Poročilo št. 5

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

Končno poročilo
Drugi del – revidiran
(naloge od 4 do 6)

15. 1. 2015

Kazalo

1 NALOGA 4 3

1.1 CILJI 3
1.2 PRIČAKOVANI REZULTATI 3
1.3 DELNI PRISILNI ODKUP NA SPLOŠNO 4
1.4 DELNI PRISILNI ODKUP RAZLIČNIH VRST NEPREMIČNIN 24

2 NALOGA 5 63

2.1 CILJI 63
2.2 PRIČAKOVANI REZULTATI 63
2.3 OCENA POSLOVNE ŠKODE 63

3 NALOGA 6 67

3.1 CILJI 67
3.2 PRIČAKOVANI REZULTATI 67
3.3 **STROŠKI, POVEZANI S SELITVIJO 67**

PRILOGE 69

1 NALOGA 4

1.1 CILJI

Oblikovanje metod ocenjevanja vrednosti nekaterih stavb, objektov in metod za oceno nadomestila za škodo.

1.2 PRIČAKOVANI REZULTATI

I. Določitev (identifikacija) tistih stavb, ki jih modeli množičnega vrednotenja nepremičnin in dodatno opredeljene spremenljivke iz naloge 2 ne vključujejo, a lahko dovolj pomembno vplivajo na vrednosti predvsem z vidika povprečnega prodajalca in ne toliko s stališča kupca.
II. Določitev (identifikacija) objektov vključno z opredelitvijo stroškov.
III. Tabele in ocene stroškov, vključno z elementi za amortizacijske popravke, za vse identificirane stavbe in objekte ter opredelitev korekcijskih faktorjev glede na prispevek posameznega elementa k skupni vrednosti nepremičnine.
IV. Določitev (identifikacija) vseh vrst pridelkov (kmetijske rastline, sadno drevje, vrtnarstvo itd.), ki imajo lahko pomemben stroškovni učinek na končno oceno škode, in tudi ocena njihove trenutne tržne vrednosti pridelkov.
V. Oblikovanje preglednic dolgoročne škode zaradi izgube prihodka zaradi uničenja pridelka, ločeno po vrstah pridelka.
VI. Seznam povečanih stroškov, ki jih lahko ima lastnik zaradi prisilne prodaje dela nepremičnine in nadaljnje uporabe preostalega dela zemljišča. Oblikovana bodo merila in določena višina posameznih stroškov.

1.3 DELNI PRISILNI ODKUP NA SPLOŠNO

Pri prisilnem odkupu dela nepremičnine je treba plačati nadomestilo za zmanjšanje tržne vrednosti in drugo gospodarsko škodo, ki jo povzroči tak odkup. Začasna škoda lahko nastane med gradbenimi deli, vendar pa bomo o oceni nadomestila za to škodo v tej nalogi razpravljali le na kratko.

Znižanje tržne vrednosti povzročijo različna dodatna bremena na nepremičnini, kot so izguba zemljišča in obremenitev nepremičnine s stvarno služnostjo ali okoljska škoda. V nalogi št. 3 je podan povzetek različnih bremen za različne vrste nepremičnin.

V tem poglavju bomo obravnavali oceno nadomestila za naslednja bremena:

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

Za kmetijska in gozdna zemljišča bomo škodo na preostali nepremičnini obravnavali v poglavju 1.4.

1.3.1 Izguba zemljišča

Izhodišče za oceno nadomestila za izgubo zemljišča je mejna vrednost kvadratnega metra površine (vrednost dodatnega m^2 površine zemljišča). Ocenjena je kot razlika med tržno vrednostjo zemljišča prvotne velikosti in vrednostjo (zmanjšanega) zemljišča po prisilnem odkupu. Nadomestilo za izgubo stavb, objektov in rastja je ocenjeno posebej. Izguba zemljišča pogosto pomeni izgubo neke funkcije nepremičnine, ki jo je treba nadomestiti. Ta funkcija je lahko za nepremičnino bolj ali manj pomembna (bolj ali manj vpliva na znižanje njene tržne vrednosti).

Nekateri modeli za množično vrednotenje nepremičnin eksplicitno vsebujejo vrednost dodatnega m^2 površine zemljišča za posamezne vrste zemljišč. Ti modeli vrednotenja nepremičnin so:

- model vrednotenja za družinske hiše (model HIS),
- model vrednotenja za industrijo (model IND),
- model vrednotenja za težko industrijo (model INP),
- model vrednotenja za javne stavbe (model PNJ).

Zgoraj našteti modeli za množično vrednotenje se lahko z dodatnim seznamom spremenljivk (iz naloge 2) uporabljajo za oceno nadomestila zaradi izgube posameznih vrst zemljišča. V tej nalogi je uporaba mejnih vrednosti zemljišč iz modelov vrednotenja nepremičnin izpopolnjena za namene ocenjevanja vrednosti zmanjšanega dela nepremičnine (glej poglavje 1.4).

V okviru sistema množičnega vrednotenja nepremičnin so razviti tudi modeli za oceno vrednosti nepremičnin brez sestavin (tako imenovana »prazna zemljišča«). Naslednje modele za množično vrednotenje, ki vsebujejo le vrednost zemljišča, lahko uporabimo za oceno nadomestila zaradi izgube posameznih vrst zemljišča:

- model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (model ZGS),
- model vrednotenja za pozidana zemljišča (model PSZ),

- model vrednotenja za kmetijska zemljišča (model KME),
- model vrednotenja za gozdna zemljišča (model GOZ),
- model vrednotenja za druga zemljišča (model ZDR).

Zgoraj navedeni modeli množičnega vrednotenja nepremičnin se lahko z dodatnim seznamom spremenljivk (iz naloge 2) uporabljajo za oceno nadomestila zaradi izgube posameznih vrst zemljišča.

Za drugih dvanajstih modelov množičnega vrednotenje nepremičnin v model ni eksplicitno vključena vrednost dodatnega m^2 površine zemljišča. Za te vrste nepremičnin je razvit nov model za oceno vrednosti zemljišča (glej poglavje 1.4).

1.3.2 Izguba možnosti graditve

Zmanjšanje površine nepremičnine navadno povzroča zmanjšanje možnosti graditve stavb in objektov. Pri družinskih hišah je lahko pozidan določen delež nepremičnine. Pri gospodarskih ali industrijskih stavbah je indeks izrabe zemljišča enak za nepremičnine različnih velikosti, kar pomeni zmanjšanje možnosti gradnje ob izgubi zemljišča.

Izguba možnosti graditve neposredno vpliva na vrednost praznega zemljišča. Pri zemljišču s stavbami je vpliv na vrednost neposreden le, če prizidki (dodatki) k obstoječim stavbam niso več dovoljeni ali fizično možni. V drugih primerih vpliv na vrednost obstaja le, če je preostala ekonomska življenjska doba stavbe kratka (gradnja nove-nadomestne stavbe je onemogočena). V tem primeru je treba prihodnje zmanjšanje vrednosti diskontirati na sedanjo vrednost.

Ustrezna diskontna stopnja naj izraža povprečen dohodek od zemljišča na trgu. Običajno to pomeni, da je treba analizirati stopnje kapitalizacije prodanih ali zakupljenih (najetih) zemljišč. Kadar je skupna stopnja kapitalizacije zemljišč vložek, je treba od nje odšteti naložbeni donos. Diskontna stopnja običajno ni nižja od 5 % in višja od 8 %. Odvisna je od vrste nepremičnine. Diskontna stopnja je za stanovanjske nepremičnine bistveno nižja kot pri komercialni (poslovni) rabi zemljišča.

1.3.3 Omejitve pri rabi zemljišča

Umestitev infrastrukturnega objekta v prostor ne pomeni nujno izgube zemljišča. Po umestitvi električnega voda ali podzemnega cevovoda v prostor je lahko ustanovljena služnost z omejitvami pri rabi zemljišča zaradi vzdrževanja in popravil posameznega infrastrukturnega objekta. To pomeni, da lastnik nepremičnine obdrži lastništvo zemljišča, a ima omejitve pri njegovi rabi. Vpliv na tržno vrednost nepremičnine je nato odvisen od:

- vplivnega območja infrastrukturnega objekta, izraženega v m^2,
- preostale funkcionalnosti zemljišča,
- faktorja izpostavljenosti zaradi infrastrukturnega objekta z vplivnim območjem (polna/delna obremenjenost, pogosto prečkanje posesti, nadzemni vpliv, talni ali podzemni vpliv),
- tržne vrednosti zemljišča, izražene v €/m^2.

Ocena nadomestila za omejitve pri rabi kmetijskega in gozdnega zemljišča je navedena v poglavjih 1.4.12 in 1.4.14.

Vplivno območje določimo na podlagi poteka in položaja infrastrukturnega objekta na zemljišču. Kadar projektna ali druga dokumentacija za prikaz načrtovanega poteka infrastrukturnega objekta ni na

voljo v ustrezni obliki ali natančnosti, lahko za obseg obremenitve zaradi služnosti upoštevamo standardno vplivno območje infrastrukturnega objekta iz spodnjih preglednic.

Standardno vplivno območje infrastrukturnega objekta

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

* vodovod srednje zmogljivosti (privzeto območje ok. 1,5 m od osi, skupna obremenitev 3 m^2 na tekoči meter; vročevod vsaj 1,5 m od osi, to je najmanj 3 m^2 na tekoči meter ali še več)

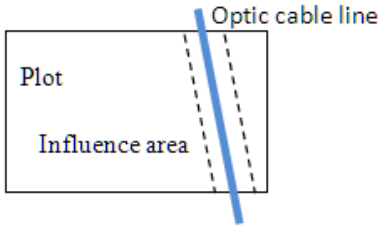
Vpliv na funkcionalnost zemljišča

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

Faktor izpostavljenosti infrastrukturnega objekta

Vrsta obremenitve	$F_{položaj}$
podzemna infrastruktura	1,00
nadzemna infrastruktura (kabelska ali žična infrastruktura – zračna infrastruktura)	1,20
nadzemni objekt z drogovi	1,40

Primer



(vstaviti v sliko: Optic cable line → optični kabel; Plot → parcela; Influence area → vplivno območje)

Optični kabel, ki prečka parcelo: 30 m
Tržna vrednost zemljišča po modelu za množično vrednotenje: 100 €/m^2
Dimenzija: vrsta telekomunikacijskega kabla
Standardno območje: 0,4 m^2/m
Vplivno območje: 30 m x 0,4 m^2/m = 12 m^2
$F_{položaj}$ = 1,00 (pod zemljo)
F_{vpliv} = 0,50 (srednji)
Nadomestilo za služnost = 100 €/m^2 x 12 m^2 x 0,50 x 1,00 = **600 €**

Izdelava naloge

Omejitve pri rabi zemljišča so lahko zelo različne. Najpogostejši položaj je, da ima lastnik infrastrukturnega objekta služnost za podzemni ali nadzemni vod ali kabel. Na tržno vrednost vplivata:

- vrsta omejitve na zemljišču, tisto, česar lastnik nepremičnine ne sme početi in;
- vpliv umeščenega infrastrukturnega objekta na nepremičnino.

Vpliv teh faktorjev na tržno vrednost so slovenski ocenjevalci vrednosti ocenili z uporabo simulacije trga. Faktor za vpliv je umerjen na podlagi nekaterih metod, ki jih uporabljajo sodni ocenjevalci vrednosti nepremičnin pri določanju nadomestil za služnost na podlagi Pravilnika o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije.

1.3.4 Izguba zgradb

Sekundarne zgradbe, ki se ne vrednotijo po modelih za množično vrednotenje, je treba vrednotiti ločeno. Načelo je, da je treba plačati nadomestilo, če je vrednost nepremičnine zaradi zgradbe višja z vidika povprečnega kupca in prodajalca (trg priznava višjo vrednost nepremičnine zaradi sekundarne zgradbe).

Za oceno nadomestila uporabimo stroškovno metodo (nabavnovrednostni način). S stroškovno metodo ocenimo nadomestitvene stroške, te pa potem pomnožimo s faktorjem amortizacije. V nadaljevanju so navedeni nadomestitveni stroški za različne vrste zgradb.

Faktor amortizacije izraža ekonomsko amortizacijo, kar pomeni, da je odvisen od lokacije in preostale ekonomske življenjske dobe stavbe. Faktor tržne vrednosti za različne lokacije najdemo v preglednici v nadaljevanju. Amortizacija, ki je odvisna od ekonomske življenjske dobe zgradbe, je opredeljena v naslednji preglednici.

Vrednostne ravni in faktorji tržne vrednosti za sekundarne zgradbe

Vrednost referenčne nepremičnine modela GAR	Povprečna vrednost garaže	Vrednostna raven modela GAR	Značilna vrednostna raven	Vrednostna raven	Faktor tržne vrednosti	Značilne cone
EUR	**EUR**	**št.**	**opis**	**št.**	%	
15.180	13.330	**18**	**MESTNA VISOKA**	**5**	**100**	Ljubljana – ožje in širše središče, obalne lokacije visoke vrednosti
13.248		**17**				
11.561		**16**				
10.090	9.448	**15**	**MESTNA NIZKA**	**4**	**70**	središče Maribora, središče Celja itd.
8.805		**14**				
7.685	6.748	**13**	**PREDMESTNA**	**3**	**50**	večina regionalnih podcentrov
6.707		**12**				
5.853		**11**				
5.108	4.213	**10**	**PODEŽELSKA VISOKA**	**2**	**30**	podeželska območja visoke vrednosti
4.458		**9**				
3.890		**8**				
3.395		**7**				
2.963	2.166	**6**	**PODEŽELSKA NIZKA**	**1**	**20**	podeželska območja nizke vrednosti
2.586		**5**				
2.257		**4**				
1.969		**3**				
1.719		**2**				
1.500		**1**				

Izdelava preglednice

Pri izdelavi preglednice z značilnimi vrednostmi ravnmi in tržnim faktorjem smo izhajali iz modela množičnega vrednotenja za garaže (model GAR), ker so to najznačilnejši objekti za sekundarne zgradbe v vseh conah v Sloveniji. Vrednostne ravni modela za garaže so bile na podeželskih območjih rahlo spremenjene zaradi prilagoditve ocenjevanja vrednosti širšemu obsegu zgradb. Prilagoditev so izvedli ocenjevalci vrednosti glede na vrednostne cone modela vrednotenja za stanovanja (model STA). Vrednostne ravni modela za garaže (model GAR) so bile združene na podlagi simulacije trga, ker ni bilo na voljo dovolj verodostojnih podatkov o trgu na posameznih območjih.

Pri opredelitvi faktorja tržne vrednosti, ki predstavlja povprečni popravek tržne vrednosti za vsako vrednostno raven, smo izhajali iz kategorije *mestna visoka*. Na teh območjih je faktor tržne vrednosti enak 100 %, ker se z morebitno prodajo pokrijejo stroški graditve v celoti.

Amortizacija za sekundarne zgradbe (%)

	Običajna življenjska doba (v letih)											
Starost (v letih)	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**	**35**	**40**	**45**	**50**	**55**	**60**
1	12	6	4	3	2	2	1	1	1	1	1	1
2	28	12	8	6	4	4	3	3	2	2	2	2
3	48	20	12	9	7	6	5	4	4	3	3	3
4	72	28	17	12	9	8	6	6	5	4	4	4
5		38	22	16	12	10	8	7	6	6	5	5
6		48	28	20	15	12	10	9	8	7	6	6
7		60	34	24	18	14	12	10	9	8	7	7
8		72	41	28	21	17	14	12	10	9	8	8
9			48	33	24	20	16	14	12	11	10	9
10			56	38	28	22	18	16	14	12	11	10
11			64	43	32	25	21	18	15	13	12	11
12			72	48	36	28	23	20	17	15	13	12
13				54	40	31	25	22	19	16	15	13
14				60	44	34	28	24	20	18	16	14
15				66	48	38	31	26	22	20	17	16
16				72	52	41	33	28	24	21	19	17
17					57	44	36	30	26	23	20	18
18					62	48	39	33	28	24	22	20
19					67	52	42	35	30	26	23	21
20					72	56	45	38	32	28	25	22
21						60	48	40	34	30	26	24
22						64	51	43	36	32	28	25
23						68	54	45	39	34	30	27
24						72	58	48	41	36	31	28
25							61	51	43	38	33	30
26							65	54	46	40	35	31
27							68	57	48	42	37	33
28							72	60	50	44	38	34
29								63	53	46	40	36
30								66	56	48	42	38
31								69	58	50	44	39
32								72	61	52	46	41
33									64	55	48	43
34									66	57	50	44
35									69	60	52	46
36									72	62	54	48
37										64	56	50
38										67	58	52

	Običajna življenjska doba (v letih)											
Starost (v letih)	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**	**35**	**40**	**45**	**50**	**55**	**60**
39										69	61	54
40										72	63	56
41											65	58
42											67	60
43											70	62
44											72	64
45												66
46												68
47												70
48												72
49												
50												

Izdelava preglednice

Pri faktorjih amortizacije za sekundarne zgradbe smo upoštevali klasično metodo amortizacije po metodi ROSS. Izid je pripisana amortizacija v odstotkih nadomestitvenih stroškov, pri čemer se vrednosti zaokrožijo do 72 % največje dovoljene amortizacijske stopnje.

Primer:

5 m^2 velika lopa brez izolacije, zgrajena pred 5 leti, običajna življenjska doba 30 let, ki stoji v središču Celja.

Nadomestitveni stroški iz spodnje preglednice za lopo: 2 200 €

Amortizacija: 10 %

Faktor tržne vrednosti: 70 %

Zmanjšanje tržne vrednosti: 2 200 € x (1 – 0,10) x 0,70 = **1 386** €

Stroški sekundarnih zgradb

V nadaljevanju so navedeni nadomestitveni stroški za različne vrste sekundarnih zgradb. Podatke smo pridobili s povezavo na splošne zbirke podatkov, kakršni sta "Peg online" v Sloveniji in "Baukosten", nemška globalna zbirka podatkov o cenah, v katero so zajeti tudi standardi DIN 726.

- **LOPA**

Montažne stene. Točkovni temelji. Stroški dela vključujejo temelje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
5 m^2	brez izolacije	1540	660	2.200
5 m^2	izolacija	1680	720	2.400
10 m^2	brez izolacije	2590	1120	3.710
10 m^2	izolacija	2865	1235	4.100
15 m^2	brez izolacije	3110	1340	4.450
15 m^2	izolacija	3420	1480	4.900

- **GARAŽA**

Montažne ali lesene stene. Točkovni temelji. Električni priključek in luč. Izolacija s stiropornimi ploščami ali termoploščami iz kamene volne. Stroški dela vključujejo temelje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
160 m^2	brez izolacije, elektrika, razsvetljava	23.920	12.880	36.800
160 m^2	izolacija, elektrika, razsvetljava	27.000	14.600	41.600

- **NADSTREŠEK ZA AVTO**

Montažni nadstrešek nad betonskimi tlakovci z bočno zaščito. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
odprto območje 15 m^2, skupaj 20 m^2	brez izolacije, brez instalacij	3.100	1.600	4.700

- **IGRALNA HIŠICA**

Lesena konstrukcija iz stebrov in tramov, 8 x 8 cm, stenske plošče 2 cm, streha Tegola ali plast valovite plošče, lesena tla, PVC-žleb. Stroški dela vključujejo postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
6–10 m^2	brez izolacije	1.179	513	1.692
10–14 m^2	brez izolacije	1.350	585	1.935

- **RASTLINJAK**

Zgradba velikosti 2 m x 6,5 m s termopolikarbonatnimi ploščami na aluminijastem ogrodju. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
13 m^2	brez klimatskih naprav	1,050	580	1,630

- **PAVILJON**

Lesena ali montažna konstrukcija, streha Tegola, opeka ali PVC-plast, PVC-žleb, okna. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
10–15 m^2	brez izolacije, brez instalacij	1.680	720	2.400
16–20 m^2	brez izolacije, brez instalacij	2.310	990	3.300

- **PASJA UTA**

Montažno leseno zavetje za živali.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
1,5–2 m^2	preprosta hišica iz enega kosa	360	90	450

- **KOLESARNICA**

Galvanizirano ogrodje, stene ali streha iz plastike. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
2–3 kolesa	valovita streha	980	420	1.400
4–5 koles	streha iz pleksistekla	1.330	570	1.900
6–8 koles	streha in stene iz pleksistekla	1.820	780	2.600

- **LATRINA (ZUNANJE STRANIŠČE)**

Lesena ali plastična konstrukcija s kanalizacijskim sistemom. Stroški dela vključujejo prevoz oziroma postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
2 m^2	preprost objekt	920	380	1.300

- **VRATARNICA**

Montažni zabojnik iz PVC ali aluminija z ravno streho in okni. Standardna velikost 6 m x 2,5 m. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
15 m^2	brez izolacije	2.170	930	3.100
15 m^2	izolacija (plošče ali dodatna)	2.660	1.140	3.800

- **OPEČNI VODNJAK**

Opečna, kamnita ali betonska konstrukcija s sistemom za črpanje vode. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
premer = 3 m	montažna ali zidana	1.560	840	2.400

- **KAPELICA ALI VERSKO ZNAMENJE**

Montažna ali zidana stavba iz plošč. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
kos	preprost objekt	1.400	600	2.000

- **KORUZNJAK ALI KOZOLEC**

Lesena enovrstna ali dvovrstna konstrukcija, 15 m x 8 m. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe. Cena na lokaciji je okrog 200–300 EUR/m.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
dolžina 14 m, višina 8 m	enojni	1.920	880	2.800
dolžina 14 m, višina 8 m	dvojni	2.950	1.250	4.200

- **KOVINSKI NADSTREŠEK**

Konstrukcija z aluminijastim okvirom s streho iz montažnih plošč iz profiliranega aluminija. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe. Cena približno 200 EUR/m^2.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
značilna celica 13 m^2	brez izolacije, brez stranskega zaslona	1.650	950	2.600

- **LETNA KUHINJA**

Konstrukcija iz opeke ali montažnih masivnih elementov. Dimnik in ventilacijski sistem, kurilna naprava, območje za pripravo hrane. Stroški dela vključujejo temeljenje in postavitev stavbe.

Velikost	Vrsta	Stroški materiala (EUR)	Stroški dela (EUR)	Skupni stroški (EUR)
srednja	enkraten objekt	3.600	1.400	5.000

1.3.5 Izguba objektov

Vrednost objektov, kot so plavalni bazeni, teniška igrišča, ograje, parkirišča, igrišča itd., se ocenjuje posebej. Velja načelo, da je treba plačati nadomestilo, če je vrednost prvotne nepremičnine zaradi objekta višja kot bi bila brez njega.

Za oceno nadomestila uporabimo stroškovno metodo (nabavnovrednostni način). S stroškovno metodo ocenimo nadomestitvene stroške, te pa potem pomnožimo s faktorjem amortizacije. V nadaljevanju so navedeni nadomestitveni stroški za različne vrste objektov.

Faktor amortizacije izraža ekonomsko amortizacijo, kar pomeni, da je odvisen od lokacije in preostale ekonomske življenjske dobe objekta. Faktor tržne vrednosti za različne lokacije najdemo v preglednici v nadaljevanju. Amortizacija, ki je odvisna od ekonomske življenjske dobe objekta, je opredeljena v naslednji preglednici

Vrednostne ravni in faktorji tržne vrednosti za objekte

Vrednost referenčne nepremičnine modela GAR	Povprečna vrednost garaže	Vrednostna raven modela GAR	Značilna vrednostna raven	Vrednostna raven	Faktor tržne vrednosti	Značilne cone
EUR	EUR	št.	opis	št.	%	
15.180	13.330	18	MESTNA VISOKA	5	100	Ljubljana – ožje in širše središče, obalne lokacije visoke vrednosti
13.248		17				
11.561		16				
10.090	9.448	15	MESTNA NIZKA	4	70	središče Maribora, središče Celja itd.
8.805		14				
7.685	6.748	13	PREDMESTNA	3	50	večina regionalnih podcentrov
6.707		12				
5.853		11				
5.108	4.213	10	PODEŽELSKA VISOKA	2	30	podeželska območja visoke vrednosti
4.458		9				
3.890		8				
3.395		7				
2.963	2.166	6	PODEŽELSKA NIZKA	1	20	podeželska območja nizke vrednosti
2.586		5				
2.257		4				
1.969		3				
1.719		2				
1.500		1				

Izdelava preglednice

Pri uvedbi popravkov tržne vrednosti za objekte smo izhajali iz razpona vrednostnih ravni modela za garaže (model GAR). Pri oblikovanju značilnih skupin vrednostnih ravni za objekte smo uporabili tudi vrednostne ravni za stanovanja (model STA) in statistične analize tržnih cen v podeželskih conah. Predlagane povprečne vrednosti in značilne vrednostne cone je treba jemati kot osnovo za ocenjevanje. Značilne vrednostne ravni so opredeljene kot:

MESTNA VISOKA	5. raven
MESTNA NIZKA	4. raven
PREDMESTNA	3. raven
PODEŽELSKA VISOKA	2. raven
PODEŽELSKA NIZKA	1. raven

Značilne vrednostne ravni in posledično vrednostne cone so bile določene na podlagi strokovne presoje slovenskih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Pri opredelitvi faktorja tržne vrednosti, ki predstavlja povprečni popravek tržne vrednosti za vsako vrednostno raven, smo izhajali iz kategorije

mestna visoka. Na teh območjih je faktor tržne vrednosti enak 100 %, ker se z morebitno prodajo pokrijejo stroški graditve v celoti.

Amortizacija objektov (%)

	Običajna življenjska doba (v letih)					
Dejanska starost (v letih)	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**
1	4	1	0	0	0	0
2	16	4	2	1	1	0
3	36	9	4	2	1	1
4	64	16	7	4	3	2
5		25	11	6	4	3
6		36	16	9	6	4
7		49	22	12	8	5
8		64	28	16	10	7
9			36	20	13	9
10			44	25	16	11
11			54	30	19	13
12			64	36	23	16
13				42	27	19
14				49	31	22
15				56	36	25
16				64	41	28
17					46	32
18					52	36
19					58	40
20					64	44
21						49
22						54
23						59
24						64
25						

Izdelava preglednic

Faktorji amortizacije za objekte vključujejo tako imenovano avstrijsko progresivno amortizacijsko metodo, pri čemer se vrednosti zaokrožijo do 64 % največje dovoljene amortizacijske stopnje.

Primer:

Zamenjati je treba dvajset metrov jeklene panelne ograje. Prejšnja je stara 22 let. Središče Celja.

Nadomestitveni stroški iz spodnje preglednice: 20 m x 25 €/m = 500 €

Amortizacija: 64 % (običajna življenjska doba 25 let po spodnji preglednici)

Faktor tržne vrednosti: 70 %

Zmanjšanje tržne vrednosti: 500 € x (1 – 0,64) x 0,70 = 126 €

Stroški objektov

Predmet	Enota	Cena na enoto (na lokaciji) EUR	Ekonomska življenjska doba (v letih)
večslojni aluminijasti nadstrešek na jeklenih stebrih z odvodnjavanjem	m^2	160	25
nadstrešek iz laminiranega stekla v aluminijastih profilih in z navpičnimi jeklenimi stebri	m^2	120	20
industrijski tir	m^1	100	30
asfaltirana podlaga brez sistema za odvodnjavanje	m^2	37	20
asfaltirana podlaga s sistemom za odvajanje cestnih odplak in vode	m^2	48	25
betonska plošča debeline 20–25 cm	m^2	55	40
leseni/PVC-tlak	m^2	20	15
utrjena površina– makadam	m^2	22	15
utrjena površina– makadam z odvodnjavanjem	m^2	30	15
majhna transformatorska postaja – oskrba z elektriko	m^2	390	30
mrežna žičnata ograja, višina 1–2 m	m^1	20	20
žična ali jeklena panelna ograja, višina 1–2 m	m^1	25	25
kamnita ograja gabion, višina 1–1,5 m	m^1	85	35
ograja iz lomljenih votlih zidakov, višina 1–1,5 m	m^1	75	30
ograja iz navpičnih betonskih plošč, višina 2 m, širina 0,3 m, debelina 0,08 m	m^1	65	25
monolitna betonska ograja, debelina 15–20 cm, višina 2 m	m^1	110	40
betonsko zunanje pomivalno korito, 60 x 35 x 120 cm	kos	90	20
lesena vrtna uta 230 x 230 cm	kos	550	20
leseni zabojnik za rastline (cvetlična greda) 120 x 80 x 78 cm	kos	90	15
manjši peskovnik, premer = 3 m	kos	350	25
betonski podporni zid višina 2–3 m, debelina 0,3 m, temelj 1,2 m x 0,7 m	m^1	450	60

Plavalni bazen – nadomestitveni stroški za novega

A. Primerjalni objekt (hotelski zunanji plavalni bazen):

Zunanji betonski bazen s keramično oblogo, obdan s keramičnimi talnimi ploščicami iz klinkerja in delno pranimi betonskimi ploščami "kulir".

Napeljava: elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon, centralno ogrevanje, požarni hidrant. Ekonomsko življenjsko dobo objekta ocenjujemo na 35 do 40 let.

Zunanji bazen = bruto površina 1.751 m^2.

Območje zajema: 1x plavalni bazen 25 m x 50 m, 1x majhen bazen D = 5 m in 1x majhen bazen D = 10 m.

V stroškovno analizo projektnega dela so všteti posredni stroški.
Nadomestitveni stroški za bazen, vključno s posrednimi stroški izdelave, brez tehničnega objekta za podporo delovanja: najmanj 540 EUR/m^2 – največ 670 EUR/m^2.

Stroški za tehnični objekt za podporo delovanja: 210 EUR/m^2.

B. Primerjalni objekt (zasebni družinski hišni bazen):

Tehnologija v plavalnem bazenu	Nadomestitveni stroški (EUR/m^2)	Ekonomska življenjska doba (v letih)
cela betonska konstrukcija (10 x 6 m)	500	30
INOX (jekleni) bazen (12 x 6 m)	700	30
poliester na jekleni osnovi (brez prelivnega kanala) (12 x 6 m)	220	25
bazeni Liner – zidaki iz celičnega betona ali pločevinaste plošče z vodoodporno PVC-folijo na betonski podlagi (12 x 6 m)	170	20
montažni ovalni bazen ali pravokotni bazen do 8 x 4 m, skupaj s čistilno napravo	7.000 do 9.000 EUR na kos	5–10

Teniško igrišče – nadomestitveni stroški za novega

Standardna površina teniškega igrišča (18,3 m x 42 m); skupna bruto površina 810 m^2

	Predmet	Stroški (EUR)
1	talna dela in sistem za odvajanje vode	13.430
2	ključavničarska in strojna dela (priprava igrišča)	6.777
3	električna napeljava, priključki, naprave	3.366
4	kanalizacijski sistem (cevi, razvodne cevi, spoji)	3.740
5	neto višina ograje =3,5 m (stolpi, ograja)	3.467
	skupni povprečni stroški	30.780
	stroški nove gradnje, vključno z režijskimi stroški (10 %)	**33.858**
	povprečna bruto velikost standardnega teniškega igrišča (m^2)	810
	povprečni stroški teniškega igrišča (EUR/m^2)	**42**

1.3.6 Izguba rastja (ne na kmetijskem ali gozdnem zemljišču)

Temeljno načelo pri izračunavanju nadomestila zaradi izgube rastja (vegetacije) je, da najprej preverimo, ali je tržna cena prvotne nepremičnine zaradi rastja višja v primerjavi s ceno povprečne istovrstne nepremičnine na posameznem območju. To pomeni, da je zaradi rastja (vegetacije) vrednost nepremičnine višja z vidika povprečnega kupca in prodajalca na posameznem območju (trg priznava višjo vrednost nepremičnine zaradi rastja). Če bo drevo presajeno na preostanek parcele, to kaže, da je

bilo bistvenega pomena (vsaj za lastnika nepremičnine) in da je treba zanj plačati (vsaj delno) nadomestilo. Če pa ne bo presajeno in nepremičnini ni dajalo dodatne vrednosti, nadomestilo ni predvideno.

Vrednost rastja ocenimo po stroškovni metodi. To pomeni, da ocenimo stroške sajenja. Kadar drevo raste, se vrednost povečuje, saj ga je treba negovati, varovati in gnojiti. Najpomembnejše pa je, da se z rastjo drevesa povečuje tudi njegova uporabnost. Z vidika uporabnosti ima večje drevo višjo vrednost kakor majhno drevo. Od določene starosti naprej pa vrednost drevesu pada, ker se zmanjšujejo tudi njegove koristi. Po določen času je treba drevo nadomestiti z novim.

Rast vrednosti skozi čas je pri drevesih in grmičevju različna. Sprememba vrednosti skozi čas je različna za majhna drevesa, sadna drevesa in velika drevesa. Grmičevje lahko razdelimo na žive meje in posamične grme. Včasih je težko oceniti, ali je drevo bistvenega pomena ali ne (ali ga bodo presadili na preostali del parcele). Če ocenimo, da je drevo manj pomembno, izračunano nadomestilo za »pomembno« drevo zmanjšamo za 50 %.

Sprememba tržne vrednosti skozi čas zaradi odvisnosti uporabnosti od starosti je za različne vrste rastja prikazana v spodnji preglednici. V naslednjih preglednicah so podani stroške sajenja različnih dreves in grmov.

Koeficient povečanja tržne vrednosti glede na stroške sajenja

Starost	Velika	Sadna	Žive meje	Grmičevje
1	1,1	1,1	1,1	1,1
2	1,2	1,2	1,1	1,1
3	1,3	1,3	1,2	1,2
4	1,4	1,4	1,2	1,2
5	1,5	1,5	1,3	1,3
6	1,6	1,6	1,3	1,3
7	1,7	1,6	1,3	1,3
8	1,8	1,7	1,4	1,4
9	1,9	1,7	1,4	
10	2,0	1,7	1,4	
11–12	2,1	1,8	1,5	
13–14	2,2	1,9		
15–16	2,3	2,0		
17–19	2,4			
20–23	2,5			
24–27	2,6			
28–31	2,7			
32–35	2,8			
36–39	2,9			
40–	3,0			

Primer
Jablana in češnja sta pomembni drevesi (bosta presajeni). Sliva iste starosti je manj pomembna.
Drevesa so stara 14 let.
Nadomestitveni stroški iz spodnje preglednice: 82,65 € (jablana), 65,01 € (češnja) in 57,43 € (sliva)
Faktor izboljšane funkcionalnosti iz zgornje preglednice: 1,9
Nadomestilo: 1,9 x (82,65 + 65,01) € + 0,50 x 1,9 x 57,43 € = **335** €

Stroški rastja

- **SADNA DREVESA**

Vrsta rastline	Skupni stroški
jablana	82,65
hruška	61,59
kutina	53,38
breskev	46,35
sliva	57,43
češnja	65,01

- **POSAMEZNA DREVESA**

Vrsta rastline	Skupni stroški
2 metra visoke rastline	29

- **ŽIVE MEJE**

Vrsta rastline	Skupni stroški
1 meter visoke rastline	11,50

Vir: stroške so izračunali na Biotehniški fakulteti na podlagi kataloga za nadomestilo zaradi uničenja sadnih in okrasnih rastlin, ki ga uporablja Uprava RS za varno hrano, veterinarstvo in varstvo rastlin.

Izdelava preglednic
Jasno je, da je tržna vrednost parcele za družinsko hišo z razvitim rastjem in lepim vrtom višja kakor za zemljišče brez teh sestavin. Vpliv posamičnega drevesa ali rastline na tržno vrednost nepremičnine je težko oceniti. Praviloma vrednost povečuje funkcija drevesa ali rastline. To pa je lahko senca (drevesa), varovanje zasebnosti (žive meje) ali pridelek (sadno drevje).

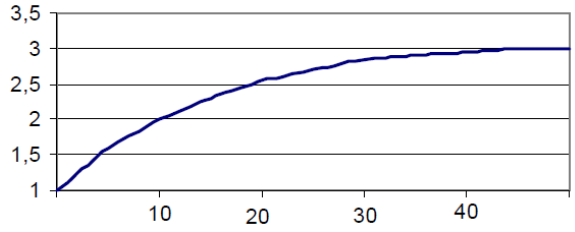
Za oceno vrednosti dreves obstaja več mednarodnih modelov ocenjevanja vrednosti, ki se uporabljajo za izračun nadomestila, kadar so poškodovana posamična drevesa. Ker se s temi modeli ocenjuje vrednost posamičnih dreves, z njihovo uporabo dobimo zelo visoke vrednosti in jih ne moremo uporabiti za oceno vpliva vrta na tržno vrednost družinske hiše. Če po teh metodah ocenjujemo vrednost vseh dreves na vrtu, dobimo (pre)-veliko razliko med tržno vrednostjo parcele z vrtom in parcele brez njega.

V večini mednarodnih modelov se uporablja stroškovna metoda. Stroškom za sajenje drevesa kasneje prištevamo stroške negovanja in gnojenja. S tržnega vidika bi bilo smiselno, da lastnik upošteva stroške sajenja, pogosteje pa upošteva stroške negovanja (čustvena navezanost). Po drugi strani pa lastnik pogosto upošteva uporabnost, kar pomeni, da je veliko (starejše) drevo vredno več kot majhno

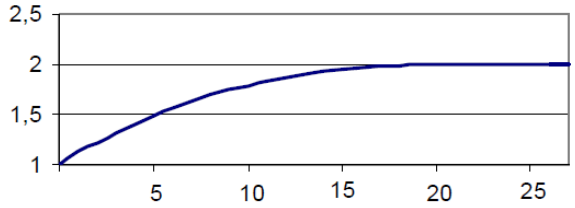
(mlado) drevo. Velika drevesa potrebujejo več časa, da dosežejo najvišjo funkcionalnost, kar pomeni, da lastnik nepremičnine pripisuje višjo vrednost velikemu dozorelemu drevesu kakor majhnemu.

Grafi v nadaljevanju so izdelani na podlagi švedskih izkušenj. Z njihovo uporabo lahko določimo vrednosti za drevesa, ki bodo v seštevku dale razumne vrednosti vrta.

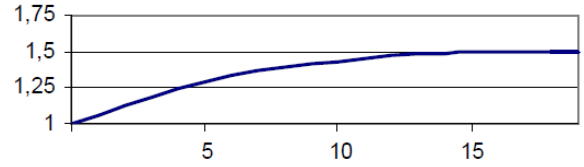
Velika drevesa



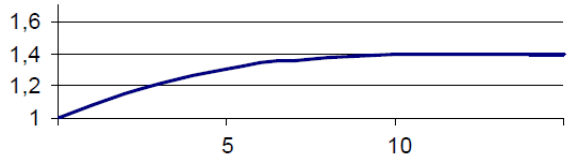
Sadna drevesa



Žive meje



Grmičevje



1.3.7 Okoljska škoda

Okoljska škoda je lahko:

- hrup in onesnaženje zraka s cest,
- hrup z železnic,
- strah pred magnetnimi polji električnih vodov,
- hrup, svetloba, onesnaženje vode in zraka zaradi industrijskih dejavnosti.

Modeli za množično vrednotenje imajo prilagoditve za nekatere vrste škode za stanovanjske nepremičnine (stanovanja in družinske hiše) zaradi bližine linijskih objektov. Pri stanovanjskih nepremičninah, ki so manj od 100 metrov oddaljene od avtoceste, je prilagoditev 15 %, pri nepremičninah, ki so do 50 metrov oddaljene od državne ceste 1. ali 2. reda, pa se vrednost zmanjša za 10 %. Do 75 metrov od železnice se vrednost zmanjša za 10 %. Na območju 40 metrov od električnega voda nad 110 kV se vrednost zmanjša za 10 %. Na območju 15 metrov od električnega voda 110 kV se vrednost zmanjša za 10 %.

Smernice

Vpliv hrupa in drugih motenj na tržno vrednost nepremičnine je odvisen od oddaljenosti od vira in stopnje motnje. Drug pomemben dejavnik je neposredna izpostavljenost. V nadaljevanju so podane smernice na podlagi švedskih izkušenj na tem področju.

Hrup naj bi na tržno vrednost vplival le pri šolskih objektih, zdravstvenih domovih in bolnišnicah ter stanovanjskih stavbah. Pri drugih vrstah stavb pa hrup navadno bistveno ne vpliva na tržno vrednost. Različne analize vpliva hrupa kažejo, da je prizadeto območje le do 100 m oddaljenosti od infrastrukture, ker so rezultati analiz pokazali, da je vpliv na tržno vrednost pri oddaljenosti večji od 100 m manjši od 5 %. Vpliv hrupa na vrednost je večji na podeželju.

Za oceno vpliva okoljske škode na vrednost nepremičnine lahko uporabimo spodnje smernice, ki temeljijo na švedskih izkušnjah.

Vpliv hrupa in onesnaženosti zraka zaradi cest in železnic na tržno vrednost nepremičnine:

Zmanjšanje tržne vrednosti

Raven hrupa v dB(A)	Popolnoma izpostavljena	Delno skrita	Popolnoma skrita
53–57	10 %		
58–62	15 %	5 %	
63–67	20 %	10 %	5 %
68–	25 %	15 %	5 %

Vir: razmerje iz švedskih analiz tržnih podatkov o prodajah.

Vpliv električnih vodov na tržno vrednost.

Zmanjšanje tržne vrednosti

	50 m	75 m	100 m	150 m	200 m
400 kV	25 %	20 %	15 %	10 %	5 %

Vir: razmerje iz švedskih analiz tržnih podatkov.

Vpliv hrupa pri večnadstropnih zgradbah glede na nadstropje in oddaljenost

Lokacija objekta Nadstropje	**Oddaljenost infrastrukture** do 100 m od stavbe
klet, pritličje, 1.	–5 %
3. in 4.	–10 %
5.–10.	–7 %
≥11.	–5 %

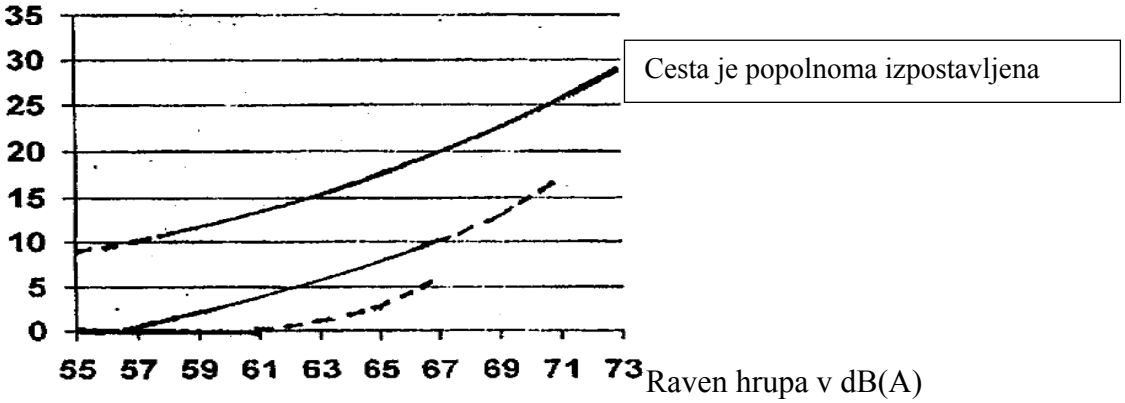
Vir: vpliv hrupa na večnadstropne stavbe je umerjen po strokovnih mnenjih na podlagi raziskave na Univerzi Sheffield Hallam, Združeno kraljestvo. Metoda vključuje merjenje ravni hrupa v 12-urnem dnevnem razponu in ugotavljanja preseganja omejitve 65 dB.

Izdelava preglednic

Švedske izkušnje o vplivu cestnega hrupa na tržno vrednost so prikazane v spodnjem diagramu. V njem je prikazana povezava med ravnjo hrupa, izraženo v dB(A), in odstotkom vpliva na tržno vrednost družinskih hiš na podeželskem območju. Tržna vrednost vključuje vrednost stavb in pripadajočega zemljišča. Raven hrupa je ocenjena ob hiši (in ne v njej). Poudarimo lahko, da na tržno vrednost ne vpliva le sama raven hrupa, ampak tudi to, ali sta hiša in vrt neovirano izpostavljena cesti ali ne.

Če je ocenjena raven hrupa pri neposredni izpostavljenosti na primer 63 dB(A), je vpliv na tržno vrednost 15 %, 6 %, če je cesta delno skrita, in 1–2 %, če je cesta popolnoma skrita. Pomembno je poudariti, da so to precej grobe številke. Vendar pa se ta model vrednotenja na Švedskem pogosto uporablja pri ocenjevanju hrupa zaradi cest na vrednost.

Vpliv hrupa na tržno vrednost v odstotkih



Vpliv električnih vodov na tržno vrednost je na Švedskem dobro dokumentiran, zlasti pri vodih z močjo 400 kV. Preglednica na prejšnji strani v grobem prikazuje povezavo vpliva oddaljenosti električnega voda z močjo 400 kV na tržno vrednost. Preglednica velja za družinske hiše na podeželskih območjih. Če so električni vodi in drogovi skriti, je vpliv veliko manjši.

1.3.8 Škoda med gradnjo

Gradnja lahko povzroči škodo različnih vrst. Nadomestilo je treba plačati za fizično škodo na nepremičnini in druge vrste gospodarske škode.
Nadomestilo je treba plačati za:

1a) vrednost poškodovanega dela (če je popolnoma poškodovan),
1b) stroške popravila poškodovanega dela in zmanjšanje vrednosti (delna škoda),
2) druge stroške, povezane s škodo,
3) izgubo dohodka ali poslovno škodo.

Kadar je med gradnjo podrto drevo ali porušena stavba, je treba plačati nadomestilo, ki ustreza vrednosti drevesa ali stavbe.

Če je poškodovani del mogoče popraviti, je treba plačati nadomestilo za stroške popravila in zmanjšanja vrednosti.
Primer: Gradnja ceste. Treba je plačati nadomestilo za povrnitev zemljišča v prvotno obliko. Če so zaradi gradnje razpokali temelji stavbe, je treba plačati nadomestilo. V tem primeru nadomestilo ustreza stroškom popravila temeljev in zmanjšanju vrednosti stavbe zaradi tega. Škoda na stavbah zaradi gradnje se določi le, kadar se delo opravi po ustreznih urbanističnih in gradbenih dokumentih na za to določenem zemljišču.

Nadomestilo je treba plačati tudi za druge stroške, povezane s škodo. Povrniti je treba stroške odstranitve poškodovanega dela in tudi stroške cenitve škode.

Če v nepremičnini poteka poslovna dejavnost, ji je lahko povzročena škoda. Če se mora restavracija za dva meseca zapreti, nastane začasna izguba dohodka, za katero je treba plačati nadomestilo. Kadar zaradi gradnje nastane neposredna poslovna škoda, je treba to škodo utemeljiti s posebnim izvedenskim mnenjem.

Pri nadomestilu se priznava le materialna škoda, ki jo povzroči gradnja.

Nekaj primerov neposredne materialne škode in značilni ukrepi pri nepremičnini:

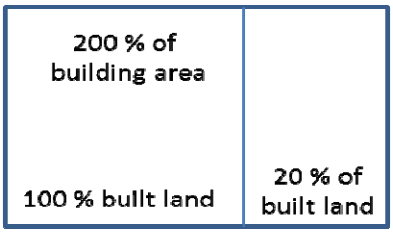
- Nadomestilo za nujne stroške pri rehabilitaciji zemljišča (stabilnost, dostopnost, oprema in objekti) ali začasno nadomestna lokacija.
- Presežni življenjski ali poslovni stroški zaradi začasne nadomestne lokacije.
- Gradnja začasne obvoznice do prizadete nepremičnine.
- Presežni stroški vzdrževanja nepremičnine zaradi posegov na nepremičnini.
- Začasno nadomestno parkirišče zaradi pomanjkanja prostora na prizadeti nepremičnini.
- Nujni utrditveni posegi na stavbah zaradi škode pri gradnji (popravilo ali nadomestilo konstrukcijskih delov stavbe, popravila betona, brizganje betona, zakrivanje razpok, utrditvena dela, sidra, saniranje zaključnih elementov in gradbenega okvira, popravila zaradi tresljajev, ki jih povzroča gradnja).

1.4 DELNI PRISILNI ODKUP RAZLIČNIH VRST NEPREMIČNIN

1.4.1 Stanovanja in garaže

V modelih množičnega vrednotenja za stanovanja (model STA) in garaže (model GAR) ni eksplicitno prikazana vrednost m^2 pripadajočega zemljišča k stavbi. Skupna vrednost stanovanja ali garaže ni razdeljena na vrednost zemljišča in vrednost dela stavbe. Ta modela opredeljujeta skupno vrednost stanovanja oziroma garaže. Običajno se tržno vrednost zemljišča pri tovrstnih nepremičnin oceni glede na pravico graditi stanovanja ali garaže, ki bodo prinašala dohodek (najemnino). Izguba te pravice znižuje tržno vrednost parcele, za kar je treba plačati nadomestilo.

Znižanje vrednosti zaradi izgube zemljišča je odvisno od tega kako pomembno je bilo prisilno odkupljeno zemljišče za stavbo.



(vstaviti v sliko:
200 % of building area … 100 % built land → 200 % (dvakratnik) zemljišča pod stavbo … 100 % vrednosti pozidanega zemljišča;
20 % of built land → 20 % vrednosti pozidanega zemljišča (območje izven funkcionalnega zemljišča))

1.4.1.1 Izguba funkcionalnih zemljišč

V modelih množičnega vrednotenja je funkcionalno zemljišče stavbe opredeljeno kot dvakratnik površine zemljišča pod stavbo. Pri ocenjevanju vrednosti je treba izhajati iz modela za pozidana zemljišča (model PSZ). Pri ocenjevanju vrednosti ob prisilnem odkupu je funkcionalno zemljišče opredeljeno kot tisto območje, ki je potrebno za delovanje stavbe.

1.4.1.2 Izguba drugih zemljišč

Vrednost zemljišč zunaj funkcionalnega zemljišča je precej nizka. Ta zemljišča niso potrebna za delovanje stavbe in ne prinašajo dohodka. Pri ocenjevanju vrednosti tovrstnih zemljišč je treba vrednosti iz modela za pozidana zemljišča (model PSZ) zmanjšati na 20 %. To znižanje velja le v primeru, če zemljišče ni namenjeno čemu drugemu. Pomembno je, da rabo zemljišča preveri cenilec.

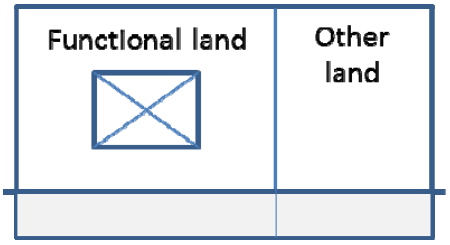
Obrazložitev

Pri določitvi predloga ocenjevanja vrednosti izgube funkcionalnih in drugih zemljišč smo primerjali podatke o povprečni vrednosti zemljišča za gradnjo stavb na območju središča Ljubljane za leta 2012 in 2013 (tj. 243 EUR/m^2 leta 2012 in nekoliko manj leta 2013) s ceno nadomestila za zemljišča, ki jo je redno plačevala Mestna občina Ljubljana ob prisilnem odkupu zaradi nove cestne infrastrukture, ki je bila v povprečju 50 EUR/m^2. Tako je razmerje med povprečnima cenama, doseženima na trgu, bolj ali manj podobno kakor v nekaterih območjih, za katere so dostopni tržni podatki, na primer v Novem mestu in Celju. Zato je za zemljišča izven funkcionalnega zemljišča predlagana 20 % vrednosti pozidanega zemljišča.

Primer

Skupna površina meri 2000 m^2, območje prisilnega odkupa pa 200 m^2.

Funkcionalno zemljišče meri 1600 m^2, od tega je predmet prisilnega odkupa 150 m^2.
Preostalo zemljišče meri 400 m^2, od tega je 50 m^2 predmet prisilnega odkupa.
Vrednost pozidanega zemljišča (model PSZ) je 75 € /m^2.
Nadomestilo 150 m^2 x 75 € /m^2 + 50 m^2 x 15 € /m^2 = 12 000 €.



(vstaviti v sliko: Functional land → funkcionalno zemljišče; Other land → drugo zemljišče)

1.4.1.3 Izguba pravice gradnje

Vpliv izgube te pravice na tržno vrednost je odvisen od obstoječih stavb na nepremičnini (glej poglavje 1.3.2).

Za prazno zemljišče je zmanjšanje tržne vrednosti ocenjeno kot izguba zemljišča za gradnjo stavb. Metodologija, opisana v točkah 1.4.1.1–1.4.1.2, se v teh primerih ne sme uporabljati.

Pri nepremičninah s sestavinami (stavbami) je vpliv izgube pravice graditi na tržno vrednost odvisen od preostale ekonomske življenjske dobe obstoječe stavbe. Prihodnje zmanjšanje vrednosti je treba diskontirati na sedanjo vrednost. Nadomestilo, opisano v točkah 1.4.1.1–1.4.1.2, je treba nato obravnavati kot nadomestilo med preostalo življenjsko dobo stavbe.

V spodnji preglednici so opredeljene vrednosti pripadajočega zemljišča k stanovanju oziroma vrednost pravice graditi za različne vrednostne ravni.

Raven	**Vrednost referenčnega stanovanja**	**Skupna vrednost nove stavbe**	**Vrednost pravice graditi / skupna vrednost**	**Vrednost pravice graditi STA-1**	**Značilne cone**	**Vrednost pravice graditi STA-3**
št.	**EUR**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**opis**	**EUR/m^2**
19	226.176	4.524	73	**3283**	središče Ljubljane	**3940**
18	205.568	4.111	71	**2934**		**3521**
17	186.880	3.738	70	**2618**		**3142**
16	169.984	3.400	69	**2333**		**2799**
15	154.496	3.090	67	**2071**		**2485**
14	139.264	2.785	65	**1813**		**2175**
13	125.568	2.511	63	**1581**		**1897**
12	114.304	2.286	61	**1391**		**1669**
11	103.808	2.076	58	**1213**		**1456**
10	93.568	1.871	56	**1040**		**1248**
9	84.224	1.684	52	**882**		**1058**
8	75.264	1.505	49	**731**		**877**
7	67.200	1.344	44	**594**		**713**
6	60.032	1.201	39	**474**		**568**

Raven	Vrednost referenčnega stanovanja	Skupna vrednost nove stavbe	Vrednost pravice graditi / skupna vrednost	Vrednost pravice graditi STA-1	Značilne cone	Vrednost pravice graditi STA-3
št.	**EUR**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**opis**	**EUR/m^2**
5	53.632	1.073	34	**365**		**438**
4	47.488	950	28	**261**		**314**
3	42.368	847	21	**174**		**209**
2	37.248	745	12	**88**		**106**
1	32.384	648	1	**6**	Prekmurje (Goričko)	**7**

V spodnji preglednici so opredeljene vrednosti pripadajočega zemljišča k garaži oziroma vrednost pravice graditi za različne vrednostne ravni.

Raven	Vrednost referenčne garaže	Skupna vrednost nove stavbe	Stroški nove garaže	Vrednost zemljišča	Vrednost pravice graditi / skupna vrednost	Vrednost pravice graditi	Značilne cone
št.	**EUR**	**EUR/m^2**	**EUR/m^2**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**opis**
18	15 180	1 168	873	295	25	**295**	središče Ljubljane
17	13 248	1 019	765	254	25	**254**	
16	11 561	889	671	219	25	**219**	
15	10 090	776	589	187	24	**187**	
14	8 805	677	517	160	24	**160**	
13	7 685	591	455	136	23	**136**	
12	6 707	516	400	116	22	**116**	
11	5 853	450	353	98	22	**98**	
10	5 108	393	311	82	21	**82**	
9	4 458	343	275	68	20	**68**	
8	3 890	299	243	56	19	**56**	
7	3 395	261	216	46	17	**46**	
6	2 963	228	192	36	16	**36**	
5	2 586	199	171	28	14	**28**	
4	2 257	174	152	21	12	**21**	
3	1 969	151	136	15	10	**15**	
2	1 719	132	122	10	8	**10**	
1	1 500	115	110	5	4	**5**	Prekmurje (Goričko)

Izdelava preglednic

V modelih množičnega vrednotenja za stanovanja (model STA) in garaže (model GAR) ni eksplicitno prikazana vrednost m^2 pripadajočega zemljišča k stavbi. Skupna vrednost stanovanja ali garaže ni razdeljena na vrednost zemljišča in vrednost dela stavbe. Pri delnem odkupu nepremičnine je treba upoštevati vrednost pravice graditi. To je razlika med skupno vrednostjo nepremičnine in nabavno vrednostjo sestavin (stavb) na nepremičnini. V ustreznih preglednicah je ločeno predstavljena skupna vrednost nepremičnine za vsako vrednostno raven modela vrednotenja za stanovanja (model STA) in

modela vrednotenja za garaže (model GAR). Nabavni stroški stavbe vključujejo nadomestitvene in režijske stroške ter komunalni prispevek, ocenjen na kvadratni meter stavbe. Za končni izračun vrednosti na kvadratni meter uporabim referenčno nepremičnino za vsak model množičnega vrednotenja.

Skupna vrednosti je definirana kot vrednost m^2 referenčne nepremičnine iz modela množičnega vrednotenja. Vir za opredelitev nabavnih stroškov stavbe na enoto površine pa je spletna zbirka podatkov PeG za primerljiv objekt ali prostor. Izhodišče za nadaljnje izračune so bili stroški gradnje stavbe v najvišji vrednostni ravni. Razlika med skupno vrednostjo nepremičnine in vrednostjo zemljišča v najnižji vrednostni ravni je navidezna tržna vrednost stavbe.

Osnova za določitev stopnje prirastka vrednosti stavbe med sosednjima vrednostnima ravnema je porazdelitev razlike med skupno vrednostjo nepremičnine v najvišji in najnižji vrednostni ravni glede na korak spremembe skupne vrednosti nepremičnine med dvema sosednjima vrednostnima ravnema. Ko odštejemo vrednost stavbe od skupne vrednosti nepremičnine, dobimo vrednost zemljišča, ki predstavlja vrednost pravice graditi. Začnemo z vrednostno ravnijo št. 1. Izračunamo prirastek vrednosti stavbe za naslednjo vrednostno raven ((razlika v vrednosti referenčne nepremičnine med sosednjima vrednostnima ravnema / razlika med vrednostjo referenčne nepremičnine v najvišji in najnižji vrednostni ravni) × vrednost stavbe v predhodni vrednostni ravni). Vrednost stavbe odštejemo od skupne vrednosti referenčne nepremičnine v tej vrednostni ravni. Dobljen rezultat je vrednost pravice graditi v EUR/m^2.

Podlaga za model STA:

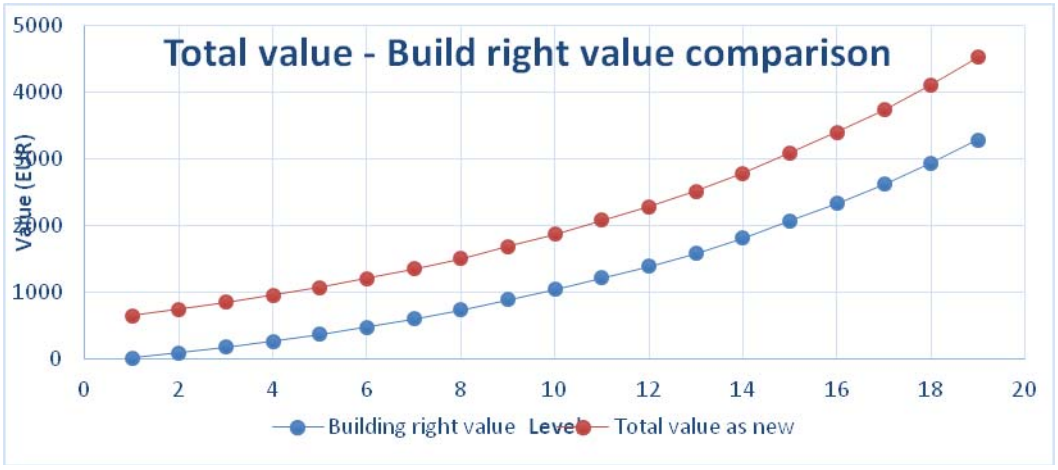
referenčno stanovanje v m^2 = 50 (uporabna površina)

referenčne vrednostne ravni za novo stavbo

opredelitev stroškov nove stavbe: 770 EUR/m^2 neto površine/0,85 (skupni prostori) = 906 EUR/m^2 x 1,2 (režijski stroški) = 1.090 EUR/m^2 uporabne površine

komunalni stroški na stanovanje: 150 EUR/m^2 (uporabna površina)

					PRIRASTEK VREDNOSTI – STROŠKI OBJEKTA			
	Pravica graditi	Skupna vrednost	Vrednost stavbe	Zemljišče (%)	Skupna razlika	% razlike	Prirastek	Stavba
1	6	648	642	1				642
2	88	745	657	12	97	0,0250258	15	657
3	174	847	673	21	102	0,02631579	16	673
4	261	950	689	28	103	0,02657379	16	689
5	365	1073	708	34	123	0,03173375	19	708
6	474	1201	727	39	128	0,03302374	20	727
7	594	1344	750	44	143	0,0368937	22	750
8	731	1505	774	49	161	0,04153767	25	774
9	882	1684	802	52	179	0,04618163	28	802
10	1040	1871	831	56	187	0,04824561	29	831
11	1213	2076	863	58	205	0,05288958	32	863
12	1391	2286	895	61	210	0,05417957	32	895
13	1581	2511	930	63	225	0,05804954	35	930
14	1813	2785	972	65	274	0,07069143	42	972
15	2071	3090	1019	67	305	0,07868937	47	1019
16	2333	3400	1067	69	310	0,07997936	48	1067
17	2618	3738	1120	70	338	0,0872033	52	1120
18	2934	4111	1177	71	373	0,09623323	58	1177
19	3283	4524	1241	73	413	0,10655315	64	1241
					3876	1		
objekt	599	100 %						



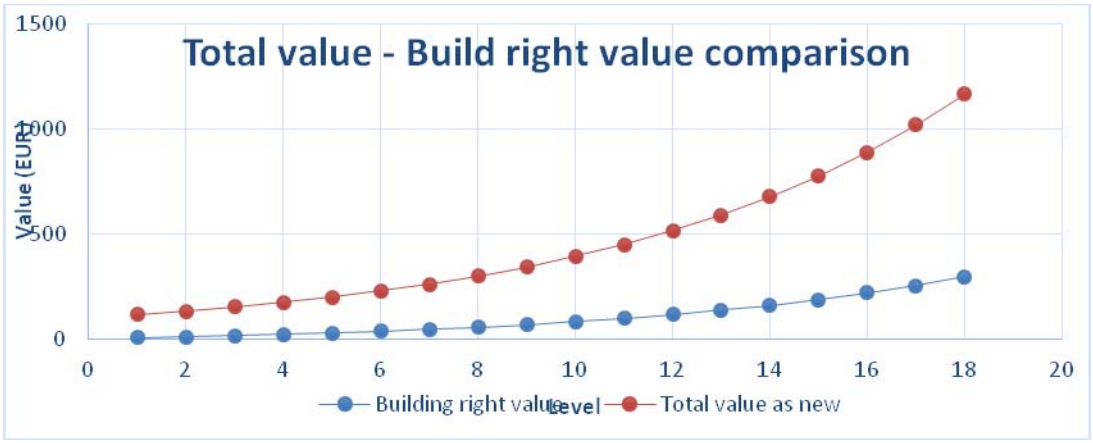
(vstaviti v sliko:
Total value – Build right value comparison → Primerjava skupne vrednosti nepremičnine in vrednosti pravice graditi;
Building right value → Vrednost pravice graditi;
Total value as new → Skupna vrednost nepremičnine z novo stavbo;
Level → Vrednostna raven
Value (EUR) → Vrednost (EUR))

Podlaga za model GAR (garažna hiša GAR-2, tripleks ...):

referenčna garaža v m^2 = 13

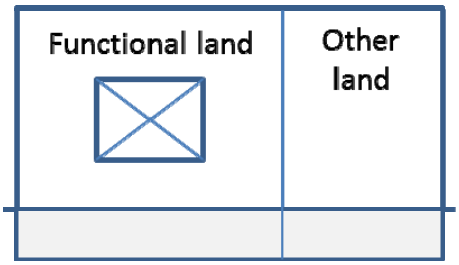
referenčne vrednostne ravni za novo stavbo
opredelitev stroškov nove stavbe: 475 EUR/m^2 neto površine/0,71 (skupni prostori) = 665 EUR/m^2 x 1,2 (režijski stroški) = 798 EUR/m^2 uporabne površine
komunalni stroški na garažo: 75 EUR/m^2 (uporabna površina)

	Pravica graditi	Skupna vrednost	Vrednost stavbe	Zemljišče (%)	PRIRASTEK VREDNOSTI – STROŠKI OBJEKTA Skupna razlika	% razlike	Prirastek	Stavba
1	5	115	110	4				110
2	10	132	122	8	17	0,01599232	12	122
3	15	151	136	10	19	0,01832481	14	136
4	21	174	152	12	22	0,02099748	16	152
5	28	199	171	14	25	0,02405996	18	171
6	36	228	192	16	29	0,02756911	21	192
7	46	261	216	17	33	0,03159006	24	216
8	56	299	243	19	38	0,03619747	28	243
9	68	343	275	20	44	0,04147687	32	275
10	82	393	311	21	50	0,04752627	36	311
11	98	450	353	22	57	0,05445798	42	353
12	116	516	400	22	66	0,06240067	48	400
13	136	591	455	23	75	0,07150181	55	455
14	160	677	517	24	86	0,08193035	62	517
15	187	776	589	24	99	0,09387989	72	589
16	219	889	671	25	113	0,10757228	82	671
17	254	1019	765	25	130	0,12326169	94	765
18	295	1168	873	25	149	0,14126097	108	872
					1052	1		
Objekt	762	100 %						



(vstaviti v sliko:
Total value – Build right value comparison → Primerjava skupne vrednosti nepremičnine in vrednosti pravice graditi;
Building right value → Vrednost pravice graditi;
Total value as new → Skupna vrednost nepremičnine z novo stavbo;
Level → Vrednostna raven
Value (EUR) → Vrednost (EUR))

Primer



(vstaviti v sliko: Functional land → Funkcionalno zemljišče; Other land → drugo zemljišče)

V prejšnjem primeru smo obravnavali izgubo funkcionalnega in drugega zemljišča. Če prisilni odkup povzroča tudi izgubo pravice graditi, je treba plačati nadomestilo tudi za to. V tem primeru je izguba, izražena v pravici graditi za 400 m^2 stanovanjske površine. Ekonomsko življenjsko dobo objekta ocenjujemo na 10 let. Vrednost pravice graditi je treba diskontirati na sedanjo vrednost. Za to vrsto nepremičnine na tem območju je ocenjena diskontna stopnja 6 %. Po preglednici za stanovanja je vrednost stavbne pravice 1830 €/m^2 (3283 €/m^2 diskontiranih na sedanjo vrednost; 10 let, Faktor 1,06)

Nadomestilo za izgubo stavbne pravice je: 400 m^2 x 1830 €/m^2 x 0,5584 = 408 875 €.

1.4.1.4 Omejitve pri rabi zemljišča

Če obstajajo omejitve pri rabi zemljišča, je treba uporabiti metode, opisane v poglavju 1.3.3.

Če pri preostalem delu nepremičnine po prisilnem odkupu obstajajo tudi druge vrste omejitev, je treba plačati nadomestilo. Vpliv teh omejitev na tržno vrednost je treba oceniti po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

1.4.1.5 Izguba stavb, objektov in rastja

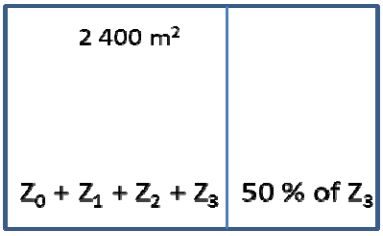
Pri stavbah, objektih in rastju je treba uporabljati metode, opisane v poglavju 1.3.

1.4.2 Družinske hiše

1.4.2.1 Izguba zemljišča

V modelu množičnega vrednotenja za družinske hiše (model HIS) je eksplicitno navedena tudi vrednost zemljišča. Vrednost zemljišča je izražena v vrednosti na kvadratni meter za različne intervale velikosti zemljišča (Z_0 za 1–150 m^2, Z_1 za 151–600 m^2, Z_2 za 601–1200 m^2 in Z_3 za 1201–2400 m^2). Pri ocenjevanju vrednosti izgube zemljišča za družinske hiše je treba uporabiti osnovni model množičnega vrednotenja (model HIS).

Pri večjih zemljiščih na katerih so družinske hiše ima vsak dodatni kvadratni meter nad 2400 m^2 nizko vrednost. Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč na katerih so hiše večjih od 2400 m^2 naj bo vrednost dodatnega m^2 površine 50 % vrednosti Z_3.



Pri vrednosti je pomembno upoštevati, kateri del nepremičnine je izgubljen. Zemljišče v bližini stavbe je navadno bolj pomembno, zato ima višjo vrednost. To je zlasti pomembno pri družinskih hišah. Pri tem je pomembno tudi, ali je preostali del nepremičnine manj primeren za svoj namen, na primer zaradi neugodne oblike ali topografije. V teh primerih je treba to ustrezno upoštevati pri ocenjevanju vrednosti in spremeniti vrednost dodatnega m^2 površine.

Korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča (vrednost dodatnega m^2 površine)

Merilo za faktor za mejno vrednost zemljišča		**Oddaljenost stavbe od načrtovane infrastrukture**		
Preostala velikost zemljiške parcele	**Standardna oblika parcele**	velika	znosna	majhna
presežna (od 600 m^2 do 1 200 m^2)	navadna, pravokotna	0,82	1,00	1,35
	nepravilna, podolgovata	1,00	1,22	1,65
	neugodna, klinasta	1,27	1,40	1,90
standardna (od 150 m^2 do 600 m^2)	navadna, pravokotna	0,82	1,00	1,35
	nepravilna, podolgovata	1,00	1,22	1,65
	neugodna, klinasta	1,15	1,40	1,90
podmerna (manj od 150 m^2)	navadna, pravokotna	0,82	1,00	1,35
	nepravilna, podolgovata	1,00	1,22	1,65
	neugodna, klinasta	1,15	1,40	1,90

Opomba: nadomestilo nikoli ne sme biti višje od skupne vrednosti zemljišča nepremičnine. Če z upoštevanjem korekcijskih faktorjev za mejno vrednost zemljišča, ocenimo višje nadomestilo kot je

skupna vrednost zemljišča, je treba opraviti posamično ocenjevanje vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Najnižja vrednost za zemljišče na katerem je hiša (velika parcela) je vrednost kmetijskega zemljišča na tem območju.

Izdelava preglednice

Dopolnilni korekcijski faktorji temeljijo na strokovnem mnenju slovenskih ocenjevalcev vrednosti. Za izračun končnega korekcijskega faktorja je izdelana spodnja metodična preglednica. Končni korekcijski faktor moramo obravnavati kot množitelj za vhodno vrednost zemljišča po modelu množičnega vrednotenja za hiše (model HIS). Če kot vhodno vrednost zemljišča vzamemo 1 EUR/m^2, je faktor za mejno vrednost zemljišča enak končnemu "korekcijskemu faktorju za mejno vrednost zemljišča".

Vhodna tržna vrednost po modelu HIS (EUR/m^2)	Preostala velikost zemljiške parcele	Korekcijski faktor za preostalo velikost (F1)	Standardna oblika parcele	Korekcijski faktor za obliko (F2)	Oddaljenost od infrastrukture	Faktor oddaljenost (F3)	Korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča
1	2	3	4	5	6	7	8 = 1 x 3 x 5 x 7
1	presežna	0,91	navadna, pravokotna	1,00	velika	0,90	izračun
	standardna	0,91	nepravilna, podolgovata	1,22	znosna	1,10	
	podmerna	0,91	neugodna, klinasta	1,40	majhna	1,49	

Obrazložitev

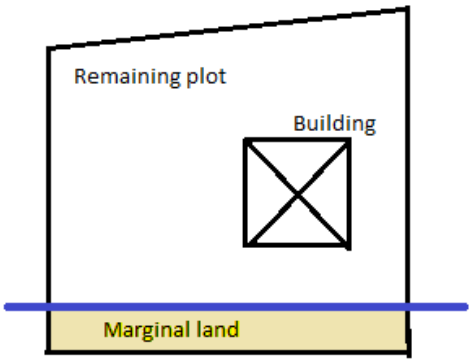
Če je v modelu za množično vrednotenje eksplicitno določena vrednost m^2 površine zemljišča, ga lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti prisilnega odkupa dela zemljišča. V modelih vrednotenja za družinske hiše (model HIS), industrijske nepremičnine (model IND), težko industrijo (model INP) in javne stavbe (model PNJ) je določena vrednost zemljišča na kvadratni meter za različne intervale velikosti parcele. Vedno je treba upoštevati ustrezno vrednostno raven. Pri ocenjevanju vrednosti je nujno upoštevati kateri del nepremičnine je predmet prisilnega odkupa, saj ima vsak izgubljen kvadratni meter bolj ali manj temeljno funkcijo za nepremičnino. Rezultat dela v okviru naloge je tako imenovani "korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča" s katerim pomnožimo vrednost dodatnega m^2 površine iz vrednostne ravni za ustrezno vrsto nepremičnin. Pri oceni tega faktorja moramo upoštevati vse parametre škode za nepremičnino, ki se kaže v preostali velikosti zemljiške parcele, obliki parcele in bližini infrastrukturnega objekta, možnostih dostopa itd.

Za ocenjevanje vrednosti zemljišča za stanovanjske hiše (družinske) so upoštevane naslednje značilnosti:

- Preostala velikost zemljiške parcele:
  presežna, standardna ali podmerna glede na smernice iz osnovnega modela za množično vrednotenje.
- Standardna oblika parcele:
  pravilna, nepravilna ali neugodna, kot je navedeno na lokaciji.
- Oddaljenost stavbe od infrastrukturnega objekta:
  visok, znosen ali majhen vpliv na nepremičnino po oceni ocenjevalca vrednosti.

Vendar pa v nobenem primeru nadomestilo za izgubo zemljišča ne sme presegati tržne vrednosti zemljišča.

Primer



(vstaviti v sliko: Remaining plot → preostala parcela; Building → stavba; Marginal land → Odkupljeno (mejno) zemljišče)

Prvotna velikost parcele: 1400 m^2
Preostala velikost parcele: 1100 m^2
Odkupljeno (mejno) zemljišče: 300 m^2
Oblika preostale parcele: pravilna
Oddaljenost stavbe od infrastrukturnega objekta: blizu
Korekcijski faktor 1,35
Vrednostna raven 12
Mejna vrednost zemljišča po modelu vrednotenja za družinske hiše:
a) ciljni interval 601–1200 m^2; Z_2 =22 €/m^2 x 1,35 = 30 €/m^2
b) ciljni interval 1201–2000 m^2; Z_3 = 4,2 €/m^2 x 1,35 = 5,7 €/m^2

Nadomestilo = 30 €/m^2 x 100 m^2 + 5,7 €/m^2 x 200 m^2 = **4 140** €

1.4.2.1 Izguba stavbne pravice

Pravica graditi je navadno povezana z velikostjo nepremičnine (zemljišča). V nadomestilo za izgubo zemljišča je navadno všteta izguba pravice graditi. Če se ta pravica zmanjša bolj, kot ustreza zmanjšanju velikosti zemljišča, je treba nadomestilo oceniti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

1.4.2.2 Omejitve pri rabi zemljišča

Če obstajajo omejitve pri rabi zemljišča, je treba uporabiti metode, opisane v poglavju 1.3.3.

Če pri preostalem delu nepremičnine po prisilnem odkupu obstajajo tudi druge vrste omejitev, je treba plačati nadomestilo. Vpliv teh omejitev na tržno vrednost je treba oceniti po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

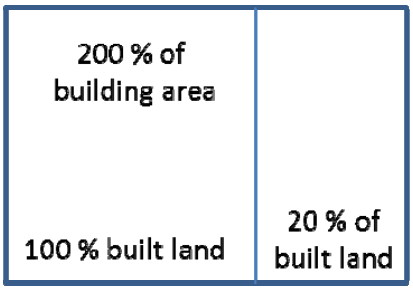
1.4.2.1 Izguba stavb, objektov in rastja

Pri stavbah, objektih in rastju je treba uporabljati metode, opisane v poglavju 1.3.

1.4.3 Lokali in pisarne

V modelih množičnega vrednotenja za lokale (model PPL) in pisarne (model PPP) ni eksplicitno prikazana vrednost m^2 pripadajočega zemljišča k stavbi. Skupna vrednost lokala ali pisarne ni razdeljena na vrednost zemljišča in na vrednost dela stavbe. Ta modela opredeljujeta le skupno vrednost lokala oziroma pisarne. Običajno se tržno vrednost zemljišča pri tovrstnih nepremičninah oceni glede na pravico graditi poslovnega prostora, ki bo prinašal dohodek (najemnino). Pri poslovnih nepremičninah (lokalih, trgovinah, pisarnah in podobno) je vrednost pravice graditi višja kakor pri stanovanjskih nepremičninah. Izguba te pravice znižuje tržno vrednost parcele, za kar je treba plačati nadomestilo.

Znižanje vrednosti zaradi izgube zemljišča je odvisno od tega kako pomembno je bilo prisilno odkupljeno zemljišče za stavbo.



(vstaviti v sliko:
200 % of building area … 100 % built land → 200 % (dvakratnik) zemljišča pod stavbo … 100 % vrednosti pozidanega zemljišča;
20 % of built land → 20 % vrednosti pozidanega zemljišča (območje izven funkcionalnega zemljišča))

1.4.3.1 Izguba funkcionalnih zemljišč

V modelih množičnega vrednotenja je funkcionalno zemljišče stavbe opredeljeno kot dvakratnik površine zemljišča pod stavbo. Pri ocenjevanju vrednosti je treba izhajati iz modela za pozidana zemljišča (model PSZ). Pri ocenjevanju vrednosti ob prisilnem odkupu je funkcionalno zemljišče opredeljeno kot tisto območje, ki je potrebno za delovanje stavbe.

1.4.3.2 Izguba drugih zemljišč

Vrednost zemljišč zunaj funkcionalnega zemljišča je precej nizka. Ta zemljišča niso potrebna za delovanje stavbe in ne prinašajo dohodka. Pri ocenjevanju vrednosti tovrstnih zemljišč je treba vrednosti iz modela za pozidana zemljišča (model PSZ) zmanjšati na 20 %. To znižanje velja le v primeru, če zemljišče ni namenjeno čemu drugemu. Pomembno je, da rabo zemljišča preveri cenilec.

Obrazložitev
Pri določitvi predloga ocenjevanja vrednosti izgube funkcionalnih in drugih zemljišč smo primerjali podatke o povprečni vrednosti zemljišča za gradnjo stavb na območju središča Ljubljane za leta 2012 in 2013 (tj. 243 EUR/m^2 leta 2012 in nekoliko manj leta 2013) s ceno nadomestila za zemljišča, ki jo je redno plačevala Mestna občina Ljubljana ob prisilnem odkupu zaradi nove cestne infrastrukture, ki je bila v povprečju 50 EUR/$m^{2.}$ Tako je razmerje med povprečnima cenama, doseženima na trgu, bolj ali manj podobno kakor v nekaterih območjih, za katere so dostopni tržni podatki, na primer v Novem

mestu in Celju. Zato je za zemljišča izven funkcionalnega zemljišča predlagana 20 % vrednosti pozidanega zemljišča.

1.4.3.3 Izguba pravice gradnje

Vpliv izgube te pravice na tržno vrednost je odvisen od obstoječih stavb na nepremičnini (glej poglavje 1.3.2).

Za prazno zemljišče je zmanjšanje tržne vrednosti ocenjeno kot izguba zemljišča za gradnjo stavb. Metodologija, opisana v točkah 1.4.1.1–1.4.1.2, se v teh primerih ne sme uporabljati.

Pri nepremičninah s sestavinami (stavbami) je vpliv izgube pravice graditi na tržno vrednost odvisen od preostale ekonomske življenjske dobe obstoječe stavbe. Prihodnje zmanjšanje vrednosti je treba diskontirati na sedanjo vrednost. Nadomestilo, opisano v točkah 1.4.1.1–1.4.1.2, je treba nato obravnavati kot nadomestilo med preostalo življenjsko dobo stavbe.

V spodnji preglednici so opredeljene vrednosti pripadajočega zemljišča k lokalu oziroma vrednost pravice graditi za različne vrednostne ravni.

Raven	**Vrednost referenčnega lokala**	**Skupna vrednost nove stavbe**	**Vrednost pravice graditi / skupna vrednost**	**Vrednost pravice graditi**	**Značilne cone**
št.	**EUR**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**opis**
20	197.150	6.572	81	**5318**	središče Ljubljane
19	171.369	5.712	80	**4589**	
18	148.611	4.954	80	**3946**	
17	128.585	4.286	79	**3380**	
16	110.999	3.700	78	**2883**	
15	95.600	3.187	77	**2448**	
14	82.151	2.738	76	**2068**	
13	70.433	2.348	74	**1737**	
12	60.248	2.008	72	**1449**	
11	51.422	1.714	70	**1199**	
10	43.785	1.460	67	**984**	
9	37,201	1,240	64	**798**	
8	31.538	1.051	61	**638**	
7	26.671	889	56	**500**	
6	22.511	750	51	**382**	
5	18.952	632	45	**282**	
4	15.923	531	37	**196**	
3	13.351	445	28	**124**	
2	11.163	372	17	**62**	
1	9.318	311	3	**10**	Prekmurje (Goričko), Koroška

V spodnji preglednici so opredeljene vrednosti pripadajočega zemljišča k pisarni oziroma vrednost pravice graditi za različne vrednostne ravni.

Raven	Vrednost referenčne pisarne	Skupna vrednost nove stavbe	Vrednost pravice graditi / skupna vrednost	Vrednost pravice graditi	Značilne cone
št.	**EUR**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**opis**
20	100.045	3.335	63	**2108**	središče Ljubljane
19	90.599	3.020	63	**1888**	
18	81.824	2.727	62	**1685**	
17	73.700	2.457	61	**1496**	
16	66.201	2.207	60	**1322**	
15	59.305	1.977	59	**1162**	
14	52.988	1.766	57	**1015**	
13	47.213	1.574	56	**881**	
12	41.958	1.399	54	**759**	
11	37.189	1.240	52	**648**	
10	32.873	1.096	50	**548**	
9	28.981	966	47	**457**	
8	25.485	850	44	**376**	
7	22.349	745	41	**303**	
6	19.548	652	37	**238**	
5	17.054	568	32	**180**	
4	14.836	495	26	**129**	
3	12.876	429	19	**83**	
2	11.148	372	12	**43**	
1	9.623	321	2	**8**	Prekmurje (Goričko), Koroška

Izdelava preglednic

V modelih množičnega vrednotenja za lokale (model PPL) in pisarne (model PPP) ni eksplicitno prikazana vrednost m^2 pripadajočega zemljišča k stavbi. Skupna vrednost lokala ali pisarne ni razdeljena na vrednost zemljišča in na vrednost dela stavbe. Pri delnem odkupu nepremičnine je treba upoštevati vrednost pravice graditi. To je razlika med skupno vrednostjo nepremičnine in nabavno vrednostjo sestavin (stavb) na nepremičnini. V ustreznih preglednicah je ločeno predstavljena skupna vrednost nepremičnine za vsako vrednostno raven modela vrednotenja za lokale (model PPL) in modela vrednotenja za pisarne (model PPP). Nabavni stroški stavbe vključujejo nadomestitvene in režijske stroške ter komunalni prispevek, ocenjen na kvadratni meter stavbe. Za končni izračun vrednosti na kvadratni meter uporabim referenčno nepremičnino za vsak model množičnega vrednotenja.

Skupna vrednosti je definirana kot vrednost m^2 referenčne nepremičnine iz modela množičnega vrednotenja. Vir za opredelitev nabavnih stroškov stavbe na enoto površine pa je spletna zbirka podatkov PeG za primerljiv objekt ali prostor. Izhodišče za nadaljnje izračune so bili stroški gradnje stavbe v najvišji vrednostni ravni. Razlika med skupno vrednostjo nepremičnine in vrednostjo zemljišča v najnižji vrednostni ravni je navidezna tržna vrednost stavbe.

Osnova za določitev stopnje prirastka vrednosti stavbe med sosednjima vrednostnima ravnema je porazdelitev razlike med skupno vrednostjo nepremičnine v najvišji in najnižji vrednostni ravni glede na korak spremembe skupne vrednosti nepremičnine med dvema sosednjima vrednostnima ravnema. Ko odštejemo vrednost stavbe od skupne vrednosti nepremičnine, dobimo vrednost zemljišča, ki predstavlja vrednost pravice graditi. Začnemo z vrednostno ravnijo št. 1. Izračunamo prirastek vrednosti stavbe za naslednjo vrednostno raven ((razlika v vrednosti referenčne nepremičnine med sosednjima vrednostnima ravnema / razlika med vrednostjo referenčne nepremičnine v najvišji in najnižji vrednostni ravni) × vrednost stavbe v predhodni vrednostni ravni). Vrednost stavbe odštejemo od skupne vrednosti referenčne nepremičnine v tej vrednostni ravni. Dobljen rezultat je vrednost pravice graditi v EUR/m^2.

Podlaga za model PPL (lokali, trgovine, maloprodajni prostori, saloni):

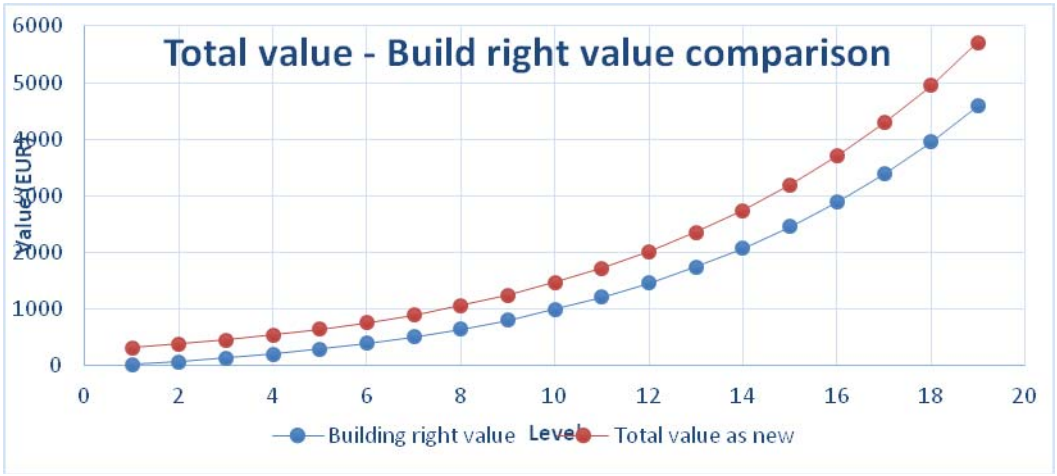
referenčna trgovina v m^2 = 30 (uporabna površina)

referenčne vrednostne ravni za novo stavbo

opredelitev stroškov nove stavbe: 832 EUR/m^2 neto površine/0,92 (skupni prostori) = 904 EUR/m^2 x 1,2 (režijski stroški) = 1.085 EUR/m^2 uporabne površine

komunalni stroški na lokal: 154 EUR/m^2 (uporabna površina) x 1,1 (faktor gospodarske dejavnosti) = 169 EUR/m^2

					PRIRASTEK VREDNOSTI – STROŠKI OBJEKTA			
	Pravica graditi	Skupna vrednost	Vrednost stavbe	Zemljišče (%)	Skupna razlika	% razlike	Prirastek	Stavba
1	10	311	301	3				301
2	62	372	310	17	62	0,00982261	9	310
3	124	445	321	28	73	0,01164871	11	321
4	196	531	335	37	86	0,01369309	13	335
5	282	632	350	45	101	0,01612611	15	350
6	382	750	368	51	119	0,01894778	18	368
7	500	889	389	56	139	0,02214745	21	389
8	638	1.051	414	61	162	0,02591145	25	414
9	798	1.240	442	64	189	0,03014928	29	442
10	984	1.460	476	67	219	0,0350526	33	476
11	1199	1.714	515	70	255	0,04065867	39	515
12	1449	2.008	559	72	294	0,0469888	45	559
13	1737	2.348	611	74	340	0,05422399	52	611
14	2068	2.738	671	76	391	0,06238554	59	671
15	2448	3.187	739	77	448	0,07160122	68	739
16	2883	3.700	817	78	513	0,08198284	78	817
17	3380	4.286	906	79	586	0,09362622	89	906
18	3946	4.954	1008	80	668	0,10661655	102	1008
19	4589	5.712	1123	80	759	0,12116146	115	1123
20	5318	6.572	1254		859	0,13725563	131	1254
					6261	1		
Objekt	953	100 %						



(vstaviti v sliko:
Total value – Build right value comparison → Primerjava skupne vrednosti nepremičnine in vrednosti pravice graditi;
Building right value → Vrednost pravice graditi;
Total value as new → Skupna vrednost nepremičnine z novo stavbo;
Level → Vrednostna raven
Value (EUR) → Vrednost (EUR))

Podlaga za model PPP (pisarne):

referenčna pisarna v m^2 = 30 (uporabne površine)

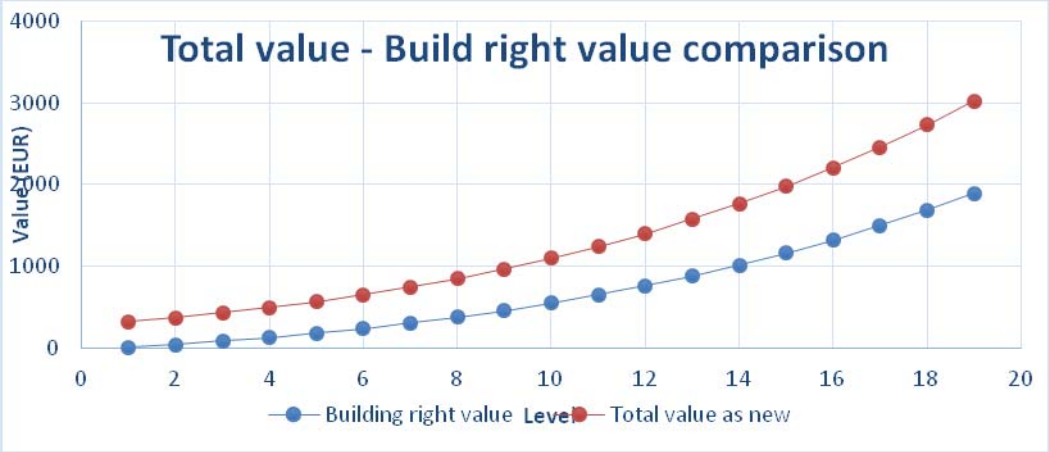
referenčne vrednostne ravni za novo stavbo

opredelitev stroškov nove stavbe: 750 EUR/m^2 neto površine/0,85 (skupni prostori) = 882 EUR/m^2 x 1,2 (režijski stroški) = 1.058 EUR/m^2 uporabne površine

komunalni stroški na pisarno: 154 EUR/m^2 (uporabne površine) x 1,1 (faktor gospodarske dejavnosti) = 169 EUR/m^2

					PRIRASTEK VREDNOSTI – STROŠKI OBJEKTA			
	Pravica graditi	Skupna vrednost	Vrednost stavbe	Zemljišče (%)	Skupna razlika	% razlike	Prirastek	Stavba
1	8	321	313	2				313
2	43	372	328	12	51	0,01686536	15	328
3	83	429	346	19	58	0,01911039	17	346
4	129	495	366	26	65	0,02167614	20	366
5	180	568	388	32	74	0,02452943	22	388
6	238	652	413	37	83	0,02758178	25	413
7	303	745	442	41	93	0,03097697	28	442
8	376	850	473	44	105	0,03468183	32	473
9	457	966	509	47	117	0,03866316	35	509
10	548	1096	548	50	130	0,04304262	39	548
11	648	1240	592	52	144	0,04773175	44	592
12	759	1399	640	54	159	0,05274159	48	640
13	881	1574	693	56	175	0,05811639	53	693
14	1015	1766	751	57	193	0,0638672	58	751
15	1162	1977	815	59	211	0,06986132	64	815
16	1322	2207	885	60	230	0,07626463	70	885
17	1496	2457	961	61	250	0,08293336	76	961
18	1685	2727	1043	62	271	0,08984539	82	1043
19	1888	3020	1132	63	293	0,09704497	89	1132
20	2108	3335	1227		315	0,10446573	95	1227

			3014	1
Objekt	914	100 %		



(vstaviti v sliko:
Total value – Build right value comparison → Primerjava skupne vrednosti nepremičnine in vrednosti pravice graditi;
Building right value → Vrednost pravice graditi;
Total value as new → Skupna vrednost nepremičnine z novo stavbo;
Level → Vrednostna raven
Value (EUR) → Vrednost (EUR))

Primer



(vstaviti v sliko: Vacant land for office building → prazno zemljišče za poslovno stavbo)

Izguba pravice graditi 500 m^2.
Vrednost pravice graditi po preglednici 881 €/m^2.
Nadomestilo: 500 m^2 x 881 €/m^2 = 440 500 €.
Če preostalo območje nepremičnine ustreza potrebnemu funkcionalnemu zemljišču, drugega nadomestila navadno ni.

1.4.3.4 Omejitve pri rabi zemljišča

Če obstajajo omejitve pri rabi zemljišča, je treba uporabiti metode, opisane v poglavju 1.3.3.

Če pri preostalem delu nepremičnine po prisilnem odkupu obstajajo tudi druge vrste omejitev, je treba plačati nadomestilo. Vpliv teh omejitev na tržno vrednost je treba oceniti po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti

1.4.3.5 Izguba stavb, objektov in rastja

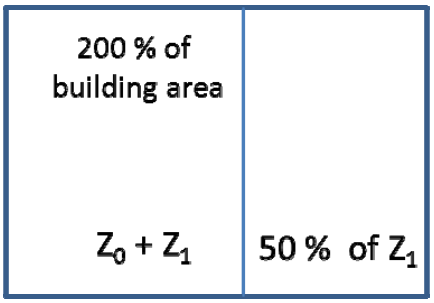
Pri stavbah, objektih in rastju je treba uporabljati metode, opisane v poglavju 1.3

1.4.4 Industrijske nepremičnine in težka industrija

1.4.4.1 Izguba zemljišča

V modelu vrednotenja za industrijske nepremičnine (model IND) je eksplicitno navedena tudi vrednost zemljišča. Vrednost zemljišča je izražena v vrednosti na kvadratni meter za različne intervale velikosti zemljišča (Z_0 za 1–1000 m^2 in Z_1 za 1001 m^2–).

Dodatni kvadratni meter zunaj funkcionalnega zemljišča je običajno rezerva za prihodnjo uporabo nepremičnine. Na tem zemljišču običajno ni infrastrukture. Vrednost dodatnega m^2 tovrstnega zemljišča je ocenjena na 50 % vrednosti Z_1.



(vstaviti v sliko:
200 % of building area → 200 % (dvakratnik) zemljišča pod stavbo
50 % of Z_1→ 50 % vrednosti Z_1)

Pri tem je pomembno upoštevati, kateri del nepremičnine je predmet prisilnega odkupa. Ali ima prisilno odkupljeni del kakšno temeljno funkcijo pri nepremičnini. Ali je pomemben z logističnega stališča ali pa ga potrebujemo kot prostor za parkiranje ali skladiščenje. V teh primerih je treba prilagoditi mejno vrednost (vrednost dodatnega m^2 površine) – glej spodnjo preglednico.

Korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča (vrednost dodatnega m^2 površine)

Merilo za faktor za mejno vrednost zemljišča		**Preostala funkcionalnost (učinkovitost) nepremičnine**		
Preostala velikost zemljiške parcele	**Prometna manipulacija na preostalem delu parcele**	visoka	srednja	slaba
presežna (nad 2 x zemljišče pod stavbo, a najmanj 500 m^2)	50 % osnovne vrednosti "pozidanega zemljišča" po modelu IND (Opomba: obravnava se kot rezervno zemljišče glede na dejansko rabo.)			
standardna (od 1,5 do 2 x zemljišče pod stavbo, a najmanj 500 m^2)	popolnoma izvedljiva	0,85	1,00	1,05
	manj izvedljiva	0,89	1,05	1,10
	neprimerna	0,92	1,08	1,13
podmerna (manj od 1,5 x zemljišče pod stavbo, a največ 500 m^2)	popolnoma izvedljivo	0,94	1,10	1,16
	manj izvedljivo	0,98	1,16	1,21
	neprimerno	1,01	1,19	1,25

Opomba: nadomestilo nikoli ne sme biti višje od skupne vrednosti zemljišča nepremičnine. Če z upoštevanjem korekcijskih faktorjev za mejno vrednost zemljišča, ocenimo višje nadomestilo kot je

skupna vrednost zemljišča, je treba opraviti posamično ocenjevanje vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Izdelava preglednice

Dopolnilni korekcijski faktorji temeljijo na strokovnem mnenju slovenskih ocenjevalcev vrednosti. Za izračun končnega korekcijskega faktorja je izdelana spodnja metodična preglednica. Končni korekcijski faktor moramo obravnavati kot množitelj za vhodno vrednost zemljišča po modelu množičnega vrednotenja za industrijske nepremičnine (model IND). Če kot vhodno vrednost zemljišča vzamemo 1 EUR/m^2, je faktor za mejno vrednost zemljišča enak končnemu "korekcijskemu faktorju za mejno vrednost zemljišča".

Vhodna tržna vrednost po modelu IND (EUR/m^2)	*Preostala velikost zemljiške parcele*	*Korekcijski faktor za preostalo velikost (F1)*	*Prometna manipulacija na preostalem delu parcele*	*Korekcijski faktor za promet (F2)*	*Preostala funkcionalnost (učinkovitost) nepremičnine*	*Faktor učinkovitosti (F3)*	*Korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča*
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8 = 1 x 3 x 5 x 7*
1	presežna	0,00	popolnoma izvedljivo	1,00	velika	0,85	
	standardna	1,00	manj izvedljivo	1,05	znosna	1,00	
	podmerna	1,10	neprimerno	1,08	majhna	1,05	izračun

Obrazložitev

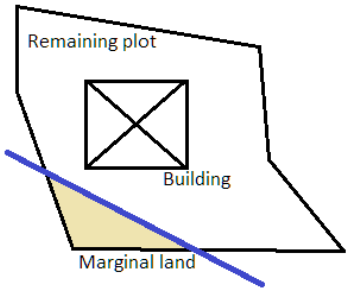
Če je v modelu za množično vrednotenje eksplicitno določena vrednost m^2 površine zemljišča, ga lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti prisilnega odkupa dela zemljišča. V modelih vrednotenja za družinske hiše (model HIS), industrijske nepremičnine (model IND), težko industrijo (model INP) in javne stavbe (model PNJ) je določena vrednost zemljišča na kvadratni meter za različne intervale velikosti parcele. Vedno je treba upoštevati ustrezno vrednostno raven. Pri ocenjevanju vrednosti je nujno upoštevati kateri del nepremičnine je predmet prisilnega odkupa, saj ima vsak izgubljen kvadratni meter bolj ali manj temeljno funkcijo za nepremičnino. Rezultat dela v okviru naloge je tako imenovani "korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča" s katerim pomnožimo vrednost dodatnega m^2 površine iz vrednostne ravni za ustrezno vrsto nepremičnin. Pri oceni tega faktorja moramo upoštevati vse parametre škode za nepremičnino, ki se kaže v preostali velikosti zemljiške parcele, obliki parcele in bližini infrastrukturnega objekta, možnostih dostopa itd.

Za ocenjevanje vrednosti zemljišča pri industriji in težki industriji so upoštevane naslednje značilnosti:

- Preostala velikost zemljiške parcele:
  presežna, standardna ali podmerna glede na smernice iz osnovnega modela za množično vrednotenje.
- Prometna manipulacija na preostalem delu parcele:
  popolnoma izvedljiva, manj izvedljiva, neprimerna.
- Preostala funkcionalnost (učinkovitost) nepremičnine:
  visoka, srednja, slaba, po oceni izvedenca za vrednotenje.

Vendar pa v nobenem primeru nadomestilo za izgubo zemljišča ne sme presegati tržne vrednosti zemljišča.

Primer



(vstaviti v sliko: Remaining plot → preostala parcela; Building → stavba; Marginal land → Odkupljeno (mejno) zemljišče)

Prvotna velikost parcele: 500 m^2
Preostala velikost parcele: 400 m^2
Odkupljeno zemljišče: 100 m^2
Bruto zazidalna površina: 300 m^2
Preostala velikost zemljiške parcele: podmerna (manj od 1,5 x zemljišče pod stavbo, a največ 500 m^2)
Prometna manipulacija na preostalem delu parcele: manj izvedljiva
Preostala funkcionalnost (učinkovitost) nepremičnine: srednja
Korekcijski faktor 1,16
Vrednostna raven 7
Mejna vrednost zemljišča (vrednost dodatnega m^2 površine) po modelu vrednotenja industrijskih nepremičnin:
Ciljni interval 0–1000 m^2; Z_1 = 150 €/m^2 x 1,16 = 174 €/m^2

Nadomestilo = 174 €/m^2 x 100 m^2 = **17 400** €

1.4.4.2 Izguba stavbnih pravic

Pravica graditi je navadno povezana z velikostjo nepremičnine (zemljišča). V nadomestilo za izgubo zemljišča je navadno všteta izguba pravice graditi. Če se ta pravica zmanjša bolj, kot ustreza zmanjšanju velikosti zemljišča, je treba nadomestilo oceniti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

1.4.4.3 Omejitve pri rabi zemljišča

Če obstajajo omejitve pri rabi zemljišča, je treba uporabiti metode, opisane v poglavju 1.3.3.

Če pri preostalem delu nepremičnine po prisilnem odkupu obstajajo tudi druge vrste omejitev, je treba plačati nadomestilo. Vpliv teh omejitev na tržno vrednost je treba oceniti po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

1.4.4.1 Izguba stavb, objektov in rastja

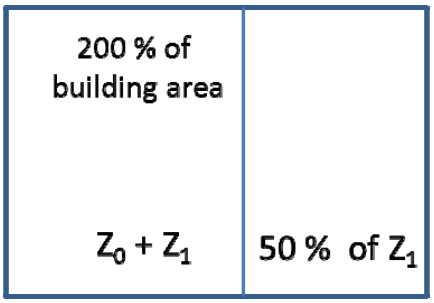
Pri stavbah, objektih in rastju je treba uporabljati metode, opisane v poglavju 1.3.

1.4.5 Javne stavbe

1.4.5.1 Izguba zemljišča

V modelu vrednotenja za javne stavbe (model PNJ) je eksplicitno navedena tudi vrednost zemljišča. Vrednost zemljišča je izražena v vrednosti na kvadratni meter za različne intervale velikosti zemljišča (Z_0 za 1–500 m^2 in Z_1 za 501 m^2–).

Dodatni kvadratni meter zunaj funkcionalnega zemljišča je običajno rezerva za prihodnjo uporabo nepremičnine. Na tem zemljišču običajno ni infrastrukture. Vrednost dodatnega m^2 tovrstnega zemljišča je ocenjena na 50 % vrednosti Z_1.



(vstaviti v sliko:
200 % of building area → 200 % (dvakratnik) zemljišča pod stavbo
50 % of Z_1→ 50 % vrednosti Z_1)

Pri tem je pomembno upoštevati, kateri del nepremičnine je predmet prisilnega odkupa. Ali ima prisilno odkupljeni del kakšno temeljno funkcijo pri nepremičnini. Ali je pomemben z logističnega stališča ali pa ga potrebujemo kot prostor za parkiranje ali skladiščenje. V teh primerih je treba prilagoditi mejno vrednost (vrednost dodatnega m^2 površine) – glej spodnjo preglednico.

Korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča (vrednost dodatnega m^2 površine)

Merilo za faktor za mejno vrednost zemljišča		**Oddaljenost stavbe od načrtovane infrastrukture**		
Preostala velikost zemljiške parcele	**Standardna oblika parcele**	velika	znosna	majhna
presežna (nad 2 x zemljišče pod stavbo, a najmanj 500 m^2)	50 % osnovne vrednosti po modelu PNJ (Opomba: obravnava se kot rezervno zemljišče glede na dejansko rabo.)			
standardna (od 1,5 do 2 x zemljišče pod stavbo, a najmanj 500 m^2)	navadna, pravokotna	0,85	1,00	1,05
	nepravilna, podolgovata	0,89	1,05	1,10
	neugodna, klinasta	0,92	1,08	1,13
podmerna (manj od 1,5 x zemljišče pod stavbo, a največ 500 m^2)	navadna, pravokotna	0,94	1,10	1,16
	nepravilna, podolgovata	0,98	1,16	1,21
	neugodna, klinasta	1,01	1,19	1,25

Opomba: nadomestilo nikoli ne sme biti višje od skupne vrednosti zemljišča nepremičnine. Če z upoštevanjem korekcijskih faktorjev za mejno vrednost zemljišča, ocenimo višje nadomestilo kot je

skupna vrednost zemljišča, je treba opraviti posamično ocenjevanje vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Izdelava preglednice:
Dopolnilni korekcijski faktorji temeljijo na strokovnem mnenju slovenskih ocenjevalcev vrednosti. Za izračun končnega korekcijskega faktorja je izdelana spodnja metodična preglednica. Končni korekcijski faktor moramo obravnavati kot množitelj za vhodno vrednost zemljišča po modelu množičnega vrednotenja za javne stavb (model PNJ). Če kot vhodno vrednost zemljišča vzamemo 1 EUR/m^2, je faktor za mejno vrednost zemljišča enak končnemu "korekcijskemu faktorju za mejno vrednost zemljišča".

Vhodna tržna vrednost po modelu PNJ (EUR/m^2)	*Preostala velikost zemljiške parcele*	*Korekcijski faktor za preostalo velikost (F1)*	*Standardna oblika parcele*	*Korekcijski faktor za obliko (F2)*	*Oddaljenost od infrastrukture*	*Faktor za vrednost oddaljenosti (F3)*	*Korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča*
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8 = 1 x 3 x 5 x 7*
1	presežna	0,00	navadna, pravokotna	1,00	velika	0,85	
	standardna	1,00	nepravilna, podolgovata	1,05	znosna	1,00	
	podmerna	1,10	neugodna, klinasta	1,08	majhna	1,05	izračun

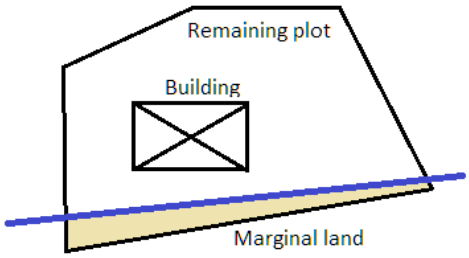
Obrazložitev
Če je v modelu za množično vrednotenje eksplicitno določena vrednost m^2 površine zemljišča, ga lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti prisilnega odkupa dela zemljišča. V modelih vrednotenja za družinske hiše (model HIS), industrijske nepremičnine (model IND), težko industrijo (model INP) in javne stavbe (model PNJ) je določena vrednost zemljišča na kvadratni meter za različne intervale velikosti parcele. Vedno je treba upoštevati ustrezno vrednostno raven. Pri ocenjevanju vrednosti je nujno upoštevati kateri del nepremičnine je predmet prisilnega odkupa, saj ima vsak izgubljen kvadratni meter bolj ali manj temeljno funkcijo za nepremičnino. Rezultat dela v okviru naloge je tako imenovani "korekcijski faktor za mejno vrednost zemljišča" s katerim pomnožimo vrednost dodatnega m^2 površine iz vrednostne ravni za ustrezno vrsto nepremičnin. Pri oceni tega faktorja moramo upoštevati vse parametre škode za nepremičnino, ki se kaže v preostali velikosti zemljiške parcele, obliki parcele in bližini infrastrukturnega objekta, možnostih dostopa itd.

Za ocenjevanje vrednosti zemljišča pri javnih stavbah so upoštevane naslednje značilnosti:

- Preostala velikost zemljiške parcele:
  presežna, standardna ali podmerna glede na smernice iz osnovnega modela za množično vrednotenje.
- Standardna oblika parcele:
  pravilna, nepravilna ali neugodna, kot je navedeno na lokaciji.
- Oddaljenost stavbe od načrtovane infrastrukture:
  velik, znosen ali majhen vpliv na nepremičnino po oceni izvedenca za vrednotenje.

Vendar pa v nobenem primeru nadomestilo za izgubo zemljišča ne sme presegati tržne vrednosti zemljišča.

Primer



(vstaviti v sliko: Remaining plot → preostala parcela; Building → stavba; Marginal land → Odkupljeno (mejno) zemljišče)

Prvotna velikost parcele: 1100 m^2
Preostala velikost parcele: 1000 m^2
Odkupljeno zemljišče: 100 m^2
Bruto zazidalna površina: 600 m^2
Preostala velikost zemljiške parcele: standardna (od 1,5 do 2 x zemljišče pod stavbo, a najmanj 500 m^2)
Oblika parcele: nepravilna
Oddaljenost stavbe od infrastrukturnega objekta: znosna
Korekcijski faktor 1,05
Vrednostna raven 6
Mejna vrednost zemljišča po modelu vrednotenja javnih nepremičnin:
ciljni interval od 501 m^2–več; Z_1 = 81.60 €/m^2 x 1,05 = 86 €/m^2

Nadomestilo = 86 €/m^2 x 100 m^2 = **8 600** €

1.4.5.2 Izguba stavbnih pravic

Pravica graditi je navadno povezana z velikostjo nepremičnine (zemljišča). V nadomestilo za izgubo zemljišča je navadno všteta izguba pravice graditi. Če se ta pravica zmanjša bolj, kot ustreza zmanjšanju velikosti zemljišča, je treba nadomestilo oceniti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

1.4.5.3 Omejitve pri rabi zemljišča

Če obstajajo omejitve pri rabi zemljišča, je treba uporabiti metode, opisane v poglavju 1.3.3.

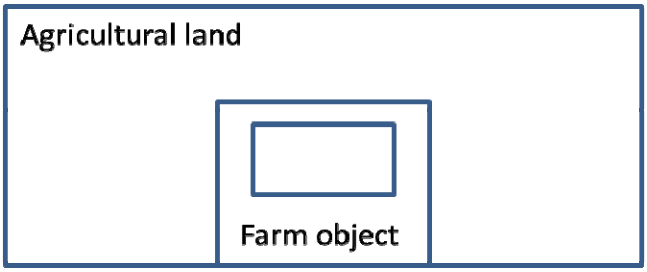
Če pri preostalem delu nepremičnine po prisilnem odkupu obstajajo tudi druge vrste omejitev, je treba plačati nadomestilo. Vpliv teh omejitev na tržno vrednost je treba oceniti po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

1.4.5.1 Izguba stavb, objektov in rastja

Pri stavbah, objektih in rastju je treba uporabljati metode, opisane v poglavju 1.3.

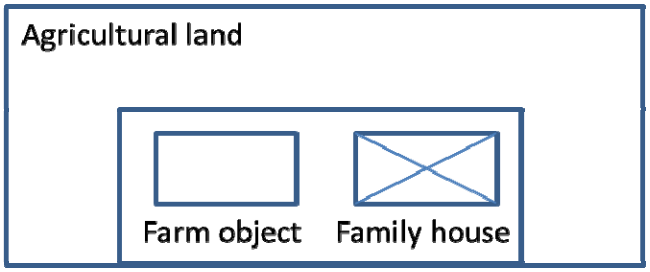
1.4.6 Kmetijski objekti, zidanice in druge stavbe

Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin za kmetijske objekte (model PKO), zidanice (model PKZ) in druge stavbe (model PND) vsebujejo samo vrednosti stavb. Pri teh vrstah nepremičnin je treba zemljišče vrednotiti glede na okoliško rabo. Če stavbo obdaja kmetijsko zemljišče, je treba uporabiti model za kmetijsko zemljišče – 1. primer. Če je stavba na kmetiji, je treba uporabiti model za družinske hiše – 2. primer.



1. primer

(vstaviti v sliko: Agricultural land → kmetijsko zemljišče; Farm object → kmetijski objekt)



2. primer

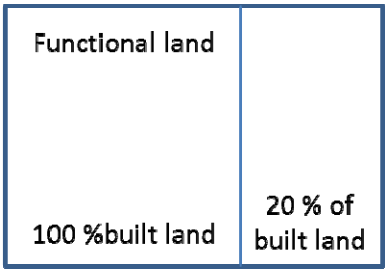
(vstaviti v sliko: Agricultural land → kmetijsko zemljišče; Farm object → kmetijski objekt; Family house → družinska hiša)

1.4.7 Bencinske črpalke, elektrarne, rudniki, pristanišča in druge posebne nepremičnine

V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin je to posebna skupina nepremičnin: nepremičnine za opravljanje dejavnosti.

Te vrste nepremičnin se vrednotijo z dohodkovno metodo (način, zasnovan na donosih). Če se prihodek zaradi prisilnega odkupa zmanjša, je treba plačati nadomestilo. Za izračun nadomestila se nepremičnina oceni glede na prihodek pred prisilnim odkupom in glede na prihodek po prisilnem odkupu.

Vrednost zemljišča, ki ne vpliva neposredno na dohodek in ni mišljeno za druge namene, se ocenjuje po modelu za pozidana zemljišča (model PSZ). Zemljišče, ki ni potrebno za uporabo nepremičnine ali ne vpliva na dohodek, ima zelo nizko vrednost. Slovenski strokovnjaki s področja ocenjevanja vrednosti so ga ocenili na 20 % vrednosti pozidanega zemljišča.



(Vstaviti v sliko: Functional land → funkcionalno zemljišče; 100 % built land → 100 % vrednosti pozidanega zemljišča; 20 % of built land → 20 % vrednosti pozidanega zemljišča)

1.4.8 Zemljišča za gradnjo stavb

Če je prihodnja raba znana, jo je treba upoštevati pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine. Zemljišče za družinske hiše je treba oceniti z metodologijo, izdelano za družinske hiše v poglavju 1.4.2. Če je zemljišče namenjeno za stanovanja, je treba uporabiti metodologijo iz poglavja 1.4.1.

Vrednost zemljišča, ocenjenega s to metodologijo, je treba prilagoditi v dveh primerih. Prvič, če obstajajo posebne okoliščine glede topografije in tal. Te okoliščine lahko povzročijo dodatne stroške pri gradnji temeljev stavbe zato je treba prilagoditi vrednost zemljišča. Dodatni stroški so lahko zelo različni in jih mora oceniti cenilec. V drugem primeru so potrebne prilagoditve, če se dela ne začnejo takoj. Vrednost zemljišča je treba zato diskontirati na sedanjo vrednost (glej poglavje 1.3.2).

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišča je treba upoštevati komunalni prispevek kot dodano vrednost k nepozidanemu zemljišču, če ga je lastnik zemljišča že plačal. V tem primeru se za ocenjevanje višine prispevka izhaja iz "Občinskega odloka o programu opremljanja zemljišč". Če občina ne objavi tega odloka, je treba za oceno višine komunalnega prispevka uporabiti "Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka".

Kadar prihodnja raba zemljišča ni točno znana, se lahko za oceno vrednosti zemljišča uporabi model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (model ZGS) in dodatne spremenljivke, opredeljene v nalogi 2.

1.4.9 Pozidana zemljišča

V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin se šteje zemljišče za pozidano, če na parceli stoji stavba. Pogosto dejanska raba posameznega zemljišča ni znana, kar pa ne velja v primerih odkupov v javno korist. V teh primerih se izvajajo terenski ogledi. Zato je uporaba zemljišča znana. Odvisno od vrste stavbe, s katero je povezano zemljišče, je treba uporabiti ustrezno metodologijo, opisano v poglavjih 1.4.1–1.4.6. Če se zemljišče uporablja za družinsko hišo, je treba uporabiti metodologijo, opisano za družinsko hišo, in tako naprej.

V posebnih primerih, kadar zemljišče ni povezano z nobeno stavbo, se lahko za oceno vrednosti zemljišča uporabi model vrednotenja za pozidana zemljišča (model PSZ) in dodatne spremenljivke, opredeljene v nalogi 2.

1.4.10 Druga zemljišča

Za oceno vrednosti teh zemljišč se lahko uporabi model vrednotenja za druga zemljišča (model ZDR).

1.4.11 Kmetijska zemljišča,

1.4.11.1 Izguba zemljišča

Pri ocenjevanju kmetijskih zemljišč lahko uporabimo model množičnega vrednotenja za kmetijska zemljišča (model KME). Uporabiti je treba tudi dodatni seznam spremenljivk, opredeljenih v nalogi 2. Pri modelu množičnega vrednotenja vrednost določajo lokacija, površina in boniteta zemljišča. Pri dodatnem seznamu spremenljivk vplivajo na vrednost trije dodatni faktorji: oblika in velikost, dostopnost in vrsta rabe. Vrednost sadnih dreves se izračuna posebej.

1.4.11.2 Omejitve pri rabi zemljišča

1.4.13.2.1 Ceste in železnice
Pri železnicah in cestah običajno ni omejitev glede rabe preostalega kmetijskega zemljišča. Če obstajajo omejitve, ki bodo vplivale na tržno vrednost, se za to seveda plača nadomestilo. Nadomestilo je treba oceniti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

1.4.13.2.2 Električni vodi
Pri omejitvah v uporabi zemljišča zaradi služnosti se nadomestilo izračuna kot 20 % tržne vrednosti zemljišča v koridorju električnih vodov. 4-metrski koridor se uporablja, če v tehnični dokumentaciji ni določen širši koridor omejene rabe. 4-metrski standard temelji na povprečnem prostoru, potrebnem za dostopanje do vodov zaradi vzdrževanja. V izjemnih primerih se izračun opravi posamično glede na vrsto daljnovodov, tehnologijo njihove zgraditve ali vzdrževanje.

Obrazložitev
Za oceno vrednosti zemljišča zaradi služnosti se uporablja posplošena 20-odstotna vrednost, ki temelji na obstoječi praksi slovenskih cenilcev in je že postala tudi sodni standard.

Primer
Regija Bela krajina. Dolžina električnega voda je 40 m.
Širina koridorja: 4 m
Območje, predvideno za nadomestilo, je 40 m x 4 m = 160 m^2.
Tržna vrednost zemljišča je 3 €/m^2.
Nadomestilo za omejitve pri rabi zemljišča: 160 m^2 x 3 €/m^2 x 0,20 = 96 €

1.4.13.2.3 Podzemne cevi
Pri omejitvah uporabe zemljišča zaradi služnosti se nadomestilo izračuna kot 20 % tržne vrednosti zemljišča v koridorju podzemne cevi. Standardna skupna širina koridorja je 4 metre (kadar ni s tehnično dokumentacijo, ki se uporablja za gradnjo infrastrukture, določeno drugače). V izjemnih primerih je širina odvisna od tehnične dokumentacije, ki določa omejitve rabe zemljišča.

Omejitve pri gradnji stavb na območju 100 metrov od plinovoda vplivajo le na vrednost stavbnega zemljišča ali zemljišča za gradnjo.

Obrazložitev
Za oceno vrednosti zemljišča zaradi služnosti se uporablja posplošena 20-odstotna vrednost, ki temelji na obstoječi praksi slovenskih cenilcev in je že postala tudi sodni standard.

1.4.11.3 Povečani stroški za obdelovanje in zmanjšan pridelek

Prisilni odkup zaradi cest in električnih vodov pogosto pomeni, da se stroški za obdelovanje preostalega zemljišča povečajo. Kmet mora voziti okrog drogov, polje pa je lahko neugodne oblike ali velikosti, zaradi česar se poveča poraba goriva in semen. Polaganje podzemnih cevi povzroči nastanek mešanice prsti, ki zmanjšuje pridelek in povečuje potrebo po dodatnem gnojenju.

Ne le, da se lahko povečajo stroški, ampak se lahko zmanjša tudi dohodek. Pridelek je manjši v bližini roba polja. Če se torej dolžina robov polja poveča, se bo pridelek zmanjšal. Povečani stroški in zmanjšani pridelek skupaj povzročata zmanjšanje deleža pokritja.

Delež pokritja je razlika med dohodkom in spremenljivimi stroški. Prispeva h kritju stalnih stroškov, na primer naložb v zgradbe in mehanizacijo, ki se ne spreminjajo zaradi sprememb v pridelavi.

Nadomestilo se oceni kot zmanjšanje deleža pokritja, kapitaliziranega s kapitalizacijskim faktorjem v višini 2 %.

Obrazložitev
Kapitalizacijska stopnja v višini 2 % temelji na obstoječem dogovoru slovenskih cenilcev kmetijske stroke. Ocenjena je na podlagi razmerja med dolgoročnimi povprečnimi dobički kmetijske pridelave in cenami kmetijskih zemljišč.

1.4.13.3.1 Ceste in železnice
Ceste in železnice pogosto sekajo polja, zaradi česar so ta lahko neugodne oblike in velikosti. To povzroča večje stroške obdelovanja, pa tudi nižji pridelek, zlasti ob robovih polja. Za zmanjšanje deleža pokritja je treba plačati nadomestilo. V spodnji preglednici je prikazano povečanje stroškov (%), ki je odvisno od velikosti in oblike polj. Letno povečanje stroškov na hektar je izračunano v treh korakih:

1. izračun zmanjšanja deleža pokritja zaradi oblike in velikosti prvotne nepremičnine,
2. izračun zmanjšanja deleža pokritja zaradi oblike in velikosti preostale nepremičnine,
3. letno zmanjšanje deleža pokritja je razlika med 1 in 2.

Nadomestilo se oceni kot letno zmanjšanje deleža pokritja, kapitalizirano s kapitalizacijskim faktorjem v višini 2 %.

Sorazmerno zmanjšanje deleža pokritja (norma je pravokotnik v velikosti 1 ha)

Območje v m^2		**Oblika**				
od	**do**	**kvadratna**	**trapezna**	**trikotna**	**pravokotna**	**nepravilna**
	500	40 %	40 %	80 %	40 %	80 %
500	**1500**	20 %	40 %	70 %	20 %	70 %
1500	**3000**	10 %	20 %	60 %	10 %	60 %
3000	**5000**	5 %	10 %	40 %	5 %	50 %
5000	**8000**	0 %	5 %	20 %	0 %	10 %
8000	**10000**	0 %	0 %	5 %	0 %	10 %

Opomba: faktorja oblike in velikosti na dodatnem seznamu spremenljivk iz naloge 2 se v tem primeru ne smeta uporabiti.

Za parcele, večje od 1 ha, ni nadomestila zaradi povečanih stroškov in zmanjšanega pridelka.

Izdelava preglednice

Iz praktičnih razlogov se plačuje nadomestilo tudi zaradi zmanjšanja pridelka kot del povečanih stroškov obdelovanja. Metodologija za izračun stroškov je razložena v Udovč, Andrej, Perpar, Anton, Glavan, Matjaž, in Miličić, Vesna: *Dohodkovna metoda ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč na podlagi proizvodne sposobnosti: zaključno poročilo: projektna naloga*. Ljubljana: Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo, 2013. 23 str.

Faktorji za povečane stroške obdelovanja izhajajo iz obstoječih virov in literature. Upoštevali smo predloge iz Gablenz, Klaus B.: Verkerswertermittlung von landwirtschaftlichen Grunstucken (Handbuch mit Erlauterungen, Praxisbeispielen und Hinweisen fur Erbafall), Köln, Bundesanzeiger, 1997, in nekaterih diplomskih nalog študentov Univerze v Ljubljani.

V spodnjih preglednicah najdemo dohodek, spremenljive stroške in delež pokritja za različne regije in za različne vrste kmetijskih zemljišč.

Dohodek in spremenljivi stroški na hektar in leto **Njive**

Regija	**Dohodek (€/ha) [1]**	**Spremenljivi stroški (€/ha) [2]**	**Delež pokritja (€/ha) [3 = 1–2]**
Bela krajina	1383	714	669
Slovenske gorice	1653	867	786
nižinski predeli, Podravje	1498	870	629
Posavje, hribovito	1567	883	684
Posavje, nižine	1493	870	623
Prekmurje, ravninski del	1675	916	758
ravninski predel Spodnje Savinjske doline	2163	1095	1067
Goričko	1596	866	730
Vipavska dolina in Brda	2507	1378	1128
Alpska gorovja in hribovja	1568	832	736
obala in zaledje	4071	1991	2080
Notranjska in Kočevsko	1783	828	955
Dolenjska podolja	1613	845	768
poplavne ravnice osrednje Slovenije	2605	1391	1214
Alpske ravnine osrednje Slovenije	2842	1520	1323
Škofjeloško hribovje in Zasavje	2649	1258	1391
Brkini in Kras	1922	944	979

Vir: statistični podatki o cenah in pridelkih, Katalog kalkulacij za kmetijstvo, ki ga je objavilo Ministrstvo za kmetijstvo.

Primer:

Delež pokritja za 1 ha je 669 € v regiji Bela krajina.

1. Prvotna velikost je 8000 m^2 in oblika je kvadratna.
2. Preostala velikost je 4000 m^2 in oblika je trikotna: zmanjšanje deleža pokritja 669 €/ha x 0,4 = 268 €/ha.
3. Zmanjšanje deleža pokritja za preostali del je 0,4 ha x 268 €/ha = 107 €.
4. Kapitalizirano: 107 €/0,02 = 5 350 €
   Alternativni izračun 669 €/ha x 0,4/0,02 x 0,4 ha = 5 350 €

V to nadomestilo je vključeno nadomestilo za zmanjšanje pridelka in povečane stroške.

Dohodek in spremenljivi stroški na hektar in leto **Travniki**

Regija	Dohodek (€/ha) [1]	Spremenljivi stroški (€/ha) [2]	Delež pokritja (€/ha) [3 = 1–2]
Bela krajina	1.590	526	1.064
Slovenske gorice	1.705	582	1.123
nižinski predeli, Podravje	1.541	526	1.014
Posavje, hribovito	1.800	582	1.218
Posavje, nižine	1.590	526	1.064
Prekmurje, ravninski del	1.541	526	1.014
ravninski predel Spodnje Savinjske doline	1.589	526	1.063
Goričko	1.723	582	1.140
Vipavska dolina in Brda	1.754	582	1.172
Alpska gorovja in hribovja	1.754	582	1.172
obala in zaledje	1.541	526	1.014
Notranjska in Kočevsko	1.741	582	1.158
Dolenjska podolja	1.738	582	1.155
poplavne ravnice osrednje Slovenije	1.741	582	1.158
Alpske ravnine osrednje Slovenije	1.541	526	1.014
Škofjeloško hribovje in Zasavje	1.741	582	1.158
Brkini in Kras	815	78	737

Dohodek in spremenljivi stroški na hektar in leto **Sadovnjaki**

Regija	Dohodek (€/ha) [1]	Spremenljivi stroški (€/ha) [2]	Delež pokritja (€/ha) [3 = 1–2]
pomurska regija	9.005	6.704	2.301
podravska regija	9.005	6.704	2.301
koroška regija	8.169	6.463	1.706
savinjska regija	9.005	6.704	2.301
zasavska regija	8.586	6.583	2.003
spodnjeposavska regija	8.586	6.583	2.003
jugovzhodna Slovenija	8.586	6.583	2.003
osrednjeslovenska regija	9.163	6.749	2.413
gorenjska regija	9.163	6.749	2.413
notranjsko-kraška regija	8.169	6.463	1.706
goriška regija	8.488	6.272	2.216
obalno-kraška regija	8.488	6.272	2.216

Dohodek in spremenljivi stroški na hektar in leto **Vinogradi**

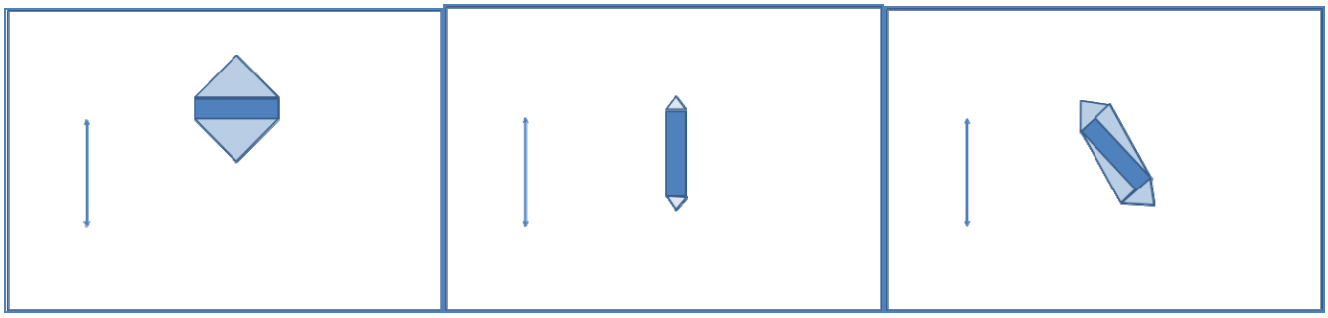
Regija	Dohodek (€/ha) [1]	Spremenljivi stroški (€/ha) [2]	Delež pokritja (€/ha) [3 = 1–2]
vse regije	11055	8233	2822

Vir: statistični podatki o cenah in pridelkih, Katalog kalkulacij za kmetijstvo, ki ga je objavilo Ministrstvo za kmetijstvo.

1.4.13.3.2 Električni vod

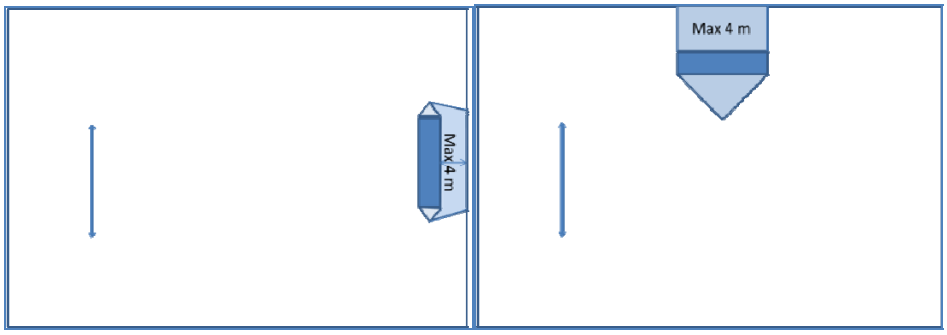
Območje okrog drogov električnega voda je težje obdelovati, kar tudi zmanjšuje pridelek. Iz praktičnih razlogov se nadomestilo oceni poenostavljeno. Na območju paralelogramske oblike (glej diagram) velja, da je delež pokritja nič, zunaj tega območja pa, da je delež pokritja normalen.

Nadomestilo se oceni kot zmanjšanje deleža pokritja, kapitalizirano s kapitalizacijskim faktorjem v višini 2 %. V to izgubo so všteti povečani stroški za obdelovanje in zmanjšani pridelek.



1. primer 2. primer 3. primer

Če je drog blizu roba polja, je velikost območja razširjena. Smer obdelovanja je pomembna pri izračunavanju površine (glej diagram).



4. primer 5. primer

Obrazložitev

Zmanjšanje pridelka za kmetijsko zemljišče je izračunano z uporabo standardnih modelov pridelave, uporabljenih v Katalogu kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo. Vhodni podatki za izračune so pridobljeni iz uradne statistike.

Primer
Stanje je podobno kot v 4. primeru v Beli krajini.
Območje droga: 1 m x 4 m = 4 m^2
Območje trikotnikov: 2 x (1 m x 0,87 m /2) = 0,87 m^2
Razdalja do roba polja: 3 m
Dodatna površina: 3 m x (0,87 + 4 + 0,87) m = 17,22 m^2
Območje, ki se upošteva pri nadomestilu, je 4 m^2 + 0,87 m^2+ 17,22 m^2 = 22,09 m^2.
Delež pokritja: 669 €/ha ali 0,0669 €/m^2
Izguba pri deležu pokritja: 0,0669 €/m^2 x 22,09 m^2 = 1,48 €
Kapitalizacija: 1,48 €/0,02 = 74 €

1.4.13.3.3 Podzemne cevi
Za izgubo pridelka v prvem obdobju po zgraditvi cevovoda je treba plačati nadomestilo. Po slovenskih izkušnjah skupna prihodnja izguba pridelka ustreza triletnemu pridelku, če je gradnja končana pred žetvijo, oziroma dveletnemu pridelku, če je končana po žetvi. V obeh primerih je treba plačati nadomestilo tudi za dodatne stroške obdelave zemlje (večinoma dodatno gnojenje). Pri nadomestilu upoštevamo stroške uporabljenih gnojil in stroške dodatnega dela, kar je v povprečju 50 % povprečnih spremenljivih stroškov.

Nadomestilo ocenjujemo kot triletno izgubo deleža pokritja plus triletne dodatne stroške.

Obrazložitev
Zmanjšanje pridelka za kmetijsko zemljišče je izračunano z uporabo standardnih modelov pridelave, uporabljenih v Katalogu kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo. Vhodni podatki za izračune so pridobljeni iz uradne statistike.

Primer
Regija Bela krajina. Dolžina vodovodne cevi je 40 m.
Širina koridorja: 4 m
Območje, predvideno za nadomestilo, je 40 m x 4 m = 160 m^2.
Delež pokritja: 669 €/ha ali 0,0669 €/m^2
Izguba pri deležu pokritja: 0,0669 €/m^2 x 3 x 160 m^2 = 32,11 €
Spremenljivi stroški: 714 €/ha ali 0,0714 €/m^2
Dodatni stroški: 0,5 x 0,0714 €/m^2 x 3 x 160 m^2 = 17,14 €
Skupno nadomestilo: 32,11 €+ 17,14 € = 49,25 €

1.4.11.4 Povečani stroški za prevoz

Nove železnice in ceste pogosto prečkajo poti kmetov, kar pomeni daljše razdalje prevoza na polja in z njih. To povzroča povečane stroške za mehanizacijo in osebje. Mogoče je izračunati letno povečanje stroškov, če vemo, kakšna je dodatna razdalja in kakšna je vrsta pridelave.

V spodnji preglednici so prikazani povečani letni stroški na kilometer glede na vrsto ceste in vrsto pridelave:

Stroški/leto na 1000 metrov povečane razdalje

Vrsta pridelave	Dobra cesta €/leto	Slaba cesta €/leto
poljščine	30	45
zelenjava	225	315
vinogradništvo	200	320
sadjarstvo	320	440
mleko	32,5	50
pašna živina	32,5	50
prašičereja in perutninarstvo	30	45
mešano	30	45

Nadomestilo se oceni kot povečan letni strošek, kapitaliziran s kapitalizacijskim faktorjem v višini 2 %.

Obrazložitev
Povečani stroški prevoza so izračunani na podlagi modelov pridelave za različne značilne kmetijske pridelke, uporabljenih v Katalogu kalkulacij za slovenske kmetije, ki ga redno objavlja Ministrstvo za kmetijstvo.

Primer
Povprečna dolžina prevoza je 1500 metrov po slabi cesti.
Nadomestilo za kmetijo, ki prideluje poljščine: 1,5 km x 45 €/km/0,02 = 3 375 €

1.4.11.5 Povečani stroški za ograje

Zaradi novih železnic in cest so polja pogosto razkosana, zato je potrebnih več dodatnih ograj. Nadomestilo je treba plačati za postavitev in vzdrževanje teh ograj.

Stroški/leto za 1000 m dodatnih ograj

Vrsta ograje	Stroški €/leto
stalna – 2 žici	540
stalna – 3 žice	570
stalna – 4 žice	730
stalna – 5 žic	770
stalna – 7 žic	840
premična mreža	1140

Nadomestilo se oceni kot povečan letni strošek, kapitaliziran s kapitalizacijskim faktorjem v višini 2 %.

Obrazložitev
Povečani stroški za ograje so izračunani na podlagi tehničnih priporočil za naložbe v pašnike, ki jih je izdalo Ministrstvo za kmetijstvo.

Primer
Dolžina ceste na parceli: 300 m
Potrebujemo 600 m dodatne stalne ograje s tremi žicami.
Nadomestilo: 0,6 km x 570 €/km/0,02 = 17 100 €

1.4.11.6 Stroški prilagoditve

Kadar kmetiji odvzamemo kmetijsko zemljišče, se stalni stroški na hektar povečajo. Stavbe so na primer prevelike, prevelik pa je tudi traktor in druga mehanizacija. Kmet se mora na nove razmere prilagoditi, za kar je potreben čas, stalni stroški pa ostanejo nespremenjeni, zato mu je treba plačati nadomestilo. Plačati ga je treba v višini desetkratnih povečanih stalnih stroškov na hektar.

Nadomestilo se oceni kot povečan letni strošek za naslednjih deset let, tako da se skupna vrednost stroškov prilagoditve pomnoži s faktorjem 10.

Stalni stroški

Vrsta pridelka	**Stalni stroški/ ha in leto**
poljščine	180
hmelj	180
zelenjava	140
vinogradništvo	450
sadjarstvo	320
oljke	320
mleko	670
pašna živina	420
prašičereja in perutninarstvo	270
mešano	380

Obrazložitev
Stalni stroški, ki se uporabijo za izračun stroškov prilagoditve, temeljijo na podatkih FADN za Slovenijo, ki jih vsako leto objavi Evropska komisija.

Primer
Prvotna velikost kmetije je 9 ha, vrsta pridelka je zelenjava, stalni stroški na hektar pa so 140 €.
Nova velikost kmetije je 7 ha.

Povečani letni stalni stroški na preostalem zemljišču: 2 ha x 140 €/leto = 280 €/leto

Nadomestilo za 10 let: 280 € x 10 let = 2 800 €

1.4.12 Gozdna zemljišča

1.4.12.1 Izguba zemljišča

Pri ocenjevanju gozdnih zemljišč lahko uporabimo model množičnega vrednotenja za gozdna zemljišča (model GOZ). Uporabiti je treba tudi dodatni seznam spremenljivk, opredeljenih v nalogi 2.

1.4.12.2 Prihodnja škoda, ki jo povzroči neurje

Zaradi zgraditve infrastrukture na gozdnem območju se lahko oblikuje nov gozdni rob. Ta je izredno oster in zelo slabo vpliva na preostali sestoj. Neposredno sončno obsevanje povzroča ožig skorje ter pojav sekundarnih poganjkov in vej. Mehanska stabilnost mejnih dreves je manjša, zaradi česar se poveča občutljivost za visoke hitrosti vetra in led ali sneg. Ti učinki neugodno vplivajo na rast dreves na gozdnem robu, kar povzroča njihovo odmrtje in povečuje tveganje za propad sestoja.

S krčenjem se povečuje vpliv škodljivih abiotskih dejavnikov (npr. ledu, neposrednega sončnega obsevanja, vetra), s tem pa posredno tudi škodljivih biotskih dejavnikov (npr. gliv, divjih živali, žuželk), ki drevesa lahko poškodujejo še bolj. Njihovo delovanje večinoma povzroča nekrozo in poškodbe lubja; na osončenih in toplejših delih drevesne krošnje se pojavljajo močne glivične okužbe (plesen), prizadenejo pa jih tudi glivične bolezni, ki jih povzroča suša in jih prenašajo termofilni škodljivci. Poškodbe debla lahko povzročijo mehansko nestabilnost dreves, omogočajo okuženost s zajedavci in gnitje (glive) ter povečano kolonizacijo lubadarjev. Nekroza in poškodbe lahko povzročijo sušenje dreves.

Nadomestilo je treba plačati za te prihodnje poškodbe. Treba ga je plačati za območje, ki je široko toliko kot višina enega drevesa, ob novem robu gozda. Nadomestilo izračunamo kot del tržne vrednosti zemljišča.

Nadomestilo kot del tržne vrednosti je prikazano v spodnjih preglednicah.

Nadomestilo v % tržne vrednosti **Prevladujejo iglavci (80–100 %)**

Nagib zemljišča (stopinje)	**Lega poti (azimut)**	**Izpostavljenost (vpliv sonca)**	**Nadmorska višina (m) – vpliv vetra, snega, ledene ujme na stabilnost**		
			pod 500	500–1000	nad 1000
nad 20	vse lege	vzhod in zahod	20	30	30
		jug	25	35	40
		sever	15	25	25
do 20	JZ (225°)–SZ (315°)	vsa izpostavljenost	25	35	40
	SZ (316°)– SV (44°)		15	25	25

Nadomestilo v % tržne vrednosti **Prevladujejo listavci (80–100 %)**

Nagib zemljišča (stopinje)	Lega poti (azimut)	Izpostavljenost (vpliv sonca)	Nadmorska višina (m) – vpliv vetra, snega, ledene ujme na stabilnost		
			pod 500	500–1000	nad 1000
nad 20	vse lege	vzhod in zahod	10	20	20
		jug	15	25	30
		sever	5	15	15
do 20	JZ (225°)–SZ (315°)	vsa izpostavljenost	15	25	30
	SZ (316°)– SV (44°)		5	15	15

Nadomestilo v % tržne vrednosti **Mešani gozdovi (več kot 20 % listavcev)**

Nagib zemljišča (stopinje)	Lega poti (azimut)	Izpostavljenost (vpliv sonca)	Nadmorska višina (m) – vpliv vetra, snega, ledene ujme na stabilnost		
			pod 500	500–1000	nad 1000
nad 20	vse lege	vzhod in zahod	15	25	25
		jug	20	30	35
		sever	10	20	20
do 20	JZ (225°)–SZ (315°)	vsa izpostavljenost	20	30	35
	SZ (316°)– SV (44°)		10	20	20

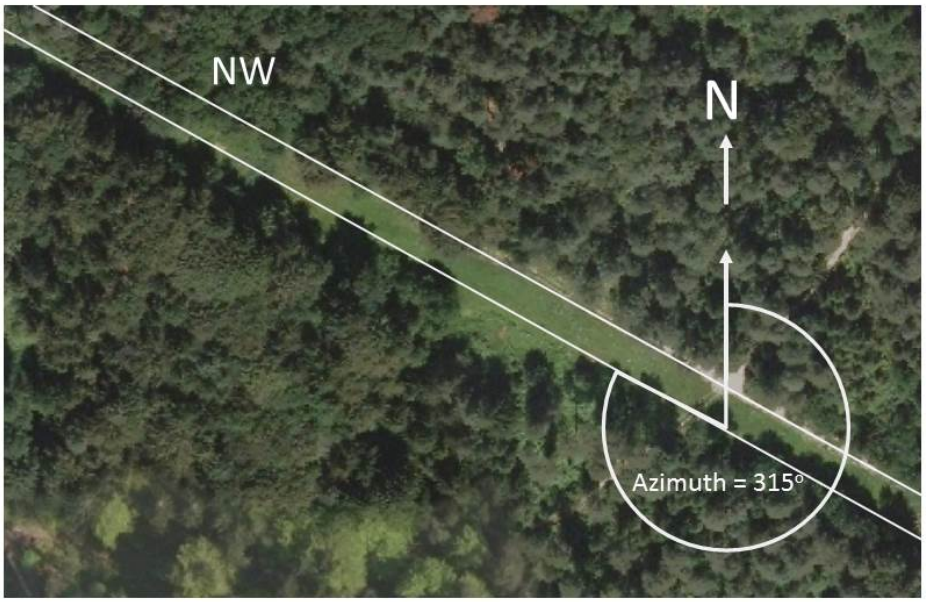
Obrazložitev

Nov in umetno ustvarjen gozdni rob je pomemben vzrok zmanjšanja stabilnosti gozdov, povečane ogroženosti zaradi škodljivih organizmov in poškodb lubja. Zaradi zmanjšane stabilnosti gozdnega roba se povečuje tveganje za poškodbe gozda zaradi vetra, snega in ledu. Nastanek snegoloma in žleda v Sloveniji je odvisen od nadmorske višine (snegolom 800–1.300 m, led 500–1000 m). Na pojav škodljivih organizmov vpliva izpostavljenost (povečano tveganje na južnem in zahodnem pobočju) in nadmorska višina (tveganje se zmanjšuje z naraščanjem nadmorske višine). Škoda zaradi sončevega ožiga skorje in gliv pri listavcih je odvisna od sončne svetlobe in izpostavljenosti. Nevarnost zaradi izpostavljenosti je manjša na strmejšem terenu, povečuje pa se z lego v smeri JZ–SZ. Faktorje nadomestila zaradi povečanega tveganja smo določili s kombinacijo faktorjev v strokovni oceni v sodelovanju z izvedencem za varstvo gozdov.

Vplivno območje povečanega tveganja je povprečna višina drevesnega sestoja med oceno nadomestila. Uporabo trenutne višine dreves upravičuje pričakovana hitrost spremembe drevesnih krošenj na robu gozda, ki je pri mladih gozdovih razmeroma hitra in zaradi katere na robu hitro nastanejo stabilne krošnje.

Primer:

Gozd je prisilno odkupljen zaradi gradnje cevovoda. Cevovod seka gozd v dolžini 140 m. Povprečna višina dreves je 15 m. Gozd leži v severni legi (izpostavljenost) in na nadmorski višini 450 m. Nagib je 15 stopinj. Lega poti je SZ (315°). Glavna vrsta je smreka (85 %). Tržna vrednost gozda je 0,6 €/m^2. Podatki so dostopni v zbirki Zavoda za gozdove Slovenije. Zmanjšanje tržne vrednosti: 25 %. Nadomestilo: 2 x 140 m x 15 m x 0,6 €/m^2 x 0,25 = 630 €.



1.4.12.3 Povečani stroški za spravilo

Po prisilnem odkupu dela gozda se spravilne poti lahko spremenijo. Če se razdalja spravila po prisilnem odkupu poveča, je treba plačati nadomestilo. V spodnji preglednici je vpliv povečane razdalje in smeri spravila prikazan kot strošek na kubični meter letne proizvodnje lesa.

Nadomestilo se oceni kot povečan letni strošek, kapitaliziran s faktorjem.

Povečan letni strošek/m^3 in 100 m

Smer spravila	Stroški €/m^3_100m
navzgor	1,28
naravnost	0,81
navzdol	0,71

Obrazložitev
Povečani stroški za večje razdalje spravila so izračunani na podlagi povečane porabe časa, opredeljenega z normativi za spravilo lesa s prilagojenim kmetijskim traktorjem (Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 98/10, 98/12, 62/13, 90/13 in 108/13)). Povprečni strošek ur dela prilagojenega kmetijskega traktorja (moč približno 60 kW: npr. Steyr M09085, Same Argon 70) je ocenjen na 25 EUR na uro dela (Gozdarski inštitut Slovenije), strošek dela pa 15 EUR na uro dela (povprečna cena dela kmeta in gozdarja).

Kapitalizacijska stopnja v višini 3 % temelji na obstoječem dogovoru slovenskih cenilcev gozdov.

Primer:
Povečana razdalja za spravilo navzgor je 200 metrov, letna proizvodnja lesa za območje s povečanimi stroški prevoza je 10 m^3, kapitalizacijska stopnja pa 3 %.
Povečan letni strošek 1,28 €/m^3_100 m x 2 100_m x 10 m^3/leto = 25,6 €/leto
Kapitalizacija = 25,6 €/0,03 = 853 €

1.4.12.4 Stroški prilagoditve

Kadar je prisilno odkupljeno gozdno zemljišče, se stalni stroški na hektar povečajo, dobičkonosnost proizvodnje lesa pa zmanjša. Traktor in druga mehanizacija, ki se uporabljata v gozdarstvu, so na primer preveč zmogljivi za preostalo količino proizvodnje lesa. Lastnik gozda se mora na nove razmere prilagoditi, za kar je potreben čas, stalni stroški pa ostanejo, zato mu je treba plačati nadomestilo.

Po izgubi gozda je lahko mehanizacija za lastnika gozda preobsežna ali preveč zmogljiva. Pri uporabi preglednice je treba uporabiti prvotno površino pred prisilnim odkupom in moč traktorja.

Preostali stalni stroški

Starost mehanizacije (v letih)	**Majhen**	**Srednje velik**	**Velik**
	–50 kW	50–70 kw	70 kw–
	primeren za lastnike z več kot 5 ha gozda	primeren za lastnike z več kot 10 ha gozda	primeren za lastnike z več kot 20 ha gozda
1	7 200	15 075	21600
2	6 400	13 400	19 200
3	5 600	11 725	16 800
4	4 800	10 050	14 400
5	4 000	8 375	12 000
6	3 200	6 700	9 600
7	2 400	5 025	7 200
8	1 600	3 350	4 800
9	800	1 675	2 400
prvotna vrednost (€/10 let)	8.000	16.750	24.000

Do nadomestila so upravičeni lastniki gozdov, ki imajo več kot 5 ha (63 % gozdnih površin v Sloveniji).

Obrazložitev
Stroški prilagoditve na spremenjeno količino pridobivanja gozdnih proizvodov se izračunajo na enoto prisilno odkupljene gozdne površine. Domneva se, da se mora lastnik prilagoditi na spremenjene pogoje proizvodnje, medtem pa je upravičen do nadomestila za še ne amortizirano vrednost mehanizacije. Tehnična oprema lastnikov gozdov je različna in prinaša različne stalne stroške. Zato smo uvedli tri razrede mehanizacije za pridobivanje gozdnih proizvodov, ki temeljijo na moči motorja. Nadomestilo je sorazmerno spremembi gozdne površine zaradi prisilnega odkupa in odvisno tudi od starosti mehanizacije.

Vrednost na začetku (€/10 let) = cena nakupa x uporaba v gozdarstvu % + vrednost gozdarske opreme
Končna vrednost = vrednost na začetku – znesek amortizacije
Znesek amortizacije = vrednost na začetku x (starost mehanizacije/10)
Končna vrednost = vrednost na začetku x (1 – starost/10)

	Majhen	Srednje velik	Velik
	–50 kW	50–70 kw	70 kw–
	primeren za lastnike z več kot 5 ha gozda	primeren za lastnike z več kot 10 ha gozda	primeren za lastnike z več kot 20 ha gozda
Cena nakupa (€)	30.000	45.000	70.000
Uporaba v gozdarstvu (%)	10	15	20
Vrednost gozdarske opreme (€)	5.000	10.000	10.000
Vrednost na začetku (€/10 let)	8.000	16.750	24.000

Primer:
Prvotna velikost gozdne nepremičnine 7 ha, površina prisilno odkupljenega gozda 1,5 ha.
Traktor: Zetor 45 kW, star sedem let, primeren je majhen traktor.
Končna vrednost: 2.400 €
Končna vrednost na m^2: 2.400 €/70.000 m^2 = 0,034 €/m^2
Nadomestilo: 0,034 €/m^2 x 15.000 m^2 = 510 €

1.4.13 Stavbna pravica

Načelo nadomestila za stavbno pravico je usklajeno z vsebino slovenske nepremičninske zakonodaje (Stvarnopravni zakonik). Če pogodba med lastnikom stavbne pravice in lastnikom zemljišča vsebuje kaka posebna določila, jih je treba upoštevati pri oceni nadomestila.

Podobno kakor pri lastništvu zemljišča lahko nadomestilo za stavbno pravico ustreza celotnemu nadomestilu za stavbo pri celovitem prisilnem odkupu ali delnemu nadomestilu zaradi manjvrednosti stavbe. V vseh primerih je treba uporabiti primerne modele za množično vrednotenje nepremičnin in dodatne spremenljivke iz naloge 2. Tudi vrednost zemljišča se lahko oceni z ustreznim modelom množičnega vrednotenja nepremičnin.

Po slovenski nepremičninski zakonodaji sta dve temeljni možnosti za ročnost pogodbe o stavbni pravici: dolgoročni dogovor o stavbni pravici (99 let) in kratkoročni dogovor o stavbni pravici (manj kot 99 let).

Dolgoročni dogovor o stavbni pravici
Če je najemnina za zemljišče plačana vnaprej, kar je v tem primeru najpogostejše, gre pravzaprav vse nadomestilo za zemljišče in stavbe lastniku stavbne pravice. Le kadar dogovor o stavbni pravici poteče čez 60 let ali prej, je lastnik zemljišča upravičen do dela nadomestila za nepremičnino, sicer je diskontna vrednost nadomestila precej nizka ali nična.

Kratkoročni dogovor o stavbni pravici
Pri kratkoročnem dogovoru o stavbni pravici gre nadomestilo delno lastniku stavbne pravice in delno lastniku zemljišča. Na podlagi pogodbe lahko lastnik stavbne pravice plača zemljiško rento ali polno najemnino kot vnaprejšnje plačilo. To je pomembno, kadar najemnina za zemljišče ob prisilnem odkupu še ni v celoti plačana lastniku zemljišča. Zato mora preostalo rento dobiti lastnik zemljišča. Hkrati se mora ta odšteti od nadomestila za lastnika stavbne pravice, ker še ni plačal celotnega zneska najemnine.

Nadomestilo za lastnika stavbne pravice

- Celotno nadomestilo ali nadomestilo zaradi manjvrednosti stavbe in zemljišča, kamor spada:

  polovica neto sedanje vrednosti stavbe ali izboljšav, ocenjene na koncu dogovora o stavbni pravici,

- izguba celotnega ali delnega zakupa nepremičnine do poteka pogodbe zaradi neuporabne ali prizadete nepremičnine,

- odštetje preostale rente za zemljišče, ki je lastnik stavbne pravice še ni plačal, če je bil to del pogodbe. Če je bil celoten znesek plačan vnaprej, to določilo ni pomembno.

Nadomestilo za lastnika zemljišča

- Celotno nadomestilo ali nadomestilo zaradi manjvrednosti stavbe in zemljišča, kamor spada:

  polovica neto sedanje vrednosti stavbe ali izboljšav, ocenjene ob koncu dogovora o

stavbni pravici,

neto sedanja vrednost zemljišča kot nadomestilo ob koncu dogovora o stavbni pravici,

- dodatek preostale rente za zemljišče, ki je lastnik stavbne pravice še ni plačal, če je bil to del pogodbe. Če je bil celoten znesek plačan vnaprej, to določilo ni pomembno.

Primer:
Trajanje dogovora o stavbni pravici: 20 let
Preostali čas od izvedbe načrta do poteka dogovora: 10 let
Površina zemljišča: 100 m^2
Površina stavbe: 50 m^2
Vrednost zemljišča po modelu za množično vrednotenje: 50 €/m^2
Vrednost stavbe po modelu za množično vrednotenje, kot bi zastarala po 10 letih: 400 €/m^2
Tržni najem nepremičnine: 10 €/m^2 mesečno
Obrestna mera: 5-odstotna (Opomba: diskontna stopnja mora pravilno izražati stopnjo tveganja pri zadevnem zemljišču ali stavbi.)
Preostala zemljiška renta = 0 (tj. celotna najemnina plačana vnaprej)
Primer prisilnega odkupa: nadomestilo za celotno nepremičnino

Vrednost zemljišča na dan poteka dogovora o stavbni pravici:
V = 100 m^2 x 50 €/m^2 = 5.000 €
Neto sedanja vrednost zemljišča NSV = $V/(1 + r)^{10}$ = 5.000 €/$(1 + 0{,}05)^{10}$ = 3.070 €

Vrednost stavbe na dan poteka dogovora o stavbni pravici:
V = 50 m^2 x 400 €/m^2 = 20.000 €
Neto sedanja vrednost stavbe NSV = $V/(1 + r)^{10}$ = 20.000 €/$(1 + 0{,}05)^{10}$ = 12.280 €

Izguba celotnega najema nepremičnine do poteka dogovora:
L = 10 €/m^2 x 12 x 50 m^2 = 6.000 €/leto x 10 let = 60.000 €
Neto sedanja vrednost najema NSV = $\sum L/(1 + r)^{10}$ = 46.330 €; r = 5 %

Nadomestilo za lastnika stavbne pravice:
Stavba + izguba najema – preostala najemnina = ½ x 12.280 + 46.330 – 0 = 52.470 €

Nadomestilo za lastnika zemljišča:
stavba + zemljišče + preostala najemnina = ½ x 12.280 + 3.070 + 0 = 9.210 €

2 NALOGA 5

2.1 CILJI

Oblikovanje smernic za oceno poslovne škode.

2.2 PRIČAKOVANI REZULTATI

Rezultat te naloge so temeljna načela, smernice in merila, ločena po ključnih vrstah gospodarskih dejavnosti, ki se upoštevajo pri oceni poslovne škode. V nalogi bomo opredelili možnosti pridobivanja podatkov o poslovni dejavnosti z uporabo različnih elementov (denarni tok, diskontna stopnja, izračun neto dolga, ocena tržnosti pri poslovanju itd.) in preučili nekaj značilnih primerov ocenjevanja poslovne škode zaradi izgube dohodka, ki ga ustvarjajo poslovni subjekti s poslovanjem v nepremičnini.

2.3 OCENA POSLOVNE ŠKODE

Poslovna škoda nastane, kadar lastnik nepremičnine ali nekdo drug uporablja nepremičnino za poslovno dejavnost, ki ji prisilni odkup na neki način škoduje. Škoda je lahko različnih vrst.

Prisilni odkup poslovne nepremičnine lahko povzroči škodo le na nepremičnini (nižja najemnina), medtem ko je neto prihodek iz poslovanja enak. V nekaterih primerih povzroči škodo na nepremičnini (nižja najemnina) in pri poslovanju (nižji dobiček iz poslovanja). Zgodi se lahko tudi, da ni prizadeta nepremičnina, ampak poslovanje (nižji dobiček iz poslovanja za določen posel).

Morda je treba poslovno dejavnost popolnoma opustiti. V tem primeru je treba oceniti njeno celotno tržno vrednost. Pri prisilnem odkupu je pomembno, da ne računamo z dvojnim nadomestilom. Zato je treba tržno najemnino za nepremičnino ali prostore v nepremičnini (ki se uporablja za oceno vrednosti nepremičnine) obravnavati kot stroške pri ocenjevanju vrednosti poslovne dejavnosti.

Če dejavnost lahko poteka naprej, lahko nadomestilo izračunamo kot zmanjšanje njene tržne vrednosti.

Če je treba dejavnost preseliti, je treba plačati nadomestilo za trajen izpad prihodkov, začasen izpad prihodkov in stroške selitve. Smernice za izračunavanje stroškov selitve dejavnosti najdemo v nalogi 6.

Poslovno škodo lahko ugotovimo zlasti pri nestanovanjskih nepremičninah. Občasno jo lahko ugotovimo pri stanovanjskih nepremičninah, katerih deli so registrirani za poslovno dejavnost.

Vrste nepremičnin, ki po Enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) veljajo za nestanovanjske stavbe, so:

1. gostinske stavbe (restavracije, hoteli itd.),
2. poslovne in upravne stavbe,
3. trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
4. stavbe za promet in stavbe za izvajanje komuniciranja,
5. industrijske stavbe,
6. stavbe splošnega družbenega pomena,
7. druge nestanovanjske stavbe.

Za poslovno škodo je značilno, da je kakovost proizvodov oziroma storitev po prisilnem odkupu nižja kakor pred njim.

Navadno je najprimernejša metoda cenitve dohodkovna metoda. Škodo zaradi poslovne izgube lahko izmerimo kot nižje poslovne prihodke ali višje poslovne izdatke. Oboje vpliva na EBITDA (poslovni izid pred obrestmi, davki in amortizacijo) in ga znižuje, kar velja tudi za skupni neto dobiček iz poslovanja. Z dohodkovnimi metodami določimo vrednost z izračunom neto sedanje vrednosti toka prejemkov, ustvarjenega s poslovanjem.

Večinoma je treba opredeliti možnost zajemanja podatkov najbolj reprezentativnih elementov, kot so: denarni tok, diskontna stopnja ter izračun neto dolga in ocena tržnosti na trgu.

Poslovno škodo navadno ocenjujemo na dva različna načina:

1. kot razliko v sedanji vrednosti neto dobička iz poslovanja pred prisilnim odkupom in po njem, kadar je neto sedanja vrednost dobička po prisilnem odkupu nižja od neto sedanje vrednosti dobička pred prisilnim odkupom,
2. kot neto sedanjo vrednost dodatnih poslovnih izdatkov. Dodatni stroški so posledica prisilnega odkupa (npr. višji prevozni stroški zaradi selitve parkirišč za težka vozila v prevoznem podjetju).

Pri ocenjevanju diskontne stopnje je najtežji del ocena tveganja, tako kot pri cenitvi nepremičnin. Postopek in vrsta podatkov sta pri cenitvi nepremičnine navadno drugačna kakor pri cenitvi poslovne dejavnosti. Pri obravnavi predmeta cenitve je treba uporabiti pravilno vrsto denarnega toka in pravilno vrsto diskontne stopnje. To pomeni, da je treba sedanjo vrednost denarnega toka poslovanja izračunati z uporabo poslovne diskontne stopnje in analogije: sedanjo vrednost denarnega toka od najemnin je treba izračunati z uporabo diskontne stopnje za nepremičnine.

Poslovna diskontna stopnja je navadno WACC (tehtano povprečje stroškov kapitala). Diskontno stopnjo za nepremičnine lahko ocenimo z uporabo razmerja med tržno vrednostjo in tržnimi najemninami ali z metodo dograjevanja. Poslovne diskontne stopnje trenutno segajo od 10 do 13 ali 14 %. Diskontne stopnje za nepremičnine so nižje, navadno od 7 ali 8 % do 10 %.

Ne glede na uporabljeno metodo je treba prikazati in analizirati bilance poslovnih prihodkov in izdatkov za zadnja tri leta. Razložiti je treba odklone vseh faktorjev, ki se po cenitvi s škodo ali brez razlikujejo. Spremembe vrednosti, ki niso posledica poslovne škode, je treba odpraviti.

V napovedi denarnega toka je treba vključiti denarni tok za najmanj 5 naslednjih let ali več, če je treba. Upoštevati je treba tudi preostalo vrednost (končno vrednost).

Primer:
Majhna restavracija s sorazmerno dobro mikrolokacijo. Nepremično premoženje je sestavljeno iz notranjega in zunanjega dela (terasa). Predmet razlastitve je del terase. Izguba terase vpliva na dobiček iz poslovanja in povzroči poslovno škodo.

Pred razlastitvijo
Na podlagi izidov poslovanja prejšnjega leta je ocenjeni prihodek za prvo leto 300.000 EUR s predvideno 3-odstotno letno stopnjo rasti do petega leta. Na podlagi preteklih podatkov so ocenjeni tudi izdatki, predstavljeni v spodnji preglednici.

Sedanja vrednost neto denarnega toka se izračuna za naslednjih pet let poslovanja. Končna vrednost se oceni z uporabo Gordonovega modela in ocenjeno stopnjo rasti 2,5 %.

Tržno vrednost sestavljata sedanja vrednost neto denarnega toka za prvih pet let poslovanja in končna vrednost. Vpliv finančnih prihodkov in izdatkov se ne upošteva.

v 1.000 EUR		1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
PRIHODEK IZ POSLOVANJA	+	300	309	318	328	338
STROŠKI POSLOVANJA	−	240	247	255	262	270
DOBIČEK ALI IZGUBA IZ POSLOVANJA (EBIT)	=	60	62	64	66	68
DOBIČEK ALI IZGUBA PRED DAVKI (EBIT)	=	60	62	64	66	68
davki 17 %	−	10	11	11	11	11
DOBIČEK PO DAVKIH (NOPLAT)	=	50	51	53	54	56
amortizacija	+	10	10	10	10	10
sprememba obratnega kapitala	−	1	1	1	1	1
investicijski izdatki	−	10	10	10	10	10
neto denarni tok na vloženi kapital	=	**49**	**50**	**52**	**53**	**55**

Diskontna stopnja – WACC (%)	13
Stopnja rasti – g (%)	2,5
Neto denarni tok NPV	181
Končna vrednost (Gordonov model)	293
Tržna vrednost	**474**

Po prisilnem odkupu

Del terase, ki je za goste poleti zelo pomembna, je bil prisilno odkupljen. Izguba prihodka zaradi izgube terase je ocenjena na 30.000 EUR letno (–10 % prihodka).

Napovedi v novih okoliščinah so predstavljene v spodnji preglednici. Nižji prihodek povzroča nižji dobiček, nižji neto denarni tok in nižjo tržno vrednost.

v 1.000 EUR		1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
PRIHODEK IZ POSLOVANJA	+	270	278	286	295	304
STROŠKI POSLOVANJA	–	216	222	229	236	243
DOBIČEK ALI IZGUBA IZ POSLOVANJA (EBIT)	=	54	56	57	59	61
DOBIČEK ALI IZGUBA PRED DAVKI (EBIT)	=	54	56	57	59	61
davki 17 %	–	9	9	10	10	10
DOBIČEK PO DAVKIH (NOPLAT)	=	45	46	48	49	50
amortizacija	+	10	10	10	10	10
sprememba obratnega kapitala	−	1	1	1	1	1
investicijski izdatki	–	10	10	10	10	10
neto denarni tok na vloženi kapital	=	**44**	**45**	**47**	**48**	**50**

Diskontna stopnja – WACC (%)	13
Stopnja rasti – g (%)	2,5

Neto denarni tok NPV	164
Končna vrednost (Gordonov model)	265
Tržna vrednost	**429**

Poslovna škoda je razlika v tržni vrednosti pred prisilnim odkupom in po njem.

Poslovna škoda = 474.000 EUR – 429.000 EUR = 45.000 EUR

Včasih je nepremičnina, ki je predmet prisilnega odkupa, oddana v dolgoročni najem. Zaradi dolgoročnega najemnega razmerja je treba nadomestilo za najemnika in najemodajalca izračunati glede na pogodbene pogoje.

Včasih je lahko škoda tako huda, da presega vrednost nepremičnine. To se lahko zgodi predvsem v conah z nizkimi cenami nepremičnin. Razlika med nadomestilom za poslovanje in nadomestilom za nepremičnino je včasih lahko zelo velika, saj nadomestili nista neposredno povezani.

Metoda, ki temelji na sredstvih, se navadno uporablja za cenitev škode specifičnih sredstev, nedelujočih podjetij ali podjetij, ki stalno prinašajo izgubo. Za tržni pristop potrebujemo primerljive prodaje, ki jih je pogosto težko najti.

Cenitev poslovanja morajo opraviti ocenjevalci vrednosti podjetij, vsebina poročila pa mora biti skladna s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ki jo je izdal Slovenski inštitut za revizijo. V hierarhijo so vključeni tudi mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti.

3 NALOGA 6

3.1 CILJI

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

3.2 PRIČAKOVANI REZULTATI

Rezultat te naloge je opredelitev vrst stroškov, ki jih je ali jih bo imel lastnik nepremičnine, na primer nižja vrednost pohištva in opreme, nižja vrednost opreme v pomožnih stavbah, nižja vrednost opreme v pisarnah, selitev oseb (sprememba naslova, novi dokumenti itd.), selitev poslovne dejavnosti, nujna osebna udeležba med selitvijo, razstavljanje, nakladanje, razkladanje in sestavljanje, cena prevoza na kilometer itd.

Pripravili bomo preglednico takih stroškov s standardizirano oceno stroškov.

3.3 STROŠKI, POVEZANI S SELITVIJO

V zvezi s selitvijo lastnikove nepremičnine in njegove poslovne dejavnosti nastanejo različni stroški. Tudi zakupniki in najemniki imajo lahko te vrste stroškov in morajo prejeti nadomestilo.

Stroški dela			
Dejavnost	**Površina, ki jo je treba sprazniti (m^2)**	**Standardna norma (h/m^2)**	**Skupaj ur**
priprava in organizacija pakiranja pohištva in opreme		0,10 h/m^2	
razstavitev, zavarovanje in nakladanje pohištva in opreme		0,05 h/m^2	
razkladanje in prenos na novo lokacijo, ponovno sestavljanje pohištva in opreme (!nova površina)		0,12 h/m^2	
		Ure dela ∑	
		Urna postavka (€/h)	10,00
		Stroški dela (€)	

Prevozni stroški					
	Razdalja (km)	**€/km**	**Porabljene ure**	**€/uro**	**€**
prevoz na dolgih razdaljah (medkrajevni prevoz)		1,00			
prevoz na kratkih razdaljah (lokalni)				45,00	
				Prevozni stroški (€)	

Opomba: v ceno je vštet tovornjak, voznik, gorivo, čakalna ura: nakladanje 0,5 h, razkladanje 0,5 h; voznik pomaga z ročno upravljanim viličarjem.

Druga škoda	
nižja vrednost opreme	
stroški za vzpostavitev na novi lokaciji (dokumenti, administrativni stroški, davki itd.)	
izguba proizvodnje	
Druga škoda (€)	

SKUPNA škoda = stroški dela + prevozni stroški + druga škoda

Primer:
Stanovanjska površina: 50 m^2
Razdalja do nove lokacije: 8 km (kratka razdalja)
Osnovna sedanja vrednost poškodovane opreme (ocena 1.500 €)
Ocena zmanjšanja vrednosti opreme zaradi poškodb: –20 %
Administrativni stroški in davki: registracija je brezplačna, materialni stroški

Stroški dela: priprava + razstavljanje in nakladanje + razkladanje in prenos
(0,10 + 0,05 + 0,12) = 0,27 h/m^2 x 50 m^2 = 13,50 h x 10 €/h = 135 €
Prevozni stroški: 45 €/h x 1 h = 45 €
Nižja vrednost opreme: –20 % x 1.500 € = 300 €
Ocenjeni materialni stroški: 20 €

Skupno nadomestilo za selitev = (135 + 45 + (300 + 20)) = 500 €

PRILOGE

Priloga I Primeri ocenjevanja vrednosti