

# Vrednotenje nepremičnin

Ustavno sodišče je 28. marca 2014 razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine in presodilo, da je v neskladju z ustavo tudi Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, če se nanaša na množično vrednotenje zaradi obdavčenja nepremičnin.



S tem je zaključeno eno izmed obdobjev v postopkih vrednotenja nepremičnin v Sloveniji, še zdaleč pa s tem ni konec celotnega področja urejanja nepremičninskih evidenc in ocenjevanja njihove vrednosti, saj se tej nalogi tudi v prihodnje enostavno ne bo mogoče izogniti.

Namen tega prispevka je pojasniti vlogo Geodetske uprave Republike Slovenije v procesu urejanja nepremičninskih evidenc z namenom ocenjevanja vrednosti nepremičnin in uporabe tako dobljene posplošene tržne vrednosti za namene obdavčenja. V preteklih tednih in mesecih je bila namreč Geodetska uprava Republike Slovenije vsakodnevno tarča kritik in medijskih linčev zaradi navedenih postopkov in evidenc. Čeprav je bilo nekaj teh kritik povsem upravičenih, pa želim na tem mestu

osvetliti tudi nekatera dejstva in aktivnosti, zaradi katerih je bila državna geodetska služba povsem nepotrebno izpostavljena in so jo povsem nepotrebno napadali v javnosti.

Geodetska služba skrbi za osnovne podatke o prostoru in nepremičninah v urejenih zbirkah podatkov ter zagotavlja storitve, povezane z evidentiranjem sprememb v prostoru in na nepremičninah, izvaja koordinacijsko vlogo na področju nepremičninskega sistema in prostorske podatkovne infrastrukture ter v sodelovanju z ministrstvom za finance uvaja množično vrednotenje nepremičnin, da bi zagotovila temelje za uspešno in učinkovito upravljanje z nepremičninami in podatke za objektivno in celovito obdavčenje nepremičnin ter izboljšala učinkovitost trga z nepremičninami. Na

## **Avtor:**

Tomaž Petek  
Geodetska uprava RS  
Zemljemerska 12  
1000 Ljubljana

področju mednarodnega sodelovanja Geodetska uprava Republike Slovenije skrbi za izvajanje evropskih smernic in usmeritev na področju evidentiranja nepremičnin, kartografije in geoinformatike.

Množično vrednotenje nepremičnin je v Sloveniji sorazmerno novo sistemsko področje, ki je povezano z nepremičninami, cenami nepremičnin in njihovimi vrednostmi ter s trgom nepremičnin, in vpliva na odločitve in delovanje praktično vseh državnih organov, občin, lastnikov nepremičnin in drugih državljanov. Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo ceno na prostem trgu nepremičnin na določen datum.

Vrednotenje nepremičnin je proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Slednja je običajno opredeljena kot zemljišče s sestavinami. Rezultat vrednotenja je ocenjena vrednost nepremičnine, pri množičnem vrednotenju nepremičnin pa je eden izmed ključnih rezultatov tudi opredelitev lastnosti nepremičnin in njihovih vplivov na vrednost. Modeli vrednotenja nepremičnin za posamezno vrsto nepremičnin povedo, kako se izračuna vrednost.



Ključni pogoj, da je postopek ocenjevanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin lahko stekel, pa so seveda urejeni in redno vzdrževani podatki o nepremičninah. Leta 2006 smo zato v Sloveniji izvedli popis nepremičnin, v katerem smo pridobili manjkajoče podatke o nepremičninah. Stavbe in deli so bili dotlej evidentirani v katastru stavb, vendar ne vse in ne v obliki in na način, ki bi bil primeren kot podlaga za izvedbo množičnega vrednotenja in pozneje obdavčenja nepremičnin. Zato je Geodetska uprava Republike Slovenije decembra 2006 začela s popisom nepremičnin v skladu s Programom razgrnitve in obdelave podatkov v stavbah in delih stavb, ki ga je 6. julija 2006 sprejela Vlada Republike Slovenije. Zbrane podatke so nato uporabili za vrednotenje nepremičnin. Obvestila o vrednosti nepremičnin so lastniki prejeli leta 2010, čemur je sledilo urejanje podatkov. Prejemnik obvestila o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine je lahko spremenil podatke o nepremičninah in njenih sestavinah (parcela, del stavbe) oziroma sprožil postopek za njihovo spremembo, če je menil, da v obvestilu o poskusnem

izračunu vrednosti nepremičnin navedeni podatki o nepremičnini niso izkazovali dejanskega stanja, prav tako pa je lastnik lahko podal pripombo na uporabljene modele vrednotenja, vrednostno cono in vrednostno raven.

Leta 2011 je Vlada Republike Slovenije določila modele vrednotenja nepremičnin. Na podlagi modelov in podatkov o nepremičninah iz registra nepremičnin je bil izveden izračun vrednosti nepremičnin. Vsem nepremičninam, evidentiranim v registru nepremičnin, so pripisali posplošeno tržno vrednost. S tem se je zaključil prvi cikel generalnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je bil dokončno uveden v prakso. Uporabljati ga je možno za različne javne namene, določene z zakonom.

Prva pomembnejša uporaba posplošenih tržnih vrednosti je bila na področju socialnih transferjev pri ugotavljanju premoženjskega stanja oseb in na davčnem področju pri ugotavljanju davčne osnove za odmero davka na promet z nepremičninami. Leta 2012 so podatke o posplošenih tržnih

vrednosti uporabili tudi pri odmeri davka na nepremičnine višjih vrednosti in pri odmeri davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč.

Jeseni leta 2011 je Državni zbor Republike Slovenije sprejel spremembe Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, v katerem je podrobneje določen postopek generalnega vrednotenja nepremičnin s podrobnejšo opredelitvijo modelov vrednotenja nepremičnin in poskusnim izračunom vrednosti. Najpomembnejše spremembe pa se nanašajo na sistematično evidentiranje podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb v evidenci trga nepremičnin. Ta ureditev zagotavlja popolnejši zajem podatkov o kupoprodajnih poslih, ki so podvrženi davku na dodano vrednost, in najemnih poslov s poslovnimi in stanovanjskimi nepremičninami. Poteka pa tudi informacijska prenova sistema evidence trga nepremičnin. Vrednosti nepremičnin so izračunane z uporabo modelov vre-

dnotenja nepremičnin, kot jih določa Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011) (v nadaljevanju: uredba o modelih), in indeksov vrednosti, kot jih določa Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/2013), obe sprejeti na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 in 87/11 in 40/12 – ZUJF) (v nadaljevanju: ZMVN). Modeli vrednotenja nepremičnin temeljijo na podatkih o ponudbi in povpraševanju na trgu nepremičnin v Sloveniji. Oblikovani so na podlagi sistematičnega spremljanja in analiziranja podatkov o dejansko doseženih cenah na trgu nepremičnin ter tudi na podlagi socialno-ekonomskih in drugih podatkov, ki odražajo delovanje posameznega segmenta nepremičninskega trga.

Posplošene tržne vrednosti nepremičnin, evidentirane v registru nepremičnin, se do ponovne določitve modelov vrednotenja nepremičnin prilagajajo razmeram na trgu prek indeksov vrednosti nepremičnin. Ti odražajo spremembo vrednosti nepremičnin glede na gibanje cen nepremičnin. Indeksi vrednosti so določeni po vrednostnih conah za posamezen model vrednotenja nepremičnin. Vlada RS je določila indekse vrednosti nepremičnin z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/2013). Trenutne vrednosti, ki so zapisane v registru nepremičnin, že upoštevajo padec vrednosti nepremičnin na



posameznem območju in odražajo vrednost nepremičnine na dan 1. januarja 2013.

Na podlagi evidentiranih, preverjenih in izboljšanih podatkov evidence trga nepremičnin je urad leta 2012 pripravil četrtletna poročila o povprečnih cenah nepremičnin ter polletno in letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu. Geodetska uprava od začetka leta 2007 sistematično spremlja dosežene pogodbene cene nepremičnin na slovenskem trgu. Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki jih posredujejo davčna uprava, nepremičninske družbe in notarji, vodijo v evidenci trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN). Osnovni podatki ETN so javno dostopni. V sistemu generalnega vrednotenja nepremičnin so sproti pregledani in dopolnjeni podatki o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami za namene določevanja modelov vrednotenja nepremičnin in izračunov indeksov vrednosti nepremičnin. Geodetska uprava objavlja redna periodična poročila o cenah in trgu nepremičnin. Njihov osnovni namen je redno seznanjanje strokovne in širše javnosti z dogajanjem na slovenskem trgu nepremičnin. Polletna in letna poročila o slo-





venskem nepremičninskem trgu vključujejo analize cen in trgov nepremičnin po vrstah nepremičnin in analitičnih območjih. Objavijo se do konca četrtertletja po obravnavanem obdobju. Registriranim uporabnikom za vpogled v geodetske podatke je omogočen tudi razširjen pregled vseh evidentiranih podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami v ETN, razen podatkov o pogodbenih strankah. Dostop do podatkov v obliki izpisa iz podatkovne baze ETN je mogoč pri službi za izdajanje podatkov. Podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami so dostopni proti plačilu.

Modeli vrednotenja nepremičnin opredeljujejo vpliv lastnosti nepremičnin na vrednost nepremičnin. Vodijo jih v zbirki vrednotenja nepremičnin. Zakonsko je določeno, da se modeli vrednotenja nepremičnin preverijo glede na ponudbo in povpraševanje najmanj vsaka štiri leta. V vmesnem obdobju se spremembe razmerij med ponudbo in povpraševanjem na trgu nepremičnin usklajujejo preko indeksov vrednosti nepremičnin. Leta 2012 je bila oblikovana izboljšana metoda izračuna in določanja indeksov vrednosti nepremičnin. Sprotno so vzdrževani podatki o posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin glede na spremembe podatkov o nepre-

mičninah, evidentiranih v registru nepremičnin. Javno dostopni podatki o tržnih vrednostih nepremičnin so ena izmed temeljnih sestavin nepremičninskega sistema vsakega razvitega tržnega gospodarstva. Ti podatki predstavljajo pomembno dodatno informacijo z ekonomskimi značilnostmi za vse udeležence na trgu nepremičnin in v Sloveniji postavljajo upravljanje in gospodarjenje z nepremičninami v povsem novo perspektivo. Sistem množičnega vrednotenja je zasnovan večuporabniško. Podatki o posplošeni tržni vrednosti so pomembni za celo vrsto drugih področij, kot na primer pri ugotavljanju premoženja pri določanju socialnih transferjev, spremljanju kreditnih tveganj nepremičninskega portfelja, pri ocenjevanju in presojanju ekonomičnosti posegov v prostor in podobno. Sistem množičnega vrednotenja omogoča podlago za metodološke nadgradnje za različne potrebe in uporabe, zato predstavlja pomembno referenčno osnovo z vidika vrednosti za postopke in dejavnosti, povezane z nepremičninami.

Iz vsega zapisanega se vidi, da ima proces urejanja podatkov o nepremičninah in njihova uporaba v postopkih vrednotenja nepremičnin že zelo dolgo zgodovino in da kljub padcu zakona o davku na nepremičnine proces še zdaleč ni

končan. S tem procesom smo se lastniki nepremičnin ponovno zavedeli pomena urejenih evidenc pri upravljanju s premoženjem in prostorom in prepričani smo, da se bo ta proces nadaljeval tudi v prihodnje.