

GURS  
Zemljemerska ulica 12  
1000 Ljubljana

Ljubljana, 21.5.2018

poslano na naslov: [umvn.gu@gov.si](mailto:umvn.gu@gov.si)

**Zadeva: Nekatere pripombe na predstavljene modele množičnega vrednotenja nepremičnin na delavnicah 25.4.2018, 9.5.2018 in 16.5.2018**

SICGRAS je zbral pripombe članov glede predstavljenih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin in jih razvrstil v tri sklope:

- A) Uvod – sodelovanje strokovne javnosti
- B) ZMVN – 1 v povezavi z modeli množičnega vrednotenja nepremičnin
- C) Predstavljeni modeli množičnega vrednotenja nepremičnin

Ker so izhodišča za modele podani v ZMVN -1, smo med pripombe vključili tudi pripombe na ZMVN – 1.

## **A) UVOD – SODELOVANJE STROKOVNE JAVNOSTI**

SICGRAS je bil povabljen na delavnice MP GURS (25.4.2018, 9.5.2018 in 16. 5.2018) glede novih modelov vrednotenja nepremičnin, ki so bili pripravljene v skladu z ZMVN – 1, z dne 27.12.2017, in sicer v okviru dejavnosti „sodelovanje strokovne javnosti“. 16. člen ZMVN – 1 določa, 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... Organ vrednotenja stališče do stališč strokovne javnosti tudi javno objavi.“ ZMVN – 1 ne opredeljuje, kako se pojasnjevanje sprememb in posvetovanje s strokovno javnostjo opravi, prav tako ne roka za odziv strokovne javnosti.

Ocenjujemo, da so bile navedene delavnice dobro pripravljene za SEZNANJENJE strokovne javnosti o novih modelih vrednotenja, vendar glede na omejen čas razprave na delavnicah in dvodnevne roka za oddajo pripomb menimo, da je bil tako sodelovanje strokovne javnosti pa zgolj NAVIDEZNO. Organ vrednotenja je torej opravil le SEZNANJENJE strokovne javnosti.

## **B) ZMVN – 1 V POVEZAVI Z MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN**

SICGRAS predpostavlja, da je organ vrednotenja zainteresiran za stalno izboljšavo tako izhodišč kot tudi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, zato priporoča, da se upoštevajo pri razvoju modelov tudi naslednja priporočila:

### **SKLICEVANJE NA MSOV 2017 V ZMVN – 1 IN SISTEM MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI**

ZMVN – 1 in s tem sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je izdelan tako, kot da so MSOV 2017 v Republiki Sloveniji uradno objavljen in zavezujoč pravni predpis. Vendar se MSOV 2017 obligatorno uporablja v Republiki Sloveniji le kot interni predpis za potrebe izvajanja zakona o revidiranju, v ostalih primerih pa le fakultativno. Zato je potrebno vse deležnike o tem seznaniti.

Poleg tega menimo, da je sklicevanje na MSOV 2017 v ZMVN – 1 nepotrebno, ker ti ne omenjajo množičnega vrednotenja in posplošene vrednosti, ki torej ni ne strokovno ne pravno utemeljena podlaga. Tudi opredeljevanje posplošene vrednosti (ki je po novem ZMVN – 1 izgubila besedico tržna) kot ocena ocenjene tržne vrednosti po MSOV 2017, je pretirana glede na to, kako se izvaja modeliranje (o tem več v nadaljevanju). Zdi se, da je bil celoten maneuver namenjen le temu, da se je pripeljal v sistem množičnega vrednotenja termin „tržna vrednost“, s katerim bi lahko utemeljevali vseuporabnost ocenjene posplošene vrednosti.

Sklicevanje na MSOV 2017 ni potrebno tudi pri določitvi načinov množičnega vrednotenja nepremičnin, ker gre za tradicionalne načine vrednotenja nepremičnin, ki jih MSOV 2017 omenjajo, ne pa tudi vsebinsko opredeljujejo. Uporaba teh načinov ni predpisana z MSOV 2017 tako, da bi bil postopek preverljiv in nedvoumen.

ZMVN – 1 in modeli tudi ne navajajo predpostavk in omejitev, v okviru katerih naj bi se uporabljala tako ocenjena posplošena vrednost, kar zahtevajo MSOV 2017. Za referenčne nepremičnine niso v popolnosti razkriti podatki za njihovo vrednotenje (prilagoditve, nadomestitveni stroški, mera kapitalizacije in podobno). »Vse predpostavke in posebne predpostavke morajo biti v danih okoliščinah razumno utemeljene, podprte z dokazi in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti« (MSOV 2017, 200.5).

### **OCENJEVANA VREDNOST**

Glede na različne načine vrednotenja nepremičnin, uporabe tržnih in netržnih vhodnih podatkov je vprašanje, katera vrednost se pravzaprav ocenjuje: tržna ali netržna. Predvsem netržni vhodni podatki vsaj deloma niso niti dokumentirani niti preverljivi. S tem različne vrste nepremičnin niso obravnavane na enak način, kar dopušča možnost, da so nekatere skupine nepremičnin precenjene/podcenjene v odnosu do drugih skupin zaradi uporabe različnih načinov vrednotenja in uporabe različne vrste (tržnih in netržnih) vhodnih podatkov.

### **NAJGOSPODARNEJŠA RABA ZEMLJIŠČA**

MSOV 2017 določajo, da se pri ocenjevanju tržne vrednosti upošteva najgospodarnejša raba zemljišča. Vprašanje je, ali je načelo najgospodarnejše rabe

primerno za množično vrednotenje v Republiki Sloveniji. Planski akti na lokalni ravni opredeljujejo namensko rabo zemljišč, med temi tudi osnovno namensko rabo STAVBNA ZEMLJIŠČA. Zaradi različnih vzrokov je obseg NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ v planskih aktih na lokalni ravni precenjen. Raziskave kažejo, da v nekaterih lokalnih skupnostih obseg teh nezazidanih stavbnih zemljišč zadošča potrebam po zemljiščih za gradnjo in druge predpisane namene tudi za 100 let. To pomeni, da bo zadnji lastnik tovrstnega zemljišča moral plačevati 99 let visok davek po modelu za stavbna zemljišča (najgospodarnejša raba je za stavbna zemljišča namenska raba zemljišča), ker pred tem nihče ne bo hotel kupiti zemljišča za gradnjo oziroma druge predpisane namene. In to le zaradi modela, ki ni realen. Zato tak način upoštevanja najgospodarnejše rabe do takrat, dokler ne bodo v tem smislu prenovljeni občinski prostorski načrti, ni strokovno utemeljen.

Uporaba namenske rabe zemljišča za nezazidana stavbna zemljišča je vprašljiva tudi zato, ker so lahko prav prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč podvržene številnim špekulativnim, hkrati pa tudi tveganim pričakovanjem. Zato je obdavčenje lastnika nezazidanega stavbnega zemljišča po namenski rabi lahko tudi nepravilno. Gre za „davek v bodoče predvideni dejavnosti“ in ne za „davek v prometu z nepremičninami“, kjer se upošteva korist v času odmere obveznosti. Zato bi bil potreben drugačen način vrednotenja tovrstnih stavbnih zemljišč. Ob tem se utemeljeno zastavlja ali je planirana raba zemljišč tudi njihova najboljša raba, saj je splošno znano, da se OPPN prirejajo interesom lastnikov zemlje po zaslužku od investicij (prometa) in ne strokovnim kriterijem do rabe prostora (javni interes).

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin predpostavlja, ne pa tudi utemeljuje, katera je najgospodarnejša raba zemljišča v posameznih primerih nepremičnin, kar predstavlja slabost tega sistema vrednotenja in ga stroka ne more podpreti.

V modelih tudi ni posebej izpostavljeno, ali je posamezna namenska ali dejanska raba zemljišča povezana z ustvarjanjem dohodka ali ne (pridobitna - nepridobitna dejavnost, gospodarska – negospodarska dejavnost in podobno). Smiselno bi bilo v določenih primerih členiti nepremičnine glede na lastništvo (na primer: zemljišča v javni in zasebni rabi).

V konkretni primerjavi modelov izstopa paradoks, da so zemljišča za nepremičnine, katerih posplošena vrednost je nižja (poslovno gospodarska raba A), ocenjena višje od zemljišč, na katerih se nahajajo nepremičnine z večjo posplošeno vrednostjo (stanovanjska raba B).

## **C) PREDSTAVLJENI MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN**

### **RAZDELITEV NA STAVBO IN ZEMLJIŠČE**

Pri vseh modelih, ki vključujejo stavbo in zemljišče, bi bilo potrebno ločeno prikazovati posplošeno vrednost za zemljišče in posplošeno vrednost za stavbo.

Strokovno (in v skladu z MSOV) ni možno zagovarjati, da se v skladu z načelom najboljše rabe zazidanim zemljiščem vrednost zniža. Zazidana stavbna zemljišča naj se ocenjujejo enako kot nezazidana, kar je pravilo v stroki vrednotenja nepremičnin. S tem bo možna primerjava med ocenjenimi posplošenimi vrednostmi v različnih modelih. Odštevanje zazidanega stavbnega zemljišča oziroma zemljišča pod objektom (fundusa) od celotne parcele se zdi brez strokovne podlage in nejasno.

## NEUSKALJENOST REZULTATOV MODELOV Z DEJANSKIMI CENAMI NA TRGU

Rezultati prejšnjih modelov so pokazali v nekaterih primerih precejšnjo neuskaljenost z realiziranimi prodajnimi cenami tudi zaradi napačnih vhodnih podatkov (napačno pripisovanje indeksov, napačna uvrstitvev v modele in podobno), zaradi česar so rezultati modelov bistveno odstopali od realiziranih cen na trgu.

Rezultate posameznih modelov množičnega vrednotenja je potrebno med seboj logično preveriti. Zato bi bilo smiselno dosledno zajemati tudi podatke o novogradnjah in zemljiščih, odkupljenih za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture. Opažamo, da je pri teh vrstah nepremičnin veliko napak v podatkih, ker ni jasna struktura cene oziroma so neustrezni podatki o posameznem poslu.

SICGRAS je pripravljen sodelovati preko izdelanih cenitvenih poročil pri izboljšanju podatkov v ETN, hkrati pa je zainteresiran za dostop do preverjenih podatkov strani GURS.

Uporabljeni »urejeni (prečiščeni) podatki« povzeti iz ETN bi morali biti transparentni (označeni).

Z ZMVN – 1 predpisano merilo za umerjanje modelov vrednotenja, to je srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi tržnih cen oziroma tržnih najemnin, ki so časovno prilagojene na datum vrednotenja (toleranca +/-20%-40%), ni dober pokazatelj kakovosti modelov. Dobljeni rezultat je lahko zavajajoč, saj ne vemo, kolikšen je vzorec, iz katerega je ta vrednost izračunana. Tako kot vsako povprečje tudi to prikriva številne nepravilnosti modelov. Zato predlagamo, da se kot merilo kakovosti izračuna, kolikšen delež ocenjenih posplošenih vrednosti v dovolj velikem vzorcu presega za več kot 20% dejansko realizirano ceno.

## PREGLEDNICE ZA VPLIVE NA VREDNOST PO RAZLIČNIH MODELIH

Za preglednice vplivov na (»izračun«) vrednosti nepremičnin po posameznem modelu ni navedeno, na podlagi katerih raziskav so bile določene. Metoda točkovanja večjega števila teh značilnosti vnaša v model nepreglednost. Vprašanje je, ali ustrezajo pričakovanjem udeležencev na trgu pri ocenjevanju enakih ali podobnih nepremičnin ali so, tako se zdi, zgolj vzrok za diferenciacijo posplošenih vrednosti.

## MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA - SPLOŠNO

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

Pri razvojni stopnji bi bilo potrebno poleg surovega nezazidanega stavbnega zemljišča (»neopremljeno zemljišče«) upoštevati tudi nezazidano stavbno zemljišče, za katerega je potrebno izdelati OPPN, (»prostorsko neurejeno zemljišče«), in za gradnjo primerno nezazidano stavbno zemljišče (»urejeno zazidljivo zemljišče«).

Ocenjujemo, da lahko oba dejavnika pomembno vplivata na kakovost rezultatov modela oziroma na odstopanje od realiziranih cen.

V modelu ni posebej poudarjeno, kako so se izločili netržni vplivi, ki so pri stavbnih zemljiščih lahko znatni (tveganje povezano z nerealnimi pričakovanji v prihodnosti, nesorazmerje med ponudbo in povpraševanjem in podobno), saj kriteriji za določitev preverjenih prodaj pri modelih niso predstavljeni.

#### MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA – NAMENSKA IN DEJANSKA RABA

Členitev na namensko in dejansko rabo v modelu STAVBNA ZEMLJIŠČA ni dovolj dobro utemeljena.

#### MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA - PRIMERJAVA VREDNOSTNIH RAVNI

Za referenčne nepremičnine bi bilo potrebno povsod in tudi pri stavbnih zemljiščih izhajati iz značilnosti najbolj pogosto prodanega stavbnega zemljišča na trgu. To pa vsekakor ni 1.000 m<sup>2</sup> veliko stavbno zemljišče. Pogosto se uporablja v te namene 500 m<sup>2</sup> veliko zemljišče.

Prav tako na trgu ni zaznati tako velikih razlik v cenah na m<sup>2</sup>, kot so to prikazane v vrednostnih ravneh za posamezne vrste stavbnih zemljišč (od A do G). V najvišjem razredu vrednostnih ravni je to od 3 EUR/m<sup>2</sup> do 150 EUR/m<sup>2</sup>. Menimo, da bi bilo to potrebno dodatno utemeljiti, sicer je rezultat lahko zgolj dogovorjena vrednost.

#### MODEL ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE - ZIDANICE

Predmet ocenitve so po tem modelu tudi zidanice, ki so namenjene hrambi pridelkov in orodja ter občasnemu bivanju. Nekatere lokalne skupnosti s svojimi predpisi omogočajo oddajo bivalnih površin takih zidanic v turistične namene. Zato bi bilo prav, da se uskladi dejanska raba teh zidanic v delu kot objekt za turizem.

#### MODEL ZA POSEBNE ENOTE VREDNOTENJA

Na donosu oblikovani modeli (na primer v modelih za posebne enote vrednotenja), ki so povezani s končnim produktom (v €/kWh), bodo po plačilu davka neposredno vplivali na povečanje cene tega produkta, kar pomeni, da ga bodo dejansko plačevali posamezni uporabniki poleg davka za svojo nepremičnino.

\* \* \*

SICGRAS podaja te pripombe in priporočila v želji po izboljšavi sistema množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji. Razvojno gledano bo potrebno izboljševati tako izhodišča modelov kot tudi modele same po sebi. Zato si želi v prihodnosti pri tem tvorno sodelovati tudi izven z zakonom določenih sestankih.

Predsednik SICGRAS  
mag. Samo Zupančič