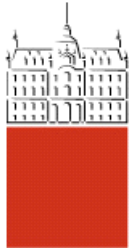


Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

V zbirki je izvorna različica izdajatelja.

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

University  
of Ljubljana  
Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is a publisher's version PDF file.

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

Šubic-Kovač, M., Rakar, A., 2010. Model vrednotenja zemljišč kategoriziranih cest za namene pravnega prometa. *Geodetski vestnik*, 54, 2: 253-266.

[http://www.geodetski-vestnik.com/54/2/gv54-2\\_253-266.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/54/2/gv54-2_253-266.pdf)

# MODEL VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ KATEGORIZIRANIH CEST ZA NAMENE PRAVNEGA PROMETA

REAL ESTATE VALUATION MODEL FOR CATEGORISED ROADS FOR THE  
PURPOSES OF LEGAL TRANSACTIONS

*Maruška Šubič-Kovač, Albin Rakar*

UDK: 332.6

## IZVLEČEK

Ustavno sodišče RS ugotavlja, da je neurejeno zemljiškoknjižno stanje zemljišč, na katerih so zgrajene kategorizirane ceste, posledica neučinkovitega izvajanja postopkov za pridobivanje zemljišč. Tak poseg v ustavno zagotovljeno lastninsko pravico je treba obravnavati kot razlastitev, razlastitvenemu zavezancu pa pripada za odvzeto nepremičnino v splošnem odškodnina oziroma nadomestilo v naravi. V obravnavanem primeru se glede odškodnine upoštevajo določila ZUreP-1, po katerem odškodnina obsega vrednost nepremičnine, ki se določi glede na njeno dejansko rabo, in stranske stroške, ki so povezani z razlastitvijo. Dokazali smo, da je, ob upoštevanju mednarodne pogodbe in Ustave RS, ta vrednost nepremičnine lahko le tržna vrednost nepremičnine. V članku so za obravnavani primer podrobno analizirani vsi elementi odškodnine tako glede upoštevanja statusa zemljišča, dejanskega stanja zemljišča, datuma stanja in datuma vrednotenja kot tudi glede stranskih stroškov, pri tem pa še posebej zmanjšana vrednost preostalega zemljišča. Na podlagi teh izhodišč in izbora ustrezne metode je oblikovan model vrednotenja kategoriziranih cest za namene pravnega prometa. Uporaba modela je prikazana na dveh različnih primerih. Ugotavljamo, da je izbrana diferenčna metoda primerna za vrednotenje kategoriziranih cest za namene pravnega prometa, za izpeljavo vrednotenja v postopku pridobitve zemljišč v celotni Republiki Sloveniji pa morajo biti izpolnjeni še nekateri pogoji, kot so: razpoložljivost ustreznih podatkov iz ETN, oblikovanje ustreznih informacijskih podlag in izobraževanje cenilcev, ki bodo v postopku posamičnega vrednotenja zemljišč odmerjali odškodnino.

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.02

## ABSTRACT

The Constitutional Court of the Republic of Slovenia has found that the unregulated state in the land-register of the land on which classified roads had been constructed was brought about by the ineffective implementation of land acquisition procedures. Such encroachment upon constitutionally guaranteed property rights shall be treated as expropriation, and the expropriation obligor shall in general be entitled to a refund or compensation in kind for the expropriated real estate. In the particular case dealt with herein, concerning real estate compensation, the provisions of the Spatial Planning Act (ZUreP-1) shall apply, according to which the compensation shall amount to a real estate value which is to be determined by taking into account the actual use of the real estate in question as well as the extra expenses incurred through expropriation. It has been shown that, taking into account the International Agreement and the Constitution of the Republic of Slovenia, the value of this particular real estate may be represented by its market value only. Concerning this particular case of real estate compensation, this paper analyses in detail all the elements of compensation, in particular, the decreased value of the remaining land. Based on these foundations and having selected an appropriate method, the real estate valuation model for classified roads has been created for the purposes of legal transactions. The difference method selected has been proven appropriate for the implementation of the valuation of classified roads for the purposes of legal transactions, however, for the implementation of valuation within the land acquisition procedure in the entire Republic of Slovenia, certain additional conditions need to be complied.

## KLJUČNE BESEDE

*metoda vrednotenja zemljišč, nepremičnine, razlastitev, odškodnina*

## KEY WORDS

*land valuation method, real estate, expropriation, compensation*

## 1 UVOD

Ustavno jamstvo lastnine v splošnem predpostavlja obstoj lastnine kot pravnega instituta, pravni red pa ob upoštevanju gospodarskih in družbenih razmerij nasploh določa, kaj je predmet lastnine in katera so varovana lastninska upravičenja. V Republiki Sloveniji 33. člen ustave (1991) določa, da je zagotovljena pravica do zasebne lastnine. V 67. členu ustava določa, da zakon ureja način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Ti ustavni določbi kot neločljivo povezana celota sta v Republiki Sloveniji ustavno jamstvo lastnine.

Varstvo lastninske pravice obsega svobodo pridobivanja lastnine, obstoj lastnine, pravico do odtujevanja in zaupanje v pridobljene pravice. Omejitve lastninski svobodi zakonodajalec postavlja z določanjem vsebine lastnine (način pridobivanja in uživanja lastnine) (67. člen ustave). Zakonsko urejanje, oblikovanje lastnine oziroma omejevanje lastninske svobode je podvrženo načelu sorazmernosti. Zakonodajalec lahko omeji lastninsko svobodo le, če s tem (1) zasleduje gospodarske, ekološke oziroma socialne cilje, (2) če je omejitev nujna za doseg te ciljev in (3) če je omejitev sorazmerna z doseženim ciljem (Šturm, 2002).

Razlastitev je najhujši mogoč poseg v lastninsko pravico, ki je ena temeljnih človekovih pravic. Zato tako mednarodno pravo kot nacionalni pravni redi dopuščajo razlastitev le kot skrajno sredstvo, in še to pod vnaprej določenimi pogoji. V našem pravu mora razlastitev temeljiti na zakonu, jasno mora biti izkazana javna korist, razlaščenec pa mora dobiti odškodnino ali nadomestilo (69. člen ustave). Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2002, v nadaljevanju: ZUreP-1), ki je začel veljati 1. januarja 2003, vsebuje splošna določila o postopku razlastitve in se načeloma uporablja tudi pri razlastitvah na podlagi drugih zakonov.

V Republiki Sloveniji imamo po eni strani ustavno varovano področje lastnine in na zakonu temelječo omejevanje lastninske svobode. Kljub temu praksa kaže, da se taka ureditev ne spoštuje. Ustavno sodišče Republike Slovenije je že leta 2000 ugotovilo v odločbi št. U-I-224/00, da je neurejeno zemljiškopravno stanje zemljišč, na katerih so zgrajene javne ceste, posledica neučinkovitega izvajanja postopkov za pridobivanje zemljišč. Ustavno sodišče to opredeljuje kot napake in pomanjkljivosti pri delu državnih organov, oziroma kot opustitev dolžnih ravnanj.

Stanje se od takrat ni izboljšalo. Ustavno sodišče Republike Slovenije tudi leta 2009 v Poročilu o delu ustavnega sodišča za leto 2008 navaja, da lokalne skupnosti ne izvajajo razlastitve v skladu z ustavo. Številne odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije (na primer U-I-21/04 z dne 9. 6. 2005, U-I-240/05 z dne 15. 3. 2007, U-I-335/05 z dne 10. 10. 2007, U-I-18/06 z dne 20. 3. 2008, U-I-304/06 z dne 15. 5. 2008, U-I-357/06 z dne 10. 4. 2008) kažejo, da lokalne skupnosti opredeljujejo kot javne poti tudi poti, ki deloma vodijo prek zasebnega zemljišča, za katere ni bil izveden postopek pridobitve zemljišča oziroma razlastitve. V vseh teh primerih ustavno sodišče

ugotavlja neustavnost odlokov o kategorizaciji občinskih cest, ki te ceste kategorizirajo. Čeprav je ustavno sodišče v svojih določitvah posebej opredelilo, da lahko občine neskladje odpravijo tako, da z lastnikom pobudnikom sklenejo pravni posel za pridobitev zemljišč oziroma začnejo postopek za razlastitev ali pa v skladu z zakonom izpeljejo postopek za ukinitve javne poti, v petih primerih od sedaj skupno sedem obravnavanih, tako navaja poročilo iz leta 2009, teh odločb niso upoštevali.

Primer, ko prek zasebnega zemljišča poteka kategorizirana cesta, bi lahko na prvi pogled uvrstili med tako imenovane »razlaščajoče posege« (v nemščini »enteignende Eingriffe« oziroma v angleščini »takings of property«), o katerih so se v tuji pravni teoriji in sodni praksi oblikovali različni pristopi (Šturm, 2002). Dejansko gre za skrajni primer »razlaščujočih posegov«. Lastniku zemljišča, prek katerega poteka kategorizirana javna pot, se s tolikšno omejitvijo lastninskih upravičenj lastninska pravica tako izvotli, da mu ostane le »nudus ius«, torej gola pravica. Primere, ko omejitve lastninskih upravičenj izvotlijo lastninsko pravico, tako da jo spremenijo v instrument za doseganje koristi, je treba dejansko obravnavati kot razlastitev, razlastitveni upravičenec pa mora speljati postopek pridobitve zemljišča z ustrežno odškodnino.

V članku se osredotočamo na vrednotenje zemljišč kategoriziranih cest za namene pravnega prometa. V izhodiščih analiziramo razmere v lokalni skupnosti, čeprav obravnavana problematika obstaja tudi na ravni države. Domnevamo, da je odkup zemljišča običajen način pridobivanja zemljišč kategoriziranih cest, razlastitev pa le izjemna možnost, če se javne koristi ne da doseči drugače. Vendar pri odkupu zemljišča lastnik zemljišča ne sme biti oškodovan in prejeti nižje kupnine kot razlaščenec, zato podrobno analiziramo samo elemente odškodnine za odvzeto zemljišče. Pri tem upoštevamo posamezne elemente odškodnine v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2002) (v nadaljevanju: ZUreP-1), opredeljujemo metodo vrednotenja zemljišča kategoriziranih cest za namene pravnega prometa ter končno v diskusiji na podlagi analize rezultatov potrebne pogoje za izvedbo vrednotenja tovrstnih zemljišč.

## 2 IZHODIŠČA ZA OBLIKOVANJE METODE VREDNOTENJA KATEGORIZIRANIH CEST ZA NAMENE PRAVNEGA PROMETA

Podrobna analiza razmer je bila narejena znotraj Mestne občine Ljubljana (Šubic Kovač et al., 2007). Zato v izhodiščih omenjamo zgolj raven lokalne skupnosti, kar v podobnem primeru na ravni države ne spremeni načina vrednotenja kategoriziranih cest za namene pravnega prometa.

Kategorizacija občinskih cest je bila v Republiki Sloveniji izvedena na podlagi Uredbe o merilih za kategorizacijo javnih cest (Ur. l. RS, št. 49/1997). Odloki o kategorizaciji občinskih cest so zagotavljali predvsem pravno podlago za načrtovanje obsega vzdrževalnih del in določitev zneskov, ki jih zahteva poraba v posamezni lokalni skupnosti. Za samo lastniško in zemljiškknjižno ureditev posamezne parcele s statusom javne ceste, ki je bila v zasebni lasti, pa bi morale lokalne skupnosti po kategorizaciji izvesti še geodetske odmere zemljišč, odkup ali razlastitev zemljišč na delih cest, ki niso v lasti lokalnih skupnosti, razglasitev grajenega javnega dobra in vpis lastnine lokalne skupnosti na teh parcelah v zemljiško knjigo. Ker tega niso storile, problematika dobiva epilog na ustavnem sodišču.

Zakon o javnih cestah (Ur. l. RS, št. 33/2006 – prečiščeno besedilo) je glede pridobitve lastninske pravice na zemljiških obstoječih cest jasen. Če obstoječa javna cesta poteka po nepremičninah, ki so v lasti drugih oseb, ne pa lokalne skupnosti ali Republike Slovenije, se lahko lastninska pravica odvzame ali omeji proti odškodnini ali nadomestilu v naravi v posebnem postopku razlastitve. Za poseben postopek razlastitve se uporabljajo določbe 92. do 114. člena ZUreP-1, z nekaterimi spremembami:

- Šteje se, da je javna korist za razlastitev nepremičnin, po katerih poteka obstoječa javna cesta, ugotovljena, če ob vložitvi zahteve za razlastitev po njej poteka cestni promet v skladu z veljavnimi predpisi.
- Razlastitveni upravičenec pri vložitvi zahteve ni vezan na štiriletni rok od uveljavitve prostorskega akta.
- Zahtevi za razlastitev je treba predložiti le seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige ter ponudbo lastniku za odkup nepremičnine.
- Postopek razlastitve se začne z vložitvijo zahteve, o čemer upravni organ, ki vodi postopek, po uradni dolžnosti obvesti zemljiško knjigo.
- Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na nepremičninah, po katerih poteka obstoječa javna cesta, z dokončnostjo odločbe o razlastitvi in lahko z dokončnostjo odločbe tudi prevzame nepremičnino v posest, če je še nima v posesti.
- Dosedanji lastnik nepremičnine, za katero zaradi gradnje javne ceste ni bila plačana odškodnina po takrat veljavnih predpisih oziroma za katero se tedanji lastnik pravici do odškodnine ni odpovedal, lahko po pravnomočnosti odločbe zahteva plačilo odškodnine ali nadomestno nepremičnino.

Primer, da prek zasebnega zemljišča poteka kategorizirana cesta, postopek razlastitve pa še ni bil speljan, je specifičen, vendar zelo aktualen način odvzema lastninske pravice v Republiki Sloveniji (Šubic Kovač et al., 2008). Analiza v Mestni občini Ljubljana je pokazala, da ne gre le za posamezne primere. Ocenjeno je bilo (Šubic Kovač et al, 2007), da bo morala Mestna občina Ljubljana v prihodnje pridobiti na podlagi pravnega posla ali s posebnim postopkom razlastitve lastnino na 1.928.900 m<sup>2</sup>, to je na približno 200 ha zemljišč, na katerih je približno 7900 zemljiških parcel. Vprašanje je torej, na podlagi katere metode se bodo ocenjevala ta zemljišča. Zakon o javnih cestah (Ur. l. RS, št. 33/2006 – prečiščeno besedilo) določa le poseben postopek razlastitve, ne vsebuje pa posebnih določb glede načina določanja odškodnine, kar pomeni, da se v tem primeru upoštevajo določila ZUreP-1.

### 3 OCENJEVANA VREDNOST PRI VREDNOTENJU KATEGORIZIRANIH CEST ZA NAMENE PRAVNEGA PROMETA

V splošnem velja, da je do odškodnine upravičen tisti, katerega pravica je bila z razlastitvijo odvzeta oziroma omejena – torej razlastitveni zavezanec. V skladu s 105. členom ZUreP-1 mu mora razlastitveni upravičenec plačati odškodnino ali mu dati v zameno enakovredno nadomestno nepremičnino. Z odškodnino se razlaščenca zagotovi denarna odškodnina, s katero se ohranja

vrednost njegovega premoženja v trenutku razlastitve. Odškodnina obsega vrednost nepremičnine, ki se določi glede na njeno dejansko rabo, in stranske stroške, ki so povezani z razlastitvijo.

Vprašanje je, katera vrednost je dejansko »vrednost nepremičnine« v zakonski opredelitvi odškodnine? Teoretične razprave o tovrstni »vrednosti nepremičnine« se gibljejo na intervalu od vrednosti nič (Blume, 1984) do tržne vrednosti (Nosal, 2000; Fischel, 2000; in drugi). Nosal (2000) je matematično dokazal, da Blumova provokativna »vrednost nič« ni optimalna rešitev. Tudi sicer se večina avtorjev opredeljuje za tržno vrednost kot podlago za odmero odškodnine. V obravnavanem primeru so za opredelitev vrednosti pomembni predvsem pravni predpisi posamezne države, ki se nanašajo na odmero odškodnine. Primerjalni pravni pregledi na tem področju so bili v Sloveniji narejeni v devetdesetih letih (Podjetje in delo, 1995; Krisper Kramberger, 1997; Virant, 1997).

Republika Slovenija je leta 1994 ratificirala Protokol številka 1 h Konvenciji o varstvu temeljnih človekovih pravic in svoboščin, ki v 1. členu govori o pravici fizične ali pravne osebe do spoštovanja njenega premoženja. Nikomur ne sme biti lastnina odvzeta, razen če je to v javnem interesu v skladu s pogoji, ki jih določa zakon, in ob spoštovanju splošnih načel mednarodnega prava (Protokol številka 1, 1994). Vendar pa 1. člen sam po sebi še ne zagotavlja polne odškodnine. Komisija Sveta Evrope za človekove pravice in Evropsko sodišče za človekove pravice sta to pravico izpeljala iz načela sorazmernosti. Bielenberg (1995) ugotavlja, da mora biti v okvirih ustavno zagotovljene lastnine v primeru razlastitve, ko lastnina ni več zagotovljena, zagotovljena vsaj njena vrednost. Ustavne določbe v Republiki Sloveniji, ki se nanašajo na lastnino, zapovedujejo polno odškodnino, ki zajema celotno izgubo. Z obsegom mora razlastitvenemu zavezancu omogočati, da vzpostavi premoženjsko stanje, enakovredno prejšnjemu, in na trgu lahko pridobi enakovredno nepremičnino. To pomeni, da mora biti razlaščenca izplačana višina odškodnine, ki pomeni vsoto tržne vrednosti v trenutku izplačila in stranskih stroškov v trenutku izplačila. Sicer se ne upošteva dejstvo, da se razlaščenca zagotovi denarna odškodnina, s katero se ohranja vrednost njegovega premoženja.

Opredelitev tržnih vrednosti je sicer več, navedene so v pravnih predpisih za posamične primere ali na državni ravni (Gradbeni zakonik - BauGB - v Nemčiji) in standardih posameznih društev (Royal Institute of Chartered Surveyors, American Society of Appraisers, American Real Estate Society in podobno). V zadnjem desetletju se je opredelitev na mednarodni ravni poenotila znotraj Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (2007) (v nadaljevanju: MSOV) Po MSOV (2007) je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Pri tem ne smemo odvzema lastninske pravice v postopku razlastitve zamenjati s prisilno prodajo (forced sale) po MSOV. Celo MSOV ta dva pojma jasno loči. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, kadar je prodajalec prisiljen prodati in/ali ustrezno obdobje trženja ni razpoložljivo. Cena, dosežena v takšnih okoliščinah, ne izpolnjuje opredelitve tržne vrednosti, ker bo izražala posebne okoliščine in ne tistih za hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi

tržne vrednosti. Cena, dosežena v prisilni prodaji, bo le slučajno povezana s tržno vrednostjo ali katerokoli drugo podlago, opredeljeno v MSOV. Zato to ni podlaga ocenjevanja vrednosti, ker je prisilna prodaja opis situacije, v kateri pride do prenosa, in ne ciljno merilo.

MSOV navaja, da je tržna vrednost vrednostna podlaga za ocenjevanja vrednosti, opravljena pri prisilnem prevzemu (compulsory acquisition), kamor uvršča pravico prisilnega odkupa oziroma razlastitvene postopke. Vrsto vrednosti opredeljuje vsebina dejanja, in ne le pridevnik »prisilno«.

Ob upoštevanju ustave in MSOV lahko ugotovimo, da je lahko ocenjevana vrednost v primeru odškodnine le tržna vrednost. To je potrdilo tudi višje sodišče v Kopru (VSK sklep 1 Cp 963/2000), ko je ugotovilo, da »Pritožnica pravilno ugotavlja, da sodišče prve stopnje ni upoštevalo pravih kriterijev pri odmeri odškodnine za razlašeno zemljišče. V primeru razlastitve je mogoče upoštevati le tržno vrednost zemljišča ob začetku razlastitvenega postopka.« Žal so cenilci tudi po letu 1991 v primerih razlastitve velikokrat določali administrativno vrednost, torej netržno vrednost nepremičnine, kot podlago za določanje odškodnine (Šubic Kovač, 1998 a) (Šubic Kovač, 1998 b).

Tržna vrednost se v splošnem ocenjuje po treh klasičnih pristopih: na podlagi primerjave cen podobnih nepremičnin (metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, metoda multiplikatorjev), na podlagi donosa (metoda kapitalizacije celotnega donosa, metoda diskontiranja prihodnjih donosov) in na podlagi stroškov (metoda stroškov), kar je obravnavano v številnih učbenikih s področja vrednotenja nepremičnin (Ross et al., 1991, Ventolo et al., 1998, Dieterich et al., 2002, Peterson et al., 2005, in drugi). Način ocenjevanja tržne vrednosti zemljišč obstoječih javnih cest za namene pravnega prometa sicer ima podlago v teh pristopih, vendar je nekoliko specifičen, kar bomo analizirali v nadaljevanju.

Poleg tržne vrednosti se v odškodnini za razlašeno nepremičnino upoštevajo še stranski stroški. Med tovrstne stroške sodijo zlasti stroški selitve, dobiček, ki ga je razlaščenec izgubil v času selitve, in morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine. Nadomestilo stroškov za začasno izgubo dohodka se odmeri za čas, ki bi ga skrben lastnik potreboval za vzpostavitev enake rabe enakovredne nepremičnine. Za plodove, ki jih je mogoče ekonomsko primerno pobrati, lastniku seveda odškodnina ne pripada, saj je dolžan poskrbeti, da se plodovi poberejo. Izguba vrednosti preostalega dela nepremičnine ali drugih lastnikovih nepremičnin zajema z razlastitvijo neposredno povezane stroške. Ta postavka pride v poštev pri presekaniu ali razdrobitvi prej strnjene zemljišča ali zemljiškega kompleksa, pri zamočvirjanju ali iz drugih razlogov oteženem obdelovanju oziroma zmanjšani donosnosti kmetijskega zemljišča. Posebej je treba poudariti tudi zmanjšanje vrednosti preostalega dela nepremičnine zaradi razlastitve dvorišča ali vrta. Poleg substančne izgube namreč odvzem zajetnega dela vrta okoli stanovanjske hiše lahko zmanjša vrednost preostalega dela.

Pri cenitvi cenilec poleg strokovnih standardov upošteva tudi namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev, kakor tudi dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka.

Ključno vprašanje pri opredelitvi namembnosti zemljišča pri vrednotenju za namene razlastitve

je, kolikšno vrednost bi razlastitveni zavezanec pridobil s prodajo zemljišča na trgu, če ne bi bilo postopka razlastitve. Časovno gledano, se upošteva namembnost zemljišča pred opredelitvijo zemljišča za namen, za katerega se razlašča. Pri odločanju o višini odškodnine je pomembna opredelitev v prostorskem aktu (planu) in ne dejanska raba zemljišča. Če je bilo zemljišče pred tem opredeljeno kot stavbno zemljišče, se ocenjuje kot stavbno zemljišče. Če je bilo zemljišče pred tem opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, potem se ocenjuje kot kmetijsko zemljišče.

Tako je odločilo tudi višje sodišče v Ljubljani (VSL sklep 1 Cp 983/2003), ki ugotavlja: »Če je sporno zemljišče (pred tem) s prostorskim planom predvideno za gradnjo in je torej stavbno zemljišče, zanj ni mogoče določiti odškodnine, kot da bi šlo za kmetijsko zemljišče.«

Tudi Ustavno sodišče Republike Slovenije v sklepu obravnave ustavne pritožbe v zvezi z arbitrarnim določanjem odškodnine ugotovilo enako kot višje sodišče v prejšnjem primeru (Up-423/00): »Glede njene višine (odškodnine) je (ustavno sodišče) sprejelo stališče, da je bilo kmetijsko zemljišče pritožnika spremenjeno v stavbno zemljišče zaradi načrtovane gradnje objekta javne infrastrukture. Njegova tržna vrednost se s tem ni spremenila, ker za načrtovano namembnost zemljišče ni v pravnem prometu in se lahko proda le kot kmetijsko zemljišče. Po oceni ustavnega sodišča navedeno stališče višjega sodišča ni brez razumne pravne podlage in torej ni arbitrarno.«

Glede površine nepremičnine se upoštevajo podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb, če ta obstaja in se nanaša na nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Višina odškodnine oziroma nadomestilo se načeloma določi s sporazumom med razlastitvenim zavezancem in upravičencem po postopku, ki ga ureja 106. člen ZUreP-1.

Če na razlaščeni nepremičnini obstajajo omejene stvarne pravice ali obligacijske pravice (najem, zakup), te ne ugasnejo avtomatično, ampak le, če je to izrecno navedeno v odločbi o razlastitvi.

Pri vrednotenju nepremičnin v postopku razlastitve je treba ločiti datum stanja nepremičnine od datuma vrednotenja nepremičnine. Razliko med tema dvema datumoma pojasnjuje odločba višjega sodišča takole (Odločba: VSK sklep I Cp 911/2000): »Pritožba je utemeljena. 2. odst. 26. čl. ZSZ res določa, da se višina odškodnine za odvzeto nepremičnino določi po vrednosti, ki jo ima nepremičnina v času izdaje sklepa iz 33. čl. istega zakona, torej sklepa o začetku razlastitvenega postopka. Vendar pravnega standarda 'vrednosti nepremičnine' ni mogoče interpretirati na način, kot je to storilo sodišče prve stopnje. Vrednost nepremičnine v konkretnem primeru lahko pomeni le stanje nepremičnine (status, opremljenost, obdelanost ipd.) v času izdaje razlastitvenega sklepa, ne pa tudi cene nepremičnine v navedenem času. Takšna odločitev bi bila namreč zaradi inflatornih gibanj cen krivična do lastnikov razlaščenih nepremičnin v vseh primerih, ko poteče daljši čas od izdaje sklepa o razlastitvi do sklepa o določitvi odškodnine. Zato je v takšnih primerih vsekakor potrebno ceno nepremičnine revalorizirati na dan odločanja o odškodnini. S tem v zvezi je sodišče prve stopnje napačno uporabilo materialno pravo in posledično ni ugotovilo vseh dejstev, ki vplivajo na višino odškodnine.«

Tako opredeljeni elementi odškodnine so podlaga za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč kategoriziranih cest za namene pravnega prometa.



## 4 METODA VREDNOTENJA KATEGORIZIRANIH CEST ZA NAMENE PRAVNEGA PROMETA

Pri pravnem prometu zemljišč kategoriziranih cest gre za oddvojitve celega ali dela zemljišča od neke gospodarske celote. Pri oddvojitvi celega zemljišča se uporabljajo splošne metode vrednotenja stavbnih zemljišč (Šubic Kovač, 1997), pri oddvojitvi dela zemljišča pa specifične metode vrednotenja stavbnih zemljišč. Najsplošnejša in najbolj uporabna za te namene je diferenčna metoda, v nemščini znana kot 'Differenzmethode' oziroma 'Differenzwertverfahren' (Kleiber et al, 1994; Gottschalk, 2003).

### 4.1 Diferenčna metoda kot podlaga za vrednotenje dela zemljišča

V obravnavanem primeru zemljišč obstoječih cest gre za dele zemljišč, ki sami zase praviloma niso bili samostojni, temveč so bili oddvojeni od neke sklenjene gospodarske celote in rabe zemljišča, ter se skupaj z drugimi deli zemljišč uporabljajo za novo (skupno) rabo. Po pravnem statusu gre lahko za različne rabe zemljišč: gozdna zemljišča, kmetijska zemljišča, nezazidana stavbna zemljišča, zazidana stavbna zemljišča, vodna in druga zemljišča. Kljub temu je način njihovega vrednotenja enak.

Nemška cenilska praksa v Smernih vrednostih za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč (Wertermittlungrichtlinien, 2006) v takem primeru priporoča uporabo diferenčne metode. V nekaterih poenostavljenih primerih se lahko uporabita tudi metoda premika (Verschiebemethode) ali metoda pavšalne razdelitve vrednosti po delih zemljišč (Bruchteilswerte), ki sta le izpeljanki diferenčne metode (Kleiber et al, 1994; Gottschalk, 2003).

Diferenčna metoda se uporablja pri vrednotenju samo dela zemljišča, ki se odvzame lastniku zemljišča, tako da se ceni vrednost celotnega zemljišča pred odvzemu dela zemljišča in vrednost zemljišča, ki ostane lastniku po odvzemu dela zemljišča. Razlika je vrednost odvzetega dela zemljišča in vključuje vse prednosti in pomanjkljivosti zaradi zmanjšanja preostalega zemljišča oziroma oddvojitve dela zemljišča. Napačno je namreč ocenjevati samo vrednost oddvojenega dela zemljišča, saj v to vrednost ne moremo vključiti vseh prednosti in pomanjkljivosti, ki jih oddvojitve zemljišča prinaša za lastnika preostalega zemljišča.

Z diferenčno metodo se lahko oceni odškodnina za izgubo lastninske pravice na delu zemljišča na dva načina. Domnevajmo, da je celotno zemljišče sestavljeno iz dela zemljišča, ki ga ocenjujemo, in preostalega dela zemljišča.

1. način: Celotna odškodnina (CO) za del zemljišča je vsota tržne vrednosti dela zemljišča (TVDZ) in odškodnine za morebitne prednosti oziroma pomanjkljivosti (OMP), ki so posledica te oddvojitve in vplivajo na vrednost preostalega zemljišča, ter drugih stranskih stroškov (DSS), ki se ocenijo na podlagi dokazil.

Celotna odškodnina (CO) znaša:

$$CO = TVDZ + OMP + DSS,$$

pri čemer je

CO..... celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča,

TVDZ... tržna vrednost dela zemljišča,

OMP..... odškodnina za morebitne prednosti in pomanjkljivosti na preostalem zemljišču,

DSS..... drugi stranski stroški.

2. način: Celotna odškodnina (CO) je vsota razlike med tržno vrednostjo celotnega zemljišča (TVCZ) in tržno vrednostjo preostalega zemljišča (TVPZ) ter drugih stranskih stroškov (DSS), ki se ocenijo na podlagi dokazil.

$$CO = (TVCZ - TVPZ) + DSS$$

CO..... celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča,

TVCZ.... tržna vrednost celotnega zemljišča,

TVPZ.... tržna vrednost preostalega dela zemljišča,

DSS..... drugi stranski stroški.

Če obstajajo prednosti oziroma pomanjkljivosti zaradi oddvojitve dela zemljišča, so po drugem načinu vključene v razliki. Prednost je na primer, če se zaradi oddvojitve zemljišča lahko preostalo zemljišče priključi na novo infrastrukturo, pomanjkljivost, če je na primer zaradi oddvojitve zmanjšana uporabnost preostalega zemljišča za posamezen namen.

Praviloma se v kombinaciji z diferenčno metodo uporablja metoda primerjave cen podobnih nepremičnin in metoda stroškov (kadar je predmet ocenjevanja zemljišče skupaj z objektom). Strokovnjaki (Kleiber et al., 1994) ne priporočajo uporabe metode donosa v diferenčni metodi, ker daje nestvarne rezultate.

V nadaljevanju prikazujemo primer uporabe diferenčne metode pri vrednotenju obstoječih cest za namene pravnega prometa.

#### 4.2 Diferenčna metoda pri vrednotenju kategoriziranih cest za namene pravnega prometa

Analizirali smo dva primera vrednotenja dela zemljišča obstoječih cest za namene pravnega prometa. Primera sta zaradi varovanja osebnih podatkov anonimizirana. Podatke o primerljivih zemljiščih in njihovih cenah smo zajemali iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) (<http://prostor.gov.si>).

V primeru A je bil delež površine dela parcele glede na celotno površino parcele relativno majhen, zato smo upoštevali odškodnino zaradi izgube lastninske pravice na delu zemljišča brez zmanjšanja vrednosti preostalega dela zemljišča.

##### Primer A:

Status zemljišča: nezazidano stavbno zemljišče

Površina:

Površina zemljišča: 23.158,00 m<sup>2</sup>

Površina dela zemljišča: 700,00 m<sup>2</sup>  
 Površina preostalega zemljišča: 22.458,00 m<sup>2</sup>

Ocenjevanje vrednosti:

Domnevamo, da se (tržna) vrednost preostalega zemljišča zaradi oddvojitve dela zemljišča ne zmanjša, prav tako nimamo drugih stranskih stroškov. Zato ocenjujemo tržno vrednost zaradi izgube lastninske pravice, brez zmanjšane (tržne) vrednosti preostalega zemljišča. Prilagojena tržna vrednost primerljivega zemljišča, dobljena na podlagi primerjave, znaša 370,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Celotna odškodnina znaša:

$$CO = (TVCZ - TVPZ)$$

$$CO = (370 \text{ EUR/m}^2 * 23.158,00 \text{ m}^2 - 370,00 \text{ EUR/m}^2 * 22.458,00 \text{ m}^2) = 259.000,00 \text{ EUR}$$

V primeru B upoštevamo še zmanjšano (tržno) vrednost preostalega zemljišča.

### Primer B:

Status zemljišča: nezazidano stavbno zemljišče

Površina:

Površina celotnega zemljišča: 473,00 m<sup>2</sup>

Površina dela zemljišča (solastniški delež): 46,00 m<sup>2</sup>

Površina preostalega dela zemljišča: 427,00 m<sup>2</sup>

Ocenjevanje vrednosti:

Domnevamo, da se (tržna) vrednost preostalega zemljišča zaradi oddvojitve dela zemljišča zmanjša in nimamo drugih stranskih stroškov. Zato ocenjujemo tržno vrednost zaradi izgube lastninske pravice in zmanjšano (tržno) vrednost preostalega zemljišča.

Na podlagi metode primerjave v parih smo ocenili razlike v ceni na m<sup>2</sup> zemljišča zaradi različnih površin:

Površina celotnega zemljišča: 473 m<sup>2</sup>

Tržna vrednost zemljišča na m<sup>2</sup>: 423,00 EUR/m<sup>2</sup>

Površina preostalega dela zemljišča: 427,00 m<sup>2</sup>

Tržna vrednost zemljišča na m<sup>2</sup>: 408,00 EUR/m<sup>2</sup>

Celotna odškodnina zaradi izgube lastninske pravice in zmanjšane (tržne) vrednosti preostalega zemljišča znaša:

#### 1. način:

Ločeno ocenjujemo izgubo lastninske pravice in zmanjšano vrednost preostalega zemljišča:

$$CO = 423,00 \text{ EUR/m}^2 * 46,00 \text{ m}^2 + (423,00 \text{ EUR/m}^2 - 408 \text{ EUR/m}^2) * 427,00 \text{ m}^2 =$$

$$= 19.458,00 \text{ EUR} + 6405,00 \text{ EUR} = 25.863,00 \text{ EUR}$$

19.458,00 EUR znaša tržna vrednost dela zemljišča obstoječe ceste zaradi izgube lastninske

pravice. 6.405,00 EUR znaša zmanjšana (tržna) vrednost preostalega zemljišča, ker so cene na m<sup>2</sup> zemljišč manjših površin nižje.

## 2. način:

Celotna odškodnina za oddvojeni del zemljišča je enaka razliki med tržno vrednostjo celotnega zemljišča in tržno vrednostjo preostalega zemljišča:

$$CO = 423,00 \text{ EUR/m}^2 * 473,00 \text{ m}^2 - 408,00 \text{ EUR/m}^2 * 427,00 \text{ m}^2 = 25.863,00 \text{ EUR}$$

Upoštevali smo, da gre za povprečno zemljišče na obravnavanem območju. Odškodnina za oddvojitev dela zemljišča obstoječe ceste, ob upoštevanju domneve, da gre za nezazidano stavbno zemljišče, znaša skupaj 25.863,00 EUR.

## 5 RAZPRAVA O REZULTATIH IN POGOJIH, POTREBNIH ZA IZVEDBO VREDNOTENJA KATEGORIZIRANIH CEST ZA NAMENE PRAVNEGA PROMETA V REPUBLIKI SLOVENIJI

V primeru A površina celotnega zemljišča meri 23.158,00 m<sup>2</sup>, oddvojeni del zemljišča pa le 700,00 m<sup>2</sup>, kar pomeni približno 3 % površine celotnega zemljišča. Glede na dejavnost, ki poteka na tem zemljišču, in podatke, pridobljene na ogledu, lahko ugotovimo, da gre za oddvojitev relativno majhnega deleža zemljišča za kategorizirano cesto, ki ne vpliva na zmanjšanje (tržne) vrednosti preostalega zemljišča. Poudariti moramo, da je zgolj relativno majhna površina oddvojenega deleža površine kategorizirane ceste glede na celotno površino zemljišča sicer potreben, ne pa tudi zadosten pogoj za takšen način vrednotenja oddvojenega dela zemljišča. Vsak primer je treba analizirati posebej in se odločiti o načinu vrednotenja.

V primeru B ocenjujemo tržno vrednost izgube lastninske pravice in zmanjšanje (tržne) vrednosti preostalega zemljišča. Čeprav gre le za 46,00 m<sup>2</sup> oddvojenega zemljišča, kar pomeni približno 10 % površine celotnega zemljišča, je ta del zemljišča pomemben za dejavnost, ki poteka na tem zemljišču, in zaradi oddvojitve se (tržna) vrednost preostalega zemljišča zmanjša. Z diferenčno metodo lahko zajamemo tako izgubo lastninske pravice kot zmanjšanje (tržne) vrednosti preostalega zemljišča.

Diferenčna metoda se lahko uporabi za različne primere pri oddvojitvi zemljišč kategoriziranih cest. Kadar so na oddvojenem delu zemljišča tudi objekti, se upoštevajo v oceni tržne vrednosti. Seveda je treba najprej preveriti, ali ti objekti vplivajo na vrednost dela zemljišča ali ne. V običajnih postopkih, še posebej pa v postopku razlastitve, je treba vse prednosti in pomanjkljivosti tudi ustrezno argumentirati. Diferenčna metoda je dovolj splošna, da pri nezazidanem stavbnem zemljišču, ko se zaradi odvzema dela zemljišča relativno spremeni njegova zazidljivost glede na prvotno zemljišče (na primer glede na gradbeno linijo, predpisano oddaljenost od drugih stavb in podobno) zajamejo vse te razlike.

Zaradi številnih neizpeljanih postopkov pridobitve zemljišč kategoriziranih cest bo morala Republika Slovenija, če bo želela v čim krajšem času izpeljati te postopke, pristopiti k reševanju problematike sistematično.

Na področju vrednotenja zemljišč kategoriziranih cest za namene pravnega prometa bo treba dopolniti in spremeniti obstoječo ETN, ki z vidika posamičnega vrednotenja nepremičnin neustrezno opredeljuje razvojne stopnje zemljišč. Na novo bo treba vzpostaviti metodologijo za evidentiranje gradbenih stroškov tipičnih objektov kot podlago za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine po metodi stroškov. Razpoložljivost ustreznih podatkov je namreč osnovni pogoj za učinkovito izpeljavo vrednotenja nepremičnin, še posebej v razmerah, ko je transakcij na trgu relativno malo.

Poleg tega bo treba vzpostaviti ustrezne informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin (Šubic Kovač in Rakar, 2008). Te podlage so potrebne za objektivno, nepristransko in neodvisno vrednotenje nepremičnin v postopku pridobitve zemljišč kategoriziranih cest.

Pri oblikovanju ustreznih informacijskih podlag ne smemo enačiti sistema množičnega in posamičnega vrednotenja nepremičnin (Predlog zakona o umeščanju infrastrukture v prostor, 2009). Odmera odškodnine je predmet posamičnega vrednotenja nepremičnin in ne »posplošenega« množičnega vrednotenja nepremičnin. Poseg v zasebno lastnino, kakršnega smo obravnavali v tem primeru, je poseg v ustavno zagotovljeno lastnino samo nekaterih lastnikov zemljišč v Republiki Sloveniji. Zato ga je treba obravnavati za vsak primer posebej in po načelih posamičnega vrednotenja nepremičnin. Le tako ne vplivamo na neodvisnost in nepristranskost cenilca v postopku vrednotenja nepremičnin.

Za zagotovitev objektivnosti cenitev bo treba izvesti ustrezno izobraževanje skupine cenilcev, ki bo vrednotila zemljišča kategoriziranih cest za namene pravnega prometa. Smiselno bo oblikovati kombinirano izobraževanje, to je sistem elektronskega izobraževanja s kontaktnim izobraževanjem ob koncu tedna. Tak način naj bi spodbudil učečega v usmerjeno poučevanje z vzpostavitvijo učnega okolja, ki omogoča učenje, prilagojeno lastnemu slogu, in sodelovanje v skupinah. Kombinirano izobraževanje, ki temelji na elektronskem izobraževalnem sistemu, omogoča večjo prilagodljivost potrebam organizacije, ki zaposlene (cenilce), odsotne zaradi zaradi izobraževanja, težko nadomesti v delovnem procesu. Poleg tega se z vpeljavo informacijsko-komunikacijskih tehnologij (IKT) v poučevanje in učenje pričakuje večja kakovost in učinkovitost procesov učenja in poučevanja ter rezultatov (Istenič Starčič et al., 2010).

## 6 SKLEP

Analiza razmer na področju izvajanja postopkov pridobitve zemljišč kategoriziranih cest, ki so še v zasebni lasti, kaže, da se v Republiki Sloveniji v navedenem primeru ne varuje ustavno zagotovljena zasebna lastnina oziroma se posegi v zasebno lastnino ne izpeljujejo v skladu z ustavo. Za zemljišča kategoriziranih cest, ki so v zasebni lasti, je treba odmeriti in izplačati odškodnino v skladu z ZUreP-1.

Razlastitvenemu zavezancu za odvzeto nepremičnino pripada odškodnina, ki v tem primeru vključuje vrednost odvzetega dela zemljišča, zmanjšano vrednost preostalega zemljišča in stranske stroške. Na podlagi različnih argumentov smo dokazali, da je vrednost, ki jo opredeljuje ZUreP-1, tudi pri vrednotenju kategoriziranih cest za namene pravnega prometa tržna vrednost odvzetega zemljišča. Tržno vrednost kot odškodnino za izgubo lastninske pravice na odvzetem zemljišču

in zmanjšano vrednost preostalega zemljišča lahko ocenimo na podlagi diferenčne metode. Ta metoda je uporabna za vrednotenje kategoriziranih cest za namene pravnega prometa, vendar morajo biti za izvedbo vrednotenja izpolnjeni nekateri pogoji, ki se nanašajo na razpoložljivost in ustreznost podatkov v ETN, spremljanje strukture gradbenih stroškov tipičnih objektov, vzpostavitev informacijskih podlag in ustrezno izobraževanje. Osnovni pogoj za pričetek postopkov pridobitve zemljišč kategoriziranih cest pa je predvsem politična volja.

## Literatura in viri:

- Bielenberg, W. (1995). The guarantee of ownership as an element in a free legal and social system with social responsibility, illustrated by ownership of land. V: From centrally planned to market economy, Contributions of land regulation and economics, Wittwer, Schriftenreihe 17/1995, Stuttgart, 9–23.*
- Blume, L., Rubinfeld, D., Shapiro, P. (1984). The taking of land: When should compensation be paid?, Quarterly Journal of Economics, 71–92.*
- Dieterich, H., Kleiber, W. (2002). Die Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn.*
- Fischel, W. A. (2000). Public goods and property rights: of coase, tiebout, and just compensation, The economics and law of property rights, Conference held at the Hoover Institution, Stanford, CA, 15. maj 2000.*
- Gottschalk, G. J. (2003). Immobilienwertermittlung, 2. Auflage, Verlag C.H. Beck, München.*
- MSOV (2007). International Valuation Standards, 8th edition. International Valuation Standards Committee.*
- Kleiber, W., Simon, J., Weyers, G. (1994). Verkehrswertermittlung von Grundstuecken, Bundesanzeiger, Köln.*
- Krisper Kramberger, M. (1997). Omejitev lastninske pravice v javnem interesu. Pravniki, 4/5, 147–173.*
- Nosal, E., (2001). The taking of land: market value compensation should be paid. Journal of public economics, 82/2001, 431–443.*
- Peterson, H., (2005). Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Barberg Verlag, Stuttgart-München-Hannover-Berlin-Weimar-Dresden.*
- Poročilo o delu ustavnega sodišča za leto 2008 (2009). Ljubljana: Ustavno sodišče Republike Slovenije. Pridobljeno dne 10. 4. 2010 s spletne strani: <http://www.us-rs.si/>.*
- Predlog Zakona o umeščanju prometne, energetske in vodne infrastrukture v prostor. Ministrstvo za okolje in prostor. Pridobljeno 1. 4. 2010 s spletne strani: <http://www.mop.gov.si/si/splosno/cns/novica/article/7621/7323/8b39ea083b/>.*
- Protokol številka 1 h Konvenciji o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin (1994). Uradni list RS, 13. 6. 1994, št. 7, 230.*
- Richtlinien für Ermittlung der Verkehrswerte (marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006). Pridobljeno dne 1. 4. 2010 na spletni strani: [http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_965513/Wertermittlungsrichtlinien-2006.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_965513/Wertermittlungsrichtlinien-2006.pdf).*
- Ross, F. W., Brachmann, R., Holzner, P. (1991). Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken Th. Oppermann Verlag, Hannover.*
- Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, U-I-224/00. Pridobljeno dne 15. 3. 2010 na spletni strani: <http://www.us-rs.si/>.*
- Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, Up-423/00. Pridobljeno dne 15. 3. 2010 na spletni strani: <http://www.us-rs.si/>.*
- Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, U-I-21/04, z dne 9. 6. 2005. Pridobljeno dne 15. 3. 2010 na spletni strani: <http://www.us-rs.si/>.*
- Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, U-I-240/05 z dne 15. 3. 2007. Pridobljeno dne 15. 3. 2010 na spletni strani: <http://www.us-rs.si/>.*
- Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, U-I-335/05 z dne 10. 10. 2007. Pridobljeno dne 15. 3. 2010 na spletni strani: <http://www.us-rs.si/>.*

*Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, U-I-18/06 z dne 20. 3. 2008. Pridobljeno dne 15. 3. 2010 na spletni strani: <http://www.us-rs.si/>.*

*Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, U-I-304/06 z dne 15. 5. 2008. Pridobljeno dne 15. 3. 2010 na spletni strani: <http://www.us-rs.si/>.*

*Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije, U-I-357/06 z dne 10. 4. 2008. Pridobljeno dne 15. 3. 2010 na spletni strani: <http://www.us-rs.si/>.*

*Podjetje in delo, 5/6, 1995.*

*Istenič Starčič, A., Turk, Ž. (2010). Slovenski študenti geodezije in informacijsko-komunikacijska tehnologija = Geodesy students in Slovenia and information & communication technology. Geodetski vestnik, 54 (1), 70–87.*

*Šturm et al., (2002). Komentar Ustave Republike Slovenije, Fakulteta za podiplomske državne in evropske študije.*

*Šubic Kovač, M. (1996). Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč. Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije, Ljubljana.*

*Šubic Kovač, M. (1998 a). Pridobivanje zemljišč za gradnjo in njihovo vrednotenje v Sloveniji. Gradbeni vestnik, 5/6/7/1998, 118–127.*

*Šubic Kovač, M. (1998 b). Dileme tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Geodetski vestnik, 3/1998, 341–347.*

*Šubic Kovač, M., Rakar, A. (2007). Izhodišča za vrednotenje kategoriziranih cest za namene pravnega prometa – 1. faza, Mestna občina Ljubljana.*

*Šubic Kovač, M., Rakar, A. (2008). Izhodišča za vrednotenje kategoriziranih cest za namene pravnega prometa – 2. faza, Mestna občina Ljubljana.*

*Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest. Uradni list RS, 8. 8. 1997, št. 49, 4215 (sprememba: Uradni list RS, 31. 12. 2009, št. 113, 15534).*

*Ustava Republike Slovenije, Uradni list RS, 28. 12. 1991, št. 33/91-I, 1373.*

*Ventolo, W. L., Williams, M. R. (1998). Fundamentals of Real Estate Appraisal, 7th edition, Chicago: Real Estate Education Company.*

*Virant, G. (1997). Odvzem in omejitev lastninske pravice v javno korist ter socialna vezanost lastnine. Doktorska disertacija, Ljubljana.*

*Višje sodišče Koper. Sklep 1 Cp 963/2000. Pridobljeno 11. 4. 2010 s spletne strani: <http://www.sodisce.si>.*

*Višje sodišče Ljubljana, 2002. Sklep II Cp 720/2002. Pridobljeno 11. 4. 2010 s spletne strani: <http://www.sodisce.si>.*

*Višje sodišče Ljubljana. Sklep 1 Cp 983/2003. Pridobljeno 11. 4. 2010 s spletne strani: <http://www.sodisce.si>.*

*Zakon o javnih cestah, Uradni list RS, 30. 3. 2006, št. 33, 3497 – prečiščeno besedilo.*

*Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, 18. 12. 2002, št. 110/2002, 13057.*

**Prispelo v objavo: 21. april 2010**

**Sprejeto: 8. junij 2010**

**izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač**

UL FGG - Oddelek za gradbeništvo

Inštitut za komunalno gospodarstvo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

e-pošta: [maruska.subic-kovac@fgg.uni-lj.si](mailto:maruska.subic-kovac@fgg.uni-lj.si)

**izr. prof. dr. Albin Rakar**

UL FGG - Oddelek za gradbeništvo

Inštitut za komunalno gospodarstvo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

e-pošta: [albin.rakar@fgg.uni-lj.si](mailto:albin.rakar@fgg.uni-lj.si)