



**SLOVENSKO NEPREMIČNINSKO  
ZDRUŽENJE FIABCI SLOVENIJA**

**Slamnikarska 3b  
1230 Domžale**

Številka: 35361-207/2019-2552-42  
Datum: 18. 02. 2020

**Zadeva: Odgovor na splošne pripombe SNZ-FIABCI Slovenija na predlog  
modela za vrednotenje stavbnih zemljišč (STZ)**

Zveza: Vaš dopis z dne 15.11. 2019

Dne 15. 11. 2019 smo v okviru postopka razgrnitve predloga modelov množičnega vrednotenja nepremičnin in poizkusnega izračuna posplošenih vrednosti prejeli pripombe na predlog modela STZ s strani strokovne delovne skupine SNZ FIABCI Slovenija. Prejete pripombe se nanašajo tako na model vrednotenja stavbnih zemljišč (model STZ), kot tudi na model za druga zemljišča (model DRZ), vsebuje pa tudi predloge za spremembo materialnega predpisa, ki določa sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19); v nadaljevanju: ZMVN-1). Predlagatelji pripomb ocenjujejo, da modela STZ in DRZ nista ustrezna za uporabo, pred izvedbo korekcij pa predlagajo korekcijo ZMVN-1.

Prejete pripombe in predloge na modele vrednotenja je Geodetska uprava RS preučila v skladu s predpisanimi merili množičnega vrednotenja in se do njih opredelila. Uvodoma ugotavljamo, da podane pripombe v precejšnjem delu presegajo okvir in namen javne razgrnitve modelov vrednotenja, in sicer v delu, kjer bi bilo po vašem mnenju za izvedbo podanih pripomb potrebno spremeniti ZMVN-1. Modeli vrednotenja namreč morajo slediti merilom in pravilom, ki jih določa ZMVN-1. Pripombe, ki nakazujejo na spremembo ZMVN-1, bi bilo torej potrebno uveljaviti v drugem postopku.

V nadaljevanju podajamo podrobnejše odgovore na predloge in pripombe ter pojasnjujemo predvidene spremembe in izboljšave modelov vrednotenja.

**1. Predlog o oblikovanju novega modela vrednotenja za zemljišča, ki so po namenski rabi opredeljena kot vodna in območja drugih zemljišč.**

Oblikovanje modelov vrednotenja je že določeno v ZMVN-1, kar pomeni, da je organ vrednotenja pri oblikovanju predloga modelov sledil določilom 5. člena omenjenega zakona, kjer so modeli vrednotenja naštet, prav tako pa je že v zakonu opredeljeno, katere vrste nepremičnin se s posameznim modelom vrednotenja ocenjuje. Četrta alineja tretjega odstavka 5. člena ZMVN-1

določa, da se z modelom za stavbna zemljišča (STZ) vrednotijo tako zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna, kot tudi zemljišča, ki so po namenski rabi uvrščena v območja voda in območja drugih zemljišč. Predvidevanje, da so samo zaradi dejstva, da se različne vrste zemljišč vrednotijo z istim modelom vrednotenja, le-ta ocenjena brez upoštevanja razlik med njimi, je zmotno. V predlogu modela vrednotenja za stavbna zemljišča (model STZ) so vsa obravnavana zemljišča uskupinjena glede na njihove značilnosti in nivoje cen, ki jih zemljišča s posameznimi vrstami rabe glede na izvedene analize dosegajo na trgu nepremičnin. Tako je v predlogu modela STZ bilo oblikovanih 7 različnih skupin, za katere so v okviru modela STZ oblikovane različne vrednosti z upoštevanjem njihovih značilnosti.

*Tabela 1: Razporeditev posameznih namenskih rab v skupine zemljišč, za katere so znotraj modela STZ oblikovani vrednostni nivoji*

Skupina zemljišč v modelu STZ	Naziv skupine zemljišč	Šifre namenskih rab, ki se vrednotijo znotraj posamezne skupine
A	pretežno območja centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba)	10200, 10210, 10220, 10400, 10410, 10420
B	pretežno območja stanovanjske rabe	10000, 10100, 10110, 10120, 10130, 10140, 11100, 11200
C	pretežno proizvodna območja (industrijska, proizvodna raba, površine pridobivanja mineralnih surovin)	10300, 10310, 10320, 10330, 50100, 50110, 50120
D	parki in zelene površine	10430, 10500, 10510, 10520, 10530, 10540, 10550
E	prometna območja	10600, 10610, 10620, 10630, 10640, 10650, 10660, 10700, 10800, 10900
F	območja varstva, obrambe	11000, 50200, 50300
G	neplodna zemljišča, vodna, ostalo	40000, 40100, 40110, 40120, 40200, 50000, 50400

Za vsako od skupin zemljišč A-G je oblikovana ločena tabela vrednostnih ravni, ki določa vrednost m<sup>2</sup> zemljišča v posamezni ravni. Pri tem so vrednosti zemljišč v skupini A najvišje in vrednosti zemljišč v skupini G najnižje.

V postopku javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo v okviru modela STZ obravnavali tudi druge pripombe. Na podlagi utemeljenih pripomb se bodo vrednosti v skupinah D-G še prilagodile in bodo v končnem predlogu modela nižje.

Iz zgornjega opisa torej izhaja, da v pripombi SNZ – FIABCI Slovenija omenjena zemljišča, ki so po namenski rabi vodna in druga zemljišča in se združujejo v skupino G modela STZ, niso vrednotena enako kot stavbna zemljišča. Pa tudi posamezne vrste stavbnih zemljišč (skupine A do F) se med seboj po vrednosti razlikujejo, razlike pa izhajajo iz dejanskih razlik na trgu nepremičnin.

- 2. Ugotovitev o neupoštevanju pomembnih lastnosti stavbnih zemljišč pri določitvi njihove posplošene vrednosti ter predlog, da model upošteva poleg namenske rabe še razvojne stopnje zemljišč, ki jih predvideva ZUreP-2, ob predhodni spremembi zakonodaje, ki je povezana s to pripombo.**

V 8. členu ZMVN-1 so za vsak posamezni model vrednotenja naštetih skupinski in posamezni podatki, ki se upoštevajo pri določanju vrednosti. Nabor teh podatkov ni izključujoč in dopušča vključevanje tudi drugih podatkov, ki pojasnjujejo lastnosti, ki se upoštevajo v posameznem modelu (lokacija, velikost, kakovost). Pomembno je zgolj to, da podatki, ki so vključeni v model, izražajo temeljne lastnosti, ki jih navaja zakon (raba, lokacija, velikost, starost, kakovost). Hkrati je obvezno tudi to, da se mora vsak uporabljen podatek, preden se uporabi kot podatek o temeljni lastnosti nepremičnine za potrebe množičnega vrednotenja, pridobiti prek urejenega sistema evidentiranja v uradno evidenco. O uporabljenem naboru podatkov je torej lastnik nepremičnine vnaprej seznanjen in ima možnost ugovora nanj tako, da se zagotovi pravilnost podatka.

Iz tega temeljnega načela, izraženega v tretjem odstavku 3. člena ZMVN-1, morajo biti prav vsi podatki, vključeni v modele vrednotenja in uporabljeni za pripis posplošene vrednosti, sistemsko zbrani v uradnih evidencah. V modelih vrednotenja se tako lahko uporabi vsak podatek, ki izkazuje eno od bistvenih lastnosti in je zbran in evidentiran na podlagi postopka, predpisanega z zakonom. Za uvajanje novih podatkov v modele vrednotenja, ki izpolnjujejo ta merila, ni potrebno posegati v zakon.

Dejstvo je, da je kot lastnost, ki opredeljuje kakovost zemljišč, ki se vrednotijo v okviru modela STZ, trenutno uporabljen samo podatek o podrobnejši namenski rabi, ki se določa s prostorskimi akti občin. Namenska raba kot taka opredeljuje namen uporabe posameznih zemljišč znotraj enot urejanja prostora, s čimer se neposredno določi dopustna uporaba posameznih zemljišč, s tem pa je določena tudi njihova temeljna lastnost, na podlagi katere se oblikuje cena na trgu. To je v danem trenutku tudi edini sistemsko evidentiran podatek o kakovosti stavbnih zemljišč za celotno območje Slovenije. Urad za množično vrednotenje nepremičnin se zaveda, da se s tem stavbnim zemljiščem vrednost oceni bolj posplošeno, vendar obenem ugotavlja, da se s takim pristopom kakovostno oceni (skladno z merili ZMVN-1) posplošena vrednost večini (več kot 93 %) stavbnih zemljišč. S takim modelom se primerno oceni posplošena vrednost stavbnim zemljiščem, na katerih že stojijo stavbe, vendar se jih, glede na to, da še ni vzpostavljene evidence dejanske rabe stavbnih zemljišč, ne more opredeliti kot pozidana zemljišča. S takim modelom se tudi primerno oceni posplošena vrednost večini nepozidanih stavbnih zemljišč – podrobnejša namenska raba za oceno njihove tržne vrednosti zadostuje. Seveda pa taki modeli ne omogočajo primerne ocene tržne vrednosti zemljiščem, na katerih je gradnja že mogoča (po oceni je takih okoli 4 % vseh stavbnih zemljišč). Urad za množično vrednotenje nepremičnin se zaveda, da so s sedanjim modelom vrednotenja taka zemljišča podvrednotena. Prav tako pa niso kakovostno ocenjene vrednosti zemljišč, ki so sicer po namenski rabi uvrščena med stavbna zemljišča, dejansko pa zaradi svojih večinoma naravnih značilnosti nikoli ne bodo primerna za posege v prostor (npr. stavbna zemljišča na zelo strmih legah, na ozkih pasovih itd.). S predlaganim modelom vrednotenja so taka zemljišča (ki jih je okoli 3 % stavbnih zemljišč) seveda prevrednotena. Iz navedenega izhaja, da torej model STZ že danes primerno vrednoti večino stavbnih zemljišč. Obenem pojasnjujemo, da bodo imeli lastniki zemljišč, za katera model ni dovolj zanesljiv, možnost prilagoditi posplošeno vrednost skozi postopek uveljavljanja posebnih okoliščin, v kolikor bosta njihov obstoj in vpliv v upravnem postopku dokazana.

Ne-vključevanje podatka o razvojni stopnji zemljišč v predlog modela STZ je danes posledica dejstva, ki ga predlagatelj omenja že v svojem predlogu – ti podatki namreč še niso zagotovljeni in do leta 2025 ne bodo dostopni. Organ vrednotenja pa je z določili ZMVN-1 obvezan, da so modeli vrednotenja določeni do 1. 4. 2020. Seveda pa tudi Urad za množično vrednotenje nepremičnin zasleduje cilj, da se tudi model za stavbna zemljišča kakovostno izboljša in to predvsem preko vključevanja podatkov, ki omogočajo boljše razlikovanje med zemljišči glede na obnašanje trga nepremičnin. V ta namen se bodo analizirali vsi novi podatki iz evidenc, ki nastajajo na podlagi ZUreP-2 in v primeru njihove uporabnosti vključili v model vrednotenja v prihodnjih ciklih. Zakonski okvir sistema množičnega vrednotenja organu vrednotenja nalaga

preverjanje modelov vrednotenja na vsaki 2 leti, hkrati pa nikjer ne omejuje uporabe dostopnih podatkov, ki zadovoljivo opisujejo temeljne značilnosti, ki morajo biti vključene v modele vrednotenja (lokacija, velikost, kakovost). To pomeni, da je že s sedanjim zakonskim okvirom dana obveza organu vrednotenja, ko bodo podatki o razvojnih stopnjah na voljo, da preuči njihov vpliv na vrednost obravnavanih nepremičnin ter jih glede na izsledke analiz vključi v model vrednotenja.

Predlog modela vrednotenja STZ tako vključuje tiste podatke, ki so trenutno dostopni v uradnih evidencah za celoten nabor obravnavanih zemljišč – to je z vidika opisa kakovosti zemljišča njihova podrobnejša namenska raba. V tem oziru vrednosti v modelu STZ, predvsem za skupine A, B in C ne odražajo nivojev cen, ki jih dosegajo zemljišča, ki ustrezajo definiciji zemljišč, ki bi se glede na definicije razvojnih stopenj v ZUreP-2 uvrščale v 4. razvojno stopnjo, temveč te vrednosti odražajo nivoje cen za zemljišča, ki ustrezajo definiciji zemljišč, ki bi se glede na definicije razvojnih stopenj v ZUreP-2 uvrščale med 2. in 3. razvojno stopnjo.

### **3. Opozorilo na ugotovljene napake v podatkih o podrobnejših namenskih rabah.**

Predlagatelj opozarja, da posamezni prostorski akti, s katerimi so določene namenske rabe, izhajajo iz različnih časovnih obdobj in so pripravljeni na različnih pravnih podlagah. Posledično povzame, da so morale občine, ki še nimajo sprejetih OPN, namensko rabo, ki je določena s starejšimi predpisi, pretvoriti v namensko rabo po OPN, pri tem pa je bila po mnenju predlagatelja ta pretvorba narejena neusklajeno in brez nadzora.

Organ vrednotenja je že pri pripravi predlogov modelov prišel do podobnih zaključkov. Podobna opozorila pa je podal tudi Projektni svet za prenavo sistema obdavčitve nepremičnin. Poudariti je potrebno, da je izvedba prevedbe namenske rabe prostora iz veljavnih prostorskih sestavin občinskih planov v klasifikacijo za OPN v izključni pristojnosti občin. Zato je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) dne 26. 9. 2019 (št. dopisa 350-27/2017/68) na vse občine naslovilo dopis, v katerem je občinam naložilo uporabo ustrezne kategorizacije zemljišč v šifrantu namenske rabe prostora, ažurno sporočanje trenutno veljavnih podatkov o namenski rabi prostora ter dosledno upoštevanje navodil Geodetske uprave RS glede izmenjave omenjenih podatkov.

Na poziv MOP se je odzvala večina občin. Po pregledu in analizi posredovanih podatkov je MOP v mesecu januarju 2020 dodatno pozval 12 občin, za katere je bilo ugotovljeno, da podatki še vedno niso ustrezni. MOP z aktivnostmi za pridobitev kakovostnih podatkov o podrobnejši namenski rabi od vseh občin, nadaljuje.

### **4. Ugotovitev o napačno ugotovljenih posplošenih vrednostih zaradi napačnih podatkov dejanske rabe tistih zemljišč, ki so v naravi ceste in ti podatki še niso zajeti.**

V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin se skladno z ZMVN-1 podatki o dejanski rabi zemljišč uporabljajo v primeru vodnih zemljišč ter cest in železnic. V poskusnem izračunu so bili na voljo zgolj podatki o dejanski rabi vodnih zemljišč. Podatki javne državne in občinske cestne infrastrukture ter javne železniške infrastrukture pa do izvedbe poskusnega izračuna vrednosti niso bili dostopni, zato niso bili uporabljeni. Zajem teh podatkov se izvaja skladno z ZEDRZ, na kar organ vrednotenja nima vpliva. Ko bodo ti podatki dostopni, bodo avtomatsko vključeni v skupni sloj dejanske rabe zemljišč in takoj tudi uporabljeni pri vrednotenju, saj so modeli vrednotenja tudi za ta zemljišča pripravljene.

Glede dinamike evidentiranja omenjenih dejanskih rab v nadaljevanju podajamo informacijo, ki izhaja iz poročila Projektnega sveta za prenavo sistema obdavčitve nepremičnin.

Rezultati in izvedene aktivnosti na področju državnih cest:

DRSI je do konca novembra 2019 oddala elaborate dejanske rabe za vse glavne in regionalne ceste, pred tem pa izvedla interno izboljšavo zemljiškega katastra na 73.500 parcelah pod državno cestno infrastrukturo (gre za območja, na katerih GURS do novembra 2019 še ni izvedel izboljšave). Oddani elaborat bo DRSI do srede marca še enkrat uskladil glede na spremembe v GJI in nove parcelacije. Spremembe bodo ponovno vpisane v matično evidenco.

Rezultati in aktivnosti na področju evidentiranja avtocest:

DRSI je do konca leta 2019 od upravljavca avtocest - družbe DARS prejela dejansko rabo za celotno avtocestno omrežje. Elaborati so v pregledu. Po odpravi pomanjkljivosti se predvideva, da bodo elaborati dopolnjeni in ustrezno zapisani za vpis v matično evidenco do sredine marca 2020.

Aktivnosti na področju evidentiranja javne železniške infrastrukture:

DRSI je do 31. 12. 2019 od upravljavca javne železniške infrastrukture, družbe SŽ - Infrastruktura, d.o.o. prejela 30% oziroma 240 km celotnega železniškega omrežja dejanske rabe. Po pregledu so bile ugotovljene pomanjkljivosti pri zajemu: izpuščena manjša območja, neusklajenost dejanske rabe z osjo železnice in neusklajenost osi železnice z dejanskim stanjem v naravi, napačno zajeti premostitveni objekti, zajeta večja območja. Največja težava je neažurirana os železnice, ki vključuje tako tire javne železniške infrastrukture, kot tudi industrijske tire in opuščene proge, ki pa niso dejanska raba javne železniške infrastrukture. Upravljavec SŽ - Infrastruktura, d.o.o. je bil ob zavrnitvi elaborata o pomanjkljivostih opozorjen in bo pristopil k odpravi napak.

Aktivnosti pri evidentiranju občinskih cest:

DRSI je do 5. 2. 2020 prejela elaborate za vpis dejanske rabe od 42 upravljavcev občinskih cest (Beltinci, Dol pri Ljubljani, Gornji Petrovci, Veržej, Ankaran, Tišina, Miren – Kostanjevica, Mirna Peč, Trnovska vas, Šmartno pri Litiji, Nova Gorica, Apače, Ivančna Gorica, Novo mesto, Solčava, Črenšovci, Kočevje, Mislinja, Naklo, Zreče, Žetale, Duplek, Grosuplje, Preddvor, Kobilje, Dobrovnik, Gorje, Domžale, Ilirska Bistrica, Murska Sobota, Odranci, Radeče, Slovenske Konjice, Vitanje, Markovci, Velika Polana, Sveti Tomaž, Makole, Šmartno ob Paki, Grad, Mokronog-Trebeljno, Dobrepolje). Deset elaboratov od navedenih je bilo do 5.2.2020 ustreznih za vpis v matično evidenco. Odstopanja od metodologije oziroma pomanjkljivosti, zaradi katerih so elaborati zavrnjeni, so: neusklajenost osi ceste z dejanskim stanjem v naravi in s slojem dejanske rabe, neustrezno zajeti premostitveni objekti, neskladnost s predpisanim izmenjevalnim formatom. Glede na trenutno dinamiko se ocenjuje, da bo do 1. aprila 2020 pripravljenih za vpis v matično evidenco še dodatnih deset elaboratov.

Iz zapisanega izhaja, da pri aktivnostih glede na sprejet terminski načrt, na področju zagotavljanja podatkov o dejanski rabi zemljišč javne občinske cestne infrastrukture, prihaja do zamud, vendar pa hkrati pomeni, da bo velika večina ostalih podatkov do uveljavitve novih modelov vrednotenja, oziroma najkasneje do konca leta 2020, na voljo. Glede na to, da se v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin določa vrednosti z uporabo veljavnih modelov vrednotenja in veljavnih evidentiranih podatkov, sledi, da bodo manjkajoči podatki uporabljeni za vrednotenje takoj, ko bodo evidentirani v skupnem sloju dejanske rabe zemljišč.

Iz navedenih obrazložitvev organ vrednotenja ocenjuje, da sta modela STZ in DRZ ustrezno oblikovana in da ni potrebe po oblikovanju novega modela vrednotenja, ker je različna obravnava različnih zemljišč znotraj omenjenih modelov že zagotovljena. Prav tako ni potrebe po spremembi ZMVN-1 v delu, da se kot podatek o razvojnih stopnjah upošteva pri modelu. Obveznost preučitve vpliva podatkov o razvojnih stopnjah in vključevanje teh podatkov v modele vrednotenja izhaja že

iz zakona samega, za to pa je potrebno predhodno vzpostaviti ustrezne evidence in zagotoviti pravno veljavo teh podatkov. Geodetska uprava RS tudi aktivno sodeluje in izvaja potrebne aktivnosti za zagotavljanje kakovosti evidentiranih podatkov za katere je pristojna, prav tako pa je vključena v aktivnosti za zagotavljanje podatkov, katerih vodenje je v pristojnosti drugih organov, predvsem takrat, ko ti podatki vplivajo na sistem množičnega vrednotenja.

S spoštovanjem,

Pripravil:  
Andrej Glavica

mag. Dušan Mitrović  
direktor Urada za množično vrednotenje nepremičnin