



Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00  
F: 01 478 48 34  
E: pisarna.gu@gov.si  
www.gu.gov.si

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije  
Gospodinjska ulica 6  
1000 Ljubljana

Številka: 35361 – 197/2019 -2552 - 3  
Datum: 30.01.2020

**ZADEVA: Odgovor na predloge za spremembo modelov vrednotenja**  
Zveza: Vaš dopis št. 092-3/2019-18 z dne 12. 11. 2019 in dopis št. 092-3/2019-21 z dne 16. 12. 2019

Spoštovani!

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (v nadaljevanju: KGZS) je v določenem roku poslala pripombe in predloge glede modelov vrednotenja za zemljišča (modeli vrednotenja za gozd, kmetijska zemljišča, stavbna zemljišča in druga zemljišča) in modela vrednotenja za kmetijske in druge stavbe.

Že v času sprejemanja Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19; v nadaljevanju: ZMVN-1) v letu 2017 je KGZS:

- predlagala, da se kmetijska in gozdna zemljišča vrednotijo po dejanski rabi;
- nasprotovala uporabi metode primerljivih prodaj za oceno vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč;
- predlagala, da se neodmerjene občinske in državne ceste izloči iz vrednosti kmetijskih in gozdnih parcel.

Prvi dve pobudi sta bili kot neutemeljeni že takrat zavrnjeni, glede tretje pobude pa je bilo pojasnjeno, da je potrebno najprej neodmerjene javne ceste evidentirati in ustrezno vrednotiti, nato pa lahko vsak uporabnik teh podatkov ravna v skladu s svojimi nameni.

V okviru javne razgrnitve modelov vrednotenja je KGZS ponovila že dane predloge in dodala nekaj novih. In sicer je:

- v povezavi z modelom vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) in gozdna zemljišča (GOZ) KGZS ponovno poudarila, da nasprotuje uporabi metode primerljivih prodaj za oceno vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč, oziroma predlagala uporabo na donosu zasnovanega načina;
- za model za kmetijska zemljišča predlagala prenos bonitetnih točk v faktor bonitete in predlagala povečanje števila vrednostnih con;

- za oceno vrednosti gozda predlagala, prenos bonitetnih točk v faktor bonitete, prenos podatkov o odprtosti gozda v faktor odprtosti in predlagala povečanje števila vrednostnih con;
- predlagala, da se naravne nesreče tako na kmetijskih kot gozdnih zemljiščih pri ugotavljanju posebnih okoliščin upoštevajo po uradni dolžnosti;
- opozorila na pogoste primere neodmerjenih javnih cest, ki potekajo po privatnih zemljiščih, vendar to stanje še vedno ni evidentirano; poleg tega ugotavlja, da se bo vrednost takih zemljišč kot tudi vodotokov, ki potekajo po privatnih zemljiščih, pripisala lastnikom zemljišč; vezano na to je podala priporočilo da se vrednotenje izvede šele, ko bodo evidence urejene, taka zemljišča pa bi se morala pri zasebnem lastniku zemljišča vrednotiti z 0 EUR;
- ponovno izpostavila, da bi se morala zemljišča, ki so v občinskih prostorskih načrtih določena kot stavbna zemljišča, po dejanski rabi pa so še vedno v kmetijski ali gozdni funkciji, vrednotiti po dejanski rabi, torej z modelom KME ali GOZ;
- izpostavila, da je model za stavbna zemljišča pomanjkljiv in neuskkljen s prostorsko zakonodajo, saj se pri vrednotenju stavbnih zemljišč ne upošteva razvojnih stopenj;
- podala predlog, da se zemljiščem v uporabi članov agrarne skupnosti zaradi omejitev v prometu s takimi zemljišči vrednost, ugotovljena v postopku množičnega vrednotenja, zniža za devetdeset odstotkov (upošteva faktor 0,1);
- predlagala, da se vse objekte na kmetijah, v katerih se opravlja osnovna kmetijska in osnovna gozdarska dejavnost ter dopolnilna dejavnost, vrednoti z modelom za kmetijske in druge stavbe (KDS).

V zaključku se poziva, da se vrednotenje nepremičnin izvede šele, ko bodo zbrani in urejeni vsi podatki o nepremičninah, tudi podatki o javni prometni infrastrukturi in vodotokih ter v evidencah odpravljene napake in pomanjkljivosti.

Prejete pripombe in predloge na modele vrednotenja je Geodetska uprava RS temeljito preučila v skladu s predpisanimi merili množičnega vrednotenja in se do njih opredelila. V nadaljevanju podajamo odgovore ter predvidene spremembe in izboljšave modelov vrednotenja.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za namene obdavčenja in druge javne namene določene z zakonom. Po tem zakonu se vrednotijo vse nepremičnine, ki so evidentirane v evidencah o nepremičninah na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

Cilj množičnega vrednotenja je vsem nepremičninam pripisati kar se da zanesljivo oceno njihove tržne vrednosti. Metoda zato ni administrativna, ampak mora slediti podatkom o trgu. Model mora zadovoljivo simulirati trg nepremičnin. Njegovo kakovost pa se preveri z merili, ki jih določa zakon. Kakršna koli sprememba modela mora zasledovati prej opisani cilj in jo je smiselno mogoče upoštevati, v kolikor se s tem model glede na prvotni predlog izboljša. V tej luči so bile proučene vse pripombe.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin je ZMVN-1 kot zakon, ki pravno ureja sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, skladen z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV), določa pa nekatere posebnosti, ki izhajajo iz narave množičnosti tega ocenjevanja v primerjavi z individualnim ocenjevanjem nepremičnin. Delovanje Geodetske uprave RS kot organa vrednotenja je torej skladno s temeljnimi usmeritvami standardov, ki opredeljujejo načela ocenjevanja tržne vrednosti, kot na primer načelo gospodarnosti, pa tudi, s katerim načinom ocenjevanja (način tržnih primerjav, način zasnovan na donosu in nabavno vrednostni način) se v konkretnem primeru ocenjuje tržna vrednost.

Vezano na ta načela, ki so povzeta v ZMVN-1, predloga, da bi se model za kmetijska zemljišča ali model za gozd določila na podlagi na donosu zasnovanega načina, ni mogoče podpreti. . Skladno z MSOV so sicer res možni generalno trije načini ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, in sicer način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način. Vendar se kot najzanesljivejšo metodo za oceno tržne vrednosti navaja metodo primerljivih prodaj in jo kot najprimernejšo metodo zagovarja, kadar je za posamezne vrste nepremičnin na voljo primerno število informacij o trgu, torej podatkov o tržnih cenah. Le kadar ta pogoj ni izpolnjen, je primerno uporabiti druga dva načina. Za oblikovanje modelov v drugem ciklu množičnega vrednotenja so se uporabili podatki o trgu nepremičnin za obdobje od leta 2015 do 2019. V tem obdobju je bilo izvedenih prek 37.000 kupoprodajnih poslov s kmetijskimi in več kot 12.000 poslov z gozdnimi zemljišči. Od vseh se jih je na podlagi meril iz 12. člena ZMVN-1 kot tržne posle v analize zajelo med 50 in 60 % (špekulativni nakupi so izključeni). Tako veliko število transakcij zadovoljuje merilo za uporabo načina tržnih primerjav, kot ga določa peti odstavek 6. člena ZMVN-1. Da je obseg realiziranih kakovostnih transakcij dovolj obsežen, potrjuje tudi podatek, da je kar 65 % vrednostnih con zarisanih na podlagi podatkov o realiziranih cenah.

Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Ta način ocenjuje vrednost sredstva (nepremičnine) s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost. Primeren je predvsem za vrste nepremičnin, za katere ni podatkov o realiziranih cenah (ali jih je premalo), imajo pa te nepremičnine zmožnost ustvarjanja dohodka, ki pa mora biti bistvena prvina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca. V zvezi s predlogom za uporabo na donosu zasnovanega načina je torej treba pojasniti, da bi se morali, če bi se želel tak način uporabiti za kmetijska in gozdna zemljišča, za vrednotenje upoštevati kazalniki, ki odražajo položaj takih nepremičnin na trgu (npr. najemnine), in ne, kot je razumeti vlagatelja, ocenjevanje na podlagi podatkov o proizvodni sposobnosti, vrsti pridelave ipd., torej neke vrste posplošena ocena, narejena na podoben način, kot je bil do zadnje spremembe določen na primer katastrski dohodek. Tak posplošen pristop pa ne bi odražal tržne vrednosti, zato je tudi z vidika cilja množičnega vrednotenja tak predlog neprimeren.

Prav tako ni mogoče podpreti predloga, naj se vsa zemljišča, ki se uporabljajo za gozdarstvo (imajo dejansko gozdno rabo) ali za kmetijstvo (imajo dejansko kmetijsko rabo), vrednotijo glede na dejansko in ne glede na namensko rabo. Cilj množičnega vrednotenja je, enako kot v postopku posamične cenitve, nepremičninam določiti kar se da zanesljivo oceno njihove tržne

vrednosti, to pa praviloma opredeljuje njena najgospodarnejša raba. MSOV, ki so zavezujoči za posamično ocenjevanje, najgospodarnejšo rabo opredelijo kot tako vrsto uporabe sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva ter optimira njegovo vrednost na trgu. Za nepozidana zemljišča trg kot najgospodarnejšo rabo pripoznava njihovo namensko rabo. Torej je namenska raba tista, ki oblikuje tržno vrednost takih zemljišč. ZMVN-1 zato upoštevanje najgospodarnejše rabe kot enega bistvenih načel ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin povzema med definicijami, ter v 3. členu jasno določa, da se kot najgospodarnejša raba za nepozidana zemljišča (torej kmetijska, gozdna, nezazidana stavbna zemljišča, neplodna zemljišča) šteje njihova namenska raba. Taka rešitev zagotavlja, da se bo takim zemljiščem tržna vrednost pravilno ocenila. Hkrati pa taka rešitev tudi zagotavlja enakopravno obravnavo vseh vrst zemljišč. Upoštevanje dejanske rabe za zemljišča, ki so sicer po namenski rabi stavbna, po dejanski pa še vedno namenjena gozdu ali kmetijstvu, bi namreč vodilo v različno obravnavo stavbnih zemljišč, pomenilo strokovno neutemeljen odmik od tržnega vrednotenja, ter v posledici povzročilo ustavno neskladnost ZMVN-1.

Na podlagi prejetih pripomb glede uporabe podatkov o kazalcih proizvodne sposobnosti ter o obsegu in mejah vrednostnih con so bile opravljene dodatne analize s ciljem izboljšanja kakovosti zarisa mej vrednostnih con tako za kmetijska kot gozdna zemljišča ter preveritve vpliva posameznih parametrov modela na vrednost kmetijskega zemljišča in gozda. Preverjene so bile predvsem naslednje sestavine modelov:

- vrednostne cone in vrednostne ravni (vpliv lokacije),
- vpliv velikosti na vrednost,
- vpliv bonitete na vrednost,
- vpliv odprtosti na vrednost in
- vpliv rastiščnega koeficienta na vrednost.

Pomemben rezultat k izboljšanjem vplivu lokacije na vrednost bo prispevalo povečano število vrednostnih con in kakovostnejša določitev vrednostnih ravni. Število vrednostnih con za model za kmetijska zemljišča (KME) se bo povečalo za dvakrat, število vrednostnih con za model za gozd (GOZ) pa za več kot trikrat glede na število con v poskusnem izračunu vrednosti in javno razgrnjen predlog modelov vrednotenja. Predloge glede povečanja števila vrednostnih con je Geodetska uprava RS upoštevala glede na predpisana merila množičnega vrednotenja nepremičnin.

Po zaključku izboljšave coniranja (vrednostne cone in vrednostne ravni) bo izvedeno novo umerjanje vseh parametrov v modelih vrednotenja. Preliminarne analize kažejo, da se bo nekoliko spremenil vpliv velikosti parcele, bonitete, odprtosti in rastiščnega koeficienta na vrednost.

Opozoriti velja, da vse empirične analize podatkov o trgu odločno zavržejo hipotezo za prenos bonitetnih točk v faktor bonitete in prenos podatkov o odprtosti gozda v faktor odprtosti. Zato tovrstnih predlogov ni mogoče upoštevati.

Upoštevanje posebnih okoliščin po uradni dolžnosti je zagotovljeno že z določbo 29. člena ZMVN-1. V skladu s to določbo je mogoče posebno okoliščino, ki zajema večje območje in je

posledica npr. naravne nesreče, uveljaviti po uradni dolžnosti, če o tem državni ali občinski organ izda upravni akt, iz katerega je mogoče določiti njen obstoj . Katero posebno okoliščino je mogoče uveljaviti na tak način, določa Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 43/18). ZMVN-1 omogoča ugotavljanje posebnih okoliščin po uradni dolžnosti za tiste posebne okoliščine, ki jih kot najpogostejše opredeljuje prej omenjeni pravilnik, ki je v fazi spreminjanja oziroma posodabljanja glede na novo oblikovane modele vrednotenja.<sup>1</sup> Med najpogostejšimi posebnimi okoliščinami so opredeljene tudi naravne nesreče na kmetijskih zemljiščih (poškodbe zemljišč) in v gozdu (poškodbe zemljišč, poškodbe gozdnega drevja). V postopku dokončnega oblikovanja besedila novega pravilnika je bilo v okviru medresorske obravnave dogovorjeno, da bodo deležniki preučili možnosti za uskladitev vsebine iz upravnih aktov, ki opredeljujejo posebne okoliščine – naravne nesreče, z določbami pravilnika.

Predloga, da se pri vrednotenju zemljišč, ki so v lasti agrarnih skupnosti (modeli vrednotenja KME, GOZ in STZ), zaradi posebnosti pri gospodarjenju s premoženjem agrarnih skupnosti uporabi korekcijski faktor 0,1 ni mogoče upoštevati, ker ni v skladu s predpisanimi merili množičnega vrednotenja. Množično vrednotenje nepremičnin kot način objektivnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine ne dopušča znižanja ali zvišanja vrednosti nepremičnine iz naslova lastništva oziroma iz naslova subjektivnih lastnosti lastnika.

Pripombe o izvedbi vrednotenja nepremičnin šele, ko bodo zbrani in urejeni vsi podatki o javni prometni infrastrukturi in vodotokih, ter predloga da se v modelu za stavbna zemljišča upošteva razvojna stopnja in da se vrednotenje opravi, šele ko bodo v evidenci stavbnih zemljišč za vse občine vzpostavljeni podatki, ki jih zahteva Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ni mogoče upoštevati. Opozoriti je, da se pri množičnem vrednotenju lahko uporabijo le podatki iz uradnih evidenc. Lastnik nepremičnine lahko za vsak posamezen podatek o nepremičnini, ki vpliva na vrednost, sproži (predpisan) postopek za njegovo spremembo. S tem je zagotovljena pravna varnost lastnikov nepremičnin. Dokler torej podatki o npr. razvojnih stopnjah, ne bodo ustrezno evidentirani v uradnih evidencah, jih ni mogoče uporabiti. Do takrat se za vrednotenje stavbnih zemljišč kot kazalec upošteva le podrobnejša namenska raba, ki pa generalno že sedaj omogoča smiselno razlikovanje stavbnih zemljišč v več kategorij glede na trg.

---

<sup>1</sup> Predlog Pravilnika o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na splošno vrednost nepremičnin, je bil v javni razpravi in medresorski obravnavi od 20. 12. 2019 do 20. 1. 2020.

Predlog, da se vse objekte na kmetijah, kjer se opravlja osnovna kmetijska in osnovna gozdarska dejavnost ter dopolnilna dejavnost, vrednoti z modelom za vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS), je že upoštevan, saj se deli stavb vrednotijo glede na njihovo dejansko rabo. Vse podrobnosti o postopku določevanja modelov in druge informacije v povezavi z množičnim vrednotenjem je mogoče pridobiti na portalu množičnega vrednotenja na naslednji spletni povezavi: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>

S spoštovanjem,

Pripravil:

- Martin Smodiš



**Tomaž Petek**  
generalni direktor