



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

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

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Dunajska cesta 22
1000 Ljubljana

Številka: 35361-206/2019-2552- 11
Datum: 30.01.2020

ZADEVA: Odgovor na predloge za spremembo modelov vrednotenja
Zveza: Vaši predlogi in pripombe z dne 15. 11. 2019 (Obrazec JR.MV-2)

Spoštovani!

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju MKGP) je v določenem roku poslalo pripombe in predloge glede javno razgrnjenih modelov vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ), kmetijska zemljišča (KME) in gozd (GOZ).

V povezavi s temi modeli MKGP predlaga:

- ugotavljanje posebnih okoliščin po uradni dolžnosti v primeru naravnih nesreč za celotno prizadeto območje;
- izboljšanje coniranja tako, da meje vrednostnih con ne sekajo strnjenih kmetijskih zemljišč ter uvedbo korekcijskih faktorjev za zmanjšanje razlik pri prehodu med sosednjimi vrednostnimi conami;
- spremembo referenčnih enot pri modelih za gozd (GOZ) in kmetijska zemljišča (KME) glede na velikost povprečnih parcel;
- upoštevanje različnih vrednostnih stopenj pri stavbnih zemljiščih glede na razvojno stopnjo oz. komunalno opremljenost (upoštevanje kmetijskih zemljišč po dejanski rabi).

Prejete pripombe in predloge na modele vrednotenja je Geodetska uprava RS 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.

Glede predloga, da naj se v primeru naravnih nesreč na večjem zaokroženem območju vpliv te naravne nesreče na posplošeno vrednost nepremičnin upošteva za celo območje po uradni dolžnosti, pojasnjujemo, da je takemu pristopu namenjena določba 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.¹ Med najpogostejšimi posebnimi okoliščinami so opredeljene tudi naravne nesreče na kmetijskih zemljiščih (poškodbe zemljišč) in v gozdu (poškodbe zemljišč, poškodbe gozdnega drevja). V skladu z dogovori, sprejetimi na usklajevalnih sestankih v času medresorske obravnave, bodo deležniki preučili možnosti za uskladitev vsebine iz upravnih aktov, ki opredeljujejo posebne okoliščine – naravne nesreče, z določbami pravilnika.

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. V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin so zaradi zagotavljanja kakovosti, preglednosti in preverljivosti ocenjevanja ter možnosti nadzora nad postopki, vsa pravila in merila predpisana z zakonom. Eno od osnovnih pravil je, da je mogoče pri množičnem vrednotenju uporabiti le podatke iz uradnih evidenc ob pogoju, da so le-ti sistematično zajeti za vse istovrstne nepremičnine na območju cele države. Podatek o komunalni opremljenosti zemljišč ne izpolnjuje tega pogoja, zato ga v tem trenutku v model vrednotenja stavbnih zemljišč ni mogoče vključiti. Ko bodo v evidenci stavbnih zemljišč za vse občine vzpostavljeni in vodeni podatki o razvojnih stopnjah glede na določila Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), bodo le ti, na podlagi predhodno izvedenih analiz o vplivu teh podatkov na tržno vrednost, upoštevani pri določevanju modelov vrednotenja. 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.

Glede predloga za izboljšanje coniranja 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),

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

- 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. S tem bodo tudi prehodi med vrednostnimi ravnmi med posameznimi vrednostnimi conami manj ostri. ZMVN-1 določa okvir za določanje zarisa vrednostnih con, in sicer se meje zarišejo z upoštevanjem različnih okoliščin (naravne značilnosti prostora, poselitvenih območij, krajine, gospodarske javne infrastrukture ter pravnih režimov, določenih v skladu s predpisi o urejanju prostora). Na podlagi katere od teh značilnosti se v posameznem primeru zaris vrednostne cone opravi, pa je odvisno od analize opravljenih prodajnih poslov s posamezno vrsto nepremičnin. Ni torej mogoče vnaprej zarisa vrednostnih con bolj prilagoditi mejam namenske rabe prostora, saj je končni zaris potrebno prilagoditi tisti značilnosti, ki jo kot razlikovalno z vidika ocenjevanja vpliva lokacije na vrednost nepremičnin prepoznavajo kupci in prodajalci.

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, rezultat dodatnega umerjanja pa bo še nekoliko bolj zanesljiva ocena tržne vrednosti.

Vežano na pripombo o neprimernosti referenčne enote za model KME pojasnujemo, da so referenčne enote v modele uvedene zaradi lažje ponazoritve vpliva lokacije na vrednost nepremičnin in niso sestavina modela kot takega. Služijo le kot izhodišče oziroma kot pripomoček za primerjavo vpliva posameznih lastnosti na vrednosti in na vrednotenje ne vplivajo.

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

Tomaž Petek
generalni direktor