



REPUBLIKA SLOVENIJA
SLUŽBA VLADE RS ZA OBNOVO PO POPLAVAH IN PLAZOVIH
DRŽAVNA TEHNIČNA PISARNA

Gregorčičeva ulica 25, 1000 Ljubljana

T: 01 478 10 00
E: gp.sopp@gov.si
www.gov.si

SMERNICE

ZA IZRAČUN PRAVIČNE ODŠKODNINE po vodni ujmi



POPLAVE 2023; VIR: internet / DRSV

Naročnik: REPUBLIKA SLOVENIJA
SLUŽBA VLADE RS ZA OBNOVO PO
POPLAVAH IN PLAZOVIH
DRŽAVNA TEHNIČNA PISARNA
Gregorčičeva ulica 25, 1000 Ljubljana

Izdelovalec: Izidor SALOBIR univ. dipl. ekon.
Inž. grad. št. IZS G-0508
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke
gradnje,
Št. odločbe 705-79/2010
Čopova ulica 9, 3000. Celje
☎ 051/ 357 669

Datum izdelave: Januar 2024

KAZALO

1	UVOD	3
1.1	POJMOVNIK	3
2	NAČINI OV	4
2.1	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	4
2.2	NAČIN TRŽNIH PRODAJ	4
2.3	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	4
2.4	NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN	7
2.4.1	<i>Ocena vrednosti zemljišča</i>	<i>7</i>
2.4.2	<i>Prilagoditev glede na namembnost zemljišča</i>	<i>12</i>
2.4.3	<i>Ocena vrednosti vseh zemljišč</i>	<i>13</i>
2.4.4	<i>Ocena vrednosti komunalnega prispevka</i>	<i>14</i>
2.4.5	<i>Ocena vrednosti zunanje ureditve</i>	<i>15</i>
2.4.6	<i>Nadomestitveni stroški in ocena vrednosti objektov</i>	<i>16</i>
2.4.7	<i>Ocena vrednosti nepremičnine</i>	<i>19</i>
3	OCENJEVANJE PRAVIČNE ODŠKODNINE	19
3.1	OCENA VREDNOSTI SELITVENIH STROŠKOV	20
3.1.1	<i>Ocena neposrednih selitvenih stroškov</i>	<i>20</i>
3.1.2	<i>Ocena stroškov modifikacije opreme in priključkov</i>	<i>21</i>
3.1.3	<i>Ocena selitvenih stroškov</i>	<i>21</i>
3.2	VREDNOST ODŠKODNINE, KI ZAGOTAVLJA NADOMESTNI OBJEKT V ENAKI VELIKOSTI, FUNKCIJI IN KVALITETI GRADNJE, SKLADNO Z VELJAVNIMI STANDARDI IN PREDPISI	22
3.2.1	<i>Ocena stroškov lastnika / razlaščenja</i>	<i>23</i>
3.2.2	<i>Ocena odškodnine pri prisilni prodaji</i>	<i>23</i>
3.2.3	<i>Ocena odškodnine, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kvaliteti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi</i>	<i>25</i>
3.3	OCENA PRAVIČNE ODŠKODNINE	26
3.4	DATUM IZDELAVE	26
4	PRIKAZ FIKSNEGA / VARIABILNEGA DELA ODŠKODNINE	27
4.1	PRIMER ZA ZU 1 m ²	27
4.2	PRIMER ZA ZU 10 m ²	27
4.3	PRIMER ZA ZU 100 m ²	28
4.4	REKAPITULACIJA ZA ZU 1 m ² DO 100 m ²	28

1 UVOD

1.1 POJMOVNIK

Kratice, uporabljene v teh Smernicah, pomenijo:

DDV	Davek na dodano vrednost
DK	Dolgoročne komponente (sestavine gradbenega objekta)
GD	Gradbeno dovoljenje
GOI dela	Stroški G radbenih, O brtnih in I nštalacijskih del
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
k. o.	Katastrska občina
KK	Kratkoročne komponente (sestavine gradbenega objekta)
KP	Komunalni prispevek
MSOV	Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti objavljeni 31. 7. 2021, obvezna uporaba od 31. 1. 2022
BTP	Bruto tlorisna površina
NTP	Neto tlorisna površina
UP	Uporabna površina
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobní prostorski načrt
OV	Ocenjevanje vrednosti / Ocenjevalec vrednosti
SZ	Stavbno zemljišče
TK	Telekomunikacije
ZK	Zemljiška knjiga / Zemljiškoknjižni izpisek
ZU	Zunanja ureditev

2 NAČINI OV

Ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (*pravična vrednost*) lahko izvajamo z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja:

- Analiza najgospodarnejše uporabe,
- Način tržnih prodaj,
- Na donosu zasnovan način
- Nabavno vrednostni način.

2.1 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Analiza najgospodarnejše uporabe premoženja je opredeljena kot tista uporaba, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost ocenjevanega premoženja. Ker gre za nepremičnine, ki se bodo oz. so se porušile, zemljišča pa niso več primerna za gradnjo, analize najgospodarnejše uporabe ne izvedemo.

2.2 NAČIN TRŽNIH PRODAJ

Način tržnih prodaj nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

(Vir: MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, točka 20)

Način tržnih primerjav uporabimo pri določanju vrednosti stavbnega zemljišča.

Za določanje vrednosti izboljšav zemljišča (objektov z zunanjo ureditvijo) tega načina ne uporabimo, saj na obravnavanih območjih nimamo dovolj zanesljivih in primerljivih transakcij s tovrstnimi nepremičninami (gre za različne objekte, poškodovane v vodni ujmi, oziroma namenjene rušenju).

Ker gre pri teh objektih običajno za sklope več objektov, pomožnih objektov in drugega (npr. koritasti silosi, koruzniki, pesjaki, vodnjaki, štirne, kapelice, verska znamenja, ipd.), bi bilo pri Načinu tržnih primerjav praktično nemogoče izvesti ustrezne prilagoditve.

2.3 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihranka pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

(Vir: MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, točka 40)

Metode na donosu zasnovanega načina so:

- Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)
- Metoda kapitalizacije donosa

Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metodo lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti tistih nepremičnin, ki prinašajo donos oziroma jih je moč oddajati v najem pod tržnimi pogoji. Daljše kot je obdobje oddaje, večja je zanesljivost prihodka od najemnin. Vrednost zemljišča je vključena v vrednost nepremičnine in je ne ocenjujem posebej.

Za ocenjevano območje ne razpolagamo z dovolj natančnimi podatki za najem te vrste nepremičnine (gre za različne objekte, poškodovane v vodni ujmi oziroma namenjene rušenju), zato Na donosu zasnovanega načina za ocenjevanje vrednosti ne uporabimo.

Glede na tip ocenjevanih nepremičnin in na osnovi zgoraj navedenih obrazložitev za OV uporabimo **Nabavno vrednostni način** (ki bo podrobno predstavljen v naslednji točki Smernic VU).

Prav tako s strani Računskega sodišča RS objavljena Revizija o učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture na 48 strani meni, da je potrebno oškodovance (torej v našem primeru lastnike nepremičnin z objektom/objekti za odstranitev, določenimi s sklepom vlade) obravnavati enakopravno (*kot razvidno iz izseka Revizije v nadaljevanju*).

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

- v štirih primerih⁸⁶, ko se je objekt uporabljal za bivanje, je uporabil nabavnovrednostni način,
- v enem primeru⁸⁷, ko se je objekt uporabljal za bivanje, je odškodnino določil tako, da je najprej izračunal vrednost odškodnine na podlagi uporabe nabavnovrednostnega načina in jo primerjal s stroški nakupa nadomestnega objekta,
- v enem primeru⁸⁸, ko se je del objekta uporabljal za poslovno dejavnost, del objekta pa se oddajal v najem, in sicer za potrebe bivanja, je odškodnino določil na podlagi kombinirane uporabe nabavnovrednostnega in na donosu zasnovanega načina.

Odškodnino pripadajočega dela stavbnega zemljišča je cenilec v vseh primerih določil na enak način, in sicer s tržnimi primerjavami.

3.2.2.1.a Isti cenilec je za iste namene ocenjevanja uporabil različne načine ocenjevanja vrednosti objektov. Zaradi različnih načinov ocenjevanja vrednosti objektov so bili oškodovanci neenakopravno obravnavani in so jim bile izplačane različne odškodnine (povezava s točkama 3.2.2.1.b in 3.2.2.1.c tega poročila).

Kot sledi iz navedene Revizije računskega sodišča je potrebno:

- glede na isti namen ocenjevanja
- uporabiti isti način OV.

S tem je:

- glede na tip ocenjevanih nepremičnin in
- namen OV

uporaba Nabavno vrednostnega načina utemeljena.

2.4 NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje in druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

(Vir: MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, točka 60)

Izvaja se po naslednjih korakih:

- Ocenimo vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo.
- Določimo vrednost reprodukcijskih ali pa nadomestitvenih stroškov. Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih.
- Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:
 - Fizičnega poslabšanja: to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja. Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.
 - Funkcionalnega zastaranja: (pri nadomestitveni vrednosti ni upoštevano, saj se predpostavi, da je nadomestitveni objekt zgrajen po sodobnih standardih in s sodobnimi materiali, torej je brez funkcionalnih pomanjkljivosti).
 - Ekonomskega zastaranja: ki nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.
- Prištejemo stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

2.4.1 Ocena vrednosti zemljišča

Vrednost stavbnega zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, ocenimo po Metodi primerljivih prodaj.

Iz baze podatkov (Trgoskop, 2024) analiziramo cene nepremičnin v okolici, izberemo tri najbolj primerljive transakcije in na njih izvedemo ustrezne prilagoditve:

OPOMBA: zaradi lažje predstavitve so v nadaljevanju izračuni prikazani na realnem, vendar **IZMIŠLJENEM** primeru, podrobne obrazložitve prilagoditev **so prikazane v modri barvi**

Primerjalne nepremičnine:

Id posla	Datum pog.	Pog. cena	Cena [€/m2]	Povr. SZ [m2]	Šifra KO	Ime KO
640000	28. 1. 2023	52.840	40,00	1.321	4321	PLAZOVJE
650000	04.04. 2023	41.100	50,00	822	4321	PLAZOVJE
660000	22. 7. 2023	24.750	55,00	450	4321	PLAZOVJE

Seznam vseh obravnavanih / obdelanih transakcij je razviden v arhivu ocenjevalca vrednosti.

Površine zemljišč glede na namensko rabo povzamemo iz javnih evidenc / PoNR, kot sledi:

k. o. Plazovje (4321)					Podr. namenska raba		
št. parcele	ID št. objekta	podrobna nam. raba	vrsta rabe	m2	Ss	CD	ZP
500/22	1234	stanovanjska (Ss)	stavbno zemljišče	275	275		
500/23		centralne dejavnosti (CD)	stavbno zemljišče	496		496	
500/24		zelene površine (Zp)	stavbno zemljišče	209			209
Skupaj				980	275	496	209

Velikost povprečne parcele izračunamo na naslednji način:

Izračun povprečne parcele:		
zemljišče:	980	m2
število parcel	1	kom
povprečna parcela (zaokroženo)	980	m2
Iz vseh odvzetih parcel "tvorimo" 1 parcelo		

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Prilagoditve izvedemo na naslednjih lastnostih:

- *Obseg pravic na nepremičninah:* ker gre v vseh primerih za celoten sveženj nepremičninskih pravic, prilagoditev ne izvedemo.
- *Prodajni pogoji:* ker gre v vseh primerih za prodajo na prostem trgu, izvedemo izkustveno prilagoditev za netržne (prisilne) pogoje prodaje v višini +50 % glede na velikost ocenjevanih nepremičnin.

<i>Gre za srednje urbano področje</i>
<i>100 % uporabimo za parcele do 250 m2 - odvzemi delov parcel</i>
<i>50 % uporabimo za parcele od 250 - 1000 m2 (povprečna 625 m2)</i>
<i>30 % uporabimo za parcele, večje od 1000 m2 (nadpovprečna)</i>

OPOMBA: velikosti lahko variirajo po lokacijah glede na velikost povprečne parcele!

Mreža prilagoditev:

	Ocen. nepr.	Primerjalna nep.1	prilag. (%)	Primerjalna nep.2	prilag. (%)	Primerjalna nep.3	prilag. (%)
ID posla		640000		650000		660000	
Cena (EUR) /m2	?	40,00		50,00		55,00	
Obseg nepr. pravic	absolutna	absolutna	0	absolutna	0	absolutna	0
Prodajni pogoji	netržni	običajni	50	običajni	50	običajni	50
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0
Datum transakcije	IV kvart 23	I kvart 23	0	II kvart 23	0	III kvart 23	0
Vmesna prilagoditev %			50		50		50
Vmesna prilagoditev		60,00		75,00		82,50	
Lokacija	dobra	dobra	0	slabša	10	slabša	10
Topografija	dobra	solidna	10	solidna	10	solidna	10
Teren	raven	raven	0	raven	0	položen	10
Razvitost parcele	razvita	delno razvita	10	razvita	0	nerazvita	-20
Namembnost	stanovanjska	stanovanjska	0	stanovanjska	0	stanovanjska	0
Velikost m2	980	1.321	4	822	-2	450	-6
Dostop	dober	dober	0	slabši	3	slabši	3
Dolgoročni vpliv trga		stabilen	0	stabilen	0	stabilen	0
Končna prilagoditev %			24		21		7
Ind. cena (EUR) / m2		74,4		90,9		88,2	
			ponder (%)		ponder (%)		ponder (%)
Ind. cena €/m2		74,4	50	90,9	50	88,2	0
Ind. cena €/m2	82,62	37,18		45,44		0,00	

- *Vrsta transakcije*: ker gre v vseh primerih za dejansko izvedene prodaje, prilagoditev ne izvedemo.
- *Datum transakcije*: vse transakcije so izvedene v obdobju I Q 2023 do III Q 2023, zato prilagoditev ne izvedemo, saj gre za primerljivo časovno obdobje glede na tip in lokacijo ocenjeване nepremičnine.
- *Lokacija*: prilagoditev izvedemo, če so primerljive nepremičnine na boljši / slabši lokaciji. Prilagoditev izvedemo izkustveno, glede na lokacijo posamezne nepremičnine v višini do $\pm 10\%$.

	<i>Prilagoditve $\pm\%$</i>		
Lokacija	dobra	boljša	-10
	dobra	precej boljša	-20
	dobra	slabša	10
	dobra	precej slabša	20

- *Topografija*: prilagoditev izvedemo, če imajo primerljive nepremičnine boljšo / slabšo topografijo. Prilagoditev izvedemo izkustveno glede na topografijo posamezne nepremičnine v višini do $\pm 10\%$.

	<i>Prilagoditve $\pm\%$</i>		
Topografija	dobra	precej slabša	20
	dobra	slabša	10
	dobra	nekaj boljša	-5
	dobra	boljša	-10
	dobra	precej boljša	-20

- *Teren*: prilagoditev izvedemo, če so primerljive nepremičnine na boljšem/slabšem terenu (položen, strm, plazovit i.p.d.). Prilagoditev izvedemo izkustveno, glede na značilnosti terena posamezne nepremičnine v višini do $\pm 10\%$.

	<i>Prilagoditve $\pm\%$</i>		
Teren	raven	raven / položen	5
	raven	položen	10
	raven	položen / strm	15
	raven	strm	30

- *Razvitost zemljišča*: prilagoditev izvedemo, če imajo primerljive nepremičnine drugačno stopnjo razvitosti / komunalno opremljenost glede na ocenjevano nepremičnino. Prilagoditev izvedemo izkustveno, glede na stopnjo razvitosti posamezne nepremičnine v višini do $\pm 20\%$.

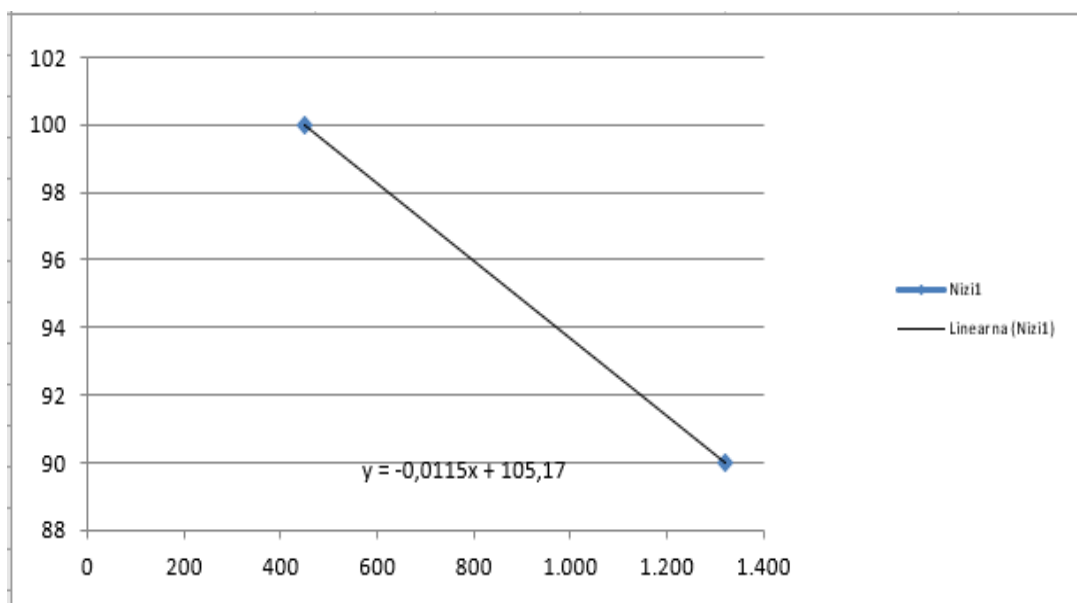
	<i>Prilagoditve $\pm\%$</i>		
Razvitost	razvita	nerazvita	-20
	razvita	delno razvita	-10

- **Namembnost:** prilagoditev izvedemo, če imajo primerljive nepremičnine drugačno namembnost. Prilagoditev izvedemo izkustveno, glede na namembnost posamezne nepremičnine v višini do $\pm 10\%$.

	<i>Prilagoditve $\pm\%$</i>		
Namembnost	stanovanjska	CD	-10
	stanovanjska	industrija	-20
	stanovanjska	zelene površine	-30
	stanovanjska	kom. infr.	-40

- **Velikost zemljišča:** Običajno je vrednost/enoto odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti zemljišča. To je splošno poznano pri stanovanjih. Cene na m² manjših stanovanj so opazno višje kot pri večjih stanovanjih. Podobna povezava je običajna tudi pri drugih nepremičninah. V tej analizi je upoštevano relativno razmerje vrednosti: pri največji posesti znaša 90 %, pri najmanjši pa 100 %.

<i>Vpliv površin zemljišča</i>	površina	velikost min / max	razlika	prilag. (%)
	m2	%	%	
Ocenjevana nepremičnina	980		94	
Primerjalna nepremičnina 1	1.321	90	90	4
Primerjalna nepremičnina 2	822		96	-2
Primerjalna nepremičnina 3	450	100	100	-6



Regresijska premica

- **Dostop:** prilagoditev izvedemo, če imajo primerljive nepremičnine boljše / slabše urejen dostop. Prilagoditev izvedemo izkustveno v višini do $\pm 3\%$.

<i>Prilagoditve ± %</i>			
Dostop	dober	precej boljši	-6
	dober	boljši	-3
	dober	slabši	3
	dober	precej slabši	6

- *Vpliv trga:* Glede na razmere na nepremičninskem trgu ocenjujemo vpliv trga kot stabilen, zato prilagoditev ne izvedemo.

OPOMBA: prilagoditev lahko variirajo glede na dejansko stanje posamezne nepremičnine

Za indikacijo vrednosti vzamemo ponderirano prilagojeno ceno primerjalnih nepremičnin **#1 in #2**, ker primerjalni nepremičnini **#1 in #2** od ocenjevane nepremičnine odstopata v najmanjšem in enakem številu primerjalnih parametrov.

Indikativna vrednost 1 m2 (€) - <i>zaokroženo</i>	83,00
Površina (m2) - <i>stanovanjske površine</i>	275,00
Indikativna vrednost premoženja (€)	22.825

2.4.2 Prilagoditev glede na namembnost zemljišča

Površine zemljišč glede na namensko rabo povzamemo iz javnih evidenc, kot je razvidno iz tabele v točki 4.4.1. Smernic VU.

Namenska raba posameznih parcel je razvidna iz spodnje tabele:

k. o. Plazovje (4321)					Podr. namenska raba		
št. parcele	ID št. objekta	podrobna nam. raba	vrsta rabe	m2	Ss	CD	ZP
500/22	1234	<i>stanovanjska (Ss)</i>	stavbno zemljišče	275	275		
500/23		<i>centralne dejavnosti (CD)</i>	stavbno zemljišče	496		496	
500/24		<i>zelene površine (Zp)</i>	stavbno zemljišče	209			209
Skupaj				980	275	496	209

Prilagoditve zaradi razlik glede na namembnost zemljišča na obravnavani lokaciji so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Indikativna vrednost 1 m ² (€) - <i>stan. površine</i>		83,0
<i>Površina (m²) - centralne dejavnosti</i>		496
Prilagoditev vrednosti po namenski rabi	-10 %	74,70
Indikativna vrednost premoženja (€)		37.051

Indikativna vrednost 1 m ² (€) - <i>stan. površine</i>		83,0
<i>Površina (m²) - zelene površine</i>		209
Prilagoditev vrednosti po namenski rabi	-30 %	58,10
Indikativna vrednost premoženja (€)		12.143

Prilagoditve so bile izvedene na naslednjih lastnostih:

- *Namembnost*: prilagoditev izvedemo, če imajo primerljive nepremičnine drugačno namembnost. Prilagoditev izvedemo izkustveno, glede na namembnost posamezne nepremičnine.

Obrazložitev posameznih prilagoditev glede na namembnost:

- *Centralne dejavnosti*: Prilagoditev izvedemo izkustveno v višini -10 %,
- *Zelene površine*: Prilagoditev izvedemo izkustveno v višini -30 %.

<i>Prilagoditve ± %</i>			
Namembnost	stanovanjska	CD	-10
	stanovanjska	industrija	-20
	stanovanjska	zelene površine	-30
	stanovanjska	kom. infr.	-40

2.4.3 Ocena vrednosti vseh zemljišč

Ocena vrednosti vseh zemljišč po namenski rabi tako znaša:

Indikativna vrednost(€) - <i>stanovanjske površine</i>		22.825
<i>Indikativna vrednost(€) - centralne dejavnosti</i>		37.051
<i>Indikativna vrednost(€) - zelene površine</i>		12.143
Indikativna vrednost premoženja (€)		72.019

2.4.4 Ocena vrednosti komunalnega prispevka

Oceno vrednosti komunalnega prispevka, ki pripada objektom, izračunamo na osnovi Odloka o programu opremljanja/komunalnem prispevku občine, v kateri se nahaja nepremičnina s spremembami:

Izračun komunalnega prispevka:

$$KP_{ij} = (A_{gp} \times Cpo(i) \times Dp) + (A_{stavba} \times Cto(i) \times Dto \times Fn) \times Psz(i)$$

Kpij	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem področju
A parcele	površina parcele
Cpo(i)	obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0,3, max 0,7; Dp + Dt = 1)
Cto(i)	obračunski stroški, preračunani na m ² BTP na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A stavba	bruto Tlorisna Površina
Dto	delež NTP objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0,3, max 0,7; Dp + Dt = 1)
Fn	faktor namembnosti objekta (min 0,7, max 1,3; če z odlokom ni odločeno drugače, se šteje, da je Kdej enak 1,0)
Psz	prispevna stopnja zavezanca

Parcela		NTP	
		<i>eno / dvo stanov</i>	251,03
		<i>nest. kmet. stavbe</i>	24,00
		Kor. f	1,20
Površine m ²	980,00	BTP = NTP * Kor. f	330,04
Delež pri izračunu KP	0,5		0,5

	a	b	c	d=b*c
	Cpo(i) €	prisp st.	Cto(i) €	
prometno omrežje	8,410	100 %	24,860	24,86
vodovodno omrežje	3,230	100 %	10,170	10,17
kanalizacijsko omrežje	3,170	100 %	9,660	9,66
obekti za ravnanje z odpadki	0,060	100 %	0,190	0,19
javne površine	1,170	100 %	2,450	2,45
Skupaj	16,04		47,33	47,33

Faktor dejavnosti (Fn)	objekt 1:	<i>eno / dvo stanov</i>	1,00
------------------------	-----------	-------------------------	------

objekt 2: nest. kmet. stavbe 0,70

Izračun

Delež KP, ki pripada parceli:	7.860 €
Delež KP, ki pripada objektu 1:	7.129 €
Delež KP, ki pripada objektu 2:	477 €

Skupaj KP	15.466 €
------------------	-----------------

Vrednost zemljišča s komunalnim prispevkom znaša:

	SZ + KP	EUR
1	komunalno opremljeno zemljišče	72.019
2	komunalni prispevek	15.466
SKUPAJ		87.485

2.4.5 Ocena vrednosti zunanje ureditve

Nadomestitveno vrednost zunanje ureditve izračunamo na osnovi predračunskih vrednosti primerljivih zunanjih ureditev iz arhiva cenilca.

Površine za ZU so:

Površina za ZU		%	m2
Stavbno zemljišče			980
Objekti			-150
Funkcionalno zemljišče			830
Asfaltirane / tlakovane površine		30,0 %	249
Nasute površine		5,0 %	42
Zelenice		65,0 %	540
		100,0 %	
Skupaj			830

OPOMBA: površine so ocenjene

Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve (glede na namen dejavnosti) znaša:

ZUNANJA UREDITEV

-
- | | | | | | | |
|---|----------------------------------|-----|---|--------|---|------------|
| 1 | Asfaltirano / tlakovano dvorišče | | | | | |
| | m2 | 249 | x | 120,00 | = | 29.880 EUR |
-
- 2 Gramozirano dvorišče / cesta

	m2	42	x	80,00	=	3.320	EUR
3	Ozelenjeno dvorišče, robniki ipd.						
	m2	540	x	15,00	=	8.093	EUR
4	Ograja žična H ≈ 1,25 m na kovinskih stebrih, točkovni temelji						
	m	50	x	50,00	=	2.500	EUR
1	Vrtni kamin						
	kom	1	x	800,00	=	800	EUR
6	Betonski oporni zid h ≈ 70 cm (povprečno)						
	m	15	x	300,00	=	4.500	EUR
7	Vrtna ograja z bet. temeljem						
	m	20	x	150,00	=	3.000	EUR
Zunanja ureditev skupaj							52.093 EUR

OPOMBA: površine so ocenjene

Nadomestitveno vrednost zunanje ureditve zmanjšamo za fizično odpisanost.

Za dobo gospodarne uporabe (DGU) upoštevamo 30 let, efektivna starost (ES) in preostala doba gospodarne uporabe (PDGU) pa sta razvidni iz spodnje tabele.

Za fizično odpisanost uporabimo linearno metodo. Pri tej metodi je fizična odpisanost linearna v dobi koristnosti.

ZUNANJA UREDITEV

nadomestitveni stroški	ES	PDGU	DGU	SO %	zmanjšanje vrednosti
52.093	20	10	30	67	34.746
Vrednost zunanje ureditve					17.347

2.4.6 Nadomestitveni stroški in ocena vrednosti objektov

Nadomestitvene stroške določimo na osnovi orientacijske cene primerljive »tipične« zgradbe za m². V nadomestitvene stroške zajamemo tudi stroške investitorja v višini ≈ 12 % od GOI del (odvetniki, notarji, takse, projekti, nadzor, inženiring, ipd.), kot tudi dodatek za oportunitetne stroške investitorja v višini ≈ 5 % od GOI del + stroškov investitorja. Ti stroški med drugim zajemajo stroške osebja, ki vodi investicijo, materialne stroške vodenja investicije ipd.

»Kadar sredstvo ustvari lastnik za svojo lastno uporabo, je primerno upoštevati dodatek za oportunitetne stroške lastnika ali kakršna koli tveganja, ki jih prevzame lastnik pri izvajanju projekta.«

(Vir: Strokovno informativno gradivo 2, IVSC – International Valuation Standards Council (IVSC) in Slovenski inštitut za revizijo, 2012, str. 6, tč. 32).

Viri za izračun nadomestitvenih stroškov so predračunske vrednosti primerljivih zgradb iz arhiva ocenjevalca in spletne aplikacije <http://www.peg-online.net/>

PEG	m2	€/m2	% Dod. gr. str.	€/m2
PEG 1	150,00	1.320	18,5 %	1.564
PEG 2	200,00	1.250	17,2 %	1.465
PEG 3	250,00	1.200	17,2 %	1.406
PEG 4	200,00	1.200	15,9 %	1.391
PEG 5	200,00	1.330	17,2 %	1.559
PEG 6	250,00	1.260	17,2 %	1.477
povprečno		1.260	17,2 %	1.480
zaokroženo		1.300		1.500

Nadomestitveni strošek za izgradnjo ocenjevanega objekta/ov in izgradnjo pomožnih objektov so razvidni iz spodnje tabele.

<i>Stanovanjski objekt</i>	m2	€/m2	%	€/m2
klet	40,05	1.100	16 %	175
pritličje	41,52	1.300	17 %	215
nadstropje	82,15	1.500	33 %	491
mansarda	61,61	900	25 %	221
pomožni deli	19,20	900	8 %	69
zunanje povr.	6,50	300	3 %	8
skupaj / povprečno	251,03		100 %	1.180

<i>Nadstrešnica</i>	m2	€/m2	%	€/m2
pritličje	24,00	700	100 %	700
skupaj / povprečno	24,00		100 %	700

<i>Nadstrešnica (stanovanjski objekt)</i>	m2	€/m2	%	€/m2
pritličje	15,00	500	100 %	500
skupaj / povprečno	15,00		100 %	500

Starost in delež dolgotrajnih (DK) in kratkotrajnih komponent (KK) objekta/ov sta razvidna iz spodnje tabele.

Doba gospodarne uporabe (DGU), efektivna starost (ES), preostala doba gospodarne uporabe (PDGU) in stopnja odpisanosti (SO) sta prav tako razvidni iz spodnje tabele. Ocena vrednosti za objekte tako znaša:

Objekt 1		<i>EM</i>	<i>kol.</i>	<i>€/m2</i>	<i>EUR</i>
<i>Stanovanjski objekt</i>	<i>ID št. 111</i>	m2	251,03	1.180	296.218
<i>Ocena dokončanja del</i>		%	100 %		296.218
<i>KK komponente</i>	<i>55%</i>	162.920			
<i>DK komponente</i>	<i>45%</i>	133.298			
Nadomestitveni stroški EUR	ES	PDGU	DGU	SO	
	<i>KK komponente</i>				
162.920	14	11	25	56 %	-91.235
	<i>DK komponente</i>				
133.298	55	25	80	69 %	-91.643
SKUPAJ					113.341

Objekt 2		<i>EM</i>	<i>kol.</i>	<i>€/m2</i>	<i>EUR</i>
<i>Nadstrešnica</i>	<i>ID št. 222</i>	kom	24,00	700	16.800
<i>Ocena dokončanja del</i>		%	100 %		16.800
<i>KK komponente</i>	<i>35%</i>	5.880			
<i>DK komponente</i>	<i>65%</i>	10.920			
Nadomestitveni stroški EUR	ES	PDGU	DGU	SO	
	<i>KK komponente</i>				
5.880	20	5	25	80 %	-4.704
	<i>DK komponente</i>				
10.920	20	20	40	50 %	-5.460
SKUPAJ					6.636

Objekt 3		<i>EM</i>	<i>kol.</i>	<i>€/m2</i>	<i>EUR</i>
<i>Nadstrešnica (stanovanjski objekt)</i>	<i>ID št. 333</i>	m2	15,00	500	7.500
<i>Ocena dokončanja del</i>		%	100 %		7.500
<i>KK komponente</i>	<i>35 %</i>	2.625			
<i>DK komponente</i>	<i>65 %</i>	4.875			
Nadomestitveni stroški EUR	ES	PDGU	DGU	SO	
	<i>KK komponente</i>				
2.625	20	5	25	80 %	-2.100
	<i>DK komponente</i>				
4.875	20	20	40	50 %	-2.438

SKUPAJ					2.963
--------	--	--	--	--	--------------

	Objekt				<i>EUR</i>
1	<i>Stanovanjski objekt</i>				113.341
2	<i>Nadstrešnica</i>				6.636
3	<i>Nadstrešnica (stanovanjski objekt)</i>				2.963
	SKUPAJ				122.940

2.4.7 Ocena vrednosti nepremičnine

Ocenjena pravična vrednost nepremičnine znaša:

	<i>Pravična vrednost nepremičnine:</i>	<i>EUR</i>
1	komunalno opremljeno zemljišče	72.019
2	komunalni prispevek	15.466
3	zunanja ureditev	17.347
4	objekti	122.940
	SKUPAJ	227.771

3 OCENJEVANJE PRAVIČNE ODŠKODNINE

Pristop za ocenjevanje nepremičnin z objekti, ki so bile poškodovane oz. uničene zaradi poplav ali plazov, je primerljiv s pristopom ocenjevanja objektov, ki jih je bilo potrebno odkupiti in odstraniti zaradi gradnje avtocest v Republiki Sloveniji. Iz navedenega razloga pri oblikovanju teh smernic smiselno izhajam iz izhodišč in pristopov, ki so veljali in še veljajo za ocenjevanje objektov, predvidenih za rušenje zaradi gradnje avtocest.

Zaradi navedenega je določilo 10. člena ZUDVGA ustrezna podlaga za izračun odškodnine tudi v primerih ocenjevanja nepremičnin z objekti, ki so bile poškodovane oz. uničene zaradi poplav ali plazov.

Pravična odškodnina ima temelj v prvem odstavku 10. člena ZUDVGA, ki določa: »Če je zaradi graditve avtoceste treba porušiti določen objekt, mora investitor lastniku takega objekta zagotoviti pravično odškodnino.«

Pojem nadomestnega objekta je obrazložen v drugem odstavku 10. člena ZUDVGA, ki določa: »Pri določanju odškodnine se odškodnini, odmerjeni po drugih predpisih, doda vrednost, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kvaliteti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi, ter jo ugotovi sodni cenilec.«

Ocenjevanje pravične odškodnine izvedemo z upoštevanjem neposrednih in posrednih selitvenih stroškov in z ugotovitvijo vrednosti, ki se smiselno enako, kot to določa drugi odstavek 10. člena ZUDVGA, doda odškodnini, določeni po drugih predpisih.

Odškodnina, ki zagotavlja enako velikost, funkcijo in kakovost gradnje, pa po mnenju Računskega sodišča RS pomeni, da je oškodovancu treba **zagotoviti enako starost oziroma odpisanost objekta**, kar tudi z vidika vrednosti zagotavlja enakovredno nepremičnino.

(vir: Dopis MP št. 705-133/2016/6 z dne 7. 6. 2016)

Zaradi zagotavljanja enakopravne obravnave vseh razlaščenec za potrebe gradnje GJI v Republiki Sloveniji, oziroma v konkretnem primeru lastnikov nepremičnin z objekti za odstranitev iz 151.a člena ZIUOPZP, določenih s sklepom vlade, je zgoraj opisana zakonska podlaga, povsem utemeljena.

Na dan ocenjevanja vrednosti 31. 7. 2023 (23. člen ZORZFS) v Republiki Sloveniji ni veljavne, z ZUreP-3 predvidene Metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

3.1 OCENA VREDNOSTI SELITVENIH STROŠKOV

Pri določitvi selitvenih stroškov upoštevamo neposredne selitvene stroške in posredne selitvene stroške - strošek modifikacije opreme in priključkov v novih prostorih.

3.1.1 Ocena neposrednih selitvenih stroškov

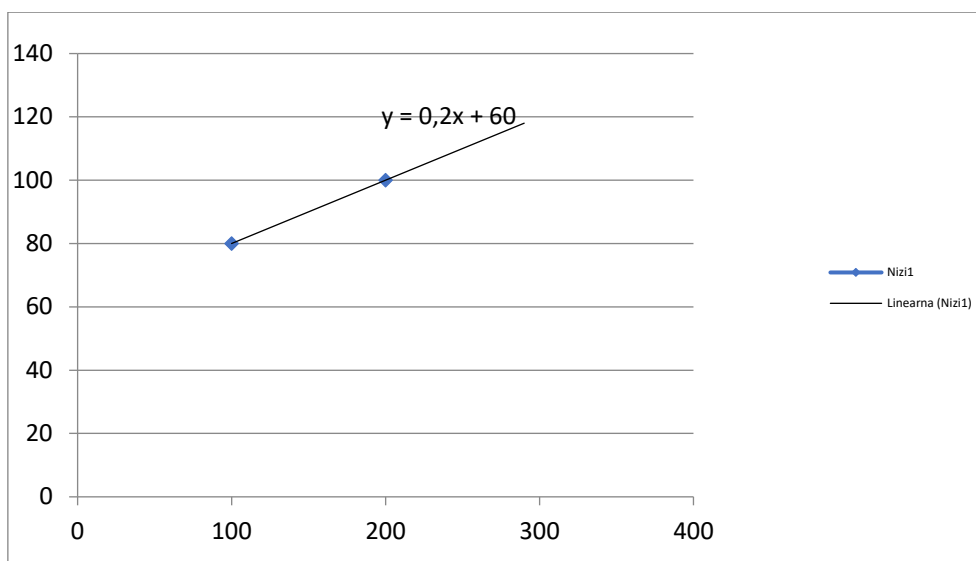
Neposredne selitvene stroške ocenimo na osnovi orientacijskih stroškov selitve primerljive »tipične« zgradbe za 200 m² površine. Viri za izračun neposrednih selitvenih stroškov so predračunske vrednosti primerljivih zgradb iz arhiva ocenjevalca.

Ocena stroškov za kompletno preselitev iz starega objekta v nov nadomesten objekt z vsemi pripadajočimi deli (izpraznitev vse opreme in pakiranje v kartonske škatle, odklop bele tehnike, demontaža pohištva in ostale opreme, iznos, nakladanje, prevoz – do 10 km – razkladanje, vnos, ponovna montaža vsega pohištva in opreme ter razlaganje in namestitve ostale opreme iz kartonskih škatel) je izvedena na osnovi regresijske premice.

V tej oceni je vključena prisotnost lastnika (nadzor) pri selitvi.

<i>Vpliv površin objekta</i>	površina	velikost min / max	razlika	razlika %	vrednost EUR	vrednost EUR
	m2	%	%			
			faktor za intenzivnost =		100 %	
<i>Ocenjevana nepremičnina</i>	290		118	18		7.080
Ponudba nepremičnina 1	200	100	100	0	6.000	6.000

Ponudba nepremičnina 2	150		90	-10		5.400
Ponudba nepremičnina 3	100	80	80	-20		4.800



premica

Regresijska

3.1.2 Ocena stroškov modifikacije opreme in priključkov

Strošek modifikacije opreme in priključkov v novih prostorih zajema stroške, ki so povezani z modifikacijami pohištva ali opreme objekta (kuhinjski elementi in bela tehnika, pohištvo, ipd.).

Strošek modifikacije opreme in priključkov v novih prostorih ocenimo v pavšalu v višini 10 % ocenjenih neposrednih stroškov selitve.

Strošek selitve	EUR	7.080
Strošek selitve - modifikacija opreme in priključkov v novih prostorih	EUR	708
(ocena 10 % selitvenih stroškov)		

3.1.3 Ocena selitvenih stroškov

Ocena selitvenih stroškov pri razlastitvi znaša:

REKAPITULACIJA SELITVENIH STROŠKOV		
Strošek selitve	EUR	7.080
Strošek selitve - modifikacija opreme in priključkov v novih prostorih	EUR	708
(ocena 10 % selitvenih stroškov)		
SKUPAJ STRANSKI STROŠKI	EUR	7.788

3.2 VREDNOST ODŠKODNINE, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kvaliteti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi

Pri določanju pravične odškodnine dodamo odškodnini, odmerjeni po drugih predpisih, vrednost, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kvaliteti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi.

Odškodnina, ki zagotavlja enako velikost, funkcijo in kakovost gradnje, pa po mnenju Računskega sodišča RS pomeni, da je oškodovancu treba **zagotoviti enako starost oziroma odpisanost objekta**, kar tudi z vidika vrednosti zagotavlja enakovredno nepremičnino.

(vir: Dopis MP št. 705-133/2016/6 z dne 7. 6. 2016)

Na dan ocenjevanja vrednosti nepremičnin z objekti za odstranitev, ki se v skladu s 4. odstavkom 23. člena ZORZFS ugotavlja na datum 31. julij 2023, v Republiki Sloveniji ni veljavne Metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Ker v Republiki Sloveniji v času ocenjevanja ni veljavne Metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, upoštevamo pri ocenjevanju vrednosti odškodnine, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kvaliteti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi, za izračun pravične odškodnine Smernice VU z naslednjimi predpostavkami:

- *Nadomestni objekt* je hipotetični objekt, ki bi bil enak originalu, le da bi pri gradnji uporabljali sodobne materiale (npr. opeka iz elektrofilterskega pepela ni več v proizvodnji, poleg tega se pojavlja sum pojave Radona – zato bi se uporabil Porotherm, ipd.). Ta objekt bi seveda gradili s sodobnimi materiali in po sedaj veljavnih predpisih in standardih. Ker pri ocenjevanju vrednosti uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, je ta zahteva že upoštevana v načinu ocenjevanja vrednosti.
- *Objekt enake velikosti* je objekt z enako neto tlorisno površino (NTP).
- *Objekt z enako funkcijo* je objekt enakega namena (stanovanjski / stanovanjski, poslovni / poslovni, ipd.).
- *Objekt z enako kvaliteto gradnje* je objekt enakega kvalitetnega razreda izgradnje (kot upoštevano v izračunu nadomestitvene vrednosti).
- *Za objekt, grajen skladno z veljavnimi standardi in predpisi*, šteje objekt, ki je izveden po minimalnih standardih in predpisih, ki omogočajo pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Teoretično bi morala *pravična odškodnina* zagotavljati gradnjo nadomestnega objekta »na ključ« brez dodatnega financiranja s strani razlaščenca.

Izračunana odškodnina je vrednost, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kvaliteti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi in jo ugotovimo z oceno stroškov lastnika in z oceno odškodnine pri prisilni prodaji.

3.2.1 Ocena stroškov lastnika / razlaščenca

Stroški, ki nastanejo lastniku pri postopkih v zvezi z nepremičnino z objektom za odstranitev iz 151.a člena ZIUOPZP, ki je določen s sklepom vlade, med drugim obsegajo stroške izgube časa zaradi sodelovanja v raznih postopkih (javne razprave, ogledi, podpisi pogodb ipd.), stroške urejanje pravne, upravne in tehnične dokumentacije za gradnjo nadomestnega objekta in vse ostale stroške povezane s tem (izguba časa, organizacija, ipd.).

Te stroške ocenimo v višini 12 mesečnih bruto plač v regiji. Za Savinjsko regijo, kjer leži obravnavana (izmišljena) nepremičnina, ki je predmet primera ocenjevanja v teh Smernicah, po podatkih SURS za mesec september 2023 znaša povprečna mesečna bruto plača 1.966,58 EUR.

Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0701021S.px/table/tableViewLayout2/>

- 1 Sodelovanje lastnika pri postopkih v zvezi s postopkom selitve / razlastitve (časovna ocena cca 0,5-1,5 leta), urejanje pravne, upravne in tehnične dokumentacije in vsi stroški povezani s tem - ocena v višini mesečne bruto plače v regiji
- | | | | | | |
|--------|----|---|----------|---|------------|
| pavšal | 12 | x | 1.966,58 | = | 23.599 EUR |
|--------|----|---|----------|---|------------|

Skupaj stroški lastnika	23.599 EUR
--------------------------------	-------------------

	Sodelovanje lastnika v postopku
6 x - 12 x	za Objekte (<i>f velikosti</i>)
50 %	za ZU in dvorišča
100 %	za večje ZU in manjše objekte
200 %	za ZU in srednje objekte

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

To je tako imenovani **Fiksni del** odškodnine.

3.2.2 Ocena odškodnine pri prisilni prodaji

Izraz »prisilna prodaja« se pogosto uporablja v okoliščinah, kjer je prodajalec prisiljen prodati in zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče. Podobna situacija (vendar obratna) se pojavlja v stečajnih postopkih, kjer je likvidacijska vrednost enaka tržni vrednosti, zmanjšani za likvidacijske odhodke.

Likvidacijski odhodki se (med drugim) sestojijo iz diskonta za prodajo v skrajšanem časovnem obdobju, provizije pri posredovanju, taks ipd. Le ta se v cenilski praksi giblje od cca 28 % do cca 43 % - v odvisnosti od tipa nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja. Povprečno znaša ocenjeni diskont za prodajo v skrajšanem časovnem obdobju 35 %.

Ker je lastnik nepremičnine z objektom/objekti za odstranitev iz 151.a člena ZIUOPZP, določene s sklepom vlade v postopku "prisilne" prodaje (kar ni prostovoljno dejanje), mu pripada odškodnina, ki je enaka povprečnemu diskontu za prodajo v skrajšanem časovnem obdobju v podobnih situacijah – stečajnih postopkih.

- 2 Indikator posebnih okoliščin pri prisilni prodaji v ocenjeni višini odškodnine
35 % od ocenjene poštene vrednosti nepremičnine

pavšal	35 %	x	227.771,31	=	79.720 EUR
--------	------	---	------------	---	------------

	Indikator posebnih okoliščin
28 %	za ZU, kjer ni objekta
35 %	za ZU pri objektih in objekte
43 %	za kompleksne objekte ali več objektov

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

To je tako imenovani **Variabilni del** odškodnine.

OPOMBA: zaradi lažje predstavitve so izračuni prikazani na realnem primeru (ni isti kot ocenjevani – tam gre za pavšal), podrobne obrazložitve so prikazane v modri barvi

Likvidacijska vrednost je enaka tržni vrednosti, zmanjšani za likvidacijske odhodke.

Stroške prodaje, pravne stroške, takse in stroške trženja smo ocenili v odstotku od tržne vrednosti (izkustveno in po podatkih nepremičninskih agencij).

Potreben čas za prodajo - diskont za prodajo v skrajšanem časovnem obdobju - ocenjen na 3 leta.

Diskontno mero določimo tako, da določimo realno ne tvegano donosnost in ji prištejemo ustrezne pribitke za tveganja.

Za referenčno obrestno mero tako privzamemo povprečno obrestno mero 5,4 %, kot znaša tudi tržna obrestna mera za posojilo za investicijo ene izmed slovenskih bank.

Ob upoštevanju premije za tvegaje v višini 2,0 % znaša diskontna mera s premijo za tveganje 5,4 % + 2,0 % = 7,4 %.

Predpostavke

Čas prodaje 3 leta

Diskontna mera	%	(1+r)
za tvegane denarne zneske	7,40 %	1,074
za ne tvegane denarne zneske	0,00 %	1,000

Analiza diskontiranega denarnega toka								
Leto	Prejemki	Stroški - ne tvegani denarni zneski				Faktor sedanje vrednosti		Sedanja vrednost
	tveg. den. zneski	gradnja	posredni str.	kom. prisp.	skupaj	tvegani	ne tvegani	
1	2	3	4	5	6=3+4+5	7	8	9=2*7+6*8
1	1.001.870					0,9311	1,0000	932.840
2	1.001.870					0,8669	1,0000	868.566
3	1.001.870					0,8072	1,0000	808.721

razlika %		
Δ1	69.030 €	6,89
Δ2	133.304 €	13,31
Δ3	193.149 €	19,28

Stopnja uresničitve tržne vrednosti = TV (100 %) - odhodki pri prodaji po delih

Upravna stavba, Industrijski objekt		3000 Celje			
Tržna vrednost nepremičnine		=	1.001.870	EUR	
Skupaj			1.001.870		
Likvidacijski odhodki:					
stroški prodaje	2,0 %	=	20.037	EUR	
pravni stroški, takse,	3,0 %	=	30.056	EUR	
stroški trženja	3,0 %	=	30.056	EUR	
diskont za prodajo v skrajšanem časovnem obdobju	19,3 %	=	193.149	EUR	
razlika prodaje v celoti in po delih (funkcionalnost, preurejanje)	10,0 %	=	100.187	EUR	
stroški funkcionalne delitve objektov (kom. infrastruktura)	5,0 %	=	50.094	EUR	
Diskont pri prodaji po delih		42 %			
Vrednost nepremičnine pri prodaji po delih - iztržljiva vrednost		=	578.291	EUR	

OPOMBA: v izračunu so prikazani samo končni izračuni brez ostalih izračunov (npr. diskontne mere ipd.)

3.2.3 Ocena odškodnine, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kakovosti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi

Ocenjena odškodnina, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kakovosti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi tako znaša:

1	Sodelovanje lastnika pri postopkih v zvezi s postopkom selitve / razlastitve			
	pavšal	12 x	1.966,58 =	23.599 EUR
2	Indikator posebnih okoliščin pri prisilni prodaji v ocenjeni višini odškodnine			
	pavšal	35 % x	227.771,31 =	79.720 EUR
Vrednost odškodnine				103.319 EUR

3.3 OCENA PRAVIČNE ODŠKODNINE

Pravična odškodnina, ki pripada lastniku za razlaščno nepremičnino, znaša:

REKAPITULACIJA ODŠKODNINE S SELITVENIMI STROŠKI		
Pravična vrednost nepremičnine	EUR	227.771
Odškodnina	EUR	103.319
Selitveni stroški	EUR	7.788
SKUPAJ ODŠKODNINA S SELITVENIMI STROŠKI - zaokroženo	EUR	338.880

3.4 DATUM IZDELAVE

Datum izdelave teh smernic je januar 2024

Izdelal:

gradnje,

Izidor SALOBIR univ. dipl. ekon.,
inž. grad.; št. IZS G-0508,
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke

ŠT. ODLOČBE 705-79/2010



4 PRIKAZ FIKSNEGA / VARIABILNEGA DELA ODŠKODNINE

4.1 PRIMER za ZU 1 m²

	Tržna vrednost nepremičnine 1	kol. (m2)	€/m2	€
1	komunalno opremljeno zemljišče	1	100	100
2	komunalni prispevek	1	30	30
3	zunanja ureditev	1	50	50
SKUPAJ Tržna vrednost (TV)				180

	% od TV	TV	
Variabilni del	28 %	180	50
	BOD €	50 % BOD €	
Fiksni del	1996,58		998

SKUPAJ	Pravična vrednost (PV)	€	1.229
		€/m2	1.229

4.2 PRIMER za ZU 10 m²

	Tržna vrednost nepremičnine 2	kol. (m2)	€/m2	€
1	komunalno opremljeno zemljišče	10	100	1.000
2	komunalni prispevek	10	30	300
3	zunanja ureditev	10	50	500
SKUPAJ Tržna vrednost (TV)				1.800

	% od TV	TV	
Variabilni del	28 %	1.800	504
	BOD €	50 % BOD €	
Fiksni del	1996,58		998

SKUPAJ	Pravična vrednost (PV)	€	3.302
		€/m2	330

4.3 PRIMER za ZU 100 m²

	Tržna vrednost nepremičnine 3	kol. (m2)	€/m2	€
1	komunalno opremljeno zemljišče	100	100	10.000
2	komunalni prispevek	100	30	3.000
3	zunanja ureditev	100	50	5.000
SKUPAJ	Tržna vrednost (TV)			18.000

	% od TV	TV	
Variabilni del	28 %	18.000	5.040

	BOD €	50 % BOD €
Fiksni del	1996,58	998

SKUPAJ	Pravična vrednost (PV)		€	24.038
			€/m2	240

4.4 REKAPITULACIJA za ZU 1 m² do 100 m²

	kol. (m2)	€/m2	€	%
Tržna vrednost nepremičnine 1	1	1.229	1.229	100 %
Tržna vrednost nepremičnine 2	10	330	3.302	372 %
Tržna vrednost nepremičnine 3	100	240	24.038	511 %

Vrednost €/m2	kot Indikator	NI VEČ RELEVANTEN!
---------------	---------------	---------------------------