

Katarina JAMNIK

Primerjava starih in novih posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin

Bistvena namena novega množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji sta uvedba davka na nepremičnine in vzpostavitev celostnega sistema vrednosti nepremičnin na enem mestu. Osnova za vzpostavitev sistema množičnega vrednotenja so javne evidence, in sicer predvsem zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin. Leta 2017 je bil sprejet Zakon o množičnem vrednotenju (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19), 1. aprila 2020 pa tudi Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20), s katerimi želi vlada izvesti novo množično vrednotenje pri nas, saj naj bi bili obstoječi podatki zastareli in tako neprimerni. V članku obravnavamo sistem množičnega vrednotenja in tudi modele vrednotenja,

ki določajo vplive na posplošeno vrednost nepremičnin. Opisana je zgodovina množičnega vrednotenja in prvi zametki poskusa vzpostavitve sistema vrednotenja pri nas. V zadnjem sklopu tega članka je opisan izvedeni izračun novih posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin, izračunanih na podlagi treh različnih modelov, narejena pa je tudi natančna primerjava med starimi in novimi vrednostmi. Članek temelji na raziskavi, ki je bila opravljena v okviru magistrskega dela^[1].

Ključne besede: množično vrednotenje, modeli vrednotenja, katastri, tržna vrednost, nepremičnina

1 Uvod

Korektna obdavčitev nepremičnin je pri nas že od nekdaj pereča problematika, to področje pa še danes ni popolnoma urejeno. Slovenija je leta 2013 želela z Zakonom o davku na nepremičnine (ZDavNepr, Uradni list RS, št. 101/13, 22/14) urediti to področje, vendar je bil zakon razveljavljen pred Ustavnim sodiščem RS. Da sploh lahko govorimo o davku na nepremičnine, mora biti natančno urejen sistem, ki je osnova za izračun davka na nepremičnine. Ker so podatki prosto dostopni na spletu, služijo tudi kot podlaga za druge javne institucije. Leta 2017 je vlada sprejela nov Zakon o množičnem vrednotenju (ZMVN-1, Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19), 1. aprila 2020 pa tudi Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20). Takrat bi morale biti nove posplošene vrednosti nepremičnin že javno dostopne, vendar bodo zaradi zamikov rokov, ki so posledica epidemije covid-19, javno dostopne v dveh letih, trenutno pa lahko v javnem vpogledu dostopamo do arhivske posplošene vrednosti nepremičnin. Arhivske posplošene vrednosti so bile določene in izračunane na podlagi starih modelov vrednotenja, veljavnih do 31. marca 2020.

Osnovo za izračun nepremičninskega davka tvorijo posplošene tržne vrednosti. Množično vrednotenje nepremičnin je proces,

pri katerem se z uporabo različnih tehnik in metod ocenjevanja določajo vrednosti nepremičnin na določen datum. Je proces določanja posplošenih tržnih vrednosti. Predmet vrednotenja po ZMVN-1 so vse nepremičnine, ki so evidentirane v javnih evidencah in se upravljajo na podlagi zakonodaje v zvezi z evidentiranjem nepremičnin. Vse metode množičnega vrednotenja temeljijo na poenoteni tržni vrednosti podobnih nepremičnin na določen dan glede na modele vrednotenja. Tukaj gre za različne metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin, ki lahko glede na modele vrednotenja pripišejo vrednost podobnim nepremičninam. Slovenija je za svoje potrebe predpisala svoj način ocenjevanja vrednosti nepremičnin, to so t. i. denacionalizacije, najemnine in različni davčni postopki, ki spadajo v administrativno metodo ocenjevanja. Administrativna metoda ocenjevanja vrednosti nepremičnine pomeni, da zakonodaja določa, kateri dejavnik vpliva na vrednost in koliko, brez vpogleda na stanje na trgu nepremičnin, določa pa tudi način, na katerem temelji izračun vrednosti. Tukaj gre v osnovi za vrsto pravne kategorije. Podobne nepremičnine so vrednotene z enakim modelom, to pomeni, da imajo podobne nepremičnine na podobni lokaciji znotraj enake cone tudi enako posplošeno vrednost (Grum, 2012).

Pri vsem tem se poraja vprašanje, kaj sploh so modeli množičnega vrednotenja. Definicija modela množičnega vrednotenja je opredeljena že v 7. členu ZMVN-1, ki pravi, da modeli opredelijo vpliv lastnosti, ki jo ima nepremičnina na vrednost glede na povpraševanje ter ponudbe kupcev in prodajalcev na trgu. V resnici so modeli vrednotenja izdelani v obliki kompleksnih matematičnih enačb in so za lažje razumevanje posameznikov preneseni v obliko vrednostnih con, ravni in tabel. Modeli se oblikujejo za vrednotenje (7. člen ZMVN-1):

- stavb in stavbnih delov skupaj s pripadajočimi zemljišči,
- zemljišč in
- posebnih enot (bencinski servisi, elektrarne ipd.).

Če med seboj primerjamo stare in nove modele, lahko opazimo kar nekaj razlik, in sicer da novi uporabljajo osnovo za določitev modela za zemljišča za namensko rabo, medtem ko so stari temeljili na dejanski rabi, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, in da se je v starih modelih zemljišče s stavbo ocenjevalo skupaj z modelom za stavbe, danes pa se zemljišče vrednoti v modelu za stavbe, ostalo zemljišče pa v modelu za stavbno zemljišče. Glede na navedeno lahko sklepamo, da bodo razlike med posplošenimi tržnimi vrednostmi kar precejšnje (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, Uradni list RS, št. 22/20, in Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, Uradni list RS, št. 95/11, 41/14, 77/17 – ZMVN-1 in 33/19 – ZMVN-1A).

Da lahko razumemo ves proces vrednotenja, moramo poznati osnovo, ki je bistvena za določitev modelov, in sicer javne nepremičninske evidence. Pri nas poznamo tri temeljne javne evidence, v katerih so evidentirani podatki o nepremičninah. Gre za kataster stavb, zemljiški kataster in register nepremičnin. Vse tri upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). Evidence so javne, to pomeni, da lahko do podatkov v evidencah dostopa vsak. Posplošena tržna vrednost je izračunana na podlagi podatkov, ki jih vsebujejo omenjene evidence.

Evidenca o podatkih o stavbah je kataster stavb, ki je zelo povezana z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. V katastru stavb so evidentirani podatki o stavbi in njenih delih, navedeni pa so tudi skupni deli. Kataster stavb se vodi v obliki centralne baze, v povezavi z registrom nepremičnin in zemljiškim katastrom. Uradna evidenca o podatkih o zemljiščih (parcelah) je zemljiški kataster, ki je zasnovan tako, da umesti v prostor podatke o lastnikih nepremičnin, ki jih vodi zemljiška knjiga. Osnovna enota vodenja podatkov v zemljiškem katastru je katastrska občina. Register nepremičnin je evidenca, ki vsebuje podatke o zemljiščih iz katastra stavb, stavbah in njenih delov iz katastra stavb, lastništvu nepremičnin in vseh drugih nepremičnin, ki niso evidentirane v nobeni od zgoraj omenjenih evidenc (podatki iz popisa nepremičnin). Ključna naloga

vzpostavitve evidenc je zagotavljanje večje preglednosti nepremičninskega trga za povprečnega uporabnika (GURS, 2017).

V članku so proučene tudi razlike med starimi in novimi vrednostmi nepremičnin. Analizirane so bistvene razlike med modeli in primerjane vrednosti različnih stavb, ovrednotene po starih in novih modelih.

2 Javne nepremičninske evidence in pomen teh z vidika množičnega vrednotenja

Nepremičnine so evidentirane v nepremičninskih evidencah. Pri nas so najpomembnejše javne evidence za nastanek in razvoj sistema množičnega vrednotenja zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin. Med najstarejše spada zemljiški kataster, novejši pa sta pomembni z vidika vrednotenja, saj sta osnova za določitev vrednosti.

Zemljiški kataster je osnovna nepremičninska evidenca, v kateri so zbrani podatki o parcelah. Vodi se kot grafični in atributni del. V atributnem delu so zbrani opisni podatki o posamezni parceli, v grafičnem pa najdemo grafični prikaz parcel v različnih merilih. Ker je evidenca javna, je javni vpogled za vse uporabnike mogoč prek aplikacije portala E-prostor. Evidenca je sestavljena iz dveh delov, in sicer iz podatkov o parcelah in iz listin, ki omogočajo historični pregled sprememb zemljiškega katastra (zbirka listin). Med listine spadajo geodetski elaborati in vsa dokumentacija, na podlagi katerih je bilo spremenjeno stanje v katastru. Vodijo se analogno in digitalno.

Kataster stavb je evidenca stavb in njenih delov. V njem se vodijo podatki, kot so: identifikatorji stavb in njenih delov, oblika in lega stavbe in njenih delov, površine stavbe in njenih delov, dejanska raba delov stavbe, število etaž stavbe in njenih delov, relacija stavbe s podatki zemljiškega katastra (parcelami), povezava stavbe z RPE, letnica izgradnje stavbe in drugi podatki, ki so določeni z zakonom. Tudi kataster stavb je javna evidenca in vpogled v podatke te je mogoč prek portala E-prostor (glej Geodetska uprava RS, 2020). Kataster stavb je bil skupaj z registrom nepremičnin vzpostavljen leta 2004. Obrisi in lega stavb so bili pridobljeni s pomočjo fotogrametričnega zajema podatkov, opisni podatki pa so se pridobili na podlagi množičnega popisa in prevzeli iz podatkov drugih podatkovnih zbirk (Grilc idr., 2003).

Register nepremičnin je evidenca, v kateri najdemo prevzete podatke javnih evidenc, kot sta zemljiški kataster in kataster stavb, ter tehnične podatke o nepremičninah, pridobljene z zbiranjem podatkov z vprašalniki in kot rezultat množične-

ga popisa nepremičnin. Register nepremičnin vsebuje zbirne podatke o nepremičninah. Namena registra sta oblikovanje in vodenje registrske podatke o nepremičninah. Postopki pri vzdrževanju podatkov so preprostejši kot postopki pri drugih nepremičninskih evidencah. Pravna podlaga za vzpostavitev registra nepremičnin je bila sprejeta leta 2000, izvedena pa leta 2004. Register nepremičnin je zasnovan tako, da lahko lastniki z vprašalnikom kadarkoli spreminjajo podatke o svoji nepremičnini (Berden in Janežič, 2008).

Že v preteklosti so nepremičninske evidence temeljile na podobnem konceptu kot danes, in sicer na obdavčitvi nepremičnin. Prav zaradi obdavčitve pa se je pojavila tudi potreba po boljših in natančnejših nepremičninskih evidencah, ki bodo čim bolj izražale stanje v naravi. Kot novi evidenci, zelo pomembni z vidika vrednotenja, sta se leta 2019 vzpostavili tudi evidenca modelov vrednotenja in evidenca vrednotenja, ki vsebujeta vse podatke s področja vrednotenja in tudi nove posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Za izvajanje množičnega vrednotenja pri nas je pomembna kakovost podatkov, ki morajo izražati čim boljši približek stanja v naravi, zato je zelo pomembno, da so podatki, ki se vnašajo v evidence, čim natančnejši. Za vodenje in vzdrževanje omenjenih evidenc skrbi GURS, ki mora ob spremembi podatkov upoštevati zakonodajo s področja evidentiranja nepremičnin. Novi Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, Uradni list RS, št. 54/21), ki je bil 26. marca 2021 sprejet v Državnem zboru RS, bo v celoti nadomestil obstoječi Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 5/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID, 7/18, 33/19 in 54/21 – ZKN) iz leta 2006. Novi zakon med drugimi predvideva samo eno evidenco – kataster nepremičnin –, ki bo združevala zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin, zato je bilo še posebej pomembno, da se vzpostavi posebna evidenca, v kateri se bodo izkazovale nove vrednosti množičnega vrednotenja. Med drugim novi zakon tudi predvideva hitrejši postopek spremembe podatkov o nepremičninah v evidencah, saj je upravni postopek pri GURS po obstoječi zakonodaji zelo dolgotrajen. GURS se zato sooča z velikimi zaostanki. Tudi za stranke (lastnike nepremičnin) in izvajalce geodetskih storitev je postopek zahteven in preveč formaliziran. To naj bi novi sistem nekako olajšal in skrajšal postopke. To pomeni predvsem skrajšan čas za izdajo odločbe in končan upravni postopek pri GURS, kar pa za lastnike nepremičnin pomeni, da bodo zanje postopki krajši in preprostejši, saj bodo lahko v kratkem času spremenili podatke o nepremičnini v javnih evidencah, kar bo vplivalo tudi na vrednost nepremičnine.

3 Zgodovina množičnega vrednotenja v Sloveniji

Začetki ocenjevanja vrednosti nepremičnin segajo zelo daleč v našo zgodovino, še v čase pred našim štetjem. Prvič naj bi bilo vrednotenje omenjeno že v Svetem pismu, vrednost so proučevali tudi starogrški filozofi, prvi pa je pravo definicijo tržne vrednosti opredelil rimski funkcionar Poplius. V naši nekdanji državi Jugoslaviji vrednotenje nepremičnin ni imelo bistvenega pomena niti povezave s trgom nepremičnin. Država je sama določala svoj način ocenjevanja. Zametki takega ocenjevanja segajo v leto 1974 z Zakonom o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lasti (Uradni list SRS, št. 13/74). Skupaj s tem zakonom je bil izdan tudi pravilnik, kjer je vrednost temeljila na ugotovitvi stroškov v zvezi z gradnjo na dan, ko bo izvedena prodaja, vrednosti zemljišča pa na podlagi prometnega pomena, stroškov izrabe objekta in stroškov, ki so povezani s komunalno ureditvijo zemljišča. Leta 1976 je bil sprejet popravek Zakona o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lasti (Uradni list SRS, št. 13/74) in na podlagi tega sta bila sprejeta nova pravilnika, ki sta spremenila določene vplive ocenjevanja. Pojavi se korist pri razlastitvi stavbnega zemljišča. Leta 1987 je bil sprejet še četrti pravilnik, ki je načelo prenesel še na objekte za industrijo, poslovne stavbe in prostore ter kmetijske objekte. Dopolnil se je sistem vrednotenja prometne vrednosti nepremičnine. Uvedla sta se tudi nova pojma uporabna vrednost zemljišča (stavbnega) in ugodnost lokacije (Paznik in Lušinič, 2008).

Do prve uveljavitve in izvajanja množičnega vrednotenja je prišlo nekaj let po osamosvojitvi države. Med letoma 1999 in 2005 je Mednarodni državni sklad uvedel nov kompleksni projekt: posodobitev evidentiranja nepremičnin. V sklopu tega je sistem množičnega vrednotenja nepremičnin takrat počasi rastel in se kalil. Do prve stopničke množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji je prišlo leta 2006, ko je bil v državnem zboru sprejet Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN – Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF, 22/14 – odl. US, 77/17 – ZMVN-1 in 33/19 – ZMVN-1A). Gre za sistematizacijo na področju množičnega vrednotenja nepremičnin. Zakon je bil predvsem sistemske narave in je vzpostavil prvi sistem za ocenjevanje nepremičninskih vrednosti v Sloveniji. Urad za množično vrednotenje nepremičnin pri GURS je bil naslednje leto ustanovljen na podlagi zakona iz leta 2006. Prvotna naloga urada je bila izvedba množičnega vrednotenja pri nas. Skupaj z uradom se je vzpostavila tudi Evidenca trga nepremičnin. V njej so evidentirani in analizirani podatki, vezani na trg nepremičnin, kar je osnova za analizo trga nepremičnin pri nas. Prvi modeli za vrednotenje so bili oblikovani leta 2010. Prvič so bile vrednosti množičnega

vrednotenja javno dostopne v začetku leta 2012. Ker je trg nepremičnin dinamičen in se stalno spreminja, so bile izvedene tri indeksacije vrednosti, in sicer v letih 2013, 2015 in 2017 (Berden idr., 2006; Geodetska uprava RS, 2018).

Leta 2017 je bil sprejet nov ZVMN-1, leta 2020 pa tudi Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20). Na podlagi tega zakona se bodo kmalu začele tudi javno izkazovati nove vrednosti množičnega vrednotenja nepremičnin.

4 Sistem množičnega vrednotenja in modeli množičnega vrednotenja

Sistem vrednotenja je zapleten proces, v katerega so vključeni lastniki parcel, občine in GURS kot organ vrednotenja. V prvi fazi vzpostavitve sistema se izdelava modelov vrednotenja, ki se oblikujejo na podlagi razmerja med razmerami na kupoprodajnem trgu in posplošeno tržno vrednostjo. Modeli izražajo stanje na trgu nepremičnin. Najpomembnejša evidenca o stanju na trgu, v kateri se vodijo in vpisujejo podatki o kupoprodajnih in najemnih poslih z vsemi nepremičninami, je evidenca trga nepremičnin (ETN). Iz ETN se poberejo ključni in preverjeni podatki, ki pozneje služijo za različne matematične in statistične analize. Rezultat vseh teh analiz so modeli vrednotenja. V drugi fazi se povabi k sodelovanju strokovna javnost, ki lahko da pripombe in priporočila na osnutke modelov, na koncu pa sledi usklajevanje modelov. V naslednjem koraku se k sodelovanju in pripravi modelov povabijo občine. V 17. členu ZVMN-1 je določeno, da morajo občine biti sodelujoče pri pripravi modelov za množično vrednotenje nepremičnin, ker skrbijo za prostorske akte v lokalnem območju in so zato najbolj kompetentne za poznavanje in določitev okolja. Osutek modelov za množično vrednotenje pripravi GURS, nato pa ga pošlje občinam, ki imajo od prejema 30 dni časa, da dajo svoje pripombe. GURS mora upoštevati pripombe in priporočila, ki jih dajo občine. Te morajo pri postopku sodelovati, saj je to pomembno predvsem za določitev vrednostnih con, saj najbolj poznajo lokalno območje in predvsem vplive nanj. Kot rezultat se pripravi predlog modelov množičnega vrednotenja. GURS nato pripravi poskusni izračun posplošenih vrednosti. Vrednosti se javno izkazujejo na portalu množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN). 19. člen ZVMN-1 določa, da je treba izvesti tudi javno razgrnitev podatkov (predlog modelov) širši javnosti. Lastniki nepremičnin lahko že v tej fazi ugotovijo, ali so predlogi modelov ustrezni. Lastniki nepremičnin lahko po objavi predlogov dajo pripombe in predloge na predlog modelov, ki jih mora GURS upoštevati. Na podlagi vseh pripomb in predlogov se oblikuje končni predlog modelov vrednotenja. Vlada je 12. marca 2020 sprejela novo Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20), s

katero so novi modeli postali pravno utemeljeni. Na zadnje se posameznim nepremičninam v evidenci vrednotenja pripiše posplošena vrednost na določen datum. Vzpostavljena bo torej nova evidenca vrednotenja, ki bo nadomestila pripis vrednosti v Registru nepremičnin (REN). Vrednosti so določene na datum vrednotenja modelov. Po pripisu vrednosti mora GURS na podlagi 24. člena ZVMN-1 vsem lastnikom nepremičnin poslati zbirno potrdilo o njihovih novih posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin (Geodetska uprava RS, 2019).

Modeli vrednotenja se oblikujejo kot rezultat analize nepremičninskega trga in so za boljšo predstavljenost v obliki vrednostnih con, ravni, tabel in faktorjev. Bistvena razlika med modeloma je, da novi temelji na namenski rabi zemljišč, ki je natančnejša ter jo določa in vodi občina. Prav zato je tudi pomembno, da občina sodeluje pri oblikovanju modelov.

5 Izračun novih posplošenih vrednosti nepremičnin in primerjava s starimi

Opravljen je izračun novih posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin na podlagi nove Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20), priloga katerega so tudi formule in koraki za izračun posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin po različnih modelih. Izbrali smo tri različne modele, po katerih smo opravili izračun novih vrednosti in tudi primerjavo s starimi. Izbrali smo si model za hiše, stanovanja in lokale. Pri tem je treba omeniti, da nove vrednosti še niso javno izkazane, zato gre samo za približek novim vrednostim, tudi vrednostne cone in ravni so samo grafično odčitane, zato bi med izračunanimi in dejanskimi posplošenimi tržnimi vrednostmi lahko prišlo do razlike. Ves izračun se je opravil v programski opremi Microsoft Excel, ki nudi dober sistem za obdelavo podatkov in razpredelnic in omogoča izdelavo funkcij, ki so služile kot pomoč pri računanju. Vsi podatki so se prek funkcij in formul izračunali v programu Excel, ročno pa so se odčitali podatki iz vrednostnih tabel. Že tu bi lahko prišlo do rahlih napak zaradi napačnih odčitavanj. V prvem delu izračuna smo si izbrali 25 stavb, ki imajo dejansko rabo enega izmed delov stavbe določeno kot stanovanje v enostanovanjski stavbi. Stavbe z omenjeno dejansko rabo dela stavbe se izračunajo po modelu za hiše. V drugi fazi smo izbrali 20 primerov stavb, ki imajo vsaj tri dele ali več in so klasificirani z dejansko rabo stanovanja. Tukaj gre za večstanovanjske stavbe, katerih deli se izračunajo po modelu za stanovanja. Na koncu smo izbrali še 20 primerov stavb in izračunali nove vrednosti po modelu za lokale, nato pa je bila izvedena še primerjava s starimi vrednostmi nepremičnin. Testno območje je okolica občine Domžale. Lokacija območja je blizu najbolj zaželene lokacije, ki spada v najvišjo vrednostno cono: območje Ljubljane. Ker gre vseeno

za dokaj majhno območje, smo v analizo zajeli širše območje, torej tudi okoliške občine, kot so Kamnik, Lukovica, Mengeš, Trzin, Moravče in Blagovica. Podatke iz okoliških območij smo uporabili zato, da smo dobili čim širši nabor stavb iz različnih vrednotnih con.

5.1 Izračun po modelu vrednotenja za hiše

Najprej je bil opravljen izračun po modelu vrednotenja za hiše. Izračun novih posplošenih tržnih vrednosti je bil opravljen na podlagi veljavne Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20). Izračun po modelu vrednotenja za hiše je bil opravljen na primeru 25 stavb v okolici izbranega območja. Vrednost stavbe po modelu za hiše se izračuna kot seštevek vrednosti dela stavbe in zemljišča pod stavbo, pomnoženega s faktorjem vplivnega območja, pri tem pa je treba upoštevati vse faktorje, ki vplivajo na končno vrednost nepremičnine. Podatke o starih posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin za končno primerjavo smo pridobili na javnem portalu vpogleda v podatke o nepremičninah. Na

javnem vpogledu smo prav tako pridobili potrebne podatke za izračun novih vrednosti. Celoten izračun je bil izveden v programu Excel. Faktorji, ki vplivajo na končno vrednost, so: faktor vplivnega območja, faktor obnov, faktor lastnosti in faktor nosilne konstrukcije.

Končna primerjava starih in novih vrednosti je prikazana v preglednici 1. Vrednosti se med seboj zelo razlikujejo, skupno se je namreč posplošena tržna vrednost, določena po starih modelih, za hiše v povprečju povečala za 27 %, kar v naših primerih znaša za posamezno nepremičnino 43.772 evrov. To lahko pripišemo natančnejši klasifikaciji modelov ter boljšemu vrednotenju faktorjev obnov in lokacije stavb pri novih modelih.

5.2 Izračun po modelu vrednotenja za stanovanja

V naslednji fazi je bil opravljen izračun po modelu vrednotenja za stanovanja. Izračun novih vrednosti je bil opravljen

Preglednica 1: Primerjava starih in novih vrednosti po modelu za hiše

Številka stavbe	Številka K. O.	Ime K. O.	Nova vrednost nepremičnine (€)	Stara vrednost nepremičnine (€)	Razlika v vrednosti (€)	Povečanje vrednosti (%)
1023	1959	Domžale	201.476	160.546	40.930	25
3329	1959	Domžale	171.292	158.805	12.487	8
400	1943	Dob	134.320	101.607	32.713	32
500	1936	Radomlje	225.819	179.235	46.584	26
3145	1959	Domžale	266.371	193.070	73.301	38
6115	1959	Domžale	330.756	259.971	70.785	27
1005	1943	Dob	193.940	133.106	60.834	46
582	1933	Lukovica	159.199	127.947	31.252	24
572	1933	Lukovica	217.573	154.122	63.451	41
422	1937	Homec	141.147	115.444	25.703	22
980	1936	Radomlje	262.550	195.446	67.104	34
650	1955	Moravče	241.851	207.746	34.105	16
219	1954	velika Vas	75.481	65.312	10.169	16
2256	1959	Domžale	252.915	204.694	48.221	24
1011	1936	Radomlje	287.992	247.637	40.355	16
1299	1938	Mengeš	253.432	178.977	74.455	42
411	1931	Krašnja	120.278	108.661	11.617	11
200	1909	Šmarca	195.862	142.840	53.022	37
2150	1911	Kamnik	192.987	179.492	13.495	8
345	1956	Vrhpolje	160.869	133.046	27.823	21
246	1966	Ihan	190.945	169.066	21.879	13
2619	1959	Domžale	216.757	169.477	47.280	28
258	1958	Brezovica	156.057	114.765	41.292	36
277	1957	Trojica	236.031	150.665	85.366	57
358	1906	Suhadole	212.337	152.249	60.088	39

Opomba: K. O. pomeni katastrska občina.

Vir: lastni vir (2021)

na podlagi veljavne Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20). Izračun po modelu vrednotenja za stanovanja je bil opravljen na primeru 20 stavb v okolici izbranega območja. Vrednost stavbe po modelu za stanovanja se izračuna kot zmnožek vrednosti iz vrednostne tabele in vseh faktorjev. Podatke o nepremičninah in starih vrednostih smo pridobili na javnem portalu za vpogled v podatke o nepremičninah. Ves izračun je bil opravljen v programu Excel. Faktorji, ki vplivajo na vrednost po modelu za stanovanja, so faktor obnove, faktor lastnosti, faktor dodatnih prostorov, faktor lege stanovanja v stavbi in faktor vplivnega območja.

Končna primerjava starih in novih vrednosti je prikazana v preglednici 2. Vrednosti se med seboj zelo razlikujejo, skupno se je namreč posplošena tržna vrednost, določena po starih modelih za stanovanje, v povprečju povečala za 19 % v primerjavi z novimi vrednostmi, kar za posamezno nepremičnino znaša povprečno 15.169 evrov. To lahko pripišemo natančnejši klasifikaciji modelov in boljšemu sistemu določitve faktorjev posameznih stavb.

5.3 Izračun po modelu vrednotenja za lokale

V naslednjem koraku smo opravili izračun po modelu vrednotenja za lokale (PPL). Izračun novih vrednosti je bil opravljen na podlagi veljavne Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20). Izračun po modelu vrednotenja za lokale je bil opravljen na primeru 20 stavb v okolici izbranega območja. Posplošena tržna vrednost nepremičnine po modelu za lokale se izračuna kot zmnožek vrednosti iz vrednostne tabele in vseh faktorjev, ki mu prištejemo vrednost pripadajočega prostora garaže ali garažnega parkirnega prostora, pomnoženega z njegovim faktorjem. Podatke za izračun smo pridobili na javnem portalu za vpogled v podatke o nepremičninah.

Končna primerjava starih in novih vrednosti je prikazana v preglednici 3. Vrednosti se med seboj zelo razlikujejo, skupno se je namreč posplošena tržna vrednost, določena po starih modelih za lokale, v povprečju povečala za 25 % v primerjavi

Preglednica 2: Primerjava starih in novih vrednosti po modelu za stanovanja

Številka stavbe	Številka K. O.	Ime K. O.	Nova vrednost nepremičnine (€)	Stara vrednost nepremičnine (€)	Razlika v vrednosti (€)	Povečanje vrednosti (%)
6022	1959	Domžale	116.839	100.000	16.839	17
1076	1959	Domžale	100.481	77.645	22.836	29
5573	1959	Domžale	86.165	70.048	16.117	23
737	1897	Nevlje	111.659	95.522	16.137	17
5990	1959	Domžale	136.380	117.807	18.572	16
1560	1938	Mengeš	93.946	66.785	27.161	41
148	1933	Lukovica	42.104	38.383	3.721	10
2447	1911	Kamnik	74.004	53.682	20.322	38
523	1911	Kamnik	147.733	139.066	8.667	6
5447	1959	Domžale	60.225	57.974	2.251	4
208	1936	Radomlje	78.051	57.127	20.924	37
339	1964	Ihan	95.006	88.025	6.981	8
147	1955	Moravče	50.793	41.903	8.890	21
4991	1959	Domžale	82.207	64.064	18.143	28
1057	1943	dob	142.620	127.219	15.401	12
263	1909	Šmarca	111.500	103.621	7.879	8
78	1931	Krašnja	48.058	38.238	9.820	26
6286	1959	Domžale	171.778	147.909	23.869	16
4510	1959	Domžale	145.168	119.247	25.921	22
2274	1959	Domžale	267.534	254.603	12.931	5

Opomba: K. O. pomeni katastrska občina.

Vir: lastni vir (2021)

Preglednica 3: Primerjava starih in novih vrednosti po modelu za lokale

Številka stavbe	Številka dela stavbe	Številka K. O.	Ime K. O.	Nova vrednost nepremične (€)	Stara vrednost nepremične (€)	Razlika v vrednosti (€)	Povečanje vrednosti (%)
402	1	1963	Radomlje	116.574	80.496	36.077	45
4711	2	1959	Domžale	129.192	99.648	29.544	30
1718	1	1959	Domžale	102.119	89.340	12.780	14
1161	2	1937	Homec	203.567	130.879	72.688	56
99	2	1909	Šmarca	95.178	73.751	21.427	29
482	2	1964	Ihan	83.920	65.282	18.638	29
5966	14	1959	Domžale	146.468	118.226	28.242	24
4379	19	1959	Domžale	65.280	49.959	15.321	31
693	14	1959	Domžale	559.584	513.183	46.400	9
280	21	1936	Radomlje	245.639	198.555	47.084	24
112	1	1955	Moravče	144.850	126.663	18.187	14
324	2	1948	Krašče	146.181	110.140	36.041	33
1343	2	1938	Mengeš	81.701	73.536	8.165	11
491	2	1904	Kaplja vas	86.397	69.590	16.807	24
4995	85	1959	Domžale	23.749	18.495	5.254	28
134	1	1937	Homec	206.762	159.124	47.638	30
1231	11	1908	Podgorje	31.228	30.501	0.727	2
63	3	1933	Lukovica	118.305	84.574	33.731	40
4932	93	1959	Domžale	39.054	36.851	2.203	6
1877	1	1961	Trzin	785.560	640.739	144.821	23

Opomba: K. O. pomeni katastrska občina.

Vir: lastni vir (2021)

z novimi vrednostmi, kar znaša za posamezno nepremičnino povprečno 32.089 evrov. To lahko pripišemo natančnejši klasifikaciji modelov in boljšemu sistemu določitve faktorjev posameznih delov stavb.

5.4 Končna primerjava

Analizirali smo 65 nepremičnin, kar je celosten vzorec naše analize. Pri modelu za hiše znaša razlika med staro in novo metodologijo 27 %, pri modelu za stanovanja 19 %, pri modelu za lokale pa 25 %. V povprečju znaša to 24 %. Hipotezo smo preverili na podlagi analize starih in novih modelov. Na osnovi pridobljenih podatkov je mogoče potrditi, da je bil stari sistem vrednotenja zastarel ter da je bila potrebna prenova za natančnejšo določitev modelov in faktorjev, ki vplivajo nanje, predvsem natančnejše določitve vrednostnih con in ravni, ki dejansko izražajo stanje na trgu nepremičnin.

6 Sklep

Nepremičnine so evidentirane v nepremičninskih evidencah. Pri nas so to javne evidence, v tem članku pa so opisane tri najpomembnejše za nastanek in razvoj sistema množičnega

vrednotenja pri nas. To so zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin. Za razumevanje sistema množičnega vrednotenja je pomembno, da poznamo ključne evidence pri nas, ki služijo kot vir podatkov. Osnova vseh podatkov v nepremičninskih evidencah je katastrska občina, to pomeni, da se vsi podatki vodijo in spreminjajo v okviru posamezne katastrske občine in s posameznim identifikatorjem znotraj katastrske občine. Prvotna nepremičninska evidenca je zemljiški kataster, vendar pa se je skozi različna zgodovinska obdobja izkazalo, da je potreba tudi po novih evidencah, in sicer katastru stavb in registru nepremičnin, ki imata zelo velik vpliv na izvajanje množičnega vrednotenja pri nas, prejšnje vrednosti so se namreč javno izkazovale prav v registru nepremičnin.

Skozi zgodovino je lastništvo nepremičnin prinašalo edinstvene pravice in privilegije. Posamezniku je omogočilo nabiranje pridelkov in uporabo naravnih virov ter je bilo skoraj vedno odsev bogastva in izobilja. Začetki ocenjevanja vrednosti nepremičnin segajo zelo daleč v našo zgodovino, še v čase pred našim štetjem. Prvič naj bi bilo omenjeno že v Svetem pismu, vrednost so proučevali tudi starogrški filozofi, prvi pa je pravo definicijo tržne vrednosti opredelil rimski funkcionar Poplius. V naši nekdanji državi Jugoslaviji vrednotenje nepremičnin ni imelo bistvenega pomena niti povezave s trgom nepremičnin.

Pri nas je do uvedbe sistema množičnega vrednotenja prvič prišlo leta 2006 z uveljavitvijo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF, 22/14 – odl. US, 77/17 – ZMVN-1 in 33/19 – ZMVN-1A), leta 2007 pa se je ustanovil Urad za množično vrednotenje nepremičnin. Prvič so bile vrednosti javno izkazane leta 2012, kar je nov mejnik v zgodovini množičnega vrednotenja pri nas. Kmalu se je ugotovilo, da je sistem zastarel in da je čas za nov sistem, ki bi dal natančnejše rezultate in posplošene tržne vrednosti čim bolj približal vrednostim nepremičnin na trgu, zato so leta 2017 sprejeli nov zakon ZVMN-1, ki je nadomestil starega, leta 2020 pa tudi novo Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 41/14, 77/17 – ZMVN-1 in 33/19 – ZMVN-1A). Sprejetje zakonodaje je med lastnike nepremičnin vneslo tudi dvome, predvideva se namreč, da bodo nove vrednosti služile kot osnova za nekoč uvedeni davek na nepremičnine, ki naj bi popolnoma nadomestil Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Pri sistemu vrednotenja sodeluje več udeležencev. Začne se z oblikovanjem osnutka modelov, nato se pripravi poskusni izračun vrednosti nepremičnin, v tej fazi lahko lastniki nepremičnin dajo ugovore na modele vrednotenja, v nadaljevanju se oblikuje končni predlog modelov vrednotenja. Na koncu se v evidenci vrednotenja javno izkažejo nove vrednosti, lastnikom nepremičnin pa se pošlje potrdilo o teh. Pošiljanje zbirnih potrdil o vrednostih nepremičnin bo znova prineslo nekoliko večji pritisk na območne geodetske uprave, številni lastniki bodo po prejetju potrdila o vrednosti želeli urediti in spremeniti podatke o svojih nepremičninah. Zelo pomembno je, da v procesu sodeluje več akterjev, že v začetku je treba k sodelovanju povabiti strokovno javnost. To so predvsem strokovnjaki s področja vrednotenja in predstavniki različnih državnih organov, ki jim je ta tema zelo blizu. V drugi fazi pri določitvi vrednostnih ravni so primorane sodelovati občine. Te se zavedajo, da so kot organ, ki sprejema prostorske odločitve, v fazi določitve vrednostnih ravni zelo pomembne. Vse dejavnosti potekajo v prostoru in okolju, občine pa kot organ, ki nadzira svoje lokalne okolje, najbolj poznajo anomalije in vplive na lokalno okolje. Nazadnje so tukaj še udeleženci, ki jih nove vrednosti najbolj zadevajo, in sicer lastniki nepremičnin. Ti morajo biti udeleženi pri procesu, saj najbolj poznajo okolje in lokacijo, na kateri je njihova nepremičnina. Ker je država v preteklosti že imela težave s poskusom uveljavitve davka na nepremičnine, je Ustavno sodišče RS zahtevalo, da mora biti nova zakonodaja usmerjena k boljši zagotovitvi pravne varnosti za lastnike nepremičnin – stranke v postopku – zoper zakonodajo države, ki izvaja oblast. Tako imajo lastniki zdaj že v začetku možnost udeležbe pri oblikovanju modelov, možnost ugovora na modele vrednotenja in možnost ugovora zoper posplošeno tržno vrednost nepremičnine. Imajo tudi možnost

uveljavljanja posebnih okoliščin, ki morajo znašati vsaj 20 % vrednosti nepremičnine. V določenih primerih se kljub dobrim podatkom in modelom vrednotenja lahko namreč zgodi, da je stanje na terenu drugačno ali zaradi vplivov mikrolokacije in kakovosti na gradnjo ali poškodb nepremičnine (Geodetska uprava RS, 2019).

Zaradi epidemije covid-19 so roki izkazovanja izračunanih posplošenih tržnih vrednosti zamaknjeni za najmanj dve leti. Ker so novi modeli za izračun že dosegljivi, smo izdelali svoj program za izračun posplošenih tržnih vrednosti. Ta se je izvedel v programu Excel. Izbrali smo si tri različne modele za primerjavo, in sicer model za hiše, model za stanovanja in model za lokale. Izbrali smo si stavbe na območju občine Domžale in okolice. Najprej smo izvedli izračun po modelu vrednotenja za hiše, pri čemer smo za 25 stavb na navedenem območju izvedli izračun posplošene tržne vrednosti po novi metodologiji in ga primerjali s staro metodologijo. Na koncu je bilo ugotovljeno, da se je vrednost povečala za kar 27 %. V nadaljevanju je bila izvedena raziskava še po modelih za stanovanja. To pomeni v praksi vse stavbe, ki imajo vsaj tri dele v stanovanjski rabi. Izračun smo izvedli za 20 stavb na obravnavanem območju. Vrednost po modelu za stanovanja se je v povprečju povečala za 19 %. Na koncu smo izvedli še primerjavo po modelu za lokale. Ta izračun je bil nekoliko zahtevnejši, saj smo morali izračunati več faktorjev, ki vplivajo na končno vrednost. Rezultat pa je bil spet visok, povečanje vrednosti je znašalo kar 25 %. Na koncu se torej zastavlja vprašanje, zakaj tako povečanje vrednosti, ki za vse tri modele v povprečju znaša 24 %. Na podlagi predstavljenih dejstev lahko sklepamo, da izračun posplošenih tržnih vrednosti, določenih po novi metodologiji, omogoča boljši približek realnim tržnim vrednostim nepremičnin na današnji datum glede na ekonomsko in socialno stanje na trgu nepremičnin. V zadnjih 10 letih so se namreč cene na najboljših lokacijah kar precej zvišale. Pri vseh modelih so tudi bolje upoštevani faktorji, ki vplivajo na vrednost, kar pri prejšnji metodologiji ni bilo omogočeno. Tudi vrednostne cone in ravni so določene z večjo skrbnostjo in glede na dogajanje na trgu nepremičnin. Kakovostnejši so tudi podatki, na katerih temelji ves sistem. Ob tem pa se porajajo tudi pomisleki s strani uporabnikov – lastnikov nepremičnin –, saj se, čeprav vsi zatrjujejo, da nepremičninski davek še ni načrtovan, zavedajo, da nekoč v prihodnosti bo, in glede na to, da so vrednosti, ki bodo služile za osnovo, v povprečju višje za 24 %, vsi vedo, kaj to pomeni zanje.

Ta analiza nam da edinstven vpogled v nove vrednosti nepremičnin, ki sploh še niso javno dostopne, in tudi primerjavo s starimi. Tak veliki vzpon v vrednosti gre pripisati novim ekonomskim razmeram, ki kažejo na vzpon trga nepremičnin v zadnjih letih.

Največji strah pri tem je, da bodo zaradi novih razmer na trgu kot posledica epidemije covid-19 in padca gospodarstva vrednosti nepremičnin v prihodnjem letu ali dveh začele padati, še preden bodo nove vrednosti javno izkazane, kar pomeni, da bodo novi modeli zastareli še pred njihovo uporabo. Dejstvo je tudi, da nova zakonodaja omogoča večjo pravno varnost pri varovanju pravic lastnikov nepremičnin, ki so aktivne stranke v postopku skupaj s širšo javnostjo, to pomeni, da bodo lastniki nepremičnin nekako prisiljeni urediti svoje podatke v javnih evidencah, kar bo prineslo še kakovostnejše in natančnejše podatke v evidencah, prav tako bo nova zakonodaja s področja evidentiranja nepremičnin omogočala, da bodo lastniki to opravili hitreje in preprosteje kot prej.

.....
Katarina Jamnik, mag. prav. in manag. neprem., dipl. inž. geod.
Magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za
pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: katarinajamnik15@gmail.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Primerjava starih in novih posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Bojana Gruma na Katedri za pravo in management nepremičnin Evropske pravne fakultete Nove univerze napisala in avgusta 2021 uspešno zagovarjala magistrica Katarina Jamnik.

Viri in literatura

- Berden, B., in Janežič, M. (2008). *Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin*. Ljubljana, Geodetska uprava RS.
- Berden, B., Mitrović, D., in Pogorelčnik, E. (2006). Zakon o evidentiranju nepremičnin in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. *Geodetski vestnik*, let. 50, št. 2, str. 300–309.
- Geodetska uprava RS (2017). *Nepremičninske evidence*. Dostopno na: <https://www.gov.si teme/nepremicninske-evidence> (sneto 24. 10. 2020).
- Geodetska uprava RS (2018). *Uveljavitev in izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji*. Ljubljana.
- Geodetska uprava RS (2019). *Portal množičnega vrednotenja nepremičnin*. Dostopno na: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si> (sneto 5. 11. 2020).
- Geodetska uprava RS (2020). *Javni vpogled v podatke o nepremičninah*. Dostopno na: <http://prostor3.gov.si/javni-arhiv/login.jsp?jezik=sl> (sneto 2. 11. 2020).
- Grilc, M., idr. (2003). Vzpostavitev katastra stavb – registrski podatki. *Geodetski vestnik*, let. 47, št. 3, str. 193–214.
- Grum, B. (2012). *Vrednotenje nepremičnin*. E-učbenik za študente. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta.
- Mlakar, G. (1986). *Kataster 1: Zemljiški kataster in zemljiška knjiga*. Ljubljana, Tehniška založba Slovenije.
- Paznik, B., Lušnič, K. (2008). *Standardi ocenjevanje vrednosti (gradivo za izobraževanje)*. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo.
- Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin*. Uradni list RS, št. 22/20. Ljubljana.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uradni list RS, št. 95/11, 41/14, 77/17 – ZMVN-1 in 33/19 – ZMVN-1A. Ljubljana.

Zakon o davku na nepremičnine. Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US. Ljubljana.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18, 33/19 in 54/21 – ZKN. Ljubljana.

Zakon o katastru nepremičnin. Uradni list RS, št. 54/21. Ljubljana.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF, 22/14 – odl. US, 77/17 – ZMVN-1 in 33/19 – ZMVN-1A. Ljubljana.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19. Ljubljana.

Zakon o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lasti. Uradni list SRS, št. 13/74. Ljubljana.

Zakon o splošnem upravnem postopku. Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 – ZIUOPDVE. Ljubljana.