

STALIŠČA V POVEZAVI S PRIPOMBAMI IN PREDLOGI ZDRUŽENJA SICGRAS

Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (v nadaljevanju SICGRAS) je podalo pripombe na predstavljen sistem množičnega vrednotenja nepremičnin in predstavljene modele vrednotenja po naslednjih sklopih:

1. Uvod – sodelovanje strokovne javnosti
2. ZMVN-1 v povezavi z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin
 - (1) Sklicevanje na MSOV 2017 v ZMVN-1 in sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji
 - (2) Ocenjevana vrednost
 - (3) Najgospodarnejša raba zemljišča
3. Predstavljeni modeli množičnega vrednotenja nepremičnin
 - (1) Razdelitev na stavbo in zemljišče
 - (2) Neuskklajenost rezultatov modelov z dejanskimi cenami na trgu
 - (3) Preglednice za vplive na vrednost po različnih modelih
 - (4) Model za stavbna zemljišča – splošno
 - (5) Model za stavbna zemljišča – namenska in dejanska raba
 - (6) Model za stavbna zemljišča – primerjava vrednostnih ravni
 - (7) Model za kmetijske in druge stavbe – zidanice
 - (8) Model za posebne enote vrednotenja

1 UVOD – SODELOVANJE STROKOVNE JAVNOSTI

1.1 Pripomba

SICGRAS ocenjuje, da so bile delavnice dobro pripravljene za seznanjanje strokovne javnosti o novih modelih vrednotenja, vendar glede na omejen čas razprave na delavnicah in dvodnevne roka za oddajo pripomb, meni, da je sodelovanje strokovne javnosti navidezno. Po mnenju SICGRAS je organ vrednotenja opravil le seznanjenje strokovne javnosti.

1.2 Stališče organa vrednotenja

V 16. členu Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) je opredeljeno sodelovanje strokovne javnosti. Določeno je, da organ vrednotenja poleg osnutkov modelov vrednotenja pripravi tudi pojasnilo o spremembah glede na veljavne modele vrednotenja ter opravi posvetovanje s strokovnimi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskimi izobraževalnimi ustanovami, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ostalo strokovno javnostjo in občinami. Prav tako je določeno, da organ vrednotenja javno objavi stališča do pripomb in predlogov strokovne javnosti.

Organ vrednotenja je 29. marca 2018 s ciljem izvedbe strokovne razprave o predlogih novih modelov vrednotenja povabil strokovno javnost k udeležbi na naslednjih posvetih:

- Sreda 25. 4. 2018 – Uvodna delavnica - način dela in predstavitev sistema MVN;
- Sreda 9. 5. 2018 – Modeli STA, HIS, GAR, STZ, DRZ, KME in GOZ;
- Sreda 16. 5. 2018 – Modeli PPP, PPL, TUR IND, INP, SDP, KDS, PNE, PNB in PNP;
- Sreda 23. 5. 2018 – Diskusija o predlogih strokovne javnosti in priprava povzetkov.

Na delavnicah so bili predstavljeni osnutki modelov vrednotenja in tudi pojasnila o spremembah glede na veljavne modele vrednotenja ter opravljena razprava o vprašanih, ki so jih izpostavili udeleženci. Delavnice so potekale v obdobju enega meseca. Delavnic so se lahko udeležila vsa strokovna združenja, vabljeni so bili tudi predstavniki akademskih krogov, pa tudi strokovne službe

različnih zbornic, predstavniki občin in podobno. Seznam udeležencev je javno objavljen na spletnih straneh.

Organ vrednotenja je na spletnih straneh objavil vsa gradiva z delavnic, tako da so imeli vsi udeleženci (ter tudi vsi ostali) možnost podrobneje proučiti predloge novih modelov vrednotenja. Vse prejete pripombe je organ vrednotenja podrobno proučil in do njih zavzel stališča. Vse prejete pripombe ter odzivi organa vrednotenja nanje so javno objavljeni, kot to določa 16. člen ZMVN-1. Ob tem je potrebno tudi pojasniti, da je bil rok za pripombe, podan ustno na delavnicah, dan zaradi tekočega izvajanja 16. člena ZMVN-1, nikakor pa rok ni bil podan s strani organa vrednotenja kot prekluziven. Tudi pripombe, ki jih je oziroma bi jih organ vrednotenja prejel po tem roku, so bile ali bi bile obravnavane in proučene z vso skrbnostjo kot ostale ter tudi posredovani odgovori nanje.

Organ vrednotenja ocenjuje, da je bilo s tem posvetovanje s strokovno javnostjo v celoti in dosledno izvedeno v skladu z določili ZMVN-1. Poleg tega pa je bilo po ocenah organa vrednotenja sodelovanje strokovno učinkovito, saj so bili podani določeni strokovni predlogi in pomisleki, ki bodo vsekakor služili kot nadaljnje usmeritve pri razvoju množičnega vrednotenja nepremičnin.

2 ZMVN-1 V POVEZAVI Z MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

SICGRAS na podlagi zaznane težnje organa vrednotenja za stalno izboljšavo tako izhodišč kot modelov vrednotenja nepremičnin, podaja konkretna priporočila za nadaljnji razvoj.

2.1 Sklicevanje na MSOV 2017 v ZMVN-1 in sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji

2.1.1 Pripomba

Po mnenju SICGRAS je ZMVN-1 in s tem sistem množičnega vrednotenja izdelan tako, kot da so MSOV 2017 v Republiki Sloveniji uradno objavljen dokument in zavezujoč pravni predpis, čeprav se po njihovem mnenju MSOV 2017 obligatorno uporablja le kot interni predpis. SICGRAS meni, da je sklicevanje na MSOV 2017 nepotrebno, ker ti ne omenjajo množičnega vrednotenja nepremičnin in posplošene vrednosti. ZMVN-1 naj tudi ne bi navajal predpostavk in omejitev, v okviru katerih naj bi se uporabljala tako ocenjena vrednost. SICGRAS tudi meni, da za referenčne nepremičnine niso v celoti razkriti podatki za njihovo vrednotenje (prilagoditve, nadomestni stroški, mera kapitalizacije in podobno).

2.1.2 Stališče organa vrednotenja

ZMVN-1 se na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti sklicuje le glede opredelitve pojma »tržna vrednost«, s čimer želi poudariti, da je tudi za množično vrednotenje cilj oceniti vrednost nepremičnine na trgu (in ne kake druge vrednosti) ter glede opredelitve načinov vrednotenja, ki so v sistemu množičnega vrednotenja enaki kot v sistemu posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti (torej način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). Za vse ostale elemente (npr. definicijo posplošene vrednosti kot rezultata množičnega vrednotenja, postopke množičnega vrednotenja ter merila in pravila množičnega vrednotenja) pa ZMVN-1 v celoti določa sam, zato je treba ZMVN-1 samega po sebi šteti za standard množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji.

ZMVN-1 taksativno našteva modele vrednotenja ter opredeljuje tako postopke kot tudi merila za njihovo določitev. Vsi modeli vrednotenja, ki so navedeni v ZMVN-1, so bili podrobno predstavljeni na delavnicah. V celoti so bili razkriti vsi podatki (pravila, enačbe), ki se nanašajo na posamezen model, prav tako so prilagoditve, nadomestni stroški, mera kapitalizacije in podobno razvidni iz

posameznega modela. Organ vrednotenja je vsa gradiva v zvezi z modeli vrednotenja javno objavil za potrebe predstavitve strokovni javnosti, vsi elementi uveljavljenih modelov vrednotenja pa bodo del uredbe vlade in del evidence modelov vrednotenja.

2.2 Ocenjevana vrednost

2.2.1 Pripomba

SICGRAS postavlja vprašanje, katera vrednost se pravzaprav ocenjuje: tržna ali netržna. SICGRAS meni, da predvsem netržni vhodni podatki vsaj deloma niso niti dokumentirani niti preverljivi. Ocenjuje, da s tem različne vrste nepremičnin niso obravnavane na enak način.

2.2.2 Stališče organa vrednotenja

V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin se ocenjuje posplošena vrednost v skladu z določili ZMVN-1. Posplošena vrednost je ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja.

Modeli množičnega vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin. Za oblikovanje modelov se uporabljajo enaki trije načini vrednotenja, kot jih za ocenjevanje tržne vrednosti določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

Nesporno je torej, da je cilj množičnega vrednotenja ocena tržne in ne kake druge vrednosti in da se pri tem upoštevajo enaki ali podobni podatki o trgu nepremičnin, kot jih imajo na razpolago tudi cenilci pri posamičnem ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin.

Ne zdrži tudi teza, da netržni podatki (razumemo, da se pripomba nanaša na podatke o dohodkih oziroma stroških) niso dokumentirani in preverljivi. Nasprotno, v sistemu množičnega vrednotenja so vsi pridobljeni podatki dokumentirani, seveda pa nekateri lahko predstavljajo poslovno skrivnost, zato niso javno dostopni. Prav tako je prednost množičnega vrednotenja, da pridobi enakovrstne » netržne« podatke za večje število nepremičnin, zato so ti na podlagi primerjave bolj preverljivi. ZMVN-1 celo omogoča organu vrednotenja, da te podatke, v kolikor oceni, da niso pravilni, uskladi s primerljivimi podatki. S tem je ravno nasprotno od trditve predlagatelja pripombe zagotovljeno, da se primerljive nepremičnine obravnavajo čim bolj enako.

To načelo varuje tudi določba 3. člena ZMVN-1, ki opredeljuje načelo najgospodarnejše rabe. Določeno je, da se posebne enote vrednotenja vrednotijo glede na dejavnost, ki več nepremičnin povezuje v eno celoto in jim daje oziroma povečuje skupno vrednost. Stavbe in deli stavb se skupaj z zemljiščem pod stavbo vrednotijo glede na dejansko rabo dela stavbe. Glede na dejansko rabo zemljišč se kot izjeme vrednotijo zemljišča, na katerih se nahaja javna cesta in železnica ali so v naravi vodna zemljišča, vsa ostala zemljišča pa se vrednotijo po namenski rabi. Načelo vrednotenja po najgospodarnejši rabi pa seveda ne izključuje upoštevanja drugih faktorjev v modelu vrednotenja, če je njihovo upoštevanje v modelu podprto z analizami trga nepremičnin. Iz tega izhaja, da se istovrstne nepremičnin obravnavajo na enak način.

Enako obravnavo zagotavlja tudi določba 6. člena ZMVN-1, v kateri je eksplicitno določeno kateri način ocenjevanja vrednosti se uporabi za oblikovanje posameznega modela vrednotenja.

Primerljivost pa zagotavlja tudi pravilo v 11. členu ZMVN-1, ki za vsak model vrednotenja določa, kateri vhodni podatki se lahko uporabijo. Posebej zakon za metodo primerljivih (neposredno in

posredno) prodaj določa, da se lahko uporabijo le preverjeni podatki iz kupoprodajnih in najemnih poslov, ki izpolnjujejo pogoje za tržno prodajo (tržna cena) in tržni najem (tržna najemnina).

2.3 Najgospodarnejša raba zemljišča

2.3.1 Pripomba

SICGRAS izpostavlja vprašanje ali je načelo najgospodarnejše rabe primerno za množično vrednotenje nepremičnin. Ocenjuje, da v sistemu množičnega vrednotenja ni utemeljeno, katera je najgospodarnejša raba zemljišča. Izpostavlja, da v modelih ni posebej izpostavljeno ali je posamezna namenska ali dejanska raba zemljišča povezana z ustvarjanjem dohodka ali ne (pridobitna – nepridobitna dejavnost). V posameznih primerih SICGRAS meni, da bi bilo primerno, da se v modelih vrednotenja nepremičnine členi glede na lastništvo (zemljišča v javni in zasebni rabi).

Poudarja, da je zaradi različnih razlogov obseg nezazidanih stavbnih zemljišč v planskih aktih precenjen. Menijo, da so lahko prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč podvržene številnim, tudi špekulativnim in hkrati tveganim pričakovanjem. V modelu za stavbna zemljišča je paradoks, ker so zemljišča za poslovno dejavnost (poslovno gospodarska raba A), katerih vrednost je nižja, ocenjena višje od zemljišč z večjo posplošeno vrednostjo (stanovanjska raba B).

2.3.2 Stališče organa vrednotenja

Temeljno pravilo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, ki velja tako za posamično ocenjevanje kot za množično vrednotenje je, da se nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki pa se za različne vrste nepremičnin različno opredeljuje. Analize trga kažejo, da se vrednost nepremičnin v največji meri določa glede na potencial, ki ga nepremičnina ima. Če potencial nepremičnine še ni izkoriščen, na vrednost bistveno vpliva namenska raba nepremičnine, v kolikor je potencial nepremičnine že izkoriščen (na primer pozidano zemljišče), pa na vrednost vpliva njena dejanska raba ali celo dejavnost, kateri taka nepremičnina služi.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017) določajo, da je najgospodarnejša uporaba premisa vrednosti. Z vidika udeleženca je najgospodarnejša uporaba tista, ki bi za neko sredstvo na trgu ustvarila največjo vrednost. Najgospodarnejša uporaba mora biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost. Če se razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo sredstva za njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost. Najgospodarnejša uporaba sredstva je lahko njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Seveda pa se najgospodarnejša uporaba lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

Kot je bilo že pojasnjeno, ZMVN-1 v 3. členu opredeljuje temeljna načela množičnega vrednotenja nepremičnin, med katera spada tudi načelo najgospodarnejše rabe. To se v zakonu ureja smiselno primerljivo načelom v MSOV 2017, z razliko, da se v zakonu to izhodišče za posamezne vrste nepremičnin že vnaprej določno opredeli. V sistemu množičnega vrednotenja namreč ni mogoče izvajati podrobnih analiz najgospodarnejše rabe za vsako konkretno nepremičnino. Zato je predpostavljeno, da je dejavnost najgospodarnejša raba za posebne enote vrednotenja. Za zemljišča je najgospodarnejša raba namenska raba zemljišča, ki odraža njihov potencial, razen za javne cestne, železnice in vodna zemljišča, kjer se predpostavlja, da je potencial že izkoriščen. Prav tako je za dele stavb predpostavljeno, da je dejanska raba dela stavbe njegova optimalna izraba. Iz navedenega izhaja določba v 3. členu ZMVN-1, kjer je opredeljena najgospodarnejša raba v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin. Določeno je, da se posebne enote vrednotenja vrednotijo glede na dejavnost, ki več nepremičnin povezuje v eno celoto in jim daje oziroma povečuje skupno vrednost. Stavbe in deli stavb se skupaj z zemljiščem pod stavbo vrednotijo glede na dejansko rabo dela stavbe.

Glede na dejansko rabo zemljišč se kot izjeme vrednotijo zemljišča, na katerih se nahaja javna cesta in železnica ali so v naravi vodna zemljišča, vsa ostala zemljišča pa se vrednotijo po namenski rabi.

Ločevanje nepremičnin glede na vrsto lastništva za določanje njihove tržne vrednosti ni relevantno razen v obsegu, ki vpliva na vrednost samo, na primer za namene javnega dobra ipd. Te lastnosti pa se bodo lahko v modelih upoštevale skozi podrobnejšo namensko oziroma dejansko rabo zemljišč.

V zvezi z mnenjem, da je zaradi različnih razlogov obseg nezazidanih stavbnih zemljišč v planskih aktih precenjen, menimo, da je to v primeru nekaterih občin bolj izrazito, vsekakor pa gre za značilnost oziroma obseg ponudbe, ki v končni fazi vpliva na realizirane cene in tako tudi na oceno tržne vrednosti. Organ vrednotenja pojasnjuje, da je na podlagi določil novega Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), podzakonskih predpisov in navodil ministrstva, pristojnega za prostor, omogočan skrajšan postopek spreminjanja stavbnih zemljišč v kmetijska ali gozdna zemljišča po namenski rabi, če se izkaže, da je obseg nezazidanih stavbnih zemljišč neustrezen.

Glede izraženega stališča, da so lahko prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč podvržene številnim, tudi špekulativnim in hkrati tveganim pričakovanjem, pojasnjujemo, da enako lahko velja tudi za druge vrste nepremičnin. Ponovno poudarjamo, da organ vrednotenja vsak kupoprodajni pravni posel z nepremičninami (kar še posebej velja za stavbna zemljišča) skrbno pregleda. Za določanje modelov vrednotenja se lahko uporabijo le tisti kupoprodajni pravni posli z nepremičninami, ki odražajo tržne cene (12. člen ZMVN-1). Tovrstni kupoprodajni posli bodo tudi posebej označeni v evidenci vrednotenja (36. člen ZMVN-1).

V povezavi z razmerjem vrednosti med zemljišči na območjih poslovno gospodarske rabe (skupina A) in zemljišči na območjih stanovanjske rabe (skupina B) organ vrednotenja pojasnjuje, da se v skupino A uvrščajo območja centralnih dejavnosti in območja nakupovalnih središč (na primer BTC), v skupino B pa območja za gradnjo družinskih hiš. Če so vsi drugi dejavniki enaki (na primer lokacija), empirične analize z gotovostjo potrjujejo, da vrednosti zemljišč v skupini B niso višje od vrednosti zemljišč v skupini A.

3 PREDSTAVLJENI MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

3.1 Razdelitev na stavbo in zemljišče

3.1.1 Pripomba

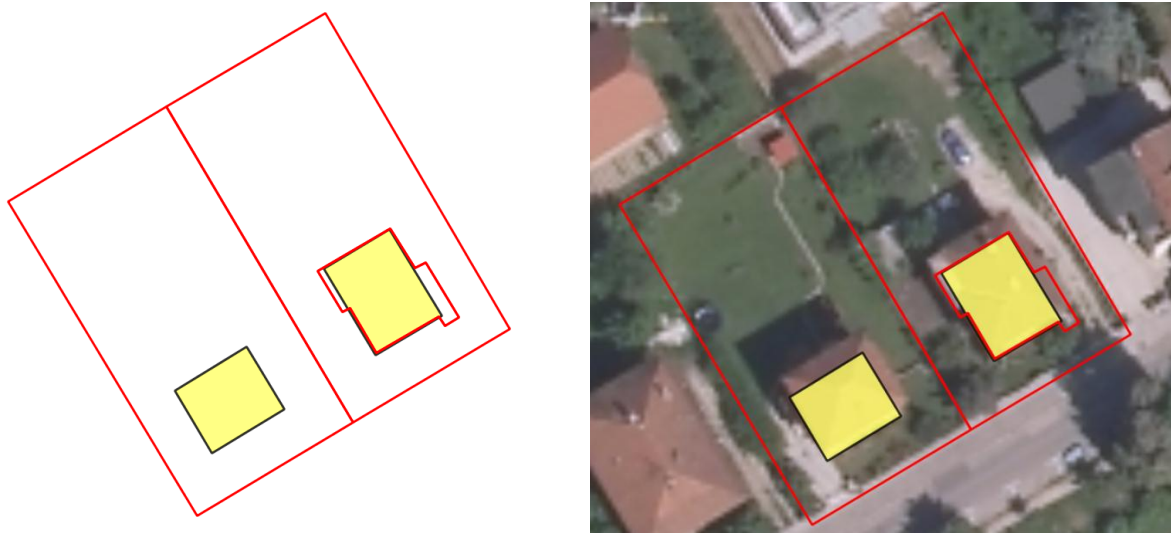
SICGRAS meni, da bi bilo treba pri vseh modelih ločeno prikazovati posplošeno vrednost za zemljišče in posplošeno vrednost za stavbo. SICGRAS ocenjuje, da odštevanje zazidanega stavbnega zemljišča oziroma zemljišča pod objektom (fundusa) od celotne parcele ni smiselno. Nadalje meni, da bi moralo biti zemljišče pod stavbo ocenjeno kot nezazidano stavbno zemljišče.

3.1.2 Stališče organa vrednotenja

Način določitve posplošene vrednosti, merila in s tem povezana določitev modelov vrednotenja temeljijo na ZMVN-1, ki je standard ocenjevanja za sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji. V 5. členu ZMVN-1 je določeno, da se modeli določajo tako, da se skupaj obravnava del stavbe in pripadajoče zemljišče pod stavbo. Taka rešitev je bila v zakon vnesena kot pomoč pri določanju zazidanega zemljišča ob odsotnosti evidentiranja gradbene parcele oziroma funkcionalnega zemljišča. Ko se bodo ti podatki uredili v evidenci stavbnih zemljišč, bodo lahko nadomestili predlagano poenostavljeno rešitev.

Na podlagi obstoječe rešitve se kot pozidano zemljišče šteje le del zemljišča, ki predstavlja fundus stavbe, ostali del zemljišča (parcele) pa se bo vrednotil glede na svojo namensko rabo.

V praksi ima velika večina modelov za dele stavb tudi opredeljeno vrednost m² pripadajočega zemljišča v odvisnosti od vrednostne ravni (vpliv lokacije). Za te modele oziroma tovrstne dele stavb je mogoče brez težav določiti vrednost zemljišča pod stavbo. Izjema pa so modeli za stanovanja (model STA), lokale (model PPL) in pisarne (model PPP), kjer je vrednost skupnih delov, torej tudi vrednost pripadajočega zemljišča že vključena v vrednost (na trgu pa v ceno) posameznega dela stavbe (stanovanja, lokala ali pisarne). Za te tri vrste modelov bi bilo prek empiričnih analiz mogoče določiti vrednost, ki pripada zemljišču pod stavbo. Vendar bi to pomenilo dodatno delo in s tem povezane dodatne vire. V primeru, da se pokaže resnična potreba po ločenem prikazu vrednosti za zemljišče in vrednosti za stavbo, je to iz strokovnega vidika mogoče implementirati, seveda ob predpogoju predhodne spremembe veljavne zakonodaje. Organ vrednotenja pa opozarja, da je temeljni razlog za skupno obravnavo zemljišča pod stavbo in stavbe različen način evidentiranja teh nepremičnin (predvsem hiš). Predpisana rešitev v ZMVN-1 omogoča enake rezultate glede posplošene vrednosti ne glede na način evidentiranja parcelnega stanja, kar prikazuje spodnja slika.



Slika 1: Prikaz različnega evidentiranja parcelnega stanja za dve identični hiši

Glede predloga, da bi se zemljišče pod stavbo vrednotilo kot nezazidano stavbno zemljišče pa organ vrednotenja poudarja, da to ni skladno s teorijo vrednotenja niti z uveljavljeno strokovno prakso ocenjevanja vrednosti. Temeljni nosilec vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča je namreč tako imenovana pravica graditi, ki je vsebovana v vsakem m² površine takega zemljišča. Ko pa je stavba zgrajena, je ta pravica že konzumirana. Ko je stavba zgrajena, je tudi natanko določeno, kje se nahaja zemljišče pod stavbo, preostanek parcele pa načeloma ne vsebuje vrednosti pravice graditi, ker to ni več nezazidano stavbno zemljišče, razen če ni z upravnim aktom izrecno določeno drugače.

3.2 Neuskklajenost rezultatov modelov z dejanskimi cenami na trgu

3.2.1 Pripomba

SICGRAS opozarja na razlike med prodajnimi cenami in posplošenimi vrednostmi zaradi napačnih vhodnih podatkov (»napačno« pripisovanje indeksov, »napačna« uvrstitvev v modele in podobno). Predlaga zajemanje podatkov o novogradnjah in zemljiščih, odkupljenih za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture. Opozarja na veliko napak v podatkih ter predlaga označevanje »urejenih« prečiščenih podatkov v evidenci trga nepremičnin.

SICGRAS opozarja, da bi bilo kot merilo kakovosti smotrno vključiti tudi podatek o tem, kolikšen delež ocenjenih posplošenih vrednosti v dovolj velikem vzorcu za več kot 20 % odstopa od dejansko realiziranih cen, saj naj srednja vrednost razmerja med posplošeno vrednostjo in časovno prilagojeno ceno ne bi bila dober pokazatelj kakovosti.

3.2.2 Stališče organa vrednotenja

Posplošena vrednost je ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja. Modeli množičnega vrednotenja pa so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva. Modeli vrednotenja se oblikujejo na podlagi vhodnih podatkov o trgu nepremičnin. Organ vrednotenju njihovem pregledovanju in preverjanju posveča posebno pozornost in tako zagotavlja, da se v modelirane vključijo le kakovostni podatki in s tem zagotavlja visoko kakovost modelov vrednotenja (pravil oziroma enačb). V 36. členu ZMVN-1 je določeno, da se v evidenci trga nepremičnin posebej označijo kupoprodajni pravni posli, ki jih je organ vrednotenja uporabil za določanje modelov, ker jih je v postopku preverjanja podatkov ocenil kot prodaje s tržnimi cenami. Podobno velja tudi za najemne pravne posle. V 37. členu ZMVN-1 je določeno, da se v evidenci trga nepremičnin posebej označijo najemni pravni posli, ki jih je organ vrednotenja uporabil za določanje modelov, ker jih je v postopku preverjanja podatkov ocenil kot najeme s tržnimi najemninami. Izvedbo predpisane rešitve podrobneje določa Pravilnik o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št.35/18).

Kakovost posplošene vrednosti kot rezultata množičnega vrednotenja pa je odvisna tako od kakovosti modelov vrednotenja (ta je kot rečeno odvisna od kakovosti podatkov o trgu) kot tudi kakovosti (pravilnosti) evidentiranih podatkov o nepremičninah.

Le v primeru napačnih vhodnih podatkov o trgu nepremičnin bi lahko govorili o slabi kakovosti modelov vrednotenja. Glede na že opisane postopke preverjanja podatkov o trgu pojasnjujemo, da so modeli vrednotenja v Sloveniji primerne kakovosti (tako je tudi stališče IMF). Seveda pa je v primeru evidentiranih nepravilnih podatkov o nepremičninah v uradnih evidencah posplošena vrednost (torej ocena tržne vrednosti) napačna, čeprav model povsem ustrezno opisuje razmerja na trgu nepremičnin prek matematičnih pravil. Kakovost evidentiranja podatkov o nepremičninah ni problem modela vrednotenja, je pa ena nujnih predpostavk za kakovostno izvedeno množično vrednotenje. Zato se v sistemu evidentiranja nepremičnin nadzoru nad kakovostjo podatkov v evidencah posveča vedno večja pozornost, z zadnjimi dopolnitvami ZEN (novela ZEN-A) pa so se postopki evidentiranja zaostri ter okrepila nadzorna funkcija Geodetske uprave RS.

Organ vrednotenja meni, da je predlog SICGRAS-a, da se kot merilo kakovosti vključi tudi kazalec, kolikšen delež ocenjenih posplošenih vrednosti v dovolj velikem vzorcu za več kot 20 % odstopa od dejansko realizirane cene, smiseln, zato bo predlagan kazalec vključil v statistike in ga javno objavil.

3.3 Preglednice za vplive na vrednost po različnih modelih

3.3.1 Pripomba

SICGRAS meni, da preglednice v model vnašajo nepregledanost. Meni, da so uvedene zaradi diferenciacije posplošenih vrednosti.

3.3.2 Stališče organa vrednotenja

Preglednice so v modele vrednotenja uvedene zaradi razumljivosti. V prvem ciklu množičnega vrednotenja se je izkazalo, da lastniki nepremičnin v povprečju slabo razumejo zapletene enačbe, ki opisujejo odvisnosti in razmerja med različnimi parametri pri določanju posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin. Predstavitev zapletenih enačb prek preglednic se je izkazala za bistveno boljše rešitev z vidika razumevanja modelov vrednotenja s strani lastnikov nepremičnin, zato so preglednice ohranjene tudi v novem sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin.

3.4 Model za stavbna zemljišča – splošno

3.4.1 Pripomba

SICGRAS meni, da je pomemben podatek pri vrednotenju stavbnih zemljišč faktor izrabe zemljišča (razmerje med bruto etažno površino in površino parcele) in razvojna stopnja nezazidanega stavbnega zemljišča.

3.4.2 Stališče organa vrednotenja

Organ vrednotenja se strinja, da je pomemben podatek pri vrednotenju stavbnih zemljišč faktor izrabe zemljišča (razmerje med bruto etažno površino in površino parcele) in razvojna stopnja nezazidanega stavbnega zemljišča. V model za vrednotenje stavbnih zemljišč bosta podatka vključena, ko bosta sistemsko evidentirana v uradni evidenci na parcelo natančno (t.j. v evidenci stavbnih zemljišč, ki bo vzpostavljena na podlagi ZUreP-2) in bo omogočen avtomatski prevzem podatkov v evidenco vrednotenja.

3.5 Model za stavbna zemljišča – namenska in dejanska raba

3.5.1 Pripomba

SICGRAS meni, da členitev na namensko in dejansko rabo v modelu za stavbna zemljišča ni dovolj dobro utemeljena.

3.5.2 Stališče organa vrednotenja

V osmem odstavku 7. člena ZMVN-1 je določeno, da se za model za stavbna zemljišča (STZ) upoštevajo zlasti lokacija (centroid), velikost (površina) in kakovost (podrobnejša namenska raba). V modelu za stavbna zemljišča (STZ) se ne upoštevajo podatki o dejanski rabi zemljišč.

3.6 Model za stavbna zemljišča – primerjava vrednostnih ravni

3.6.1 Pripomba

SICGRAS meni, da je referenčna nepremičnina na trgu stavbnih zemljišč ni 1000 m² veliko stavbno zemljišče. Pogosto se v te namene uporablja 500 m² veliko zemljišče.

Prav tako meni, da na trgu ni zaznati tako velikih razlik v cenah na m², kot so prikazane v vrednostnih ravneh za posamezne vrste stavbnih zemljišč (od A do G), to je od 3 EUR/m² do 150 EUR/m².

3.6.2 Stališče organa vrednotenja

Organ vrednotenja se strinja, da je na urbanih območjih povprečna površina stavbnega zemljišča, na katerem so hiše, okoli 500 m². Na manj urbanih območjih pa je ta površina bistveno večja in je bližje 1000 m². Zaradi enostavnosti in preglednosti (enostavno se lahko izračuna vrednost m² referenčnega zemljišča) je določena referenčna nepremičnina v modelu za stavbna zemljišča v izmeri 1000 m². Referenčna nepremičnina v ničemer ne vpliva na model vrednotenja. V sistemu množičnega

vrednotenja je uvedena le zato, da si lahko lastniki nepremičnin lažje predstavljajo vpliv lokacije (vrednostna cona in pripadajoča vrednostna raven) na vrednost.

Vrednosti v vrednostnih tabelah izhajajo iz trga nepremičnin in analize tržnih cen tovrstnih zemljišč.

3.7 Model za kmetijske in druge stavbe – zidanice

3.7.1 Pripomba

Zaradi različnih predpisov lokalnih skupnosti, ki omogočajo oddajo bivalnih površin zidanic, SICGRAS predlaga uskladitev dejanskih rab delov stavb. Predlaga uvrstitev tovrstnih stavb v stavbe za turizem.

3.7.2 Stališče organa vrednotenja

Pripomba se nanaša na način evidentiranja tovrstnih stavb. Z novo klasifikacijo dejanske rabe delov stavb, ki bo uveljavljena v naslednjem letu, bo jasno razmejena raba za namene zidanice (torej stavbe, prvenstveno namenjene shranjevanju vina) od podobne stavbe, namenjene bivanju ali turistični oziroma gostinski dejavnosti. Ko bo uvedena ustrezna dejanska raba dela stavbe v kataster stavb (kasneje kataster nepremičnin), se bo za take stavbe posledično lahko upošteval primeren model.

3.8 Model za posebne enote vrednotenja

3.8.1 Pripomba

SICGRAS meni, da bodo zaradi povezanosti vrednotenja s končnim produktom (EUR/kWh) davki vračunani v cene teh produktov.

3.8.2 Stališče organa vrednotenja

Ta pripomba nima neposredne povezave z modeli vrednotenja oziroma način vrednotenja na to neposredno ne bo vplival.