



MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

EVIDENCE

MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN



Vsebina

Uvod	3
Informacijski sistem za analitiko in modeliranje (ISAM)	4
Evidenca trga nepremičnin (ETN)	6
Evidenca modelov vrednotenja (EMV)	10
Evidenca vrednotenja (EV)	11

EVIDENCE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

UVOD

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (sistem MVN) določa Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). V sistemu se uporabljajo različni podatki, izvajajo različni procesi obdelave podatkov in postopki s ciljem, da se na določen datum opredeli, razvije in umeri modele množičnega vrednotenja nepremičnin, s katerimi se nato oceni tržna vrednost nepremičninam, ki so evidentirane v registru nepremičnin.

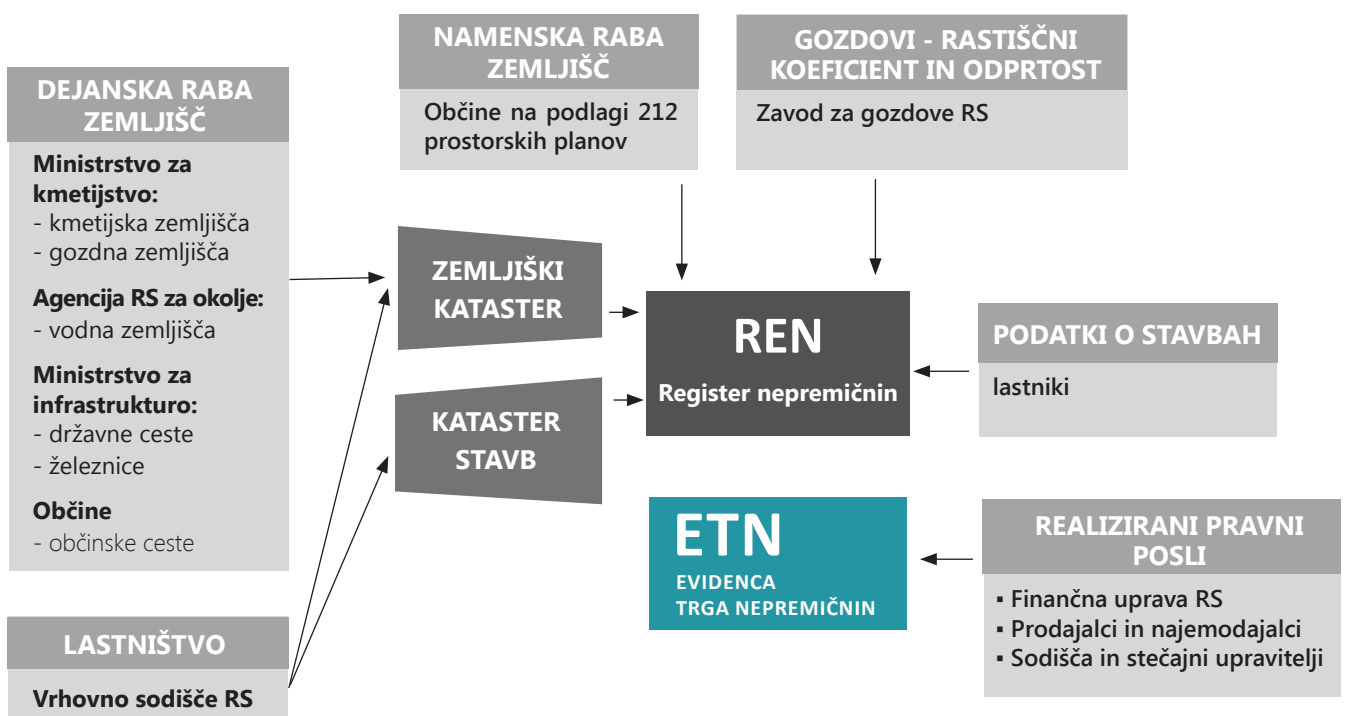
Sistem množičnega vrednotenja je javen sistem, zato se v njem uporabljajo podatki in lastnosti nepremičnin, ki se sistematično vodijo in vzdržujejo v javnih evidencah za območje celotne države.

Podatki uporabljeni v sistemu MVN so:

- podatki o parcelah in stavbah (lokacija, vrsta, starost, površina, raba zemljišč ...), ki jih upravlja Geodetska uprava RS,
- podatki o namenski rabi zemljišč, ki jih upravljajo občine,
- podatki o dejanski rabi cest, ki jih upravlja Ministrstvo za infrastrukturo (državne ceste) in občine (občinske ceste),
- podatki o dejanski rabi kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jih upravlja Ministrstvo pristojno za kmetijstvo,
- podatki o gozdovih (rastiščni koeficient, odprtost ...), ki jih upravlja Zavod za gozdove RS,
- podatki o vodnih zemljiščih, ki jih upravlja Agencija RS za okolje,
- podatki o lastništvu nepremičnin, ki jih upravlja Vrhovno sodišče RS,
- podatki o trgu nepremičnin, ki jih upravlja Geodetska uprava RS.

Slika 1: Podatki o nepremičninah, ki se uporabljajo v sistemu MVN in njihovi upravljavci

GEODETSKA UPRAVA RS



V sistemu MVN se na podlagi razpoložljivih podatkov o nepremičninah iz javnih evidenc oblikujejo novi podatki in evidence. Ključni izhodni podatki sistema MVN so:

- podatki o realiziranih cenah nepremičnin,
- podatki o realiziranih najemninah nepremičnin,
- podatki o modelih vrednotenja in
- podatki o posplošenih vrednostih nepremičnin.

Pomembno vlogo pri upravljanju in obdelavi velike količine podatkov o nepremičninah, trgu nepremičnin in vrednostih nepremičnin v sistemu MVN ima odprtokodni informacijski sistem za podporo analitiki in modeliranju.

INFORMACIJSKI SISTEM ZA ANALITIKO IN MODELIRANJE (ISAM)

ISAM

INFORMACIJSKI SISTEM ZA
ANALITIKO IN MODELIRANJE

ISAM je informacijski sistem, ki smo ga razvili na Uradu za množično vrednotenje in je v celoti »podrejen« procesom analitike in modeliranja trga in nepremičnin v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin («custom made system»). Sistem je oblikovan in podrejen podatkovnim nizom evidence trga nepremičnin in podatkom o nepremičninah v nepremičninskih evidencah, ki jih vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS.

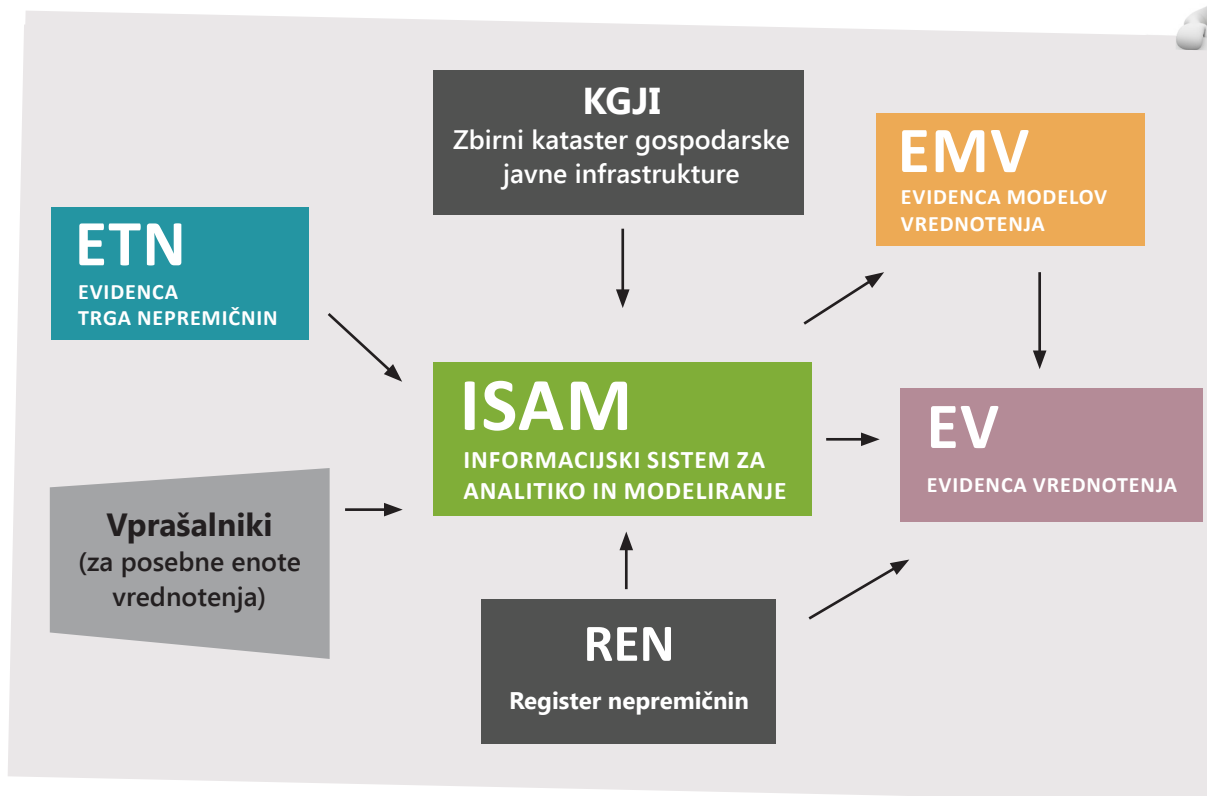
ISAM v celoti temelji na odprto kodnih informacijsko tehnoloških rešitvah in sicer operacijski sistem Linux, atributna baza PostgreSQL, grafična baza PostGIS, grafični urejevalnik prostorskih GIS podatkov OpenJUMP in analitično orodje R-statistični paket. ISAM predstavlja »srce« celotnega sistema MVN, saj se v tem okolju združujejo podatki iz različnih javno dostopnih evidenc (evidenca trga nepremičnin (ETN), register nepremičnin

(REN), kataster gospodarske javne infrastrukture (KGJI), posebni režimi (Natura 2000), prostorski plani občin, območja varovanih gozdov, poplavna območja, digitalni ortofoto in druge topografske podlage).

V ISAM-u se izvajajo vsi ključni procesi povezani z analizami trga nepremičnin, priprava podatkov o trgu nepremičnin za namene oblikovanja modelov množičnega vrednotenja nepremičnin in umerjanjem modelov vrednotenja, ki morajo odražati ponudbo in povpraševanje na trgu posameznih vrst nepremičnin. Prav tako se pripravljajo določene statistike po modelih vrednotenja, ki so na voljo v EMV in EV, kot tudi končen prenos modelov vrednotenja v javno evidenco modelov vrednotenja, to je EMV.



Slika 1: Shematični prikaz informacijskega sistema za analitiko in modeliranje (ISAM)



Sistem je kompleksen in zahteva znanja s področja ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin, evidentiranja nepremičnin in njihovih podatkov, prostorskih podlag, geografskih informacijskih sistemov, matematike in statistike ter znanja s področja programiranja in uporabe odprto kodnih informacijskih rešitev.

ISAM ni dostopen javnosti, temveč je zaprt, interen informacijski sistem, ki ga uporabljajo zaposleni na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin. Izhodni podatki sistema (kakovostno obdelane kupoprodajne cene ali najemnine, časovno prilagojene transakcijske cene, rezultati analiz, izračuni ipd.) so javno dostopni kot končni izdelki – modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, ki se vodijo in izkazujejo v **Evidenci modelov vrednotenja (EMV)** ali v **Evidenci vrednotenja (EV)**.

EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN



S ciljem uporabe mednarodnih standardov za ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin je potrebno zagotoviti kakovostne podatke o trgu nepremičnin.

Za namene sistematičnega evidentiranja, spremljanja in analiziranja kupoprodajnega in najemnega trga nepremičnin je bila zato že leta 2007 vzpostavljena Evidenca trga nepremičnin, ki jo vodi Geodetska uprava. Na tej osnovi Urad za množično vrednotenje nepremičnin že več kot 11 let sistematično spremlja in analizira trg nepremičnin v Sloveniji. Javna dostopnost podatkov o realiziranih tržnih cenah nepremičnin in periodična poročila o slovenskem nepremičninskem trgu, ki jih objavlja Geodetska uprava, zagotavljajo transparentnost trga nepremičnin, ki je eden od predpogojev učinkovitega delovanja nepremičninskega trga (ponudbe in povpraševanja).

Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, od katerih se odmeri davek na promet nepremičnin (DPN), sporoča v ETN Finančna uprava RS (FURS) na podlagi prejetih napovedi za odmero DPN. FURS sporoča podatke v ETN prek spletnega servisa, in sicer do 15. dne v mesecu za posle, za katere je bila vložena napoved za odmero DPN v preteklem mesecu.

Poleg prodaj nepremičnin, ki so obdavčene z DPN, se v ETN sporoča tudi prodaje nepremičnin, ki so obdavčene z DDV in jih sporočajo prodajalci zavezanci za DDV.

Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, za katere je bil obračunan DDV, morajo v ETN sporočiti tudi stečajni upravitelji in sodišča, če je nepremičnina prodana v stečajnem ali izvršilnem postopku in je bil zanje obračunan DDV. Podatke morajo sporočiti v ETN z uporabo spletne aplikacije in sicer do 15. dne v mesecu, za posle, ki so bili sklenjeni v preteklem mesecu.

Podatki o sklenjenih najemnih poslih s stavbami in njihovimi deli se v ETN sistematično evidentirajo od leta 2013. Z uveljavitvijo novega zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1) je bila leta 2018 uvedena nova zakonska ureditev poročanja o najemnih poslih v ETN. Po tej ureditvi je za fizične osebe prenehala obveznost neposrednega poročanja v ETN.

Podatke o sklenjenih najemnih poslih s stavbami in njihovimi deli morajo najemodajalci sporočiti v ETN v primerih, ko je najemodajalec pravna oseba ali samostojni podjetnik.

Podatke morajo poslati tudi najemodajalci, ki so upravljalci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih samoupravnih skupnosti.

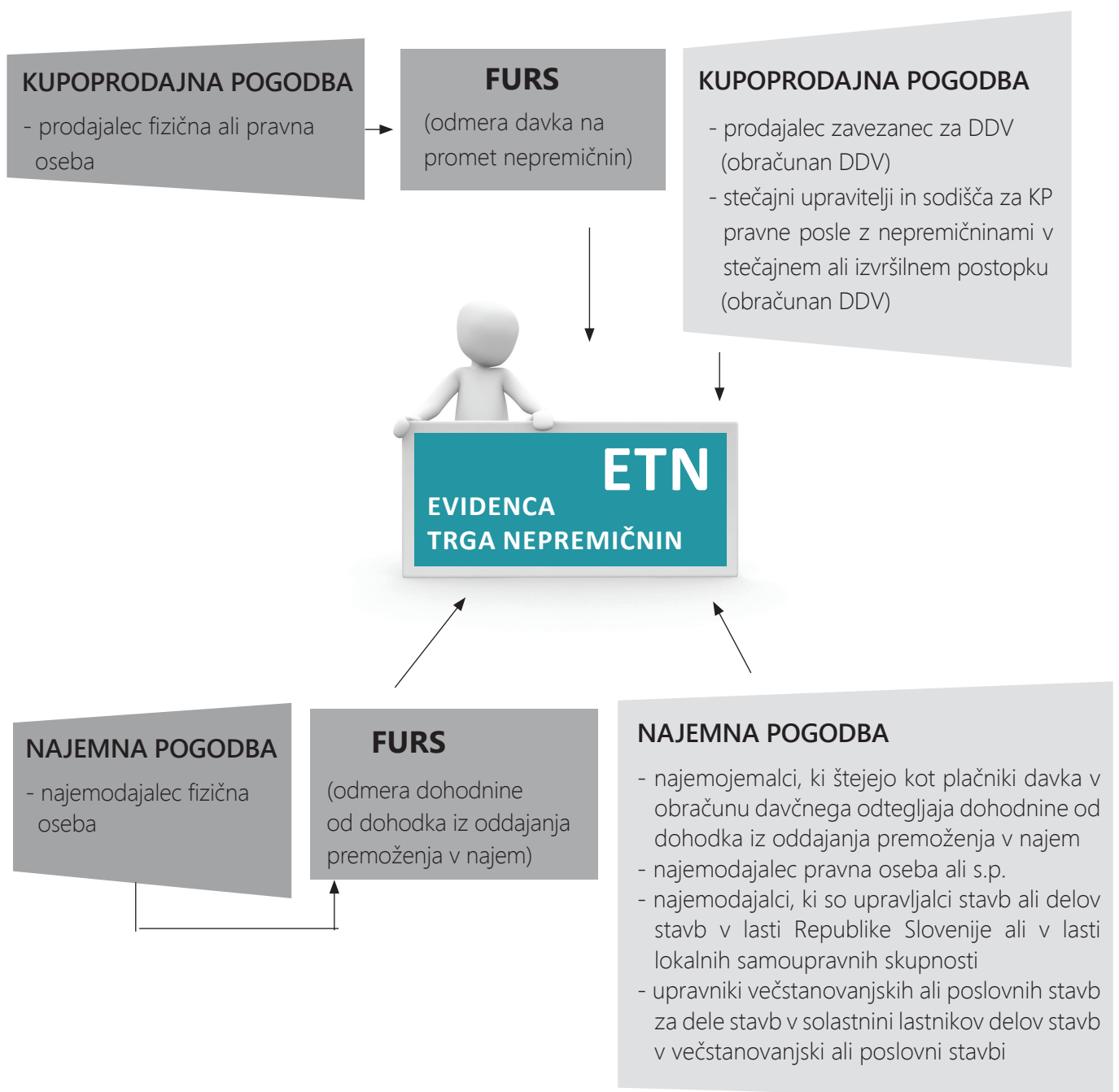
V ETN morajo sporočiti podatke tudi najemjemalci, ki štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.

Podatke morajo poslati tudi upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

Vse navedene najemne posle je potrebno v ETN sporočiti z uporabo spletne aplikacije in sicer do 15. dne v mesecu, za posle, ki so bili sklenjeni v preteklem mesecu.

V primerih, ko sta najemodajalec in najemodajalec fizični osebi, sporoči podatke o sklenjenih najemnih poslih v ETN FURS na podlagi prejetih napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Podatke iz prejetih napovedi FURS sporoči prek spletnega servisa vsako leto do 30. junija, za posle sklenjene v preteklem letu.

Slika 3: Shematičen prikaz evidentiranja pravnih poslov z nepremičninami v Evidenci trga nepremičnin (ETN)



V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin se pri oblikovanju modelov vrednotenja v MVN uporabljajo predpisani načini ocenjevanja tržnih vrednosti, to je način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Pri oblikovanju modelov vrednotenja, zasnovanih na načinu tržnih primerjav, se uporabljajo podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih (cenah prodanih nepremičnin) iz ETN, pri oblikovanju nekaterih modelov vrednotenja (za pisarne in lokale), ki so zasnovani tudi na donosu, se uporabljajo tudi podatki o sklenjenih najemnih poslih (najemninah oddanih nepremičnin) iz ETN. Pri oblikovanju modelov za posebne nepremičnine, zasnovanih na donosu, se uporabljajo podatki o dohodkih in stroških dejavnosti na nepremičnini, ki se pridobijo z vprašalniki od lastnikov oziroma upravljavcev posebnih nepremičnin. Za namene oblikovanja modelov vrednotenja, ki temeljijo na nabavnovrednostnem načinu, so izdelane posebne tabele stroškov gradnje, ki temeljijo na javno dostopnih podatkih o stroških gradnje.

EVIDENCA MODELOV VREDNOTENJA (EMV)

EMV

modeli

EVIDENCA MODELOV
VREDNOTENJA

Modeli vrednotenja

V ISAM oblikovani in umerjeni modeli se v skladu s predpisi dokončno uskladijo s strokovno javnostjo, občinami in lastniki nepremičnin. Pravno formalno se uveljavijo, ko jih sprejme Vlada RS z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja. Takrat se tudi evidentirajo v evidenci modelov vrednotenja (EMV).

Modeli vrednotenja se ne »spreminjajo« dokler se v ISAM na podlagi analiz podatkov o trgu nepremičnin ne ugotovi, da se je trg posamezne vrste nepremičnin (stanovanja, lokali, stavbna zemljišča, ipd.) spremenil in so potrebne spremembe obstoječih modelov vrednotenja. V praksi to običajno pomeni, da se modeli ne spreminjajo nekaj let, saj se tudi trg ne spreminja tako hitro.

Slika 4: Shematični prikaz Evidence modelov vrednotenja (EMV)



Vsebina evidence modelov vrednotenja

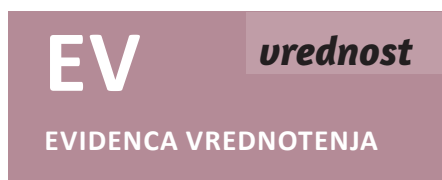
Evidenca modelov vrednotenja (EMV) je »statična« evidenca, kjer se hranijo vsi pravno formalno uveljavljeni modeli vrednotenja, na podlagi katerih se izračunavajo vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja (EV).

Uporabna vrednost EMV je, da je na podlagi prikaza vrednostnih con s pripadajočo vrednostjo ravno, vrednostnih tabel, točkovnikov, faktorjev in formule za izračun vrednosti, mogoče hitro ugotoviti kakšna so razmerja tržnih vrednosti za posamezne vrste nepremičnin v državi glede na njihove lastnosti (lokacija, velikost, starost in kakovost).

EMV je brezplačna in javno dostopna evidenca. V EMV je poleg modelov vrednotenja mogoče pridobiti vrsto različnih dokumentov povezanih z modeli množičnega vrednotenja, kot na primer: opis in kakovost modela, opis referenčne nepremičnine, prikaz vrednostnih con (zemljevid), statistika izbrane vrednostne cone, vpliv starosti in velikosti (vrednostna tabela), vpliv kakovosti (točkovnik) in primer izračuna.

S primerno uporabo modelov vrednotenja lahko na ta način določamo tudi vrednosti poljubno določenih nepremičnin (»koliko bi bilo vredno, če bi bilo«).

EVIDENCA VREDNOTENJA (EV)

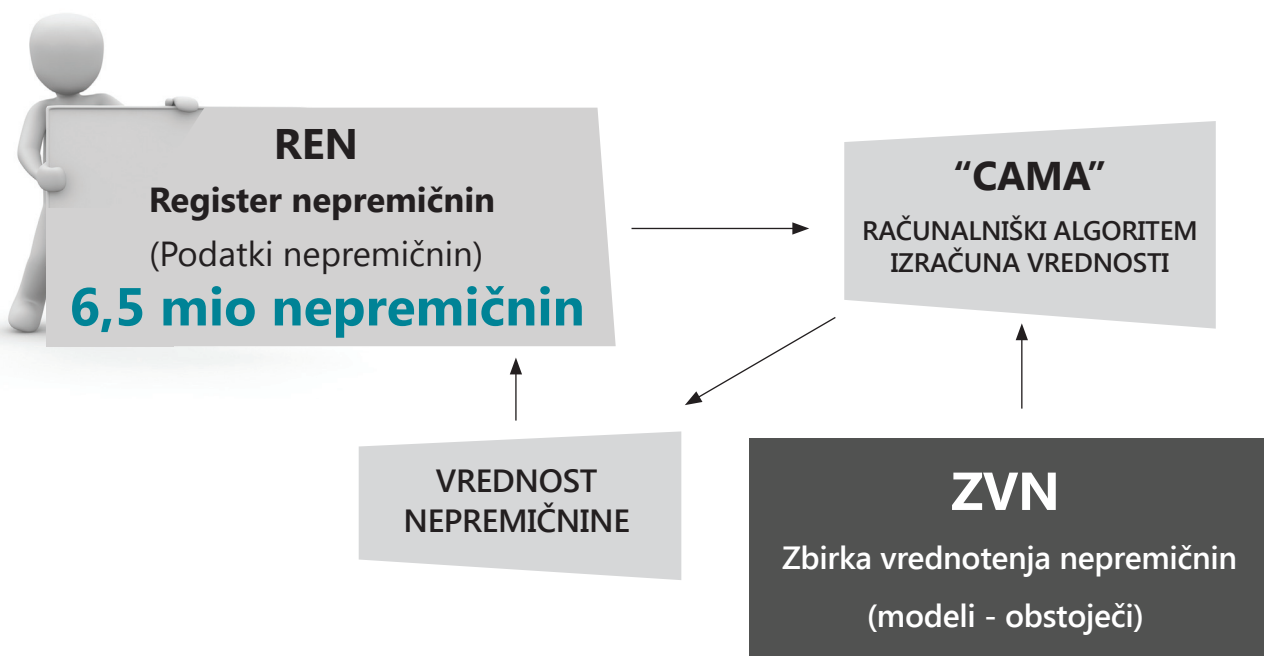


Današnje stanje

Do uveljavitve ZMVN – 1 so se posplošene tržne vrednosti nepremičnin izračunale, vodile in vzdrževale v registru nepremičnin (REN). Torej so se v REN vodili in vzdrževali vsi podatki o nepremičninah, ki jih »zahteva« posamezen model vrednotenja, kot tudi posplošene tržne vrednosti vseh nepremičnin evidentiranih v REN. V ta namen je bil na podlagi modelov vrednotenja izdelan poseben računalniški algoritem (ang. CAMA; Computer Assisted Mass Appraisal) imenovan pripis vrednosti, ki je »deloval« nad bazo podatkov o nepremičninah (REN).

Prvi »množični« izračun vrednosti vseh nepremičnin v REN se je izvedel za vseh cca. 6,5 milijona nepremičnin hkrati, ko so bili modeli vrednotenja nepremičnin pravno formalno uveljavljeni na podlagi predpisov. »Posamični« izračun pa se izvaja vsako noč na vseh tistih nepremičninah, katerim so se v tistem dnevu podatki spremenili. Podatki se nepremičninam spreminjajo dnevno, saj se vsakodnevno uveljavljajo različni postopki povezani z nepremičninami (delitev parcel, združevanje parcel, novi vpisi stavb v kataster stavb, novi vpisi delov stavb v kataster stavb, spremembe podatkov o stavbah in delih stavb, sprememba dejanske rabe zemljišča, sprememba namenske rabe zemljišča, ipd.).

Slika 5: Shematični prikaz izračuna posplošenih tržnih vrednosti v Registru nepremičnin (REN) na podlagi »CAMA«



Razlogi za vzpostavitev evidence vrednotenja

Z uveljavitvijo ZMVN – 1 se vzpostavlja nova evidenca množičnega vrednotenja in sicer evidenca vrednotenja (EV). Razlogi vzpostavitve nove evidence so:

- (i) večja kompleksnost podatkov,
- (ii) »podrejanje« evidence in podatkov potrebam modelov vrednotenja oziroma množičnemu vrednotenju nepremičnin,
- (iii) predvidene spremembe nepremičninskih evidenc,
- (iv) vodenje zgodovine vrednosti nepremičninam,
- (v) upravljanje novih podatkov o nepremičninah, ki so povezani s posebnimi lastnostmi nepremičnin, ki se ne vodijo v javnih evidencah in lahko vplivajo na vrednost nepremičnine in
- (vi) upravljanje postopkov povezanih s posebnimi okoliščinami na pobudo lastnika nepremičnine.

Registra nepremičnin ni več mogoče »podre-
jati« enemu samemu namenu, to je množično vrednotenje, saj je REN večnamenska evidenca, namenjena različnim uporabnikom za različne namene. Trenutno REN nima zgodovine podatkov o vrednostih nepremičnin, kar v postopkih, kjer se uporablja vrednost iz sistema MVN predstavlja problem. Napovedane spremembe nepremičninskih evidenc predvidevajo združitev sedanjih evidenc v enotni kataster nepremičnin, ki ne bo vseboval vseh podatkov potrebnih za vrednotenje nepremičnin.

Podatki o posebnih okoliščinah, ki jih določa novi ZMVN–1, se bodo za posamezne nepremičnine vodili v EV, prav tako tudi vsi postopki uveljavljanja le teh.

Vsebina evidence vrednotenja

V EV se bodo vodili vsi tisti podatki o nepremičninah, ki se uporabljajo za izračun vrednosti nepremičnin oziroma jih zahtevajo in vsebujejo modeli vrednotenja.

Poleg teh podatkov se bodo v EV vodili tudi podatki za posamezne nepremičnine na podlagi vlog uveljavljanja posebnih okoliščin s strani lastnikov nepremičnin. Na primer, če bo lastnik nepremičnine ocenil, da je kakovost stavbe njegove nepremičnine v tako slabem stanju in da ima takšno stanje vpliv na vrednost nepremičnine na trgu za več kot 20 % od posplošene vrednosti izračunane na podlagi modelov vrednotenja, potem bo lahko v posebnem postopku uveljavljal vpliv posebnih okoliščin in v EV se bodo vodili vsi

podatki takšnih postopkov za posamezno nepremičnino vključno z ugotovljenim in prizanim vplivom.

EV bo brezplačna in javno dostopna evidenca. V EV bo mogoče pregledovati podatke in posplošene vrednosti vseh nepremičnin na podlagi identifikacijske številke (katastrska občina in parcelna številka, katastrska občina in številka stavbe in številka dela stavbe) ali naslova stavbe.

Slika 6: Shematični prikaz Evidence vrednotenja (EV)

