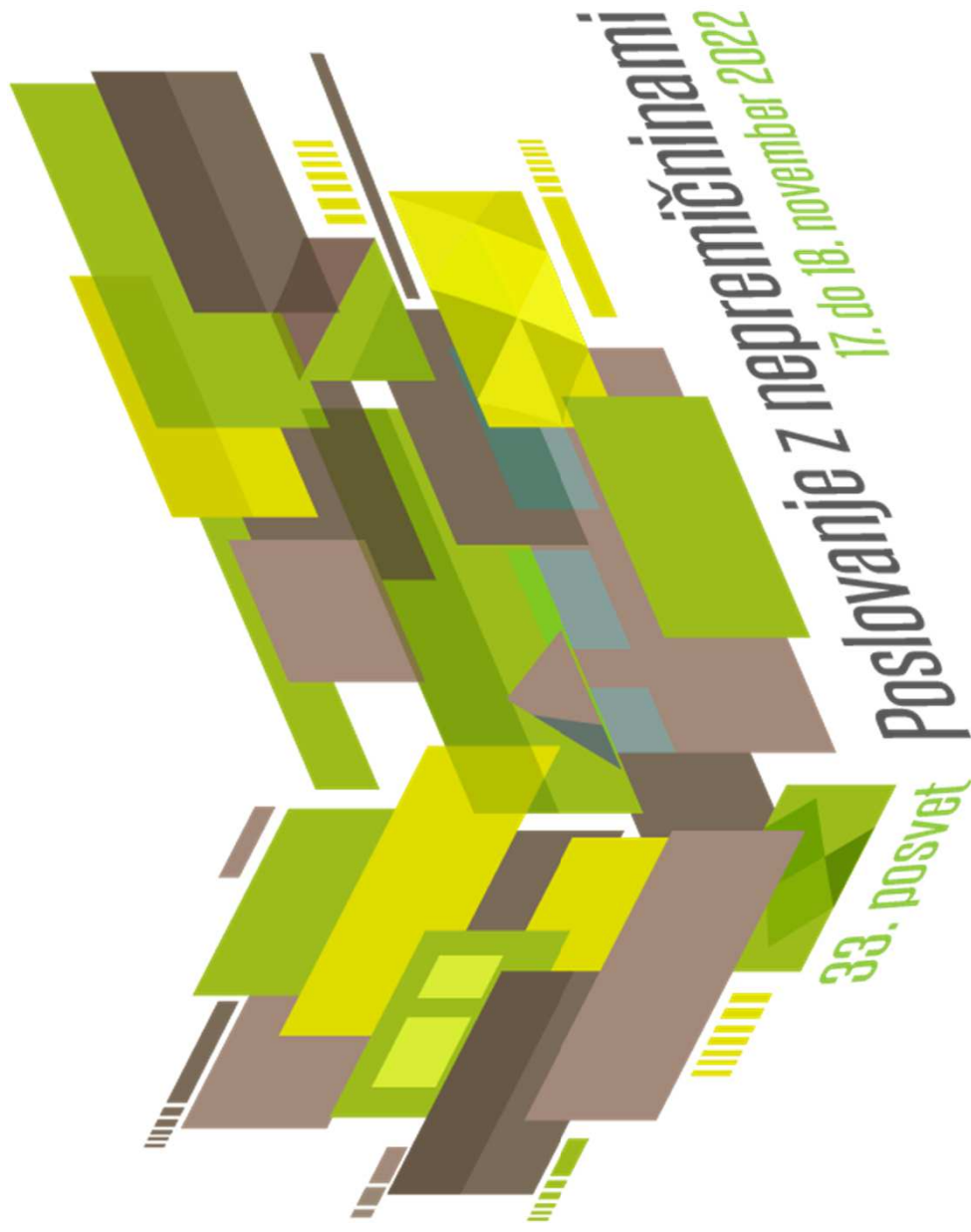


Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Poslovanje z nepremičninami
17. do 18. november 2022

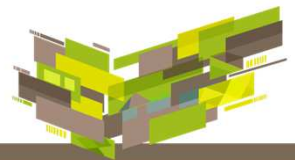
33. posvet



Problematika ocenjevanja enostanovanjskih stavb glede na določbe prostorskih aktov in izdana upravna dovoljenja

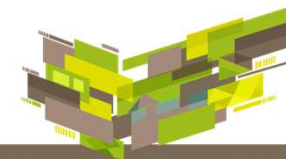
Andreja Borštnar, univ. dipl. inž. arh.

mag. Anton Kožar, univ, dipl. oec.



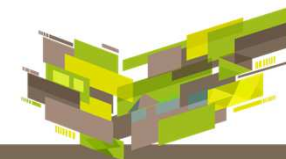
PROGRAM

- A) Uvodne opredelitve kategorij in hipoteza
- B) Opredelitev enostanovanjske stavbe oz. Stanovanja kot fizično sredstvo
- C) Enostanovanjska stavba (stanovanje) kot pravna zasnova nepremičninske pravice
- D) Povezovanje podatkov iz registrov in urbanističnih predpisov v končno mnenje o eno-, dvo- ali večstanovanjskih stavbah in funkcionalni zastaranosti
- E) Zaključki o ocenjevanju enostanovanjskih stavb in skladnosti s prostorskimi akti ter upravnimi dovoljenji



A) Uvodne opredelitve kategorij in **hipoteza**

- **Ali je mogoče narediti enostaven, enoličen algoritem za ugotavljanje in opredeljevanje, ali je stavba enostanovanjska?**
- ODGOVOR: **NE!**
- Pri individualnem ocenjevanju tržne vrednosti zato pri hišah praviloma ne pridejo v poštev AVM-automated value model. AVM sam naredi vse, po svojih notranjih algoritmih. Kako bo včasih težko rešljive „razmike“ med dejanskim stanjem v naravi in pravnim stanjem AVM ocenil, kot FUZ?
- Poizkusili smo narediti algoritem. Če ima hiša GD in UD, in je tudi v naravi skladna, brez prizidkov, potem je enostaven algoritem še nekako deluje, če hiša ima ustrezna pravna dovoljenja. Če jih nima, če ni dokumentov, če so prizidki itd., se zadeve začnejo komplicirati....



B) Opredelitev enostanovanjske stavbe oz. Stanovanja kot fizično sredstvo

- *»Enostanovanjske stavbe so samostojno stoječe enostanovanjske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno. Dvo- in večstanovanjske stavbe so samostojno stoječe stavbe z dvema stanovanjema ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno.«*



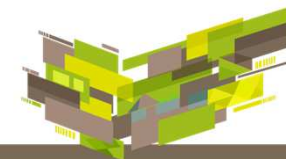
C) Enostanovanjska stavba (stanovanje) kot pravna zasnova nepremičninske pravice

- Gradbeno dovoljenje kot opredelitev n-stanovanjske stavbe
- Uporabno dovoljenje
- Etažiranje in akt o ustanovitvi etažne lastnine



D) Povezovanje podatkov iz registrov in urbanističnih predpisov v končno mnenje o eno-, dvo- ali večstanovanjskih stavbah in funkcionalni zastaranosti

- Če je hiša (stavba) na zemljišču, ki je bila izgrajena na podlagi GD za enostanovanjsko stavbo, etažirana v več stanovanjsko stavbo, gre nedvomno za neskladno gradnjo. Pri tem imamo v praksi pogosto dve situaciji:
 - a) da je edini skupni del zemljišče pod stavbo, ne pa tudi del stavbe v hiši, kjer so skupne inštalacije in komunikacijska površina za vse,
 - b) da so skupni deli določeni smiselno uporabi hiše (za inštalacije, za površine skupnih poti oz. komunikacije po hiši, npr. stopnice) in dostop do skupnih delov (podstrehe, merilnih naprav itd.).

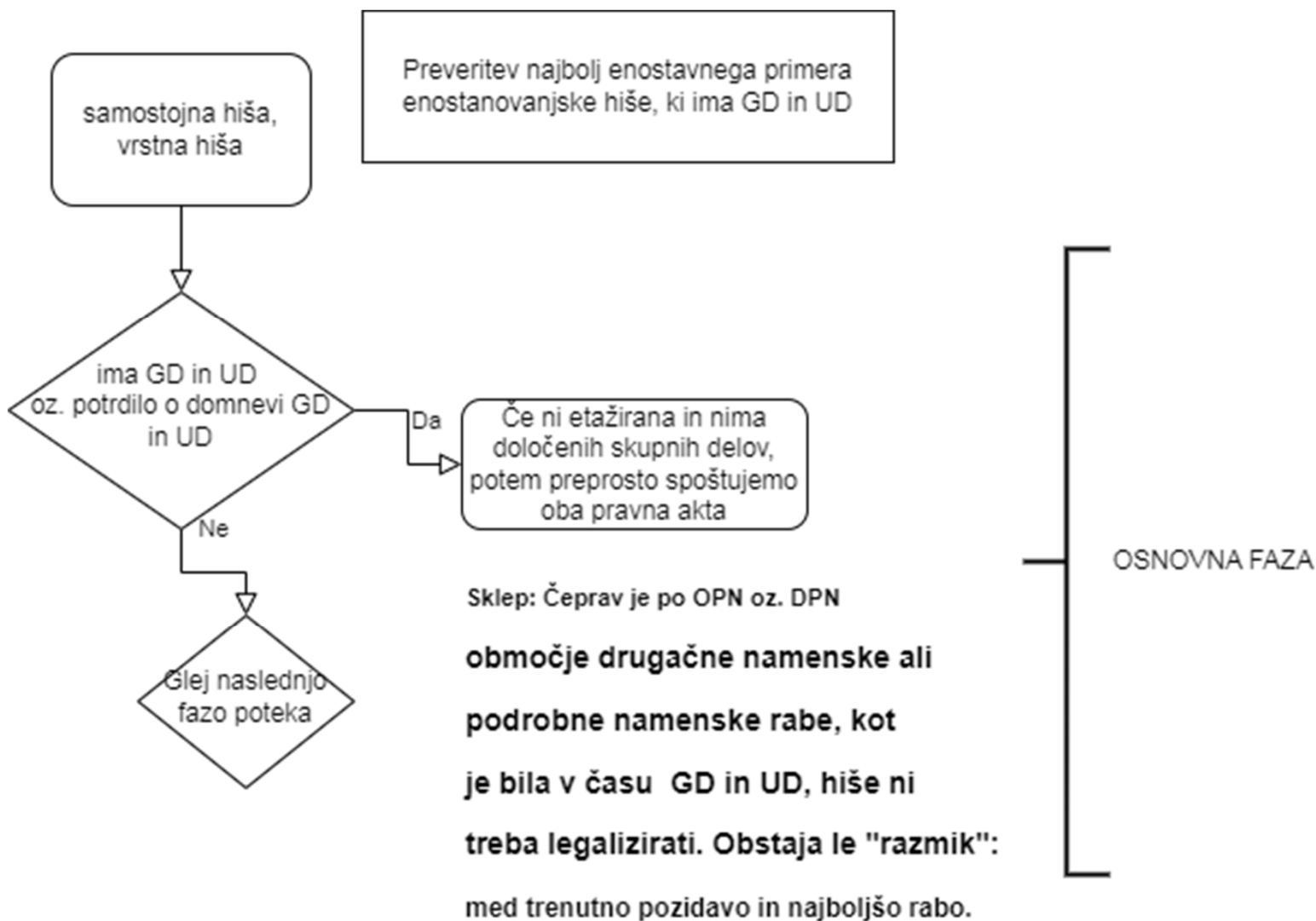


D) Povezovanje podatkov iz registrov in urbanističnih predpisov v končno mnenje o eno-, dvo- ali večstanovanjskih stavbah in funkcionalni zastaranosti

- Algoritem za definiranje zdrave, ali nelegalne ali neskladne gradnje:
 - stavba ni etažirana -> enostanovanjska stavba (ne glede na nravo št. stanovanj, kot fizičnih enot) -> pravno je nekaj drugega
 - stavba je etažirana, vendar nima skupnih delov za instalacije -> FUZ
 - stavba je etažirana, vendar nima samostojnega prehoda iz ulice -> FUZ/1-st.s.
 - stavba je etažirana v več stanovanj, vendar so stropi nižji od 2,5 m, ima skupni WC na hodniku, v nasprotju z GD je eno stanovanje več -> rešitve



D)



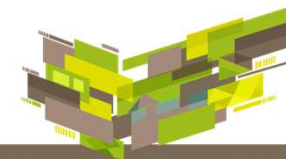
D)

- Oba z avtorjem sva se srečala s pretrdim orehom, da bi naredila univerzalni algoritem za vse primere razmikov med dejanskim stanjem stavbe (hiše), izdanim ali neizdanim GD in urbanističnimi predpisi.
- Trd oreh izvira iz nejasnih in dvoumnih razumljivih predpisov. Primer dokaza: dovolj je telefonski klic na upravno enoto ali inšpekcijo, kjer vam vnaprej ne bodo povedali niti kakšna je verjetnost, da se nekaj legalizira ali odpravi neskladnost.
- Etažiranje definitivno rešuje stanovanjski problem nuklearnih gospodinjstev (zlasti enočlanska gospodinjstva)
- Problematika zadostnosti parkirnih mest/ali možnosti parkiranja



E) Zaključki o ocenjevanju enostanovanjskih stavb in skladnosti s prostorskimi akti ter upravnimi dovoljenji

- Cenitev „brez napake“ in potrebna skrbnost – dodatek k običajni skrbnosti po Obligacijskem zakoniku (OZ), 6. člen
- Vključitev dodatnega veščaka – DA/NE
- Poziv naročniku, da dovoli vključitev v cenitveni proces z dodatnim veščakom ali pa da se strinja z izključitvijo zaradi hitrosti izdelave cenitve



HVALA ZA POZORNOST! 😊 😊

andreja@ateu.si

anton.kozar@inre.si

