

**Zadeva: Vprašalnik za skupni sestanek sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske in gozdarske stroke z Računskim sodiščem, dne 9. 5. 2013**

V nadaljevanju navajam seznam vprašanj, ki so bila po elektronski pošti že posredovana predsedniku Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke g. Gorazdu Maslo in bodo predmet sestanka 9. 5. 2013. Vprašanja so razdeljena na dve dela, in sicer se prvi del vprašanj nanaša na sodne cenilce kmetijske stroke, drugi del pa na sodne cenilce gozdarske stroke.

### **1. Sodni cenilci kmetijske stroke**

1.1 Sodni cenilci kmetijske stroke se pri določitvi odškodnine za kmetijska zemljišča v cenitvenih poročilih sklicujejo na uporabo Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda<sup>1</sup> (v nadaljevanju: enotna metodologija), Kataloga kalkulacij, ki ga je izdalo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Priporočil društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke in pri izračunu osnovne vrednosti kmetijskega zemljišča uporabljajo tabele "Osnove za cenitev kmetijskih zemljišč v letu 2010, 2009", ki so objavljene tudi na spletni strani Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije.

Zanima nas, na kakšen način so določeni podatki v tabelah "Osnove za cenitev...", in sicer na kakšen način je določena posamezna vrsta kulture (pšenica, koruza,..), delež posamezne kulture (setvena sestava), pridelek, povprečna odkupna cena pridelka in na kakšen način so določeni stroški proizvodnje? Ali je pri določitvi prehodno navedenih kategorij upoštevan 5. člen Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (hektarski pridelki v višini iz priloge te uredbe, povprečna odkupna cena na podlagi statističnih podatkov za posamezno občino)?

*Odgovor:*

*Setvene kolobarje in odkupne cene poljščin sodni izvedenci in cenilci kmetijske stroke usklajujemo od sprejetja Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda, tako da današnji kolobarji izhajajo iz prvotno določenih kolobarjev oziroma setvene sestave in so se dopolnjevali na podlagi spremljanja stanj na terenu. Združenje SICKMET Slovenije zajema cenilce in izvedence kmetijske stroke iz območja celotne Slovenije, Upravni odbor združenja pa je sestavljen tako, da so v njem predstavniki regij, ki poznajo razmere na svojem področju in kolobarje usklajujejo s svojimi kolegi iz regij. Pri določitvi višine pridelkov so upoštevani pridelki poljščin, ki jih je mogoče doseči na njivah 1. katastrskega razreda pri različni kvalitetni stopnji tal in uporabi sodobne tehnologije in ne presegajo višine pridelkov iz priloge 2 enotne metodologije. Pri odkupni ceni pridelka niso upoštevane odkupne cene na podlagi statističnih podatkov za posamezno občino, saj se je stanje od sprejetja enotne metodologije bistveno spremenilo (sprememba družbenega sistema, povečanje števila občin od 60 na današnjih več kot 200, uvedba subvencij za kmetijsko pridelavo), temveč so upoštevane povprečne dosežene cene posameznega pridelka na trgu, povečane za dohodek iz subvencij, ki jih kmetovalec pridobi za določeno proizvodnjo (350,00 EUR na ha, pa tudi praktično enkrat več, če se upošteva dodatne ukrepe). Stroški so določeni na podlagi kataloga kalkulacij po metodi pokritja.*

1.2 Večina sodnih cenilcev kmetijske stroke odškodnino za odkup kmetijskega zemljišča določi tako, da osnovni vrednosti kmetijskega zemljišča doda vpliv ekonomskih dejavnikov, ki jih določa 7. člen enotne metodologije in sicer v največji dovoljeni višini brez kakršnikoli obrazložitve. Tako ugotovljeni vrednosti nato še dodajo stranske stroške povezane z razlastitvijo, pri čemer se sklicujejo na uporabo 105. člena

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 10/87 in 30/89.

Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUrep-1), ki v 2. odstavku določa, da lastniku za razlaščno nepremičnino pripada odškodnina, ki obsega vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in stranske stroške povezane z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšano vrednost preostale nepremičnine. Sodni cenilci pri določitvi stranskih stroškov navajajo, da gre za povečane stroške amortizacije in socialnih dajatev, za morebitne relativno povečane stroške obdelave preostalih zemljišč in za morebitno povečane stroške podaljšanih poti pri obdelavi ostanka zemljišč. Stranske stroške določajo v odstotkih in jih izračunavajo od odkupljene količine zemljišča in ne od preostanka zemljišča.

Zanima nas, ali je Združenje sodnih izvedence in cenilcev kmetijske stroke v zvezi z določitvijo in načinom izračuna vpliva ekonomskih dejavnikov in stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo izdalo kakršnakoli priporočila, glede na to, da se cenilci v poročilih sklicujejo na priporočila društva hkrati pa ne obrazložijo na kakšen način so določili te vplive oziroma stroške, da vsi cenilci navajajo istovrstne stranske stroške, ki niso v skladu z Zurep-1 in jih izračunavajo od odkupljene površine zemljišča in ne od preostanka zemljišča?

Poleg tega nas zanima, kakšna je razlika med povečanjem vrednosti odškodnine zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov in zmanjšanja vrednosti preostalega zemljišča?

*Primer: Cenilec določi vpliva ekonomskih dejavnikov kot sta prometni položaj zemljišča v višini 25% in zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč v višini 15 % in nato še določi stranske stroške povezane z razlastitvijo za morebitne relativno povečane stroške obdelave preostalih zemljišč in za morebitno povečane stroške podaljšanih poti pri obdelavi ostanka zemljišč.*

*Odgovor:*

*Združenje ob koncu leta preveri strokovne osnove za ocenjevanje kmetijskih zemljišč (setveni kolobar, cene) in o osnovah za cenitev kmetijskih zemljišč za tekoče leto obvesti člane, od leta 2012 le po elektronski pošti oziroma z objavo na spletni strani združenja. Odškodnina za razlaščno zemljišče se izračuna na podlagi Enotne metodologije in ZUreP, tako da je sestavljena iz dveh med seboj ločenih delov: izračuna osnovne vrednosti kmetijskega zemljišča skupaj z vplivom ekonomskih dejavnikov po Enotni metodologiji in izračuna stranskih stroškov povezanih z razlastitvijo po ZUreP.*

*Treba je poudariti, da ekonomski dejavniki opredeljujejo pomembnost zemljišča za kmetijsko proizvodnjo razlaščenja. Skupaj z osnovno vrednostjo predstavljajo nadomestitveno vrednost zemljišča v postopku razlastitve. Ta vrednost bi se uporabila v slučaju ovrednotenja za dodelitev nadomestnega zemljišča. Vrednost zemljišča, ugotovljenega po Enotni metodologiji ne vključuje nadomestila za zmanjšano možnost pridobivanja dohodka na kmetijskem zemljišču po 9. členu Enotne metodologije. Po sprejetju ZUreP je bilo to nadomestilo opredeljeno s stroški v zvezi z razlastitvijo. ZSICKMET je zastopalo stališče, da ti ne morejo presežati 50% povečanja, s tem, da se je priporočalo stroške uporabiti iz tabele, ki jo je za vsako leto pripravljalo ZSICKMET, na kar se znesek trajno kapitalizira pri upoštevanju 5% letnega donosa. Kadar se odškodnina za razlaščna zemljišča določi v denarju, so povečani stroški trajni. V usmeritvah za delo, ki so sestavni del letnih osnov za cenitev kmetijskih zemljišč je eksplicitno navedeno, da je pri razlastitvah treba upoštevati določila ZUreP.*

*Razlika med ekonomskimi dejavniki in povečanimi stroški je evidentna.*

*Ekonomski dejavniki se nanašajo na spremembo vrednosti nepremičnine glede na:*

*prometni položaj zemljišča (do 25%);*

*zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč (do 15%);*

*zaščitenost kmetije (do 15%);*

*tržnost kmetije (do 15%) in*

*možnost uporabe mehanizacije (do 15%), vendar skupno vseh največ 70%.*

*Povečani stroški so tisti stroški, ki nastanejo zaradi izvzema nepremičnine (obligatorna prodaja) in jih smiselno opredeljuje*

105. člen ZUreP, npr. AC preseka našo nepremičnino na dva dela, vsak na eni strani novozgrajene AC – lastnik (kmet) bo imel povečane stroške in sicer:

- povečane stroške dostopanja (absolutno podaljšana pot in relativno podaljšana pot – manjša površina) – trajno kapitalizirani povečani stroški na letni ravni.
- v primeru povzročitve nepravilnosti obdelovalnega kosa - trajno kapitalizirani povečani stroški na letni ravni in
- relativno povečanje fiksnih stroškov kmetije – pred razlastitvijo so se fiksni stroški delili na obstoječo površino kmetije, po odkupu (razlastitvi) pa praktično isti stroški na zmanjšano površino kmetije.

Poudariti je treba, da so cenilci pri svojem delu samostojni in sami odgovorni za svoje delo.

1.3 Ali je enotna metodologija v delu, ki se nanaša na določitev vrednosti kmetijskih zemljišč po vašem mnenju v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in je njena uporaba še smiselna ter slabosti in prednosti ocenjevanja vrednosti na podlagi enotne metodologije, ki jih opazate<sup>2</sup>.

*Odgovor:*

Enotna metodologija je bila sprejeta na podlagi Zakona o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini in Zakona o kmetijskih zemljiščih. Namenjena je bila za ugotavljanje odškodnine za razlastitev in vrednosti kmetijskih zemljišč v prometu s temi zemljišči in je bila za tovrstne postopke, primerna tudi po spremembi družbenega sistema. Enotna metodologija je predpis, ki je primerljiv dohodkovni metodi po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, bi ga pa bilo potrebno dodelati. Glede na navedeno združenje pripravlja nove metode vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki so skladne z mednarodnimi standardi, tako za tržno vrednotenje kakor tudi za vrednotenje za potrebe razlastitev in pričakujemo, da bodo v ZSICKMET v kratkem sprejete in aplicirane.

Enotna metodologija bo ugasnila sama po sebi, saj je v 160. členu ZEN določeno, da se v zemljiškem katastru po poteku 5 let po uveljavitvi zakona (leta 2011) ne bo več vodilo podatkov o katastrskih kulturah in razredih. Ta rok je bil podaljšan v 4. členu ZUKD-1A (Uradni list RS, št. 47/2012):

»Ne glede na enajsti odstavek 160. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odločba US in 106/10 – ZDob-2H; v nadaljnjem besedilu: ZEN) Geodetska uprava Republike Slovenije v zemljiškem katastru do 29. junija 2013 izkazuje podatke iz 1., 2. in 3. točke prvega odstavka 160. člena ZEN, kot so evidentirani na dan 30. junija 2012.«

Enotna metodologija temelji na podatkih o katastrskih kulturah in razredih, teh podatkov pa se po 30. juniju 2013 ne bodo več vodili.

1.4 Problemi, ki jih opazate v zvezi s cenitvami kmetijskih zemljišč.

*Odgovor:*

Potreben je hiter sprejem novih metod ocenjevanja kmetijskih zemljišč in nadaljevanja dela po novih metodah, ki jih bo združenje doreklo in sprejelo (tako tržno vrednotenje, kakor tudi vrednotenje v postopkih razlaščenja in služnosti). Z uveljavitvijo Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor - ZUPUDPP (Uradni list RS, št. 80/2010) je spremenjena pravna podlaga za določanje odškodev v razlastitvah. Ocenjevanje drugih stroškov po tem predpisu ni možno saj ni bila izdelana in sprejeta ustrezna metodologija iz druge alineje tretjega odstavka 55. člena navedenega zakona, zaradi česar se še vedno uporablja ZUreP. 55. člen ZUPUDPP ni konsistenten saj zahteva od ocenjevalca da upošteva tako podatke o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine, kot mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Poudarjamo, da množično vrednotenje ni primerno za potrebe sodnih cenitev ali cenitev v postopkih razlaščenja ker

---

<sup>2</sup> Po telefonu mi je g. Gorazd Maslo omenili, da GURS ne bo več objavljajl podatkov o katastrski kulturi in katastrskem razredu in zaradi tega ocenjevanje na podlagi te metodologije ne bo več možno. Zanima nas, katere so zakonske podlage za neobjavo oziroma neevidentiranje teh podatkov s strani GURS-a in kdaj naj bi se to zgodilo.

gre za vrednotenje za potrebe izvajanja fiskalne politike in da rešitve za vrednotenje v primerih razlastitev, ki bi bazirale na množičnem vrednotenju ne morejo dati primernih oz. uporabnih rezultatov.

Pomembno je tudi to, da za ceno za katero trenutno ocenjujejo sodni izvedenci in cenilci kmetijska zemljišča v postopkih odškodnin zaradi razlastitev, ni možno izdelati cenitve, ki bi bila strokovno sprejemljiva. Naše združenje je zato sprejelo sklep, da sodni cenilci in sodni izvedenci kmetijske stroke, v primerih ko nastopajo s štampiljko sodnega izvedenca cenilca, svoje delo zaračunavajo po določenih Pravilniku o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih. Sodni izvedenci in sodni cenilci kmetijske stroke Slovenije lahko v primeru serijskih cenitev, kar pomeni, da izvedejo cenitev več parcel z enakimi naravnimi lastnostmi na isti lokaciji, za to delo zaračunajo tudi manj, vendar ne manj, kot po Pravilniku znaša izdelava enostavne cenitve (v aktualnem trenutku 184,00 EUR). Menimo, da bi morali naročniki cenitev to spoštovati oziroma, da bi bilo potrebno določiti višino stroškov za ocenjevanje kmetijskih zemljišč v postopkih odškodnin zaradi razlastitev ali pa prevzeti določila Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, ki to področje določitve nagrad za opravljeno delo trenutno najbolj ureja.

Potrebno je tudi rešiti vprašanje statusa sodnih izvedencev in cenilcev, saj se nas v postopkih pred sodišči dostikrat obravnava kot stranke v postopku in ne kot strokovnjake, ki sodišču nudijo ustrezno strokovno pomoč. Prav tako se stroškovnik za prihod in odbod na sodišče, prisotnost na obravnavi, ogled kraja dogodka itn. obračunava po drugačnih kriterijih in cenovnih razredih kot za stale udeležence v postopku (npr. odvetnike). Najbolj pomembno pa je, da kljub določilom 95 a člena Zakona o sodiščih še vedno nimamo dostopa do baz podatkov, ki so potrebni za izdelavo izvedenskih mnenj, kot so podatki, ki jih zbira Geodetska uprava (podatki o transakcijah zemljišč) in jih trži Geodetski inštitut (aplikacija Trgoskop), pa podatki objav o prodaji kmetijskih zemljišč Upravnih enot (dostopamo le do podatkov trenutno objavljenih prodaj in ne do arhiva prodaj za pretekla obdobja) itd.

1.5 Prosimo za izvod Kataloga kalkulacij, ki ga je izdalo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano in Priporočil društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke in pri izračunu osnovne vrednosti kmetijskega zemljišča, ki naj bi bila tudi objavljena v vestniku za sodne izvedence in sodne cenilce (v primeru, da z njimi razpolagate).

Odgovor:

Popoln Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji iz leta 2011 lahko dobite na Kmetijsko gozdarski zbornici Slovenije. V skrajšani obliki pa je za tekoče leto dostopen v okviru razpisov ukrepov razvoja podeželja na straneh Ministrstva za kmetijstvo in okolje ([http://www.mko.gov.si/si/javne\\_objave/javni\\_razpisi/](http://www.mko.gov.si/si/javne_objave/javni_razpisi/)).

Pripravili:

Andrej Udovč, France Gorše, Gorazd Maslo, Janez Košir, Miran Lovrin