

POROČILO O JAVNI PREDSTAVITVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/19) v členih od 17 do 20 določa postopek določanja modelov vrednotenja. V okviru postopka javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja je Geodetska uprava RS v tednu od 14. do 18. oktobra 2019 izvedla štirinajst javnih predstavitev modelov vrednotenja, in sicer v Celju, Kopru, Novi Gorici, Novem mestu, Ptuju, Sevnici, Slovenj Gradcu, Murski Soboti, Velenju, Litiji, Kranju, Ljubljani, Mariboru in Semiču.

Ustrezne prostore so zagotovili: Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije ter Združenje mestnih občin Slovenije. O javnih predstavitvah, ki so jih izvedli predstavniki Urada za množično vrednotenje nepremičnin, so občine pravočasno seznanile svoje občane na krajevno običajen način.

Javne predstavitve modelov se je udeležilo 64 lastnikov nepremičnin in 45 predstavnikov posameznih občin, upravnih enot, inšpektorata za okolje in prostor, centrov za socialno delo, finančne uprave, geodetskih podjetij in obrtne zbornice. Prisotnim je bilo predstavljeno dosedanje usklajevanje osnutka modelov, kako in kje je javno razgrnjen predlog modelov in kateri postopki še sledijo do dokončne določitve modelov. Pojasnjeno je bilo kateri podatki se uporabljajo za modeliranje, kaj je tržna vrednost po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, kako deluje trg nepremičnin, kaj so modeli vrednotenja in kaj je posplošena vrednost nepremičnin, kaj predstavljajo vrednostne cone in vrednostne ravni ter kako se določijo. Podrobno je bilo predstavljeno vseh sedemnajst modelov vrednotenja, tudi skozi prikaz njihove uporabe. Prisotnim na javni predstavitvi smo pojasnili namen poskusnega izračuna ter jih seznanili z možnostjo sodelovanja pri dajanju pripomb na predlog modelov vrednotenja ter z rokom, v katerem lahko le te podajo.

V nadaljevanju je izpostavljenih nekaj vprašanj in pripomb, ki so jih podali lastniki na javni predstavitvi predloga modelov.

Modela za stanovanjske nepremičnine (model za hiše (HIS) in model za stanovanja (STA))

- Kakšen je vpliv posameznih podatkov na vrednost teh nepremičnin?
- Kako bližina posameznih industrijskih objektov (steklarna) vpliva na posplošeno vrednost?
- Kako status kulturnega spomenika vpliva na vrednost hiše?

Model za gozd (GOZ)

- Podatek rastiščnega koeficienta in odprtosti ne upošteva trenutnega stanja, ampak predstavlja dolgoročno vrednost gozda.

Model za stavbna zemljišča (STZ)

- Zelo veliko zemljišč, ki so po dejanski rabi kmetijska, je v prostorskih aktih občin opredeljeno kot stavbna zemljišča, kar jim povečuje vrednost, spreminjanje namenske rabe v prostorskih aktih posameznih občin pa traja predolgo.

Splošne pripombe in vprašanja:

- Kakšen je postopek obdelave pripomb na vrednostne cone in ravni?
- Je uvedba davka na nepremičnine potrebna in smiselna?
- Zakaj se pri množičnem vrednotenju nepremičnin ne upošteva vpliva baznih postaj, podobno kot se upošteva vpliv daljnovodov?
- Za natančno določitev vrednosti bi moral GURS upoštevati veliko večji nabor podatkov o nepremičninah.
- GURS bi moral najprej zagotoviti pravilne podatke v nepremičninskih evidencah, in šele potem izračunavati posplošene vrednosti.
- Ali se in kako se izvaja kontrola pravilnosti posameznih podatkov v uradnih evidencah?
- Kako in katere posebne okoliščine bo mogoče uveljavljati?
- Se z modeli vrednotijo tudi sončne elektrarne za samooskrbo z močjo do 11 kW?
- Bodo v prihodnosti kategorizirane in odmerjene tudi gozdne ceste ter vrednotene po modelu DRZ?

S strani občin pa je bilo izpostavljeno predvsem to, da so vrednosti zemljišč, ki so opredeljena kot nepozidana stavbna zemljišča oziroma dosedanja zemljišča za gradnjo stavb, bistveno nižje od cen, ki jih tovrstna zemljišča dosegajo na trgu.