

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja obsega:

- Navodilo o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. 23/92 z dne 15. 5. 1992),
- Odločbo o razveljavitvi drugega odstavka 9. člena navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. 42/93 z dne 22. 7. 1993),
- Odločbo o odpravi prvega in drugega odstavka 11. člena navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja in o ugotovitvi, da 13. člen istega navodila ni v neskladju z ustavo in zakonom (Uradni list RS, št. 65/93 z dne 3. 12. 1993),
- Navodilo o spremembah in dopolnitvah navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. 26/00 z dne 24. 3. 2000).

NAVODILO o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja

(neuradno prečiščeno besedilo št. 3)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

To navodilo določa merila za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja, če vrednosti podržavljenega premoženja ni mogoče ugotoviti po merilih, določenih z zakonom o denacionalizaciji (v nadaljnjem besedilu: zakon).

2. člen

Vrednost podržavljenega premoženja se ugotovi po stanju premoženja v času podržavljenja in po vrednosti na dan izdaje odločbe o denacionalizaciji.

3. člen

Stanje ob podržavljenju se ugotavlja po aktih o podržavljenju oziroma po zapisnikih sestavljenih ob odvzemu premoženja.

Če stanja na način iz prejšnjega odstavka ni mogoče pravilno ugotoviti, se stanje ugotovi po drugih listinah oziroma dokazilih.

II. MERILA IN METODE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI PREMOŽENJA

4. člen

Vrednost podržavljenih stvari oziroma premoženja, za katere so bile z akti o podržavljenju ali z zapisniki, sestavljenimi ob podržavljenju, ugotovljene denarne vrednosti teh podržavljenih stvari oziroma premoženja, se določi praviloma na podlagi teh vrednosti.

Vrednost nepremičnin se ugotavlja na podlagi drugega in tretjega odstavka 44. člena zakona in tega navodila.

5. člen

Kdor v postopku za denacionalizacijo zatrjuje, da denarne vrednosti stvari oziroma premoženja, ugotovljene na način iz prvega odstavka prejšnjega člena, ne ustrezajo realnim vrednostim teh stvari oziroma premoženja ob podržavljenju, lahko te vrednosti izkaže na podlagi drugih listin oziroma dokazil.

Šteje se, da je realna vrednost podržavljene stvari oziroma premoženja dokazana, če je za vsako posamezno stvar, za katero se vrednost izkazuje na način iz prejšnjega odstavka, predložena verodostojna listina, iz katere je razvidna realna vrednost take stvari oziroma premoženja ob podržavljenju.

Za verodostojne listine iz prejšnjega odstavka se štejejo uradni ceniki za istovrstne stvari, fakture, bilance stanja in tem podobne verodostojne listine, iz obdobja največ enega leta pred ali po podržavljenju take stvari oziroma premoženja.

6. člen

Določbe prejšnjega člena se uporabljajo tudi, če denarne vrednosti stvari oziroma premoženja niso bile ugotovljene na način iz 4. člena tega navodila.

Določbe 5. člena in prejšnjega odstavka tega člena ne veljajo za nepremičnine.

7. člen

Vrednosti, ugotovljene na način iz 4. oziroma 5. člena in prvega odstavka 6. člena, se za premičnine, za katere je bila oziroma se določa amortizacijska doba (stopnja), zmanjšajo za amortizacijo, če ta ni bila upoštevana že pri ugotovitvi vrednosti po 4. in 5. členu tega navodila.

Če amortizacijske dobe (stopnje) ni mogoče ugotoviti, se šteje, da so stroji in naprave amortizirani v petnajstih, druge premičnine pa v desetih letih od izdelave.

Če stranka v postopku denacionalizacije ne more izkazati leta izdelave oziroma ga ni mogoče ugotoviti, se šteje, da so bile premičnine iz prvega odstavka tega člena ob podržavljenju amortizirane petdeset odstotno.

Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena, se šteje, da je bila premičnina, ki ji je potekla amortizacijska doba in je bila ob podržavljenju še v funkciji oziroma je obratovala, amortizirana sedemdeset odstotno.

1. Podjetje

8. člen

Vrednost podržavljenega podjetja se ugotovi po metodi neto aktive na način iz 4. oziroma 5. člena in prvega odstavka 6. člena tega navodila.

Neto aktiva je razlika med vrednostjo sredstev podjetja (celotna aktiva) ter vrednostjo obveznosti podjetja.

Vrednosti nepremičnin podržavljenega podjetja, ugotovljene na način iz drugega odstavka 4. člena tega navodila, se delijo s faktorjem iz petega odstavka 44. člena zakona.

Vrednost podržavljenega podjetja (neto aktiva), ugotovljena na način iz prejšnjih odstavkov tega člena, se valorizira v skladu s petim odstavkom 44. člena zakona.

Delež upravičencev iz 13. člena zakona se ugotovi na podlagi aktov podržavljene osebne oziroma kapitalske družbe, njene poslovne dokumentacije ali na podlagi drugih dokazil.

2. Kmetijska zemljišča in gozdovi

9. člen

Vrednost kmetijskih zemljišč, gozdov in trajnih nasadov se ugotovi po predpisu izdanem na podlagi tretjega odstavka 44. člena zakona.

Povečanje oziroma zmanjšanje vrednosti podržavljenih gozdov se ne ugotavlja, če je bilo z gozdovi od podržavljenja dalje gospodarjeno v skladu z gozdnogospodarskimi načrti. ([razveljavljen](#))

3. Živina

10. člen

Ne glede na določbe 4. 5. in 6. člena tega navodila, se vrednost posamezne podržavljene živali ugotovi tako, da se vrednost iz drugega odstavka tega člena, izražena v DEM, preračuna v tolarsko protivrednost DEM po srednjem tečaju, ki ga objavi Banka Slovenije, na dan izdaje odločbe o denacionalizaciji in. pomnoži s težo podržavljene živali.

Če teže posamezne živali hi mogoče ugotoviti, veljajo naslednje povprečne teže:

	Cena v	DEM/kg
Govedo:		
teleta	100 kg	3,80
pitanci	250 kg	2,40
krave in breje telice	500 kg	3,70
voli in plemenski biki	600kg	4,30
Konji:		
plemenske kobile in žrebci	600 kg	4,30
žrebeta	200 kg	3,60
delovni konji	550 kg	2,60

Prašiči:		
tekači	15 kg	2,50
pitovni prašiči	65 kg	2,10
plemenske svinje in breje svinje	180 kg	3,50
plemenski merjasci	200 kg	4,10
Drobnica:		
jagnjeta	18 kg	3,80
ovce in ovni	45kg	2,60
kozlički	13 kg	3,80
koze in kozli	40 kg	3,00
Perutnina:	1 kg	2,00

4. Stavbna zemljišča

11. člen

Stavbna zemljišča se delijo na:

1. zazidana stavbna zemljišča – na katerih so bile zgrajene stavbe (fundus) ter zemljišča, namenjena za njihovo redno rabo (funkcionalno zemljišče);
2. nezazidana stavbna zemljišča:
 - a) komunalno opremljena;
 - b) komunalno neopremljena.

Za komunalno opremljena stavbna zemljišča v smislu 2.a točke prejšnjega odstavka se štejejo zemljišča, na katerih so bile zgrajene dovozne poti, ki so bile priključene na javno cestno omrežje, in na katerih je bila urejena preskrba s pitno vodo in električno energijo, ter zemljišča, ki jih je bilo mogoče tako opremiti brez večjih stroškov.

Da je bilo zemljišče možno opremiti brez večjih stroškov se šteje, da so se zemljišča nahajala v 60 m pasu ob javni dovozni poti, ki je bila priključena na javno cestno omrežje ter da so bila oddaljena do 100 m od javnega vodovoda ali od priključka za preskrbo s pitno vodo ter do 200 m od možnega priključka na nizkonapetostno električno omrežje.

Da je zemljišče, ki je bilo izven mestnih naselij ali naselij mestnega značaja možno opremiti brez večjih stroškov, se šteje tudi zemljišče v 30 m obcestnem pasu ob javni cesti le, če je na tem zemljišču bilo možno graditi objekte in da sta bila izpolnjena tudi ostala dva pogoja komunalne opremljenosti, ki sta navedena v prejšnjem odstavku.

Če zemljišča iz prejšnjih odstavkov tega člena ni bilo možno priključiti na javno električno ali vodovodno omrežje, se vrednost takega zemljišča, izračunana po 14. členu navodila, zmanjša za 30%. Navedena vrednost velja le za zemljišča, ki so bila podržavljena v mestih ali naseljih mestnega značaja.

12. člen

Če velikosti stavbišča in funkcionalnega zemljišča (zazidano stavbno zemljišče) ni mogoče ugotoviti, oziroma funkcionalno zemljišče k objektu ni bilo določeno, se šteje za funkcionalno zemljišče k objektu:

- še dvakratna površina fundusa pri objektih vrednotenih po 16. členu navodila,
- še eno površino (100%) fundusa pri glavnih objektih, ki se vrednotijo po 17. členu tega navodila,

- še 50% površine fundusa pri pomožnih objektih, ki se vrednotijo po 17. členu tega navodila.

Stavbno zemljišče, ki je večje od površine po prejšnjem odstavku, se vrednoti po 14. oziroma 15. členu tega navodila, odvisno od komunalne opremljenosti tega zemljišča v smislu 2. točke tretjega odstavka prejšnjega člena.

13. člen

Vrednost zazidanega stavbnega zemljišča se ugotovi po enačbi:

$$v \text{ (vrednost)} = c \text{ (cena)} \times p \text{ (površina)}$$

Cena zazidanega stavbnega zemljišča se ugotovi tako, da se izhodiščna vrednost kmetijskega zemljišča, določena s predpisom, izdanim na podlagi tretjega odstavka 44. člena zakona, pomnoži s faktorjem 17.

14. člen

Vrednost komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča znaša 40 odstotkov vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča.

15. člen

Vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki komunalno ni bilo opremljeno in ga ni bilo mogoče opremiti brez večjih stroškov, se določi kot za kmetijsko zemljišče po predpisu iz tretjega odstavka 44. člena zakona.

Vrednost kmetijskih zemljišč, ki niso bila določena s korekcijskimi koeficienti, se določi tako, da se uporabi najnižji količnik v ustreznem katastrskem okraju z vrednostjo, ki je višja od 0,000.

Vrednost ostalih zemljišč, ki niso obravnavana v 13., 14. in 15. členu navodila in ki jih ni mogoče obravnavati kot kmetijska zemljišča, se ugotavlja na način, ki je prikazan v tabeli, ki je sestavni del tega dopnila (priloga 4).

5. Objekti

16. člen

Vrednost stanovanjske hiše, stanovanja, poslovne stavbe in poslovnega prostora se ugotovi na podlagi predpisa iz drugega odstavka 44. člena zakona.

Na podlagi predpisa iz prejšnjega odstavka se ugotovi tudi vrednost kmetijskih stanovanjskih objektov, večjih bivalnih domov, licejev ter poslovnih prostorov, ki so v stanovanjskih objektih.

Pri objektih iz prvega in drugega odstavka tega člena, vsebuje vrednost točke iz 93. člena zakona, tudi vrednost stavbnega zemljišča v ustreznem deležu, ki pripada delu ali celoti objekta.

17. člen

Pri ugotavljanju vrednosti drugih objektov se upošteva njihova namembnost, način izgradnje in vrsta finalne obdelave ter pomembnost.

Pri glavnih objektih je vrednost zemljišča pod objektom (fundus) upoštevana v polni ceni; pri pomožnih objektih vrednost zemljišča v polni ceni ni upoštevana. Fundus in funkcionalno zemljišče pri pomožnih objektih ter funkcionalno zemljišče ob glavnih objektih se oceni kot stavbno zazidano zemljišče ter v skladu z dopolnjenimi določili in po kriterijih v 12. členu.

18. člen

Po namembnosti se objekti delijo na:

- industrijske in obrtno proizvodne (proizvodne hale, tovarniški obrati, strojne in servisne delavnice, mehanične delavnice, opekarne, livarne, skladišča, žage, mlini itd.);
- objekte za kmetijsko dejavnost (hlevi, skednji, kašče, mlekarnice, seniki, kozolci itd.);
- objekte za uslužnostno dejavnost (servisi, črpalke, kinodvorane, manjša gostišča, pekarnice, slaščičarne, finomehane in tem podobne delavnice, trgovine, bifeji, točilnice, trafike itd.);
- turistične in zdravstvene objekte (penzioni velikosti preko petnajst ležišč, večje restavracije in samostojna gostišča, kavarne, sanatoriji, zdraviliški objekti, zdravstvene postaje itd.);
- energetske in specialne objekte, ki se jih ne da uvrstiti v predhodno navedene kategorije in so bili zgrajeni po posebnih standardih.

19. člen

Po načinu izgradnje in vrsti finalne obdelave se objekti delijo na objekte:

- prve kategorije (objekti, ki omogočajo stalno uporabo zaradi solidnosti gradnje in varnosti uporabe, z vsemi potrebnimi instalacijami kot so elektrika, vodovod, ogrevanje, kanalizacija, ventilacija in prezračevanje);
- druge kategorije (objekti, ki so zgrajeni iz lažjega gradiva kot so les, kovina, steklo in so slabše opremljeni z instalacijami iz prejšnje alineje in so slabše finalizirani, ker so delno odprti, brez ometov ter finalne obdelave s trajnejšo vrednostjo).

20. člen

Po pomembnosti se objekti ločijo na:

- glavne (objekti v katerih se opravlja glavna dejavnost, ki je opredeljena z namembnostjo iz 18. člena tega navodila);
- pomožne ali spremljevalne objekte, ki dopolnjujejo in omogočajo nemoteno delo v glavnih objektih (pakirnice, vratarnice, paviljoni, skladišča, garaže, vodne rake, lope, kašče itd.).

21. člen

Vrednost objektov (VR) iz 17. člena tega navodila se izračuna po enačbi:

$$VR = V \times PC \times Fk \times Fs$$

Pri tem je:

V – volumen objekta;

PC – polna cena m³ za izhodiščno kategorijo Fk = 1,00 in zajema nadomestilo za gradbene, investitorske stroške;

Fk – korekcijski faktor, ki opredeljuje vrednostni odnos med posameznimi vrstami objektov;

Fs – korekcijski faktor glede na starost objekta (n) od leta izgradnje do leta podržavljenja.

22. člen

Volumen (V) se izračuna po enačbi:

$$V = d \times \text{š} \times h$$

Pri tem je:

d – zunanja dolžina objekta

š – zunanja širina objekta

h – efektivna višina objekta

Efektivna višina se izračuna po enačbi:

$$h = h_1 + (h_2 \times 0,50),$$

pri čemer je h₁ višina od terena do stika s streho, h₂ pa višina od terena navzdol do kletnih tal.

Pri kozolcih in tem podobnih objektih je volumen številčno enak površini objekta. Pri kozolcih in tem podobnih objektih je volumen številčno enak površini objekta (dolžina x višina) in se uporabi merilo Fk = 0,15; N = 30 let.

Pri dvorednih kozolcih s košem (jarmom) za hranjenje poljščin in s skupno strešino, znaša volumen: dolžina x širina x višina (do kapa); pri tem je Fk=0,10; N=50 let, zemljišče pod kozolci, ki se nahajajo na kmetijskem zemljišču se oceni po katastrskih podatkih za zemljišče, na katerem kozolec stoji.

V primeru, če je bilo podstrešje v objektu posebej urejeno za določeno uporabo, se višina objekta (h) izračuna po enačbi:

$$h = h_1 + (h_2 \times 0,50) + (h_3 \times 0,70),$$

pri čemer je h₃ višina od stika zidu s strešino do nivoja zadnjega stropa v posebej urejenem podstrešju.

23. člen

Vrednost polne cene (PC) se izračuna tako, da se vrednost točke iz 93. člena zakona, izražene v DEM, preračuna v tolarско protivrednost po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izdaje odločbe o denacionalizaciji ter pomnoži s faktorjem 45.

24. člen

Če ima posamezen objekt hkrati značilnosti objektov iz prvega in drugega odstavka 16. člena ter 17. člena tega navodila, se tak objekt v celoti vrednoti po njegovih prevladujočih značilnostih.

25. člen

Korekcijski faktor (Fk) se ugotovi iz tabele priloge št. 1.

Korekcijski faktor (Fs) se ugotovi iz tabele priloge št. 2.

Primer za izračun vrednosti objektov iz 17. člena tega navodila je v prilogi št. 3.

Priloge iz prejšnjih odstavkov tega člena so sestavni del tega navodila in so objavljene skupaj z njim.

6. Premičnine

26. člen

Vrednost premičnin se ugotovi tako, da se vrednosti, ugotovljene na način iz 4., 5. in prvega odstavka 6. člena tega navodila valorizirajo v skladu s petim odstavkom 44. člena zakona, če to navodilo ne določa drugače.

[Priloga št. 1: Tabela 1: Razvrstitev objektov po namenu in kvaliteti](#)

[Priloga št. 2: Tabela 2: Korekcijski faktorji Fs za izračun vrednosti objektov](#)

[Priloga št. 3: Primer izračuna vrednosti objekta](#)

[Priloga št. 4: Vrednost zemljišč po nomenklaturah](#)

Navodilo o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. [23/92](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:

»III. KONČNA DOLOČBA

27. člen

To navodilo začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«.

Odločba o razveljavitvi drugega odstavka 9. člena navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. [42/93](#)) v zvezi z razveljavitvijo drugega odstavka 9. člena navodila določa:

»Razveljavi se določba drugega odstavka 9. člena navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. [23/92](#)).

Ta odločitev ima pravne učinke po prvem in drugem odstavku 414. člena ustave iz leta 1974.«.

Odločba o odpravi prvega in drugega odstavka 11. člena navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premoženj, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja in o ugotovitvi, da 13. člen istega navodila ni v neskladju z ustavo in zakonom (Uradni list RS, št. [65/93](#)) v zvezi z odpravo prvega in drugega odstavka 11. člena navodila določa:

»Odpravita se določbi prvega in drugega odstavka 11. člena navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premoženj, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. 23/92).

Ta odločitev ima pravne učinke po 414. in 415. členu ustave iz leta 1974.«.

Navodilo o spremembah in dopolnitvah navodila o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premoženj, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. [26/00](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:

»6. člen

To navodilo začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«.