

ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN – ZMVN-1

JAVNA RAZGRNITEV

PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

POROČILO

**O IZVEDENI JAVNI RAZGRNITVI PREDLOGA
MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN
IN STALIŠČA DO PREJETIH PRIPOMB**

LJUBLJANA, 3. 2. 2020

UVODNA POJASNILA

Poročilo po izvedenem poskusnem izračunu, javni razgrnitvi predloga modelov vrednotenja in obravnavi pripomb na predlog modelov vrednotenja (v nadaljevanju Poročilo) je pripravljeno na podlagi 19. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, Ur.l. RS. št.77/17, 33/19 in 66/19).

V postopku javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja nepremičnin, so lahko lastniki nepremičnin in druga strokovna ter laična javnost podali:

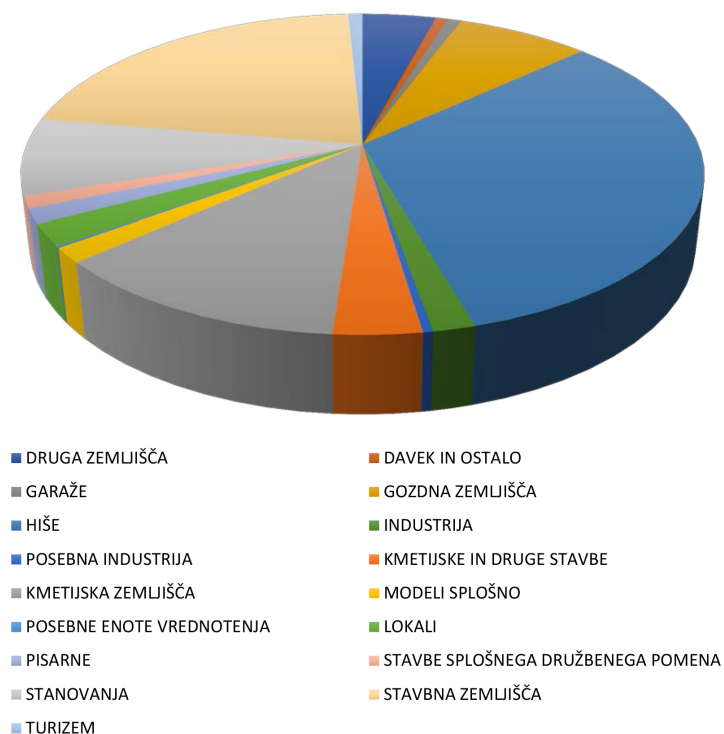
I. splošne pripombe na modele vrednotenja (obrazec JR.MV-2) ali

II. pripombe na vrednostne cone in vrednostne ravni v posamezni občini (obrazec JR.MV-1).

Predlog modelov vrednotenja je bil v vseh občinah javno razgrnjen od 1. do 30. oktobra 2019 ter tudi javno objavljen na spletnih straneh Geodetske uprave Republike Slovenije, portal množičnega vrednotenja nepremičnin (https://eprstor.gov.si/PI_EMV/emv/EMV.html). Pripombe je bilo mogoče podati do 15. novembra 2019. Da bi se širši javnosti podajanje pripomb olajšalo, sta bila pripravljena dva obrazca za posredovanje pripomb in sicer za pripombe na modele vrednotenja – obrazec JR.MV-2 in za pripombe na vrednostne cone in vrednostne ravni – obrazec JR.MV-1. Prav tako pa so bile obravnavane tudi pripombe, ki niso bile podane na vnaprej pripravljenih obrazcih, in so prispele v pisni obliki.

Geodetska uprava Republike Slovenije je obravnavala zgolj tiste pripombe, ki so se nanašale na elemente modelov, vrednostne cone in vrednostne ravni v določeni občini, ne pa tudi pripombe, ki so se nanašale na pravilnost podatkov v uradnih evidencah in pripombe, ki jih bo mogoče po uveljavitvi Uredbe o določitvi modelov vrednotenja in pripisu vrednosti, uveljavljati v postopkih uveljavljanja posebnih okoliščin. Prav tako so se prejete pripombe, ki so bile vsebinsko enake, združile in so se občine in Geodetska uprava Republike Slovenije do posameznih skupin podobnih pripomb enkratno opredelile. Ob upoštevanju tega je Geodetska uprava Republike Slovenije obravnavala 374 pripomb na modele vrednotenja in 1.621 pripomb na vrednostne cone in vrednostne ravni, ki so jih občine prejele in jih posredovale Geodetski upravi. Spodnja slika prikazuje delež prejetih pripomb po modelih vrednotenja.

DELEŽ PREJETIH PRIPOMB PO MODELIH VREDNOTENJA



Slika: Delež prejetih pripomb po modelih vrednotenja

Geodetska uprava Republike Slovenije kot organ vrednotenja je pripombe proučila in jih glede na merila množičnega vrednotenja, določena z zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, upoštevala pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja nepremičnin.

Geodetska uprava Republike Slovenije s tem Poročilom zaključuje postopek javne razgrnitve in sprejem ter obdelavo pripomb, kot to določa 19. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

Poročilo je vsebinsko sestavljeno iz štirih poglavij:

1. V prvem uvodnem poglavju je opisan celoten postopek prve faze sistema množičnega vrednotenja, to je določanje modelov vrednotenja od oblikovanja osnutkov modelov do končnega predloga modelov vrednotenja. Prav tako je v tem poglavju pojasnjeno, kako je, ob upoštevanju pripomb in predlogov, dopolnjen predlog modelov vrednotenja, ki je bil javno razgrnjen.

- 
2. Drugo poglavje Poročila obsega pripombe na elemente modelov vrednotenja, ki so bili Geodetski upravi Republike Slovenije posredovani na obrazcu JR.MV-2 ali so prispele v pisni obliki. Za vseh 17 modelov vrednotenja, ki jih predpisuje ZMVN-1 je pripravljeno Poročilo tako, da so predstavljene glavne značilnosti posameznega modela, njegove sestavine in kakovost modela, prejete pripombe na model ter stališče organa vrednotenja na pripombe in predvidene izboljšave modela.
 3. Tretje poglavje Poročila se nanaša na pripombe in predloge na vrednostne cone in vrednostne ravni, ki so jih lastniki nepremičnin ter druga strokovna in laična javnost posredovali občinam, kjer te nepremičnine ležijo. V tem poglavju so prikazani sumarni podatki posredovanih pripomb po občinah, ter kateri predlogi in pripombe so bili upoštevni pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja. Podan je tudi prikaz podatkov v naslednjih tabelah:
 - število vseh pripomb po statusih (ugodeno, delno ugodeno, zavrnjeno, zavrženo, dvojnik, v dopolnitvi),
 - število vseh pripomb po posameznih občinah,
 - število vseh pripomb po posameznih modelih in
 - prejete in obravnavane posamezne pripombe s stališči za vsako občino posebej.
 4. V četrtem poglavju je na kratko opredeljeno, kakšen je postopek določanja modelov vrednotenja po končani javni razgrnitvi in javni obravnavi predloga modelov vrednotenja.

Podrobnejši opis pripomb na vrednostne cone in vrednostne ravni, ki so jih posredovali lastniki nepremičnin na javno razgrnjene modele vrednotenja, ter stališča organa vrednotenja glede upoštevanja posamezne pripombe pri končnem oblikovanju modelov vrednotenja, je za vsako posamezno občino mogoče pridobiti v datotekah, ki so priloga tega poročila in sicer na spletnem portalu množičnega vrednotenja <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>

POVZETEK POSREDOVANIH PRIPOMB IN STALIŠČ GEODETSKE UPRAVE RS DO PRIPOMB

Velika večina pripomb in predlogov za spremembo modelov vrednotenja je bila povezana z lokacijo. Lokacija je v modelih vrednotenja opredeljena z vrednostno cono in vrednostno ravni. Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Nepremičnina se v vrednostno cono uvrsti glede na podatek o centroidu parcele za zemljišča in podatek o centroidu stavbe za stavbe in dele stavb. Vrednostna raven za vrednostno cono izraža velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnine. Vpliv lokacije v modelih je določen na podlagi analize podatkov iz kupoprodajnih (tržne cene) in najemnih (tržne najemnine) pravnih poslov z nepremičninami.

Poleg pripomb in predlogov na vrednostne cone in vrednostne ravni, ki so jih lastniki nepremičnin poslali na občine v katerih leži njihova nepremičnina, je organ vrednotenja prejel tudi veliko predlogov za upoštevanje različnih vplivnih območij in motečih dejavnikov, kot so hrup, smrad, sevanje, nedostopnost, strmina in podobno, pri coniranju. Organ vrednotenja je predloge in pripombe preučil. Pri večini modelov vrednotenja se je glede na poskusni izračun in javno razgrnjen predlog povečalo število vrednostnih con (za gozd na primer za 3,5-krat, drugje manj). Na ta način so bili vsaj delno upoštevani tovrstni predlogi, ker manjše vrednostne cone predstavljajo nekoliko bolj homogena območja kot prej. Po spremembi mej vrednostnih con so bili izvedeni empirični izračuni vrednostnih ravni glede na preverjene podatke iz kupoprodajnih in najemnih poslov z nepremičninami. V primeru, da je bilo v posamezni vrednostni coni dovolj podatkov o trgu nepremičnin, je obveljala izračunana vrednost. Na območjih, kjer ni podatkov o tržnih cenah in tržnih najemninah ali so ti podatki geografsko neenakomerno porazdeljeni, so se vrednostne ravni določile z upoštevanjem predlogov vrednostnih ravni v vrednostnih conah s podobnimi socialno-ekonomskimi značilnostmi in interpolacije z vrednostnimi ravni sosednjih vrednostnih con.

Po zaključku izboljšave coniranja (vrednostne cone in vrednostne ravni) je bilo izvedeno umerjanje in preverjanje vpliva obstoječih parametrov modelov na vrednost ter možnost vključitve novih podatkov o nepremičninah v modele vrednotenja glede na prejete pripombe in predloge na sestavine modelov vrednotenja.

Na podlagi empiričnih analiz se je nekoliko spremenil vpliv nekaterih parametrov modelov na vrednost, kar je podrobneje opisano v nadaljevanju.

V modele niso bili vključeni nobeni novi podatki o nepremičninah, ker predlogi niso izpolnjevali pogojev za vključitev v model. Predlagani novi podatki za modele vrednotenja se ali ne vodijo v uradni evidenci ali ni predpisanega postopka za njihovo spremembo v realnem času ali pa so empirične analize pokazale, da nimajo statistično značilnega vpliva na ceno oziroma vrednost.

KAZALO

I. POSTOPEK JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE PREDLOGA MODELOV	
VREDNOTENJA	8
II. PRIPOMBE NA MODELE (OBRAZEC JR.MV-2)	11
1. MODEL ZA STANOVANJA (STA)	12
2. MODEL ZA HIŠE (HIS)	16
3. MODEL ZA GARAŽE (GAR)	19
4. MODEL ZA PISARNE (PPP)	20
5. MODEL ZA LOKALE (PPL)	23
6. MODEL ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)	24
7. MODEL ZA INDUSTRIJO (IND)	26
8. MODEL ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)	28
9. MODEL ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)	29
10. MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)	32
11. MODEL ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)	35
12. MODEL ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)	36
13. MODEL ZA GOZD (GOZ)	40
14. MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)	44
15. MODEL ZA BENCINSKE SERVISSE (PNB)	48
16. MODEL ZA ELEKTRARNE (PNE)	54
17. MODEL ZA MARINE IN PRISTANIŠČA (PNP)	59
18. SPLOŠNE PRIPOMBE NA MODELE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMČNIN	61
III. PRIPOMBE NA VREDNOSTNE CONE IN VREDNOSTNE RAVNI (OBRAZEC JR.MV-1)	63
1. SPLOŠNO	63
2. OPREDELITEV DO PRIPOMB POSAMEZNIH OBČIN	66
IV. SKLEP	67

I. POSTOPEK JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za namene obdavčenja in druge javne namene določene z zakonom.

Po ZMVN-1 se vrednotijo vse nepremičnine, ki so evidentirane v evidencah na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, in sicer glede na dejansko rabo delov stavb za dele stavb skupaj z zemljišči pod stavbami, dejansko rabo zemljišč za zemljišča pod javnimi cestami, železnico in vodami in namensko rabo za ostala zemljišča.

Proces množičnega vrednotenja obsega tri faze, in sicer določanje modelov vrednotenja, pripis posplošene vrednosti in ugotavljanje posebnih okoliščin.

Osnutki novih modelov so bili spomladi 2018 najprej predstavljeni strokovnim združenjem s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskim izobraževalnim ustanovam, občinam ter ostali strokovni javnosti. Geodetska uprava Republike Slovenije je v tem postopku izražene predloge in priporočila strokovne javnosti ustrezno upoštevala z nadgradnjo modelov. Ker je pri postopku določanja modelov vrednotenja pomembno tudi sodelovanje občin, je v ta namen Geodetska uprava, v sodelovanju z vsemi tremi združenji občin, oktobra 2018 za predstavnike občin izvedla tri posvete: v Mariboru, Ljubljani in Novi Gorici. Temu je sledilo dvomesečno strokovno usklajevanje modelov, ki je potekalo v okviru več kot 130-ih delovnih sestankov, na katerih se je obravnavalo okoli 1.300 pripomb, ki so jih na osnutek modelov podale občine. Geodetska uprava je pri pripravi predloga modelov za javno razgrnitev smiselno upoštevala 85% vseh pripomb občin.

Javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja je naloga občin. Geodetska uprava Republike Slovenije je v sodelovanju z Združenji občin, od 2. - 6. septembra izvedla na območjih dvanajstih Območnih geodetskih uprav posvete o postopkih javne razgrnitve modelov vrednotenja. Na posvetih je občine celovito seznanila s projektom množičnega vrednotenja, ključnimi udeleženci projekta, vsebino gradiv za javno razgrnitev, celotnim postopkom javne razgrnitve, nalogami, ki jih morajo opraviti občine in roki za izvedbo javne razgrnitve. S ciljem, da bi se posveta udeležile vse občine, je Geodetska uprava v dodatnem terminu izvedla še en posvet 19.9.2019, na katerega so bile vabljene vse tiste občine, ki se posveta niso udeležile v času od 2. – 6. septembra 2019.

Geodetska uprava je septembra 2019 za potrebe javne razgrnitve posredovala občinam naslednja gradiva:

- predlog modelov vrednotenja nepremičnin
- obrazci JR.MV-1 za pripombe na cone in ravni
- obrazci JR.MV-2 za splošne pripombe
- zgibanke splošne informacije
- zgibanke posebne okoliščine, 3 x plakat A3 s splošnimi informacijami.

Da bi lahko lastniki na svojih nepremičninah, ki jih najboljše poznajo, ugotovili ustreznost predloga modelov, je Geodetska uprava pripravila še poskusni izračun posplošenih vrednosti nepremičnin, in sicer na podlagi podatkov in lastnosti nepremičnin iz registra nepremičnin na dan 27. 6. 2019, ter na podlagi predloga modelov vrednotenja na stanje trga na dan 1.1.2019. Z njim so bili lastniki preko spletne aplikacije na Portalu MVN seznanjeni od 1. oktobra 2019 dalje.

Predlog modelov vrednotenja so občine javno razgrnile od 1. do 30. oktobra 2019. Na ta način se je lastnikom nepremičnin že v postopku oblikovanja modelov vrednotenja zagotovil dostop do predloga modelov in drugih informacij o postopkih množičnega vrednotenja ter ponudila možnost dajanja mnenj in pripomb. Sočasno je Geodetska uprava predlog modelov in poskusni izračun posplošenih vrednosti nepremičnin objavila tudi na Portalu množičnega vrednotenja nepremičnin (Portal MVN) na spletnem naslovu <http://www.mvn.e-prostor.gov.si/>.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin v členih 17 – 20 določa postopek določanja modelov vrednotenja. V okviru postopka javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja, je Geodetska uprava, kot organ, pristojen za izvajanje nalog množičnega vrednotenja, javno predstavila predlog modelov vrednotenja.

Od 14. 10. 2019 do 18. 10. 2019 je bilo izvedenih štirinajst javnih predstavitev modelov vrednotenja in sicer v Celju, Kopru, Novi Gorici, Novem mestu, Ptuj, Sevnici, Slovenj Gradcu, Murski Soboti, Velenju, Litiji, Kranju, Ljubljani, Mariboru in Semiču. Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, so zagotovili ustrezne prostore, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, pa je izvedel javne predstavitve. O javnih predstavitvah so občine na krajevno običajen način pravočasno seznanile svoje občane.

Na javnih predstavitvah je bilo prisotnim predstavljeno, kakšni so bili dosednji postopki pri določanju modelov, kateri podatki se uporabljajo za modeliranje, kako deluje trg nepremičnin, kaj je tržna vrednost po Mednarodnih standardih ocenjevanja, kaj je posplošena vrednost nepremičnin, podrobno je bilo predstavljeno vseh sedemnajst modelov vrednotenja, enote vrednotenja, vrednostne cone in vrednostne ravni, kriteriji za meje vrednostnih con, vrednostne tabele za posamezni model. Prisotni na javni predstavitvi so bili seznanjeni z možnostjo sodelovanja pri dajanju pripomb in predlogov na modele vrednotenja nepremičnin, in rokih, v katerih lahko le te podajo, s poskusnim izračunom in nadaljnjimi postopki po končani javni razgrnitvi.

Javne predstavitve modelov se je udeležilo 64 lastnikov in 45 predstavnikov posameznih občin, upravnih enot, inšpektorata za okolje in prostor, centrov za socialno delo, finančne uprave, geodetskih podjetij in obrtne zbornice.

Večino vprašanj in pripomb s strani prisotnih lastnikov, na katera so bili podani odgovori in pojasnila na javni predstavitvi, se je nanašalo na:

■■■■■ model za hiše (HIS) in stanovanja (STA) in v zvezi s tem na:

- vpliv posameznih podatkov na vrednost teh nepremičnin ter
- kako bližina posameznih industrijskih objektov (steklarna) in kulturnih spomenikov vpliva na vrednost posameznih nepremičnin po teh dveh modelih;

■■■■■ model za gozd (GOZ):

- pri tem modelu je bila podana pripomba, da se pri podatku za rastiščni koeficient in odprtost premalo ažurno upošteva zmanjšanje vrednosti zaradi žledoloma, vetrolom ali lubadarja;

■■■■■ model za stavbna zemljišča (STZ):

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

■■■■■ model za elektrarne:

- kako se vrednotijo sončne elektrarne;

■■■■■ model za druga zemljišča (DRZ):

- ali bodo v prihodnje kategorizirane tudi gozdne ceste;

■■■■■ splošne pripombe:

- prisotni so želeli pojasnilo kakšen je postopek obdelave pripomb na cone in ravni;
- izpostavljena je bila dilema ali je uvedba davka na nepremičnine potrebna in smiselna;
- pri vrednotenju nepremičnin bi bilo, poleg linijskih objektov, kot okoliščino, ki vpliva na nižjo vrednost nepremičnine, že ob pripisu vrednosti, potrebno upoštevati tudi bližino baznih postaj;
- podan je bil predlog, da bi bilo potrebno, za čimbolj natančno določitev vrednosti posamezne nepremičnine v evidence podatkov dodati še dodaten nabor podatkov;
- posamezne evidence ne vsebujejo pravih podatkov, kar postavlja pod vprašaj pravilnost izračunanih vrednosti nepremičnin, zato bi bilo smiselno, da se najprej zagotovi čimbolj pravilne podatke v vseh evidencah, iz katerih se prevzemajo podatki za izračun posplošene vrednosti;
- ali in kako se izvaja kontrola glede pravilnosti posameznih podatkov v uradnih evidencah;
- kako in katere posebne okoliščine bo mogoče uveljavljati.

S strani občin pa je bilo izpostavljeno predvsem to, da so vrednosti zemljišč, ki so po namenski rabi v prostorskih aktih opredeljena kot zemljišča za gradnjo, bistveno nižje, kot se dosega na trgu.

V primeru ugotovljenih neustreznosti razgrnjenega predloga modelov vrednotenja so lahko lastniki do 15. novembra 2019 podali konkretne in utemeljene pripombe. Pripombe na vrednostne cone in ravni na območju občine, kjer imajo lastniki svoje nepremičnine, so lastniki posredovali na pripravljenih obrazcih v opredelitev občinam. Pripombe na ostale elemente modelov vrednotenja (na enačbe, način izračuna, vrednostne tabele, točkovnike in vrednostne faktorje) so lastniki na posebej pripravljenih obrazcih poslali neposredno Geodetski upravi.

Prav tako so na portalu MVN <http://www.mvn.e-prostor.gov.si/> ves čas od javne razgrnitve dalje na voljo vse informacije o množičnem vrednotenju nepremičnin, vključno z odgovori na najbolj pogosta vprašanja, povezavami na obrazce za urejanje podatkov nepremičnin in povezavami na evidence.

Za dodatno vsebinsko pomoč in vprašanja je vzpostavljen klicni center na **brezplačni številki 080 20 09**, kjer so na voljo svetovalci vsak delovni dan od 8. do 16. ure. Prav tako je mogoče vprašanja in zahteve posredovati na elektronski naslov vrednotenje@gov.si.

II. PRIPOMBE NA MODELE (Obrazec JR.MV-2)

Na predloge modelov vrednotenja nepremičnin je Geodetska uprava prejela pripombe in predloge s strani lastnikov nepremičnin, občin ter različnih institucij in združenj. Pripombe in predlogi so prispeli na vseh 17 modelov vrednotenja nepremičnin.

model	število pripomb glede na upoštevanost			
	da	delno	ne	skupaj
Modeli splošno	0	0	30	30
KME	3	25	13	41
GOZ	3	14	11	28
davek in ostalo	0	1	13	14
IND	0	1	1	2
INP	0	0	2	2
KDS	0	1	5	6
PPL	1	0	2	3
PPP	1	0	5	6
SDP	1	1	1	3
STA	1	6	27	34
GAR	1	0	0	1
TUR	1	0	3	4
PEV	0	1	1	2
HIS	0	34	86	120
STZ	3	28	43	74
DRZ	0	0	4	4
SKUPAJ	15	112	247	374

Geodetska uprava je vse pripombe in predloge na posamezne modele, ki jih je prejela do roka temeljito preučila in se do njih, v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19), opredelila kot je pojasnjeno v nadaljevanju.

1. MODEL ZA STANOVANJA (STA)

1.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA STANOVANJA (STA)

Model za stanovanja se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje. Predmet vrednotenja so deli stavb, s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem, ki predstavlja delež zemljišča pod stavbo glede na razmerje površin delov stavbe v stavbi. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav.

1.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 850 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 20 vrednostnih ravni), vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe, lege dela stavbe v stavbi, skupne površine dodatnih prostorov stanovanja (upoštevajo se terasa, loža in balkon), prisotnosti in velikosti garaže oz. garažnega parkirnega prostora kot pripadajočega prostora ter oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.

1.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o 12.335 kupoprodajnih poslih v tržno določenih vrednostnih conah modela za celotno Slovenijo, ki so bili sklenjeni med 1.1.2017 in 30.5.2019.

Za 88% od vseh stanovanjskih enot vrednotenja so bile višine vrednostnih ravni po vrednostnih conah določene na podlagi empiričnih in statistično obdelanih podatkov o trgu nepremičnin, to je časovno prilagojenih preverjenih kupoprodajnih poslov iz evidence trga nepremičnin.

1.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 34 dokumentov s pripombami in predlogi, povezanimi z modelom za stanovanja (STA).

Prejeli smo pripombe na definicijo velikosti oz. upoštevanje prostorov v stanovanju, vrednosti v vrednostni tabeli, upoštevanje linijskih objektov, vpliv obnov, lege stanovanja v stavbi, upoštevanje kakovostnih parametrov.

Nekaj pripomb na model se je opiralo na napačno evidentirane podatke, predvsem dejansko rabo dela stavbe. Nekaj pripomb je bilo tudi na obdavčenje, kar ni predmet modelov množičnega

vrednotenja nepremičnin. Pripombe se nanašajo tudi na izredno slabo kakovost stavbe oz. njenega dela (vlaga, ipd.). Podana je bila tudi pripomba na netransparentnost sistema. Način izračuna naj ne bi bil preverljiv.

Podane so bile pripombe, da bi morali upoštevati vpliv kratkočasnih najemov (Airbnb-ja), socialnih stanovanj, osončenosti, vzhodne, zahodne lege, zunanjih in notranjih sten.

Naslednji sklop pripomb in predlogov se je opiral na definicijo velikosti, ki predstavlja vsoto bivalnega prostora, poslovnega prostora, shrambe, sušilnice in pralnice ter dela prostora z omejeno uporabo in nedokončanega prostora. Podani so bili predlogi, da bi se v velikost vštevali tudi ostali prostori, ki so lahko definirani pri stanovanju (npr. klet).

Pripombe so bile tudi na vrednost garaže oz. garažnega parkirnega prostora kot pripadajočega prostora pri stanovanju glede na vrednost garaže oz. garažnega parkirnega mesta kot svojega dela stavbe, ki se vrednoti po modelu garaž (GAR). Pri tem je vrednost garaže, vrednotene po modelu GAR, bila nižja kot vrednost prostora garaža pri modelu STA.

Veliko je bilo pripomb na vrednosti iz vrednostne tabele v delu, ki opredeljuje vpliv starosti na vrednost. Kar nekaj je bilo pripomb na vrednosti stavb, ki niso protipotresno zgrajene.

Podana je tudi pripomba, ki primerja vrednost stanovanja, velikega 50 m², ter enako velike hiše s 50 m² velikim zemljiščem pod stavbo.

Nekaj pripomb se je nanašalo na upoštevanje obnov pri izračunu vrednosti. Pri tem je večina teh pripomb odražala nerazumevanje sistema; na kakšen način so obnove upoštevane v modelu vrednotenja.

Dobili smo tudi pripombo na faktor lastnosti, ki upošteva število stanovanj v stavbi.

Kar nekaj pripomb se je nanašalo na vpliv bližine linijskih objektov na vrednost. Prispele so navedbe, da je vpliv prevelik, druge da je vpliv bližine linijskih objektov premajhen. Podan je bil predlog, da bi linijski objekti bili upoštevani zvezno (večja oddaljenost od linijskega objekta bi pomenila manjši vpliv). Podan je bil tudi predlog, da bi pri linearnih vplivih diferencirali kategorije železnice ter ceste na barjanskih tleh, kjer so stavbe grajene na pilotih.

1.3 ODZIV NA PRIPOMBE IN PREDVIDENE IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je vse prejete pripombe in predloge preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

1.3.1 Odziv na pripombe

Velikost, ki v modelu stanovanj vpliva na vrednost enote vrednotenja, bo podvržena dodatnim analizam s ciljem, da se poskuša vse pripadajoče prostore k stanovanju (kleti, lože, terase, balkone, garaže) ustrezno vključiti v parameter velikosti. Opravljene bodo analize, koliko

posamezni dodatni prostori vplivajo na ceno stanovanj na trgu nepremičnin. Na osnovi teh bodo v velikosti upoštevani ustrezni ločeno evidentirani prostori v stanovanjih.

Evidentirane podatke, ki ne odražajo dejanskega stanja v naravi, je potrebno pred kakršnimkoli usklajevanjem modelov vrednotenja ustrezno popraviti in urediti skladno s predpisanimi načini evidentiranja podatkov v nepremičninskih evidencah.

Hkrati s poskusnim izračunom je bila izvedena tudi razgrnitev modelov vrednotenja – fizično na posamezni občini in na spletu (https://eprostor.gov.si/PI_EMV/emv/EMV.html). Za vsako posamezno nepremičnino je postopek izračuna detajlno in transparentno predstavljen v Evidenci vrednotenja. Postopek izračuna je tudi natančno opisan v Evidenci modelov vrednotenja.

Vplive kratkoročnih najemov je preko umerjanja modelov težko analizirati, je pa to ena od okoliščin, ki skupaj z ostalimi vpliva na oblikovanje cen na trgu nepremičnin, predvsem na območjih, ki so turistično zanimivi. Ker podatki o enotah, ki se uporabljajo v ta namen, niso sistemsko vodeni v uradnih evidencah, je njihov posamičen vpliv nemogoče preverjati. Enako je z vsemi podrobnimi podatki glede lokacije stanovanja glede na stran neba ali osončenost. Posledično teh podatkov v množičnem vrednotenju v okviru modelov vrednotenja ni mogoče upoštevati.

Vpliv starosti (oziroma leta izgradnje) na vrednost stanovanja je pri umerjanju modela najprej določen kot zvezna funkcija. Zveznemu izračunu sledi diskretizacija v razrede za starost stavb, ki so oblikovani na osnovi dogodkov v zgodovini, ki so imeli pomemben vpliv na način gradnje in s tem povezano kakovost, stabilnost ter varnost (npr. konec 2. svetovne vojne, potres v Skopju in sprememba zakonodaje ter dogajanje na področju energetske učinkovitosti). Dodatno je pri oblikovanju razredov upoštevano tudi povečanje vrednosti v dveh zaporednih razredih. Več o oblikovanju razredov za leto izgradnje je opisano v odgovoru na pripombo dr. Daniele Dvornik Perhavec v okviru pripomb strokovne javnosti na modele (<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/postopki/sodelovanje-strokovne-javnosti/>). Vrednosti za osnovo in dodatni m² za posamezno celico velikosti in leta izgradnje so določene na osnovi prodaj stanovanj iz ustrezne celice. Tako so vrednosti stanovanj, ki niso protipotresno zgrajena, določene na osnovi cen kupoprodajnih poslov istovrstnih stanovanj, torej stanovanj iz istega obdobja, ki prav tako niso protipotresno zgrajena.

Neposredna primerjava vrednosti enako velike hiše in stanovanja brez upoštevanja vrednosti zemljišča žal ni mogoča. Vrednost takšne hiše je nižja kot vrednost stanovanja, vendar je pri tem potrebno upoštevati, da je potrebno pri hiši upoštevati tudi dvorišče. Pričakovanja trga so, da k stanovanjski hiši spada tudi del zemljišča, to je tudi bistvena razlika med trgom stanovanj in stanovanjskih hiš. Tudi oblikovana cena na trgu, bo v primeru hiše, enako velike kot je stanovanje, brez dodatnega zemljišča nižja kot primerljivega stanovanja. V kolikor se pri enako veliki hiši upošteva neko minimalno velikost preostalega zemljišča v velikosti 160 m², bo vrednost takšne hiše večja od enako velikega stanovanja, velikega 50 m².

Iz pripomb, ki so se nanašale na faktor obnov, je bilo bolj kot nestrinjanje razbrati nerazumevanje načina upoštevanja vpliva obnov na posplošeno vrednost enote vrednotenja. Na faktor obnove

je potrebno gledati v povezavi z vrednostjo v vrednostni tabeli, ki upošteva vpliv leta izgradnje na vrednost. Vrednost starejše obnovljene stavbe je vedno nižja kot vrednost ne obnovljene stavbe, zgrajene leta, ko je starejša stavba obnovljena. Zavedamo se, da so lahko v različnih primerih obnove istega elementa različne kakovosti, kar pa v edinem razpoložljivem podatku (letnica posamezne obnove) ne more biti popolnoma zajeto. Tukaj se zasleduje upoštevanje vpliva obnove srednjega kakovostnega razreda, kar je zaradi množičnega pristopa sprejemljiva posplošitev.

Število stanovanj v stavbi na ceno stanovanj vpliva zelo odvisno od tipa stavbe. Statistično značilen vpliv števila stanovanj v stavbi se pokaže v primeru velikih stolpnic, kjer so vrednosti primerljivih stanovanj v primerjavi s stanovanji v manjših stavbah, nižje. Stanovanja v stavbah z manj stanovanji so lahko v vila blokih ali pa v hišah, ki so jih preoblikovali v večstanovanjske stavbe. Tudi stanovanja v stavbah z več stanovanji so lahko v stolpnicah ali nizkih blokih, tudi z več vhodi. S faktorjem za lastnosti je tako upoštevan vpliv večjega števila stanovanj na kakovost bivanja, zahtevnosti upravljanja, vzdrževanja, ipd. Zaradi tega so stanovanja v stavbah z večjim številom stanovanj nekaj manj vredna kot primerljiva stanovanja v stavbah z majhnim številom stanovanj.

Upoštevanje vplivov linijskih objektov GJI je opredeljeno že v zakonu (ZMVN-1), upoštevane razdalje pa so odraz ocene omenjenih vplivov iz razpoložljivih tržnih podatkov ter simulacije. Zveznega vpliva bližine linijskih objektov v modele vrednotenja ni mogoče vključiti. Na podlagi razpoložljivih podatkov in z metodo simulacije je upoštevan srednji vpliv bližine posameznega linijskega objekta gospodarske javne infrastrukture, ki je določen že z zakonom. Posamezen vpliv v konkretnem primeru je lahko zaradi prisotnosti omilitvenih ukrepov zmanjšan ali pa večji zaradi manjka le teh. Tukaj se zasleduje upoštevanje srednjega negativnega vpliva bližine objektov GJI, kar je zaradi množičnega pristopa sprejemljiva posplošitev.

1.3.2 Predvidene izboljšave modela

Izboljšane bodo naslednje sestavine modela:

1.3.2.1 Velikost

- a. V izračun velikosti bodo zraven prostorov bivalni prostor, poslovni prostor, shramba, sušilnica, pralnica, prostor z omejeno uporabo in nedokončan prostor, dodani prostori klet, odprta terasa, balkon, loža, zaprta terasa, balkon, loža, tehnični prostor. Posledično bo v modelu faktor za dodatne prostore popravljen.
- b. Prostora garaža oz. garažni parkirni prostor bosta ali dodana v velikost ali bosta ostala kot aditivni del v enačbi, pri čemer bo opravljena dodatna analiza vrednosti za samostojno evidentirane garaže oz. garažne parkirne prostore ter garaže oz. garažne parkirne prostore, evidentirane pri stanovanju.

1.3.2.2 Vrednostna tabela, faktor obnove

- a. Vpliv leta izgradnje v vrednostnih tabelah posredno že upošteva vpliv načina gradnje na vrednost, saj so tudi starejše stavbe, ki se prodajajo, grajene po enakih standardih in zakonodaji, kot stavbe, ki so vrednotene na njihovi osnovi. Cene kupoprodajnih poslov takšnih stanovanj predstavljajo osnovo za določitev vrednosti.

- b. Vpliv obnov glede na leto izgradnje bo ponovno preračunan z upoštevanimi novimi tržnimi podatki na osnovi primerljivih prodaj.
- c. Popravljen bo vpliv dodatnega m² stanovanja tako, da bo ustrezal vrednostim osnovam (napaka zaokroževanja).

2. MODEL ZA HIŠE (HIS)

2.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA HIŠE

Model za hiše se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji. Predmet vrednotenja so deli stavb, s pripadajočim zemljiščem, ki je enako površini zemljišča pod stavbo. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav.

2.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 869 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 25 vrednostnih ravni), vrednostnih tabel, točkovnika in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe, materiala nosilne konstrukcije ter oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.

2.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o 5.508 kupoprodajnih poslih v tržno določenih vrednostnih conah modela za celotno Slovenijo, ki so bili sklenjeni med 1.1.2017 in 31.7.2019. Za 87% od vseh stanovanjskih hiš kot enot vrednotenja so bile višine vrednostnih ravni po vrednostnih conah določene na podlagi empiričnih in statistično obdelanih podatkov o trgu nepremičnin, to je časovno prilagojenih preverjenih kupoprodajnih poslov iz evidence trga nepremičnin.

2.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V postopku poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 120 različnih pripomb in predlogov, povezanih z modelom za hiše (HIS).

Pripombe so se nanašale na definicijo velikosti v modelu, upoštevanje bližine linijskih objektov GJI, vrednotenje nedokončanih stavb, upoštevanje obnov konstrukcijskih elementov, vpliv statusa kulturne dediščine ter upoštevanje kakovostnih parametrov.

Predlogi so se nanašali na to, da bi morale biti nebivalne površine v hišah (kleti, balkoni, mansarde, stopnišča, ...) izvzete iz vrednotenja in da bi morale vrednotenje temeljiti zgolj na bivalnih površinah.

Pripombe so se nanašale tudi na neupoštevanje vpliva statusa varstva kulturne dediščine (VKD), ki bi moral po mnenju predlagateljev bistveno zmanjšati vrednosti nepremičnin.

Nekaj pripomb se je nanašalo na podatke, ki niso odražali stanja v naravi (napačno evidentirani podatki o nepremičninah), ki so imeli za posledico napačno pripisane posplošene vrednosti in se tako niso nanašale na model vrednotenja.

Nekaj pripomb se je nanašalo na neupoštevanje vpliva posameznih lastnosti stavbe, ki niso predmet evidentiranja (kakovost obnov in slabo stanje nepremičnine zaradi ne-vzdrževanja). Prejete pripombe so se nanašale tudi na upoštevanje obnov pri izračunu vrednosti. Pri tem je večina teh pripomb odražala nerazumevanje sistema; na kakšen način so obnove upoštevane v modelu vrednotenja.

Prejete pripombe so se nanašale tudi na nerazumevanje uporabe modela vrednotenja in na domnevno netransparentnost sistema.

Podana je bila pripomba, da bi morali vrednotiti posestne kose in ne posamezne parcele in stavbe.

Nekaj pripomb je izviralo tudi iz primerjave poskusno izračunane vrednosti glede na trenutno posplošeno tržno vrednost v registru nepremičnin, kjer so poskusno izračunane vrednosti višje.

Pripombe, ki so se nanašale na neupoštevanje vpliva linijskih objektov, so bile bodisi takšne, kjer je bil sam vpliv v izračunu že upoštevan, pa po mnenju predlagatelja premalo oziroma bi moral biti odvisen od bližine, bodisi takšne, kjer je bilo izraženo pričakovanje, da bodo upoštevani tudi drugi linijski objekti (druge ceste, manjši daljnovodi).

Podana je tudi pripomba, ki primerja vrednost stanovanja, velikega 50 m², ter enako velike hiše s 50 m² velikim zemljiščem pod stavbo.

2.3 ODZIV NA PRIPOMBE IN PREDVIDENE IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je vse prejete pripombe in predloge preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

2.3.1 Odziv na pripombe

Na javnih predstavitvah predloga modela je bilo pojasnjeno, da se v novem modelu vrednotenja za hiše uporablja površina dela stavbe zmanjšana za odprte terase, balkone, lože ter deležem nedokončanih površin. Razlogi za ukinjanje faktorja za razmerja površin (razmerje med uporabno in celotno površino dela stavbe) so predvsem v kakovosti in zelo omejeni kontroli evidentiranja uporabne površine ter dejstvu, da se stanovanjske hiše na trgu pojavljajo kot celota. Za razliko od stanovanj v blokih, kjer so bivalni in kletni prostori v zelo različnih etažah in konstrukcijsko nepovezani, so različni prostori v hišah praviloma povezani z notranjimi komunikacijskimi površinami in tvorijo povezano celoto. Ne bivalni prostori se lahko z manjšimi vložki hitro preuredijo v bivalne prostore in zato ni razloga, da bi jih v modelu vrednotenja izvezli. Spremenjena definicija velikosti je bila upoštevana tudi v postopku umerjanja modela,

kar je upoštevano v vrednostnih tabelah (bistveno zmanjšan vpliv velikih površin na vrednost v primerjavi s prvimi modeli vrednotenja). V zvezi s tem bomo preučili možnost korekcije velikosti, ki se uporablja za izračun in ustrezno prilagodili način določanja.

Vpliv statusa varstva kulturne dediščine (VKD) v naravi nima enoličnega vpliva na vrednost. Ta vpliv je lahko zaradi omejitev, ki jih status VKD nalaga, predvsem na strani vzdrževanja ter omejenega razpolaganja, negativen. Po drugi strani pa je lahko tudi zelo pozitiven, v kolikor status VKD postavlja obravnavano nepremičnino v poseben položaj, ki je v družbi prepoznan kot posebna vrednota, ki se jo da tudi primerno tržiti. Vzdrževanje takšnih stavb je praviloma dražje, hkrati pa je za vzdrževanje takšnih nepremičnin možno pridobiti tudi finančne spodbude. Ker se vpliva statusa varstva kulturne dediščine enolično ne da zajeti v model vrednotenja z ustrezno kakovostjo zgolj na podlagi podatka o statusu, ti podatki v model niso vključeni.

Iz pripomb, ki so se nanašale na faktor obnov, je bilo bolj kot nestrinjanje razbrati nerazumevanje načina upoštevanja vpliva obnov na posplošeno vrednost enote vrednotenja. Na faktor obnove je potrebno gledati v povezavi z vrednostjo v vrednostni tabeli, ki upošteva vpliv leta izgradnje na vrednost. Vrednost starejše obnovljene stavbe je vedno nižja kot vrednost neobnovljene stavbe, zgrajene leta, ko je starejša stavba obnovljena. Zavedamo se, da so lahko v različnih primerih obnove istega elementa različne kakovosti, kar pa v edinem razpoložljivem podatku (letnica posamezne obnove) ne more biti popolnoma zajeto. Tukaj se zasleduje upoštevanje vpliva obnove srednjega kakovostnega razreda, kar je zaradi množičnega pristopa sprejemljiva posplošitev.

Pripomba glede nerazumevanja modela in netransparentnosti celotnega sistema ne vzdrži in ni utemeljena. Modeli vrednotenja so bili razgrnjeni na posamezni občini, bilo je 14 javnih predstavitev modelov. Modeli, način izračuna ter veliko pojasnil pa je dostopnih preko spletne aplikacije (https://eprostor.gov.si/PI_EMV/emv/EMV.html). Za vsako posamezno nepremičnino je postopek izračuna detajlno in transparentno predstavljen v Evidenci vrednotenja. Postopek izračuna je tudi natančno opisan v Evidenci modelov vrednotenja.

Kaj je predmet vrednotenja, je opredeljeno že v samem Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1, ki določa, kaj so enote vrednotenja in s katerimi modeli se vrednotijo. Dejstvo je, da je pri umerjanju modelov vrednotenja dana posebna pozornost na to, da pripisane vrednosti odražajo nivoje cen, ki so dosežene na trgu (npr. prodajna cena hiše ~ vrednost hiše in vrednost dvorišča).

Razlike med poskusno izračunanimi vrednostmi in trenutnimi posplošenimi vrednostmi v registru nepremičnin so predvsem posledice zvišanja cen stanovanjskih hiš, sprememb v sistemu množičnega vrednotenja, novega modela vrednotenja in drugačnega upoštevanja površine v modelu, ter dejstva, da so bile hiše zaradi velikih vrednostnih con v obstoječem modelu, predvsem na ruralnih območjih, velikokrat podvrednotene. Z zarisom dodatnih vrednostnih con, se je na teh območjih ločilo boljše lokacije od slabših, na ta način je lokacija v predlogu modela ustrezneje obravnavana.

Upoštevanje vplivov linijskih objektov GJI je opredeljeno že v zakonu (ZMVN-1), upoštevane razdalje pa so odraz ocene omenjenih vplivov iz razpoložljivih tržnih podatkov ter simulacije. Zveznega vpliva bližine linijskih objektov v modele vrednotenja ni mogoče vključiti. Na podlagi razpoložljivih podatkov in z metodo simulacije je upoštevan srednji vpliv bližine posameznega linijskega objekta gospodarske javne infrastrukture, ki je določen že z zakonom. Posamezen vpliv v konkretnem primeru je lahko zaradi prisotnosti omilitvenih ukrepov zmanjšan ali pa večji zaradi manjka le teh. Tukaj se zasleduje upoštevanje srednjega negativnega vpliva bližine objektov GJI, kar je zaradi množičnega pristopa sprejemljiva posplošitev.

Neposredna primerjava vrednosti enako velike hiše in stanovanja brez upoštevanja vrednosti zemljišča žal ni mogoča. Vrednost takšne hiše je nižja kot vrednost stanovanja, vendar je pri tem potrebno upoštevati, da se pri hiši upošteva še pripadajoče zemljišče, katerega vrednost se v okviru modela računa ločeno, medtem ko je vrednost pripadajočega zemljišča pri stanovanju že upoštevana v skupni vrednosti stanovanja. Tako je vrednost za takšno hišo s pripadajočim zemljiščem, velikim 160 m², večja od stanovanja, velikega 50 m².

2.3.2 Predvidene izboljšave modela

V modelu vrednotenja se bo prilagodila definicija velikosti, kjer bo upoštevana zmanjšana površina prostora z omejeno uporabo (s svetlo višino manj kot 1,6 m). Hkrati se bodo parametri modela ponovno umerili glede na zadnje tržne podatke, kar bo lahko vplivalo tudi na izboljšanje določenih vrednostnih ravni.

3. MODEL ZA GARAŽE (GAR)

3.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA GARAŽE

Model za garaže se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot. Za oblikovanje modela se uporablja način tržnih primerjav.

3.1.1 Sestavine modela

Za model za garaže se upoštevajo lokacija (centroid parcele), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), kakovost (dejanska raba).

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 222 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 17 vrednostnih ravni), točkovnika in točkovnih razredov ter faktorjev lastnosti dela stavbe in velikosti garaže oz. garažnega parkirnega prostora.

3.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o 2.588 kupoprodajnih poslih v tržno določenih vrednostnih conah modela za celotno Slovenijo, ki so bili sklenjeni med 1.1.2015 in 30.5.2019.

Za 59% od vseh garaž oziroma enot vrednotenja so bile višine vrednostnih ravni po vrednostnih conah določene na podlagi empiričnih in statistično obdelanih podatkov o trgu nepremičnin, to je časovno prilagojenih preverjenih kupoprodajnih poslov iz evidence trga nepremičnin.

3.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 1 pripombo, povezano z modelom za garaže (GAR).

Prejeli smo pripombo na primerjavo vrednosti garaže oz. garažnega parkirnega mesta kot samostojnega dela stavbe ter garaže oz. garažnega parkirnega prostora kot pripadajočega prostora pri stanovanju. Pri tem je vrednost garaže, vrednotene po modelu GAR, bila nižja kot vrednost prostora garaža pri modelu STA.

3.3 ODZIV NA PRIPOMBO IN PREDVIDENE IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je vse prejete pripombe in predloge preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

Omenjena pripomba naslavlja nedoslednost v modelu in je posledica različnega vpliva lokacije v modelu stanovanj in garaž ter povezanosti modelov, ko je v okviru dela stavbe stanovanje evidentiran tudi prostor garaža. Pripombo bomo skušali odpraviti s podrobnejšim zarisom vrednostnih con in s spremembami v modelu stanovanj.

Na osnovi analize vrednosti garaže oz. garažnega parkirnega mesta kot samostojnega dela stavbe ter garaže oz. garažnega parkirnega prostora kot pripadajočega prostora pri stanovanju bodo popravljene vrednostne ravni za model garaž na območjih, kjer prevladujejo garaže in parkirna mesta v garažnih hišah oz. večstanovanjskih stavbah.

4. MODEL ZA PISARNE (PPP)

4.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA PISARNE

Model za pisarne se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot. Model poleg načina tržnih primerjav uporablja tudi na donosu zasnovan način.

4.1.1 Sestavine modela

Za model za pisarne (PPP) se upoštevajo: lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, lega v stavbi, dvigalo, prostori).

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 218 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 20 vrednostnih ravni), vrednostnih tabel in faktorja obnov. Model zajema tudi točkovnik in točkovne razrede ter faktorja lastnosti dela stavbe (dejanska raba, lega dela stavbe v stavbi, prisotnost dvigala v delu stavbe) in razmerja površin. V modelu je s faktorjem upoštevana prisotnost in velikost garaže oz. garažnega parkirnega prostora kot pripadajočega prostora k delu stavbe ter prisotnost in velikost prostora, ki je lokal, kot pripadajočega prostora k delu stavbe.

4.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o 5.444 kupoprodajnih in najemnih poslih v tržno določenih vrednostnih conah modela za celotno Slovenijo, ki so bili sklenjeni od leta 2014 naprej.

Za 81% od vseh pisarn oziroma enot vrednotenja so bile višine vrednostnih ravni po vrednostnih conah določene na podlagi empiričnih in statistično obdelanih podatkov o trgu nepremičnin, to je časovno prilagojenih preverjenih kupoprodajnih poslov iz evidence trga nepremičnin.

4.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 6 pripomb in predlogov, povezanih z modelom za pisarne (PPP).

Prejeli smo predloge v povezavi s spremembo vrednostnih ravni con. Od upravljalca Trgovsko poslovnega centra na obrobju Ljubljane smo prejeli pripombo, da so vrednosti pisarn v tem trgovsko poslovnem centru previsoke. Ravno tako smo prejeli pripombo, da so vrednostne ravni con v Portorožu, ki je manj infrastrukturno razvit in kjer prevladuje le poletna turistična sezona, prav tako previsoke.

Prejeli smo tudi pripombo v povezavi z nedokončanimi prostori in sicer, da je vrednost dela stavbe previsoka, ker del stavbe nima elektro in strojnih inštalacij, sanitarij in garderobe ter je brez vetrolova. Lastnik se sklicuje na investicijsko vrednost novega objekta iz leta 2005.

Predlagano je bilo tudi, da se dejanska raba dela stavbe 46 (del stavbe za pastoralno dejavnost) vrednoti z modelom za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP).

Prejeli smo še pripombo, da je vrednost dveh stavb v Kopru previsoka, ker se posedata in sta kot taki potrebni rušitve.

Lastnik dela stavbe je podal pripombo, povezano z varovanjem kulturne dediščine. Predlaga, da v kolikor je del stavbe vključen v varstvo kulturne dediščine, da se za takšen del stavbe določi odbitni faktor, ki rezultira v nižji posplošeni vrednosti.

4.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

4.3.1 Sprememba razvrstitve dejanske rabe v model

Dejanska raba dela stavbe 46 (del stavbe za pastoralno dejavnost) se izvzame iz modela za pisarne (PPP) in priključi k modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP). V to dejansko rabo spadajo veroučne učilnice, domovi za duhovne vaje, ipd., ki po svoji naravi niso nepremičnine, ki bi se prodajale oziroma kupovale na nepremičninskem trgu, temveč so bolj podobne nepremičninam splošnega družbenega pomena npr. knjižnicam, ki pa so že uvrščene v model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP).

4.3.2 Vrednostne cone in vrednostne ravni (vpliv lokacije)

Na podlagi analize preverjenih kupoprodajnih in najemnih poslov z lokali smo ugotovili, da so vrednostne ravni vrednostnih con v Portorožu in njegovi okolici primerne in se zato ne bodo spreminjale. Enako smo ugotovili tudi glede pripombe za Trgovsko poslovni center na obrobju Ljubljane.

4.3.3 Opredelitev do ostalih pripomb (nedokončani prostori, posedajoča stavba, status kulturne dediščine)

Preverili smo tudi, kako z modelom vrednotimo nedokončane prostore na območju, kjer leži del stavbe, ki je predmet pripombe. Vrednotenje je ustrezno, saj nedokončanim prostorom znižamo posplošeno vrednost dela stavbe za 34%. Preverila se je tudi vrednostna raven cone, ki je prav tako ustrezna. Mikrolokacija pisarne v coni ne vpliva na znižanje vrednosti, saj je povprečna, leži ob glavni cesti in celo v neposredni bližini nakupovalnega centra. Investicijska vrednost iz leta 2005 pa ne odraža trenutnega stanja vrednosti nepremičnin na trgu.

Glede predloga znižanja posedajoče stavbe v Kopru poudarjamo, da z modelom vrednotenja lahko določimo posplošeno vrednost nepremičnine le na podlagi tistih podatkov, ki so evidentirani v registru nepremičnin (npr. velikost, starost, lega v etaži, ipd.). Podatek o posedanju stavbe se sistemsko ne vodi v nobeni evidenci, ki bi na nivoju celotne Slovenije skrbela za evidentiranje takšnih stavb. Zato takšne vrste podatka ne moremo prevzeti v register nepremičnin in ga tudi ne moremo uporabiti v modelu vrednotenja.

Pripomba se je nanašala tudi na neupoštevanje vpliva statusa varstva kulturne dediščine, saj bi po mnenju predlagatelja morali bistveno zmanjšati vrednosti takšnim nepremičninam. Geodetska uprava RS meni, da višji stroški vzdrževanja stavbe zaradi posebnih postopkov in materialov zaradi varstva kulturne dediščine praviloma ne pomenijo, da imajo takšne stavbe nižjo tržno vrednost od primerljivih objektov, ki niso vključeni v varstvo kulturne dediščine. V mnogih primerih je lahko celo obratno, ko status varstva kulturne dediščine postavlja obravnavano nepremičnino v poseben položaj, ki je v družbi prepoznan kot posebna vrednota.

Stroški prenove takšnih objektov so res višji, to pa še ne pomeni, da se sorazmerno temu, kot je povišan strošek obnove, tudi zniža vrednost objekta na trgu. Cilj posplošene vrednosti je, da zasleduje tržno vrednost. V kolikor bi nepremičnini, ki je pod varstvom kulturne dediščine znižali posplošeno vrednost, bi imela kakovostno obnovljena stavba, sicer z nadpovprečnimi stroški, nižjo tržno vrednost, kar pa se praviloma v praksi ne dogaja. Nepremičnine, vključene v varstvo kulturne dediščine so iz strani države pri prenovi nepremičnine lahko deležne sofinanciranja v okviru javnih razpisov in javnih pozivov. Ker se enolično vpliva varstva kulturne dediščine ne da zajeti v model vrednotenja z ustrezno kakovostjo, ta podatek v model ni vključen.

5. MODEL ZA LOKALE (PPL)

5.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA LOKALE

Model za lokale (PPL) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot. Predmet vrednotenja je lokal s pripadajočimi skupnimi deli ter pripadajočim zemljiščem, ki predstavlja delež zemljišča pod stavbo, glede na razmerje površin delov stavbe v stavbi. Model za lokale (PPL) poleg načina tržnih primerjav uporablja tudi na donosu zasnovan način.

5.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 413 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 20 vrednostnih ravni), vrednostnih tabel in faktorja obnov. Model zajema tudi točkovnik in točkovne razrede ter faktorja lastnosti dela stavbe (dejanska raba, lega dela stavbe v stavbi) in razmerja površin. V modelu je s faktorjem upoštevana prisotnost in velikost garaže oz. garažnega parkirnega prostora kot pripadajočega prostora k delu stavbe ter prisotnost in velikost prostora, ki je poslovni prostor (pisarna), kot pripadajočega prostora k delu stavbe.

5.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o 4.151 kupoprodajnih in najemnih poslih v tržno določenih vrednostnih conah modela za celotno Slovenijo, ki so bili sklenjeni med 1.1.2014 in 31.1.2019.

Za 72% od vseh lokalov oziroma enot vrednotenja so bile višine vrednostnih ravni po vrednostnih conah določene na podlagi empiričnih in statistično obdelanih podatkov o trgu nepremičnin, to je časovno prilagojenih preverjenih kupoprodajnih poslov iz evidence trga nepremičnin.

5.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 3 pripombe in predloge, povezane z modelom za lokale (PPL).

Prejeli smo predloge v povezavi s spremembo vrednostnih ravni con. Od upravitelja Trgovsko poslovnega centra na obrobju Ljubljane smo prejeli pripombo, da so vrednosti lokalov v tem

trgovsko poslovnem centru previsoke. Ravno tako smo prejeli pripombo, da so vrednostne ravni con v Portorožu, ki je manj infrastrukturno razvit in kjer prevladuje le poletna turistična sezona, prav tako previsoke.

Prejeli smo še pripombo, da je vrednost trgovskega centra v Mariboru previsoka, ker je le-ta v zelo slabem stanju, energetskega potraten in potreben obnove, hkrati pa njegova posplošena vrednost močno presega nakupno ceno.

5.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

5.3.1 Vrednostne cone in vrednostne ravni (vpliv lokacije)

Na podlagi analize preverjenih kupoprodajnih in najemnih poslov z lokali in utemeljene pripombe lastnikov bomo za Trgovsko poslovni center na obrobju Ljubljane izboljšali coniranje tako, da se za ta center izriše svoja vrednostna cona, ki ji dodelimo tudi nižjo vrednostno raven. Na podlagi analize preverjenih kupoprodajnih in najemnih poslov z lokali smo ugotovili, da so vrednostne ravni con v Portorožu in njegovi okolici ter vrednostna raven cone v Mariboru na območju, kjer se nahaja trgovski center, ki je predmet pripombe, ustrezne in primerne in se zato ne bodo spreminjale.

6. MODEL ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)

6.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA

Model za stavbe splošnega družbenega pomena se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot. Predmet vrednotenja so deli stavb s pripadajočim zemljiščem, ki je enako površini zemljišča pod stavbo. Model je zasnovan na nabavno-vrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav.

6.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 186 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 5 vrednostnih ravni), vrednostnih tabel, točkovnika in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe in materiala nosilne konstrukcije.

6.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o nepremičninskem fondu na dan 27.6.2019, ki zajema 16.431 delov stavb in stroških gradnje, ki so pridobljeni na podlagi 11.člena ZMVN-1. Pri oblikovanju in umerjanju modela za stavbe splošnega družbenega pomena se uporabljajo podatki o stroških gradnje na podlagi javno objavljenih stroškov gradnje v Nemčiji (BKI

Baukosten), ki so prilagojeni na razmere v Sloveniji, podatki kalkulacij stroškov izdanih gradbenih dovoljenj ter stroški gradnje pridobljeni iz gradbenega portala PEG. Na takšen način so za namene ocenjevanja navedenih vrst stavb oblikovane vrednostne tabele, ki temeljijo na zgoraj navedenih in oblikovanih stroških gradnje tovrstnih stavb.

Stroški gradnje so objavljeni v prilogi poročila modela za stavbe splošnega in družbenega pomena (SDP) v evidenci predlogov modelov (EMV) na povezavi https://eprostor.gov.si/PI_EMV/emv/EMV.html. Poleg stroškov gradnje smo pri oblikovanju modelov po nabavno vrednostnem načinu vrednotenja upoštevali tudi zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega zastaranja ter vrednost zemljišča pod stavbo. Višina stroškov gradnje je odvisna od tipa dela stavbe, namembnosti dela stavbe, kakovosti in obsega gradbenih komponent, materiala nosilne konstrukcije, gradbenih del, višine etaž, velikosti in podobno.

6.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli pripombe (predloge) povezane z modelom za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP):

- pripomba na uvrstitev dejanske rabe s šifro 46 – del stavbe za pastoralno dejavnost v model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) in ne v model za pisarne (PPP);
- predlog, da se dejanska raba s šifro 30 – del stavbe za opravljanje verskih obredov in 46 – del stavbe za pastoralno dejavnost točkuje z vrednostjo 1 točke;
- predlog, da se pri delih stavb z dejansko rabo s šiframa 30 – del stavbe za opravljanje verskih obredov in 46 – del stavbe za pastoralno dejavnost bolje upošteva specifičnost uporabe, značaj kulturne dediščine, slabo delovanje trga nepremičnin, opravljanje nepridobitne dejavnosti in uporaba teh delov stavb v splošno družbeno korist;
- pripomba na previsoko posplošeno vrednost pokritih teniških igrišč, ki spada po novem v dejansko rabo 26 – športna dvorana;
- predlog, da se upoštevajo režimi varstva kulturne dediščine pri modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP).

6.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

6.3.1 Vrednostne cone in vrednostne ravni (vpliv lokacije)

Na podlagi pripomb lastnikov nepremičnin in občin bodo na posameznih območjih popravljeni zarisi con. Preverili smo posplošene vrednosti stavbe splošnega družbenega pomena in se na podlagi ponovne preučitve stroškov gradnje in pripomb lastnikov odločili, da nekoliko znižamo vrednosti v vseh vrednostnih ravneh.

6.3.2 Vrednostne tabele (velikost, starost)

Znižali bomo vrednosti v vrednostnih tabelah za večje površine delov stavb ter upoštevali

nekoliko večji odstotek fizičnega zastaranja. V okviru umerjanja modela za stavbe splošnega družbenega pomena bo na nekaterih vrednostnih conah spremenjena vrednostna raven.

6.3.3 Točkovnik in faktorji

- a. V model za stavbe splošnega družbenega pomena se uvrsti dejanska raba 46 – del stavbe za pastoralno dejavnost. V točkovniku bo dodeljeno enako število točk kot za dejansko rabo 43 šola, vrtec, to je 70 točk.
- b. Spremeni se točkovnik za material nosilne konstrukcije in sicer za material nosilne konstrukcije:
 - **opeka**: število točk se spremeni na 90 točk (prej 80 točk). Faktor nosilne konstrukcije za opeko bo $f_{nk} = 0,9$.
 - **montažna gradnja**: število točk se spremeni na 50, (prej od 60 točk do 100 točk glede na leto izgradnje). Faktor nosilne konstrukcije za montažno gradnjo bo $f_{nk} = 0,5$.
- c. Minimalne sprememba vrednosti za razrede točk in faktorja lastnosti Flast, kjer smo upoštevali priključke na inštalacije.

6.3.4 Upoštevanje režimov varstva kulturne dediščine

Pripombe upoštevanja režimov varstva kulturne dediščine tudi pri modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) v modelu ne moremo upoštevati. Objekt, ki je vključen v režim varovanja kulturne dediščine je zaradi funkcije kulturne dediščine lahko enako, več ali manj vreden od primerljivih objektov, ki niso vključeni v varstvo kulturne dediščine. Stroški prenove takšnih objektov so res višji, to pa ne pomeni, da se sorazmerno temu, kot je povišan strošek obnove, tudi zniža vrednost objekta na trgu. Nepremičnine, vključene v varstvo kulturne dediščine so iz strani države pri prenovi nepremičnine lahko deležne sofinanciranja v okviru javnih razpisov in javnih pozivov.

7. MODEL ZA INDUSTRIJO (IND)

7.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA INDUSTRIJO

Model za industrijo se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot. Predmet vrednotenja so deli stavb, s pripadajočim zemljiščem, ki je pri modelu za industrijo enako površini zemljišča pod stavbo. Model je zasnovan na nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav.

7.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 115 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 7 vrednostnih ravni), vrednostnih tabel, točkovnika in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe in materiala nosilne konstrukcije.

7.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju in umerjanju modela za industrijske stavbe se uporabljajo podatki o stroških gradnje na podlagi javno objavljenih stroškov gradnje v Nemčiji (BKI Baukosten), ki so prilagojeni na razmere v Sloveniji, podatki kalkulacij stroškov izdanih gradbenih dovoljenj ter stroški

gradnje pridobljeni iz gradbenega portala PEG. Na takšen način so za namene ocenjevanja navedenih vrst stavb oblikovane vrednostne tabele, ki temeljijo na zgoraj navedenih in oblikovanih stroških gradnje tovrstnih stavb. Stroški gradnje so objavljeni v prilogi poročila modela za stavbe splošnega in družbenega pomena (SDP) v evidenci predlogov modelov (EMV) na povezavi https://eprostor.gov.si/PI_EMV/emv/EMV.html. Poleg stroškov gradnje smo pri oblikovanju modelov po nabavno vrednostnem načinu vrednotenja upoštevali tudi zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega zastaranja ter vrednost zemljišča pod stavbo. Višina stroškov gradnje je odvisna od tipa dela stavbe, namembnosti dela stavbe, kakovosti in obsega gradbenih komponent, materiala nosilne konstrukcije, gradbenih del, višine etaž, velikosti in podobno.

Pri umerjanju modela so bili upoštevani tudi podatki o časovni prilagojenih realiziranih 312 kupoprodajnih in najemnih poslih v tržno določenih vrednostnih conah, ki so bili sklenjeni med 1.1.2015 in 31.7.2019. Na takšen način je pri dokončnem umerjanju modela vrednotenja za industrijske stavbe za 64% vseh industrijskih stavb oziroma enot vrednotenja bilo poleg oblikovanih stroškov gradnje upoštevane tudi tržno realizirane prodaje.

7.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli eno pripombo in en predlog povezan z modelom za industrijo (IND).

Predlog se nanaša na spremembo točkovnika za nosilno konstrukcijo in sicer na material nosilne konstrukcije opeka.

7.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

7.3.1 Vrednostne cone in vrednostne ravni

Na podlagi pripomb lastnikov nepremičnin in občin bomo na posameznih območjih popravili zarise con. Preverili smo posplošene vrednosti industrijskih delov stavb in se na podlagi analize primerljivih prodaj, ponovni preučitvi stroškov gradnje in pripomb lastnikov odločili, da nekoliko znižamo vrednosti v vseh vrednostnih ravneh.

7.3.2 Vrednostne tabele (velikost, starost)

Znižali bomo vrednosti v vrednostnih tabelah za večje površine industrijskih delov stavb ter upoštevali nekoliko večji odstotek fizičnega zastaranja. V okviru umerjanja modela za industrijske stavbe bomo na novo določili vrednostne ravni na vseh vrednostnih conah.

7.3.3 Točkovni razredi in faktorji

Material nosilne konstrukcije opeka pridobi v točkovniku 100 točk (prej 80), kar pomeni, da bo faktor nosilne konstrukcije za opeko enak $f_{nk} = 1$.

V okviru razredov za lastnosti se bodo malenkostno spremenili razredi za faktor lastnosti.

8. MODEL ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)

8.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA POSEBNO INDUSTRIJO

Model za posebno industrijo se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot. Predmet vrednotenja so deli stavb, s pripadajočim zemljiščem, ki je enako površini zemljišča pod stavbo. Model je zasnovan na nabavno vrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav.

8.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 115 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 3 vrednostne ravni), vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe in vpliva prostornine.

8.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o nepremičninskem fondu na dan 27.6.2019, ki zajema 2.916 delov stavb in stroških gradnje, ki so pridobljeni na podlagi 11.člena ZMVN-1. Pri oblikovanju in umerjanju modela za posebno industrijo se uporabljajo podatki o stroških gradnje na podlagi javno objavljenih stroškov gradnje v Nemčiji (BKI Baukosten), ki so prilagojeni na razmere v Sloveniji, podatki kalkulacij stroškov izdanih gradbenih dovoljenj ter stroški gradnje pridobljeni iz gradbenega portala PEG. Na takšen način so za namene ocenjevanja navedenih vrst stavb oblikovane vrednostne tabele, ki temeljijo na zgoraj navedenih in oblikovanih stroških gradnje tovrstnih stavb.

Stroški gradnje so objavljeni v prilogi poročila modela za stavbe splošnega in družbenega pomena (SDP) v evidenci predlogov modelov (EMV) na povezavi https://eprostor.gov.si/PI_EMV/emv/EMV.html. Poleg stroškov gradnje smo pri oblikovanju modelov po nabavno vrednostnem načinu vrednotenja upoštevali tudi zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega zastaranja ter vrednost zemljišča pod stavbo. Višina stroškov gradnje je odvisna od tipa dela stavbe, namembnosti dela stavbe, kakovosti in obsega gradbenih komponent, materiala nosilne konstrukcije, gradbenih del, višine etaž, velikosti in podobno.

8.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 2 pripombi (predloga) povezani z modelom za posebno industrijo (INP):

- previsoka vrednost rezervoarjev (splošna pripomba) ter neurejeno lastništvo
- prevelika posplošitev dejanske rabe s šifro 20 – del stavbe z rezervoarjem, silosi in sicer se predlaga, da se različno vrednotijo silosi za žito, rezervoarji za naftne derivate, rezervoarji za vodo in podobno.

8.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

8.3.1 Vrednostne cone in vrednostne ravni (lokacija)

Na podlagi pripomb lastnikov nepremičnin in občin bodo na posameznih območjih popravljeni zarisi con v skladu s popravki na modelu za industrijske stavbe (IND).

8.3.2 Vrednostne tabele (velikost, starost)

Preverili smo posplošene vrednosti in se na podlagi ponovne preučitve stroškov gradnje in pripomb lastnikov odločili, da nekoliko znižamo vrednosti v vrednostnih tabelah za večje površine industrijskih delov stavb ter prostornine rezervoarjev in silosov. V končnem modelu za posebno industrijo bo upoštevan nekoliko večji odstotek fizičnega zastaranja.

8.3.3 Prevelika posplošitev dejanske rabe 20 – del stavbe z rezervoarjem, silosi

Pripombe glede prevelike posplošitve dejanske rabe 20 – del stavbe z rezervoarjem, silosi v modelu ne moremo upoštevati, ker se nanaša na evidentiranje podatkov o nepremičninah v katastru stavb in registru nepremičnin. Dejanske rabe delov stavb so določene na podlagi novega Pravilnika o vrstah dejanskih rab in prostorov, ki pripadajo delu stavb (Ur.l. RS št. 22/19), ki je bil sprejet na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (U.l.RS št. 47/06, 65/07 - odl- US, 79/12 - odl. US, 61/17 - ZAID in 7/18) v povezavi na Uredbo o razvrščanju objektov (Ur.l. RS, št. 37/18). Nova dejanska raba 20- del stavbe z rezervoarjem, silosi po pretvorbi CC-SI združuje naslednje šifre CC-SI dejanskih rab po stari Podrobnejši delitvi dejanskih rab delov stavbe (št. 35331-6/2018-1 z dne 20.02.2018): 1252001 - rezervoarji za tekoče naftne derivate, 1252004 - rezervoar za nevarne tekočine, 1252005 - silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor, 1252006 - silos za poljske pridelke - razsuti tovor, 1252007 - silos za suhe snovi - razsuti tovor, 1252008 - rezervoar za nenevarne tekočine, 1252009 - rezervoar za vodo in 1252004 - rezervoar za plin. Osnova za določitev vrednostnih ravni, tabel in točkovnikov v novem modelu za posebno industrijo INP so bili stroški gradnje rezervoarjev za vodo.

9. MODEL ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)

9.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE

Model za kmetijske in druge stavbe se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot. Predmet vrednotenja so deli stavb, s pripadajočim zemljiščem, ki je enako površini zemljišča pod stavbo. Model je zasnovan na nabavno vrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav.

9.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 186 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 5 vrednostnih ravni), vrednostnih tabel, točkovnika in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe in materiala nosilne konstrukcije.

9.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o nepremičninskem fondu na dan 27.6.2019, ki zajema 682.527 delov stavb in stroških gradnje, ki so pridobljeni na podlagi 11.člena ZMVN-1. Pri oblikovanju in umerjanju modela za kmetijske in druge stavbe se uporabljajo podatki o

stroških gradnje na podlagi javno objavljenih stroškov gradnje v Nemčiji (BKI Baukosten), ki so prilagojeni na razmere v Sloveniji, podatki kalkulacij stroškov izdanih gradbenih dovoljenj ter stroški gradnje pridobljeni iz gradbenega portala PEG. Na takšen način so za namene ocenjevanja navedenih vrst stavb oblikovane vrednostne tabele, ki temeljijo na zgoraj navedenih in oblikovanih stroških gradnje tovrstnih stavb.

Stroški gradnje so objavljeni v prilogi poročila modela za stavbe splošnega in družbenega pomena (SDP) v evidenci predlogov modelov (EMV) na povezavi https://eprostor.gov.si/PI_EMV/emv/EMV.html. Poleg stroškov gradnje smo pri oblikovanju modelov po nabavno vrednostnem načinu vrednotenja upoštevali tudi zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega zastaranja ter vrednost zemljišča pod stavbo. Višina stroškov gradnje je odvisna od tipa dela stavbe, namembnosti dela stavbe, kakovosti in obsega gradbenih komponent, materiala nosilne konstrukcije, gradbenih del, višine etaž, velikosti in podobno.

9.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 6 pripomb (predlogov) povezanih z modelom za kmetijske in druge stavbe (KDS).

- Pripomba na previsoko ocenjene vrednosti zemljišč pod stavbo. Podan je bil predlog za upoštevanje različnih vrednosti zemljišč pod stavbo glede na to ali ima stavba okoli kmetijsko zemljišče ali stavbno zemljišče;
- Predlog, da se dejanska raba s šifro 31 – del stavbe za pokopališko dejavnost točkuje z vrednostjo 1 točke;
- Predlog, da se pri delih stavb z dejansko rabo s šifro 31 – del stavbe za pokopališko dejavnost bolje upošteva specifičnost uporabe, značaj kulturne dediščine, slabo delovanje trga nepremičnin, opravljanje nepridobitne dejavnosti in uporaba teh delov stavb v splošno družbeno korist;
- 5 splošnih pripomb glede previsoko ocenjene vrednosti v vrednostni tabeli;
- Pripomba na previsoko posplošeno vrednost za dejanske rabe 28 – pomožni kmetijski del stavbe in 29 – del stavbe za spravilo pridelka;
- Pripomba na neustrezno uvrstitev telekomunikacijskih oddajniških centrov v dejansko rabo s šifro 13 – del stavbe za izvajanje komunikacij. Podan je bil predlog za uvrstitev takšnih delov stavb v model za pisarne (PPP).

9.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

9.3.1 Sprememba referenčne nepremičnine

Velikost je 50 m², ZPS (zemljišče pod stavbo) je 60 m², leto izgradnje je 2020 (brez obnov) in ima elektriko. Prej je imela referenčna nepremičnina še priključek na vodovod.

9.3.2 Vrednostne cone in vrednostne ravni (vpliv lokacije)

Na podlagi pripomb lastnikov nepremičnin in občin bomo na posameznih območjih popravili zarise con. Preverili smo posplošene vrednosti kmetijskih stavb in drugih podobnih enot in se na podlagi ponovne preučitve stroškov gradnje, analize primerljivih tržnih prodaj in pripomb lastnikov odločili, da nekoliko znižamo vrednostne ravni v vseh vrednostnih ravneh.

9.3.3 Vrednostne tabele (velikost, starost)

Preverili smo posplošene vrednosti kmetijskih stavb in drugih podobnih enot in se na podlagi ponovne preučitve stroškov gradnje, analize primerljivih tržnih prodaj in pripomb lastnikov odločili, da nekoliko znižamo vrednosti v vrednostnih tabelah za večje površine delov stavb. Upoštevan bo tudi večji odstotek fizičnega zastaranja. V okviru umerjanja modela za stavbe splošnega družbenega pomena bo na nekaterih vrednostnih conah spremenjena vrednostna raven.

9.3.4 Točkovnik in faktorji

- a. Sprememba vrednosti za razrede točk in faktorja lastnosti na način, da bodo deli stavb z dejansko rabo s šifro 40 – nestavba imeli posplošeno vrednost dela stavbe izračunano samo iz vrednosti zemljišča pod stavbo.
- b. Sprememba točkovnika lastnosti za dejanske rabe:
 - dejanski rabi 37 – skupni komunikacijski prostori in dejanski rabi s šifro 39 – ruševine se dodeli enako število točk, to je 20 točk ter
 - dejanski rabi s šifro 29 – del stavbe za spravilo pridelka se dodeli 50 točk.
- c. Minimalne spremembe vrednosti za razrede točk in faktorja lastnosti Flast, kjer smo upoštevali priključke na inštalacije.

9.3.5 Uvrstitev telekomunikacijskih oddajniških centrov v model za pisarne (PPP)

Pripombe glede uvrstitve telekomunikacijskih oddajniških centrov v model za pisarne (PPP) v modelu za kmetijske in druge stavbe ne moremo upoštevati, ker se nanaša na evidentiranje podatkov o nepremičninah v katastru stavb in registru nepremičnin. Dejanske rabe delov stavb so določene na podlagi novega Pravilnika o vrstah dejanskih rab in prostorov, ki pripadajo delu stavb (Ur.l. RS št. 22/19), ki je bil sprejet na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (U.l. RS št. 47/06, 65/07 - odl. US, 79/12 - odl. US, 61/17 - ZAID in 7/18) v povezavi na Uredbo o razvrščanju objektov (Ur.l. RS, št. 37/18). V novo dejansko rabo 13 – del stavbe za izvajanje komunikacij spadajo: javna telefonska govorilnica, kontrolni stolp, letalski informacijski center, postaja žičnice, radar, radijski oddajniki, svetilnik, telefonska centrala, telekomunikacijski oddajniški center, televizijski oddajniki.

10. MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)

10.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA TURIZEM

Model za stavbe za turizem se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote). Predmet vrednotenja so deli stavb, ki so po dejanski rabi evidentirani kot nastanitveni gostinski obrati in zdravilišča, s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem, ki predstavlja delež zemljišča pod stavbo glede na razmerje površin delov stavbe v stavbi. Model poleg načina tržnih primerjav uporablja tudi na donosu zasnovan način.

10.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 214 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 20 vrednostnih ravni), vrednostnih tabel ter faktorjev obnov in razmerja površin.

10.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili posredno upoštevani podatki trga nepremičnin. Poleg podatkov o prodajah in najemih iz Evidence trga nepremičnin, so bili pri oblikovanju modela še upoštevani podatki o socialno ekonomskih značilnostih, vrednosti ostalih primerljivih modelov (poslovnih in stanovanjskih), oglaševane cene, prodajne cene, objavljene v medijih in investicijski stroški izgradnje in prenov.

10.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli pripombe in predloge, povezane z modelom za stavbe za turizem.

Prejeli smo predloge v povezavi s spremembo vrednostnih ravni con. Lastniki hotelov na območju Portoroža želijo zaradi izrazite »sezonskosti« hotelov znižanje vrednostne ravni con. Menijo, da bi morala biti vrednostna raven za cone v Portorožu in okolici nižja, ker je Portorož turistično manj infrastrukturno razvit kot na primer Bled ali Kranjska Gora in ker v Portorožu prevladuje le poletna turistična sezona.

S strani več lastnikov hotelov in Turistično gostinske zbornice Slovenije smo prejeli pripombo v povezavi z načinom vrednotenja. Ker so po njihovem stavbna zemljišča okoli hotelov po modelu za stavbna zemljišča (STZ) previsoko ovrednotena predlagajo, da za vrednotenje turističnih kompleksov (stavbe z deli stavb in zemljišča) oblikujemo model, ki tako kot trenutni modeli PNE, PNB in PNP temeljijo na posebnih enotah vrednotenja. Na tak način bi kot eno posebno enoto vrednotenja ocenili celoten turistični kompleks. Lastnike predvsem motijo previsoke vrednosti sezonskih turističnih objektov, kot so avtokampi, golf igrišča, hipodromi...

Lastniki hotelov, ki so podali pripombe, navedene v prejšnjem odstavku naprošajo za podaljšanje roka za oddajo pripomb za 6 mesecev zaradi specifičnosti in širokega nabora dejavnosti, ki jih opravljajo ter glede na velik obseg nepremičnin, ki jih imajo v lasti.

Prejeli smo tudi pripombo, da vrednost turistične nepremičnine na 1000 metrih nadmorske višine, stran od infrastrukturnih objektov, ne bi smela biti podvržena enakim merilom, kot veljajo za objekte v dolini oziroma ravninskih predelih, ki ima na razpolago vso infrastrukturo.

10.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

10.3.1 Vrednostne cone in vrednostne ravni (vpliv lokacije)

Preverili smo posplošene vrednosti turističnih delov stavb v vrednostnih conah ob morju in se na podlagi analize ter na podlagi pripomb lastnikov hotelov odločili, da vrednostne ravni con na obalnem območju znižamo za dve vrednostni ravni. Razlog za znižanje je predvsem v »sezonskosti« turističnih stavb na območju ob morju, kjer prevladuje le poletna oziroma kopalna sezona, kongresni in "wellness" turizem pa nista tako dobro razvita, da bi skozi celotno leto omogočila tako dobro zasedenost turističnih zmogljivosti kot je v poletnih mesecih.

10.3.2 Točkovni razredi in faktorji razmerja površin

Glede na opravljene analize vrednosti turističnih delov stavb v vrednostnih conah ob morju se bodo v okviru razredov za razmerja površin malenkostno znižala razmerja med velikostjo (površina določenih prostorov) in površino dela stavbe, ki določajo v kateri razred faktorja za razmerja površin se uvrsti del stavbe. Malenkostno se bodo znižali tudi nekateri faktorji za razmerja površin. Oboje, tako spremenjena razmerja med velikostjo in površino dela stavbe, kot tudi spremenjeni faktorji za razmerje površin, lahko rezultira v znižanju posplošene vrednosti dela stavbe.

Faktorji za razmerje površin - Trenutno stanje (poskusni izračun)

Opis	Faktor
Razmerje površin	
velikost / površina dela stavbe $\geq 0,7$	1,00
$0,60 \leq \text{velikost} / \text{površina dela stavbe} < 0,70$	1,10
$0,50 \leq \text{velikost} / \text{površina dela stavbe} < 0,60$	1,20
$0,40 \leq \text{velikost} / \text{površina dela stavbe} < 0,50$	1,40
$0,30 \leq \text{velikost} / \text{površina dela stavbe} < 0,40$	1,70
$0,20 \leq \text{velikost} / \text{površina dela stavbe} < 0,30$	2,00
$0 \leq \text{velikost} / \text{površina dela stavbe} < 0,20$	2,50

Opis	Faktor
Razmerje površin	
Velikost / površina dela stavbe $\geq 0,65$	1,00
$0,55 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,65$	1,10
$0,45 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,55$	1,20
$0,35 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,45$	1,35
$0,25 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,35$	1,60
$0,15 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,25$	1,90
$0 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,15$	2,40

10.3.3 Oblikovanje posebnih enot vrednotenja

Predloga, da se za model za stavbe za turizem (TUR) oblikujejo posebne enote vrednotenja za turistične komplekse, v tej fazi postopkov usklajevanja ne moremo več spremeniti. Za kaj takšnega bi bila potrebna sprememba zakona (ZMVN-1). Predlog bi bilo možno implementirati v naslednjem krogu množičnega vrednotenja nepremičnin, zato se predlaga, da se razprava o tem predlogu opravi ob pripravi modelov za naslednji cikel množičnega vrednotenja (predvidoma po letu 2020).

10.3.4 Nižja vrednost za objekte nad 1000 m nadmorske višine

Glede pripombe, da vrednost turistične nepremičnine na 1.000 metrih nadmorske višine, stran od infrastrukturnih objektov, ne bi smela biti podvržena enakim merilom, kot veljajo za objekte v dolini oziroma ravninskih predelih, ki imajo na razpolago vso infrastrukturo, Geodetska uprava RS meni naslednje: v višjih legah se turistične stavbe običajno nahajajo na turistično privlačnih lokacijah, kot so npr. Vogel, Golte, Velika planina, Jezersko, Rogla, Krvavec, Stari vrh, ipd.. Prav zaradi te značilnosti dobre 'turistične' lokacije v višjih legah, ki je običajno primerna za smučanje, pohodništvo, lepe razglede, ipd., so turistične stavbe v višjih legah s stališča vrednosti lahko enakovredne ali pa celo več vredne, kot turistične stavbe na nižjih legah.

10.3.5 Podaljšanje roka za podajo pripomb

Lastniki hotelov, ki so podali pripombo, da naprošajo za podaljšanje roka za oddajo pripomb za 6 mesecev zaradi specifičnosti in širokega nabora dejavnosti, ki jih opravljajo ter glede na velik obseg nepremičnin, ki jih imajo v lasti. Podaljšanje roka za oddajo pripomb za 6 mesecev ni mogoče, saj s podaljšanjem roka ne bi bili več zmožni slediti zakonsko določenim rokom, ki predpisujejo začetek uporabe Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin s 1. aprilom 2020 (ZMVN-1A).

11. MODEL ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)

11.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA DRUGA ZEMLJIŠČA

Model za druga zemljišča se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav.

11.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 881 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 25 vrednostnih ravni). Kakovost je upoštevana preko vrste dejanske rabe zemljišča.

11.1.2 Kakovost modela

Pri oblikovanju modela so bili upoštevani podatki o 1.134 tržno realiziranih kupoprodajah iz evidence trga nepremičnin, ki so bili sklenjeni med 1.1.2016 in 31.1.2019. Trenutno večji del enot vrednotenja po modelu druga zemljišča v evidenci vrednotenja predstavljajo vodna zemljišča, saj so podatki predvsem o občinskih cestah v fazi zajema. Pri umerjanju modela DRZ so bila poleg podatkov o tržno realiziranih prodajah upoštevana tudi teoretična znanja in dognanja vrednosti zemljišč z različnim potencialom oziroma bodočo izrabo stavbnih zemljišč.

11.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

Pripombe na model DRZ so bile vedno podane v povezavi z modelom za stavbna zemljišča, kar je tudi razumljivo, saj sta modela po vsebini povezana, ker obravnavata podobne nepremičnine, le da je podatek, ki definira enoto vrednotenja posameznega modela drugačen – pri DRZ modelu je to dejanska raba zemljišč, pri modelu STZ pa namenska raba zemljišč.

Opis in poročilo pripomb na oba je podano pri modelu za stavbna zemljišča (model STZ – točka 14).

11.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Upoštevani so bili predlogi o previsokih vrednostih zemljišč v okviru modela DRZ. Vrednosti zemljišč, ki so po dejanski rabi ceste in železnice (skupina POZ) ter vodna zemljišča (skupina VOD), se bodo zmanjšale – v nekaterih primerih bo zmanjšanje posledica spremenjenih vrednostnih ravni v vrednostnih conah (predvsem ruralna in neposeljena območja).

Predlog, da bi v modelu upoštevali tudi vpliv bližine linijskih objektov GJI ni bil sprejet. Linije upoštevanih GJI že po naravi potekajo v bližini enot vrednotenja, ki se vrednotijo z modelom DRZ (predvsem cest).

12. MODEL ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

12.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

Model za kmetijska zemljišča (KME) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča. Za oblikovanje modela se uporablja način tržnih primerjav.

12.1.1 Sestavine modela

Za model za kmetijska zemljišča (KME) se upoštevajo zlasti lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (boniteta, podrobnejša dejanska raba). Sestavine modela so:

- vrednostne cone (javno razgrnjen predlog modela je imel 105 vrednostnih con),
- vrednostne ravni (javno razgrnjen predlog modela je imel 18 vrednostnih ravni),
- vpliv površine (€/m² iz vrednostne tabele),
- vpliv bonitete (8 razredov bonitete z različnimi faktorji),
- trajni nasad: dodatek €/m² za posamezno vrsto trajnega nasada (hmeljišče, vinograd, sadovnjak in oljčnik) po vrednostnih ravneh.

12.1.2 Kakovost modela

Za 82% od vseh kmetijskih zemljišč oziroma enot vrednotenja so bile višine vrednostnih ravni po vrednostnih conah določene na podlagi empiričnih in statistično obdelanih podatkov o trgu nepremičnin, to je časovno prilagojenih preverjenih kupoprodajnih poslov iz evidence trga nepremičnin. Pri tem so bili upoštevani podatki 12.042 preverjenih kupoprodajnih poslov s kmetijskimi zemljišči (špekulacije izključene), ki so bili sklenjeni od leta 2015 naprej.

12.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli pripombe in predloge, povezane z modelom za kmetijska zemljišča (KME), tako od lastnikov nepremičnin kot tudi od različnih institucij in združenj.

V povezavi z modelom vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) je bila izvedena razprava na 21. nujni seji Odbora za infrastrukturo, okolje in prostor in 24. nujni seji Odbora za finance Državnega zbora Republike Slovenije.

12.2.1 Prejete pripombe in predlogi na javno razgrnjen model vrednotenja

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 41 pripomb in predlogov, povezanih z modelom za kmetijska zemljišča (KME).

12.2.1.1 Pripombe in predlogi lastnikov nepremičnin, ki so fizične osebe

Prejeli smo predloge za izključno vrednotenje kmetijskih zemljišč po dejanski rabi zemljišč in ne namenski rabi zemljišč kot to določajo mednarodni standardi ocenjevanja in ZMVN-1. Za upoštevanje tovrstnih pripomb bi bilo treba spremeniti zakon.

V povezavi z vrednostnimi conami je bilo največ pripomb povezanih z upoštevanjem hribovitih (strmih) območij in oteženega dostopa, nekaj pripomb pa se je nanašalo na upoštevanje Nature

2000. Podane so bile pobude za povečanje števila vrednostnih con in vrednostnih ravni. V povezavi z vrednostnimi ravni je bilo nekaj pripomb na previsoke vrednostne ravni, vendar brez utemeljitve. Predlagano je bilo tudi, da naj se vrednost dodatnega m² z velikostjo zmanjša. Prejeli smo tudi pripombo, da je treba upoštevati kakovost tal in močvirnost, kar sicer vključuje boniteta zemljišča. Prejeli smo tudi predloge za zmanjšan vpliv bonitete na vrednost.

Predlagano je bilo znižanje vrednosti zaradi stebrov in poteka daljnovoda čez kmetijsko zemljišče. Prejeli smo več predlogov za dodatno upoštevanje naklona in nezmožnosti strojne obdelave v modelu.

12.2.1.2 Pripombe in predlogi institucij

Pripombe in predloge sta podali Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (KGZS) in Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP).

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (KGZS) je za vrednotenje kmetijskih zemljišč predlagala:

- uporabo na donosu zasnovanega načina,
- prenos dejanskih bonitetnih točk v model s faktorjem (Faktor = boniteta/100) namesto 8 razredov bonitete z različnimi faktorji vpliva na vrednost,
- povečanje števila vrednostnih con,
- upoštevanje naravnih nesreč po uradni dolžnosti (posebne okoliščine).

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) je tudi predlagalo upoštevanje naravnih nesreč pri uveljavljanju posebnih okoliščin po uradni dolžnosti sistematično za celotno območje. MKGP je podal tudi pripombo na referenčno enoto modela vrednotenja, ki pa ni sestavina modela kot takega, ampak služi le kot izhodišče oziroma primerjavo za vpliv posameznih lastnosti na vrednost. MKGP je opozoril, da meje vrednostnih con sekajo strnjena območja kmetijskih zemljišč, kar povzroči, da so kmetijska zemljišča v isti k.o. z enako boniteto različno ovrednotena (razlika več kot 50 %).

12.2.2 Razprava o problematiki množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč na odborih Državnega zbora RS

Razprava o problematiki množičnega vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč na 21. nujni seji Odbora za infrastrukturo, okolje in prostor in 24. nujni seji Odbora za finance ter pripombe in predlogi povezani s tem so se nanašali predvsem na:

- veliko povečanje vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč,
- problematiko podatkov o dejanski rabi zemljišč pod cestno, železniško in komunalno infrastrukturo, ker ni pravilno določena,
- vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč po namenski rabi in ne po dejanski rabi zemljišč,
- izboljšano coniranje z upoštevanjem oddaljenosti od centrov mest in drugih parametrov.

12.3 ODZIV NA PRIPOMBE IN PREDVIDENE IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je vse prejete pripombe in predloge preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

12.3.1 Obravnava pripomb, povezanih z upoštevanjem dejanske rabe in načina zasnovanega na donosih

Predlogov, da naj se vsa zemljišča, ki se uporabljajo za kmetijstvo (imajo dejansko kmetijsko rabo) vrednotijo glede na dejansko in ne glede na namensko rabi, ni mogoče upoštevati. Cilj množičnega vrednotenja je, enako kot v postopku posamične cenitve, nepremičninam določiti kar se da zanesljivo oceno njihove tržne vrednosti, to pa praviloma opredeljuje njena najgospodarnejša raba. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki so zavezujoči za posamično ocenjevanje, najgospodarnejšo rabo opredelijo kot tako vrsto uporabe sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva ter optimira njegovo vrednost na trgu. Za nepozidana zemljišča trg kot najgospodarnejšo rabo pripoznava njihovo namensko rabo. Torej je namenska raba tista, ki oblikuje tržno vrednost takih zemljišč. ZMVN-1 zato upoštevanje najgospodarnejše rabe kot enega bistvenih načel ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin povzema med definicijami, ter v 3. členu jasno določa, da se kot najgospodarnejša raba za nepozidana zemljišča (torej kmetijska, gozdna, nezazidana stavbna zemljišča, neplodna zemljišča) šteje njihova namenska raba. Taka rešitev je skladna z mednarodnimi pravili ocenjevanja tržne vrednosti ter zagotavlja, da se bo takim zemljiščem tržna vrednost pravilno ocenila. Hkrati pa taka rešitev tudi zagotavlja enakopravno obravnavo vseh vrst zemljišč. Upoštevanje dejanske rabe za zemljišča, ki so sicer po namenski rabi stavbna, po dejanski pa še vedno namenjena kmetijski rabi, bi namreč vodilo v različno obravnavo stavbnih zemljišč, pomenilo strokovno neutemeljen odmik od tržnega vrednotenja, ter posledično povzročilo ustavno neskladnost ZMVN-1.

Prav tako ni mogoče podpreti predloga, da bi se model za kmetijska zemljišča določil na podlagi na donosu zasnovanega načina. Skladno z MSOV so sicer res možni generalno trije načini ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, in sicer način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način. Vendar se kot najzanesljivejšo metodo za oceno tržne vrednosti navaja metodo primerljivih prodaj in jo kot najprimernejšo metodo zagovarja, kadar je za posamezne vrste nepremičnin na voljo primerno število informacij o trgu, torej podatkov o tržnih cenah. Le kadar ta pogoj ni izpolnjen, je primerno uporabiti druga dva načina. Za oblikovanje modelov v drugem ciklu množičnega vrednotenja so se uporabili podatki o trgu nepremičnin za obdobje od leta 2015 do 2019. V tem obdobju je bilo izvedenih prek 37.000 poslov s kmetijskimi in več kot 12.000 poslov z gozdnimi zemljišči. Od vseh se jih je na podlagi meril iz 12. člena ZMVN-1 kot tržne posle v analize zajelo med 50 in 60 %. Tako veliko število transakcij zadovoljuje merilo za uporabo načina tržnih primerjav, kot ga določa peti odstavek 6. člena ZMVN-1. Da je obseg realiziranih kakovostnih transakcij dovolj obsežen, potrjuje tudi podatek, da je kar 65 % vrednostnih con zarisanih na podlagi podatkov o realiziranih cenah.

Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Ta način ocenjuje vrednost sredstva (nepremičnine) s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost. Primeren je predvsem za vrste nepremičnin, za katere ni podatkov o realiziranih cenah (ali jih je premalo), imajo pa te nepremičnine zmožnost ustvarjanja dohodka, ki pa mora biti bistvena prvina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca. V zvezi s predlogom za uporabo na donosu zasnovanega načina je torej treba pojasniti, da bi se morali, če bi se želel tak način uporabiti za kmetijska in gozdna zemljišča, za vrednotenje upoštevati kazalniki, ki

odražajo položaj takih nepremičnin na trgu (npr. najemnine) in ne, kot je razumeti vlagatelja, ocenjevanje na podlagi podatkov o proizvodni sposobnosti, vrsti pridelave ipd., torej neke vrste posplošena ocena, narejena na podoben način, kot je bil do zadnje spremembe določen na primer katastrski dohodek. Tak posplošen pristop pa ne bi odražal tržne vrednosti, zato je tudi z vidika cilja množičnega vrednotenja tak predlog neprimeren.

12.3.2 Obravnava pripomb na sestavine modela

Izboljšane in preverjene so bile naslednje sestavine modela:

- vrednostne cone in vrednostne ravni (vpliv lokacije),
- vpliv velikosti, bonitete in trajnih nasadov na vrednost,
- možnost uvedbe novih parametrov v model (upoštevanje naklona, nezmožnost strojne obdelave in močvirnosti - kakovosti tal).

V povezavi s pobudami za povečanje števila vrednostnih con velja izpostaviti, da je bil pri obravnavi pripomb največji poudarek na izboljšanju kakovosti zarisa mej vrednostnih con in določitve vrednostnih ravni. Tovrstne pripombe so bile upoštevane na način, da se je število vrednostnih con, glede na javno objavljen predlog modela in poskusni izračun, povečalo za dvakrat. Pri izboljšanjem coniranju so bila posebej upoštevana ravninska območja ter delitev preostalega območja glede na povprečne naklone.

Po zaključku izboljšave coniranja (vrednostne cone in vrednostne ravni) je bilo izvedeno umerjanje in preverjanje vpliva bonitete na vrednost kmetijskih zemljišč. Na podlagi empiričnih analiz bo povečano število točkovnih razredov bonitetnih točk. Posebej so obravnavana zemljišča z boniteto 0. Na ta način bodo delno upoštevani predlogi v povezavi s spremenjenim vplivom bonitete na vrednost.

V okviru javne razprave je bilo tudi predlagano, da se v model uvede faktorje za naklon, nezmožnost strojne obdelave in močvirnost oziroma slabo kakovost tal.

Tovrstni podatki ne izpolnjujejo pogojev, ki so zahtevani za vključitev v model, ker se ali ne vodijo v uradni evidenci ali pa njihov vpliv na vrednost ne izpolnjuje predpisanih meril.

Glede upoštevanja naklona v modelu je treba tudi poudariti, da so empirične analize potrdile, da naklon kot tak statistično značilno ne vpliva na ceno kmetijskih zemljišč oziroma njihovo vrednost. Poleg tega je naklon posredno upoštevan že v boniteti, ki je faktor v modelu. Zato v skladu z merili množičnega vrednotenja naklona kot posebnega faktorja ni mogoče uvesti v model.

Podatki o nezmožnosti strojne obdelave se ne vodijo v uradni evidenci, ki bi imela zakonsko predpisan postopek spreminjanja podatkov na podlagi vloge lastnika nepremičnin. Nezmožnost strojne obdelave je sicer delno povezana z naklonom in nadmorsko višino, kar pa je posredno že upoštevano v boniteti. Opozoriti pa velja tudi, da so podatki kot je naklon ali nezmožnost strojne obdelave nekoliko bolje upoštevani v modelu prek večjega števila vrednostnih con, ker manjše vrednostne cone predstavljajo bolj homogena območja kot prej.

Močvirnost oziroma kakovost tal je že upoštevana v boniteti zemljišča, zato tega podatka ni mogoče uvesti v model.

13. MODEL ZA GOZD (GOZ)

13.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA GOZD (GOZ)

Model za gozd (GOZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd. Za oblikovanje modela se uporablja način tržnih primerjav.

13.1.1 Sestavine modela

Za model za gozd (GOZ) se upoštevajo zlasti lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (boniteta, podatek o proizvodni sposobnosti, podatek o dostopnosti). Sestavine modela so:

- vrednostne cone (javno razgrnjen predlog modela je imel 30 vrednostnih con),
- vrednostne ravni (javno razgrnjen predlog modela je imel 10 vrednostnih ravni),
- površina (€/m² iz vrednostne tabele),
- vpliv bonitete (6 razredov bonitete z različnimi faktorji vpliva na vrednost),
- vpliv rastiščnega koeficienta (9 razredov z različnimi faktorji vpliva na vrednost),
- vpliv odprtosti (5 razredov z različnimi faktorji vpliva na vrednost),
- vpliv velikosti zemljišča (8 razredov z različnimi faktorji vpliva na vrednost).

13.1.2 Kakovost modela

Za 79% od vseh gozdnih zemljišč oziroma enot vrednotenja so bile višine vrednostnih ravni po vrednostnih conah določene na podlagi empiričnih in statistično obdelanih podatkov o trgu nepremičnin, to je časovno prilagojenih preverjenih kupoprodajnih poslov iz evidence trga nepremičnin. Pri tem so bili upoštevani podatki iz 4.976 preverjenih kupoprodajnih poslov z gozdom (špekulacije izključene), ki so bili sklenjeni od leta 2015 naprej.

13.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli pripombe in predloge, povezane z modelom za gozd (GOZ), tako od lastnikov nepremičnin kot tudi od različnih institucij in združenj.

V povezavi z modelom vrednotenja za gozd (GOZ) je bila izvedena razprava na 21. nujni seji Odbora za infrastrukturo, okolje in prostor in 24. nujni seji Odbora za finance Državnega zbora republike Slovenije.

Izveden je bil tudi strokovni sestanek s predstavniki Zavoda za gozdove Slovenije in Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

13.2.1 Prejete pripombe in predlogi na javno razgrnjen model vrednotenja

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 28 pripomb in predlogov, povezanih z modelom za gozd (GOZ).

13.2.2 Pripombe in predlogi lastnikov nepremičnin, ki so fizične osebe

Prejeli smo predloge za izključno vrednotenje gozdov po dejanski rabi zemljišč in ne namenski rabi zemljišč kot to določajo mednarodni standardi ocenjevanja in ZMVN-1.

V povezavi z vrednostnimi conami je bilo največ pripomb povezanih z upoštevanjem hribovitih (strmih) območij in oteženega dostopa. Podane so bile pobude za povečanje števila vrednostnih con in vrednostnih ravni. Predlagano je bilo tudi upoštevanje varovalnega pasu.

V povezavi z vrednostnimi ravni je bilo nekaj pripomb na previsoke vrednostne ravni, vendar brez utemeljitve.

Predlagano je bilo dodatno upoštevanje naklona in nezmožnosti strojne obdelave v modelu ter uvedba podatka o lesni zalogi v model.

Zanimiv predlog na model za gozd je bilo upoštevanje komunalne opremljenosti v modelu. Prejeli smo tudi pripombo, da je rastiščni koeficient posplošen podatek, ki ne upošteva fitocenološke karte.

13.2.2.1 Pripombe in predlogi institucij

Pripombe in predloge sta podali Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (KGZS) in Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP).

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (KGZS) je za vrednotenje gozda predlagala:

- uporabo na donosu zasnovanega načina,
- prenos dejanskih bonitetnih točk v model s faktorjem ($\text{Faktor} = \text{boniteta}/100$) namesto 6 razredov bonitete z različnimi faktorji vpliva na vrednost,
- prenos dejanskih podatkov o odprtosti v model s faktorjem ($\text{Faktor} = \text{odprtost}/100$) namesto 5 razredov odprtosti z različnimi faktorji vpliva na vrednost,
- povečanje števila vrednostnih con,
- upoštevanje naravnih nesreč po uradni dolžnosti (posebne okoliščine).

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) je predlagalo upoštevanje naravnih nesreč po uradni dolžnosti sistematično za celotno območje (posebne okoliščine). MKGP je podal tudi pripombo na referenčno enoto modela vrednotenja, ki pa ni sestavina modela kot takega, ampak služi le kot izhodišče oziroma primerjavo za vpliv posameznih lastnosti na vrednost.

13.2.3 Razprava o problematiki množičnega vrednotenja gozda na odborih Državnega zbora RS

Razprava o problematiki množičnega vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč na 21. nujni seji Odbora za infrastrukturo, okolje in prostor in 24. nujni seji Odbora za finance ter pripombe in predlogi povezani s tem so se nanašali predvsem na:

- veliko povečanje vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč
- problematiko podatkov o dejanski rabi zemljišč pod cestno, železniško in komunalno infrastrukturo, ker ni pravilno določena
- vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč po namenski rabi in ne po dejanski rabi zemljišč
- izboljšano coniranje z upoštevanjem oddaljenosti od centrov mest in drugih parametrov
- Izboljšano obravnavanje nekaterih lastnosti gozdov kot so boniteta, dostopnost, lesna zaloga in pravilna razdalja v modelu za gozd

13.2.4 Strokovno stališče Zavoda za gozdove Slovenije (ZGS)

Predstavniki ZGS so poudarili, da model za gozd (veljavni in predlagan) za namene množičnega vrednotenja funkcionira zelo dobro in zagotavlja oceno vrednosti gozda skladno s trajnostnim načinom gospodarjenja z gozdovi v Sloveniji. Vseh razlik in podrobnosti ni možno zajeti z modelom. Podatki, kot so lesna zaloga, razvojna faza in drevesna sestava ne izpolnjujejo pogojev, ki so zahtevani za vključitev v model. ZGS je poudaril, da bo v naslednjem ciklu MV na razpolago boljši (zvezen) podatek o proizvodni sposobnosti gozdnega rastišča (rastiščni koeficient je zdaj podatek po razredih od 1 do 17). Do takrat je uporaba podatka o rastiščnem koeficientu primerna.

13.3 ODZIV NA PRIPOMBE IN PREDVIDENE IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je vse prejete pripombe in predloge preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

13.3.1 Obravnava pripomb, povezanih z upoštevanjem dejanske rabe in načina zasnovanega na donosih

Predlogov, da naj se vsa zemljišča, ki se uporabljajo za gozdarstvo (imajo dejansko gozdno rabo) vrednotijo glede na dejansko in ne glede na namensko rabo, ni mogoče upoštevati. Cilj množičnega vrednotenja je, enako kot v postopku posamične cenitve, nepremičninam določiti kar se da zanesljivo oceno njihove tržne vrednosti, to pa praviloma opredeljuje njena najgospodarnejša raba. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki so zavezujoči za posamično ocenjevanje, najgospodarnejšo rabo opredelijo kot tako vrsto uporabe sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva ter optimira njegovo vrednost na trgu. Za nepozidana zemljišča trg kot najgospodarnejšo rabo pripoznava njihovo namensko rabo. Torej je namenska raba tista, ki oblikuje tržno vrednost takih zemljišč. ZMVN-1 zato upoštevanje najgospodarnejše rabe kot enega bistvenih načel ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin povzema med definicijami, ter v 3. členu jasno določa, da se kot najgospodarnejša raba za nepozidana zemljišča (torej kmetijska, gozdna, nezazidana stavbna zemljišča, neplodna zemljišča) šteje njihova namenska raba. Taka rešitev je skladna z mednarodnimi pravili ocenjevanja tržne vrednosti ter zagotavlja, da se bo takim zemljiščem tržna vrednost pravilno ocenila. Hkrati pa taka rešitev tudi zagotavlja enakopravno obravnavo vseh vrst zemljišč. Upoštevanje dejanske rabe za zemljišča, ki so sicer po namenski rabi stavbna, po dejanski pa še vedno namenjena gozdu, bi namreč vodilo v različno obravnavo stavbnih zemljišč, pomenilo strokovno neutemeljen odklik od tržnega vrednotenja, ter v posledici povzročilo ustavno neskladnost ZMVN-1.

Prav tako ni mogoče podpreti predloga, da bi se model za gozd določil na podlagi na donosu zasnovanega načina. Skladno z MSOV so sicer res možni generalno trije načini ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, in sicer način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način. Vendar se kot najzanesljivejšo metodo za oceno tržne vrednosti navaja metodo primerljivih prodaj in jo kot najprimernejšo metodo zagovarja, kadar je za posamezne vrste nepremičnin na voljo primerno število informacij o trgu, torej podatkov o tržnih cenah. Le kadar ta pogoj ni izpolnjen, je primerno uporabiti druga dva načina. Za

oblikovanje modelov v drugem ciklu množičnega vrednotenja so se uporabili podatki o trgu nepremičnin za obdobje od leta 2015 do 2019. V tem obdobju je bilo izvedenih prek 37.000 poslov s kmetijskimi in več kot 12.000 poslov z gozdnimi zemljišči. Od vseh se jih je na podlagi meril iz 12. člena ZMVN-1 kot tržne posle v analize zajelo med 50 in 60 %. Tako veliko število transakcij zadovoljuje merilo za uporabo načina tržnih primerjav, kot ga določa peti odstavek 6. člena ZMVN-1. Da je obseg realiziranih kakovostnih transakcij dovolj obsežen, potrjuje tudi podatek, da je kar 65 % vrednostnih con zarisanih na podlagi podatkov o realiziranih cenah.

Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Ta način ocenjuje vrednost sredstva (nepremičnine) s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost. Primeren je predvsem za vrste nepremičnin, za katere ni podatkov o realiziranih cenah (ali jih je premalo), imajo pa te nepremičnine zmožnost ustvarjanja dohodka, ki pa mora biti bistvena prvina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca. V zvezi s predlogom za uporabo na donosu zasnovanega načina je torej treba pojasniti, da bi se morali, če bi se želeli tak način uporabiti za kmetijska in gozdna zemljišča, za vrednotenje upoštevati kazalniki, ki odražajo položaj takih nepremičnin na trgu (npr. najemnine), in ne, kot je razumeti vlagatelja, ocenjevanje na podlagi podatkov o proizvodni sposobnosti, vrsti pridelave ipd., torej neke vrste posplošena ocena, narejena na podoben način, kot je bil do zadnje spremembe določen na primer katastrski dohodek. Tak posplošen pristop pa ne bi odražal tržne vrednosti, zato je tudi z vidika cilja množičnega vrednotenja tak predlog neprimeren.

13.3.2 Obravnava pripomb na sestavine modela

Izboljšane in preverjene so bile naslednje sestavine modela:

- vrednostne cone in vrednostne ravni (vpliv lokacije),
- vpliv velikosti, bonitete, odprtosti in rastiščnega koeficienta na vrednost,
- možnost uvedbe novih parametrov v model (analiza vpliva lesne zaloge, razvojne faze in lesnega sestava na vrednost ter upoštevanje naklona, nezmožnost strojne obdelave in komunalne opremljenosti).

V povezavi s pobudami za povečanje števila vrednostnih con in vrednostnih ravni, upoštevanjem hribovitih območij in podobno velja izpostaviti, da je bil pri obravnavi pripomb največji poudarek na izboljšanju kakovosti zarisa mej vrednostnih con in določitve vrednostnih ravni. Tovrstne pripombe so bile upoštevane na način, da se je število vrednostnih con glede na javno objavljen predlog modela in poskusni izračun, povečalo za 3,5-krat. Pri izboljšanjem coniranj so bila upoštevana tudi območja z zmanjšanim prirastnim potencialom gozdov za minimalno 20 % zaradi posledic različnih ujm od vključno leta 2014 dalje (žledolom 2014, vetrolom 2017, vetrolom 2018 in podlubniki 2014-2018).

Po zaključku izboljšave coniranja (vrednostne cone in vrednostne ravni) je bilo izvedeno umerjanje in preverjanje vpliva bonitete, odprtosti, rastiščnega koeficienta in velikosti na vrednost (sestavine modela). Rezultati so pokazali, da se bo v končnem predlogu modela spremenila (znižala) vrednost zelo velikih gozdnih zemljišč (nekje od 500 ha dalje). Druge pripombe glede spremembe vpliva bonitete, rastiščnega koeficienta in odprtosti so se izkazale za neutemeljene glede na merila množičnega vrednotenja in ne bodo upoštevane pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja.

Zanimivi predlogi so bili povezani z dodatnim upoštevanje naklona, nezmožnosti strojne obdelave, komunalne opremljenosti, upoštevanjem fitocenološke karte in podatka o lesni zalogi v modelu. Tovrstni podatki ne izpolnjujejo pogojev, ki so zahtevani za vključitev v model, ker se ali ne vodijo v uradni evidenci ali pa ni predpisanega postopka za njihovo spremembo v realnem času (povprečna starost podatka o lesni zalogi je 5 let), kar bi omogočilo pravno varstvo lastnikom nepremičnin.

Glede upoštevanja naklona v modelu je treba tudi poudariti, da je naklon že posredno upoštevan v boniteti zemljišča. Delno pa so podatki kot je naklon ali nezmožnost strojne obdelave upoštevani prek večjega števila vrednostnih con, ker manjše vrednostne cone predstavljajo nekoliko bolj homogena območja kot prej.

V povezavi z rastiščnim koeficientom je treba izpostaviti, da bo v naslednjem ciklu MV na razpolago boljši (zvezen) podatek o proizvodni sposobnosti gozdnega rastišča (rastiščni koeficient je zdaj podatek po razredih od 1 do 17). Do takrat je uporaba podatka o rastiščnem koeficientu primerna.

14. MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

14.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA

Model za stavbna zemljišča se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav.

14.1.1 Sestavine modela

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con (model ima 881 vrednostnih con) in vrednostnih ravni (model ima 25 vrednostnih ravni). Kakovost je upoštevana preko vrste dejanske rabe zemljišča.

14.1.2 Kakovost modela

Kakovost modela za vrednotenje stavbnih zemljišč je pogojena z razpoložljivimi podatki o stavbnih zemljiščih. Obstoječa kakovost prostorsko planskih dokumentov, ki določajo potencial oziroma bodočo izrabo zemljišč na območju stavbnih zemljišč, ne omogoča podrobne diferenciacije posameznih vrst stavbnih zemljišč glede na njihovo razvojno stopnjo oziroma predvideno časovno in strukturno – vrsto izrabe v prostoru. Zato model za vrednotenje stavbnih zemljišč, vsa zemljišča na območju stavbnih zemljišč, ki so dejansko zazidljiva v kratkem časovnem obdobju, v splošnem podvrednoti.

Za 41% od vseh stavbnih zemljišč oziroma enot vrednotenja so bile višine vrednostnih ravni po vrednostnih conah določene na podlagi empiričnih in statistično obdelanih podatkov o trgu nepremičnin, to je časovno prilagojenih preverjenih kupoprodajnih poslov iz evidence trga

nepremičnin. Pri tem so bili upoštevani podatki o 7.141 kupoprodajnih poslih v tržno določenih vrednostnih conah modela za celotno Slovenijo, ki so bili sklenjeni med 1.1.2014 in 31.1.2019.

14.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

Prejete pripombe, ki so se nanašale na model STZ, so se večinoma navezovala tudi na model DRZ, kar je razumljivo, ker sta modela med seboj povezana. V nadaljevanju so tako opisane pripombe, ki se nanašajo na oba modela – spremembe na modelu STZ, pomenijo tudi spremembe na modelu DRZ. V postopku poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli 74 različnih pripomb in predlogov, povezanih z modelom za stavbna zemljišča (model STZ) in modelom za druga zemljišča (model DRZ).

Pripombe so se nanašale na uporabo namenske rabe namesto dejanske rabe zemljišč, neupoštevanje stanja v naravi, ko gre za javno cesto na privatnem zemljišču, prenizke vrednosti tistih stavbnih zemljišč, ki so dejansko zazidljive, previsoke vrednosti zemljišč glede na njihovo komunalno opremo in s tem povezano neupoštevanje razvitosti zemljišča ter neupoštevanje bližine linijskih objektov GJI pri vrednotenju stavbnih zemljišč in neustrezno upoštevanje reliefa. Sklop pripomb se je nanašal na previsoke vrednosti tistih stavbnih zemljišč, ki so v prostorskih aktih opredeljene kot parkovne, zelene površine in površine namenjene cestam in drugi infrastrukturi. Skupna lastnost vsem pripombam pa je bilo nestrinjanje z večjo vrednostjo zemljišč, ki se sedaj vrednotijo glede na podatke o namenski rabi v primerjavi z vrednotenjem po pravilih iz starega zakona ZMVN.

Pripombe, ki so se nanašale na uporabo namenske rabe in ne dejanske rabe, so v veliki meri poudarjale, da bi morali pri vrednotenju upoštevati dejansko stanje zemljišč, kljub temu, da so ta v prostorskih planih opredeljena kot ena od podvrst stavbnih zemljišč. Pripombe so se nanašale tudi na morfologijo (naklone, nestabilnost, brežine vodotokov) stavbnih zemljišč, ki onemogočajo ali omejujejo rabo takšnih zemljišč.

Nekaj pripomb se je nanašalo na prenizke vrednosti stavbnih zemljišč, ki so zazidljiva in komunalno opremljena in imajo domnevno visoko tržno vrednost. V naravi so to predvsem zemljišča, ki so bila po starem Pravilniku o določitvi zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13, 77/17 – ZMVN-1 in 33/19 – ZMVN-1A) določena kot taka. Glede na prejete pripombe, so tržne vrednosti takšnih parcel višje od poskusno izračunanih posplošenih vrednosti, kjer dejanska zmožnost graditve ni bila upoštevana. V ta sklop sodijo tudi pripombe, ki se nanašajo na neupoštevanje različnih stopenj razvitosti zemljišč. Izražena so bila pričakovanja, da se v model vključijo razvojne stopnje zemljišč, katerih uvedba je predvidena po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2) v novi evidenci stavbnih zemljišč.

Po drugi strani pa je bilo veliko pripomb na previsoke vrednosti tistih stavbnih zemljišč, ki ne omogočajo gradnje stavb in so glede na podrobnejšo rabo opredeljena kot posebna območja, območja zelenih površin, območja prometne infrastrukture, območja komunikacijske infrastrukture, območja energetske infrastrukture, območja za potrebe obrambe ter območja voda in območja drugih zemljišč (glede na Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in

območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2), priloga 1). Prav tako so se pripombe na previsoko vrednost nanašale na zemljišča, ki niso bila opredeljena v eni od zgoraj naštetih namenskih rab, so pa bila v naravi dejansko podobna kot zgoraj naštete rabe (zemljišča po namenski rabi centralne dejavnosti, v naravi pa park z zelenico, cesto in parkiriščem).

Del pripomb se je nanašal na previsoko vrednost zemljišč, ki so v prostorskih aktih evidentirane z različno namensko rabo, v naravi pa po njih poteka lokalna cesta, ki ni bila odmerjena in je še vedno v privatni lasti. Pričakovanja predlagateljev so, da se vrednosti ustrezno znižajo, da se ceste odmerijo in da se izvede odkup ter prenos lastništva.

V okviru pripomb na model STZ so se predlogi nanašali tudi na vključevanje zelo podrobnih lastnosti zemljišč (nosilnost tal, naklon, dostopnost, služnost, oddaljenost od komunalne infrastrukture, ...). Hkrati so pripombe vključevale tudi predloge, da naj se tudi pri modelu STZ upošteva vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, predvsem daljnovodov.

Predlogi so se nanašali tudi na oblikovanje novega ali novih modelov, s katerim bi ločeno obravnavali posamezne skupine zemljišč glede na posamezne skupine namenskih rab.

Skupina pripomb se je tudi nanašala na vrednostne ravni v vrednostnih conah, kar je bila sicer vsebina vprašalnika JRMV1, ki so ga lastniki pošiljali pristojnim občinam. Te pripombe so bile vključene v obravnavo tovrstnih pripomb v okviru popravkov zarisa vrednostnih con in določevanja vrednostnih ravni.

14.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Po tem, ko je Geodetska uprava RS prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v ZMVN-1 so predvidene naslednje spremembe in izboljšave modela.

Glede na predloge, ki se nanašajo na uporabo podatka o dejanski rabi zemljišča namesto namenske rabe iz občinskih prostorskih aktov, je potrebno poudariti, da to določilo izhaja iz Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), ki povzema strokovna izhodišča pri vrednotenju, kjer se za vrednotenje zemljišč uporablja njihova najgospodarnejša raba. Ta je v splošnem določena s tem kar je zakonsko dopustno, fizično močno in ekonomsko upravičeno. Za potrebe izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin je najgospodarnejša raba v 3. členu ZMVN-1 tudi opredeljena. Predlog modelov množičnega vrednotenja sledi temu zakonskemu določilu in zemljišča, ki niso zemljišča pod stavbo, ki po dejanski rabi niso vode, ceste ali železnice vrednoti glede na njihovo namensko rabo. Dejanska raba zemljišč, v kolikor ne gre za vode, ceste in železnice tako ne more biti podatek za določevanje enot vrednotenja.

Glede pripomb na prenizke vrednosti tistih stavbnih zemljišč, kjer je gradnja stavb dejansko možna in so tudi na trgu nepremičnin prepoznana kot najvrednejša, je potrebno pojasniti, da teh zemljišč v sistemu množičnega vrednotenja ni možno ločeno obravnavati, ker ni uradne evidence, ki bi takšna zemljišča opredeljevala. S spremembami v zakonu ZMVN-1 se je prejšnji

model ZGS ukinil, ker podatki o teh zemljiščih niso več na voljo in sistemskega podatka na nivoju države, ki bi ustrezno ločeval tista stavbna zemljišča, kjer je gradnja stavb mogoča in dovoljena, ni več. Z namenom, da se v sistemu kljub temu zagotovi sistemska možnost po bolj pravilnem vrednotenju takšnih zemljišč, je v okviru uveljavljanja posebnih okoliščin, glede na Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 43/18) na seznamu najbolj pogostih posebnih okoliščin predvidena tudi posebna okoliščina za stavbna zemljišča, s katero lahko upravičenec posplošeno vrednost obravnavanemu zemljišču ustrezno poviša vrednost.

Pripombe so se nanašale tudi na neupoštevanje razvojnih stopenj stavbnih zemljišč, katerih uvedba je predvidena v sklopu nastajajoče evidence stavbnih zemljišč skladno z Zakon o urejanju prostora – ZureP-2 (Uradni list RS, št. 61/17). Poudariti je potrebno, da je glede na omenjeno zakonodajo predvidena vzpostavitev omenjene evidence s podatki v letu 2025. Hkrati v sistemu množičnega vrednotenja ni nikjer omejitve, da se podatki, ki se vzpostavijo na podlagi drugega zakona evidentirajo in vodijo v sistemski javni evidenci ne bi smeli uporabiti. Ko bodo podatki na voljo, se bodo analizirali vplivi novih podatkov na oblikovanje tržnih cen in nato ustrezno vključili v model vrednotenja. V sedanjem predlogu modela vrednotenja STZ pa ti podatki niso vključeni, ker ne obstajajo in tako tudi ni bilo mogoče analizirati njihovega vpliva na vrednosti obravnavanih zemljišč.

Veliko pripomb se je nanašalo na vrednosti stavbnih zemljišč, ki so se v prejšnjem sistemu množičnega vrednotenja vrednotile glede na podatke o dejanski rabi, sedaj pa se vrednotijo z modelom STZ. Potrebno je poudariti, da so bile zaradi preteklega načina vrednotenja, kjer se je pri pripisu vrednosti uporabil podatek o dejanski rabi zemljišč, ta zemljišča podvrednotena. Po preučitvi pripomb so bile utemeljene predvsem tiste pripombe, ki se nanašajo na vrednost zemljišč, ki so se glede na podatek o namenski rabi vrednotila z modelom STZ v okviru skupin vrednosti STZ_D, STZ_E, STZ_F in STZ_G. Z ugotovitvami, da so vrednosti teh skupin zemljišč zaradi zelo različnega stanja v naravi, več omejitvami, pogosto namenjena skupni rabi in posledično na trgu manj vredna, strinjamo in se bo model STZ v tem delu prilagodil. Skladno s pripombami na previsoke vrednostne ravni posameznim vrednostnim conam, predvsem na območjih, kjer so vrednostne ravni visoke, so dodatni izračuni pokazali, da so pripombe utemeljene, zato se bodo nekatere vrednostne ravni prilagodile in posledično se bodo vrednosti enot vrednotenja po modelu STZ na teh območjih znižale.

Pripombe so se nanašale tudi na vrednosti zemljišč, ki so v privatni lasti in po katerih potekajo javne ceste. Kot je bilo že v postopku razgrnitve modelov vrednotenja in poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin pojasnjeno, je bil poskusni izračun vrednosti narejen na presečno stanje podatkov o nepremičninah 27.6.2019, kjer so bili v okviru podatkov o dejanskih rabah zemljišč na voljo zgolj podatki o vodah, podatki o cestah in železnicah pa ne. Ko bodo ti podatki na voljo v skupnem sloju dejanske rabe (skladno z zakonodajo s področja evidentiranja nepremičnin) bodo tudi uporabljeni v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin. Pričakovanjem, da se bo v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin vrednost takšnim zemljiščem, po katerih potekajo neevidentirane in lastniško neurejene javne ceste, določevala drugače, ali pa da se bo upoštevalo nerešeno lastniško stanje, ni mogoče ugoditi, ker posplošene vrednosti niso odvisne od lastništva.

Vključevanje dodatnih podrobnejših podatkov o lastnostih stavbnih zemljišč (nosilnost tal, naklon, dostopnost, služnosti, oddaljenost od komunalne infrastrukture, ...) v model množičnega vrednotenja STZ je pogojeno s tem, da morajo biti ti podatki dostopni (evidentirani, in zagotovljeno mora biti ažuriranje) v uradni evidenci za celotno območje Slovenije, s čimer se lahko zagotovi sistemska uporaba in objektivna in nepristranska obravnava vseh istovrstnih nepremičnin. V slopu teh pripomb smo preučili tudi možnost upoštevanja vpliva bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture v modelu STZ. Predlogi, da določeni linijski objekti GJI, predvsem daljnovodi, negativno vplivajo na nekatere skupine zemljišč, ki se vrednotijo z modelom STZ so bili utemeljeni. Preučili bomo možnost vključevanja teh vplivov v končni predlog modela.

Glede oblikovanja novega ali novih modelov vrednotenja za posamezno skupino zemljišč po namenski rabi, je potrebno preučiti kateri (novi) podatki so na voljo, s katerimi se lahko ločeno obravnava posamezne skupine zemljišč. Število in vrsta modelov je opredeljena že v ZMVN-1, zato tem predlogom ni možno ugoditi. Mnenje organa vrednotenja je, da je razlikovanje posameznih skupin različnih zemljišč, ki se vrednotijo v okviru modela STZ že zajeto v sedanji obliki modela, ki dejansko razlikuje 7 različnih nivojev vrednosti (STZ_A, STZ_B, STZ_C, STZ_D, STZ_E, STZ_F, STZ_G), kar je jasno razvidno iz javno objavljenega in predstavljenega predloga modela vrednotenja STZ v okviru poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin.

15. MODEL ZA BENCINSKE SERVISSE (PNB)

15.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA BENCINSKE SERVISSE

Model za bencinske servise (PNB) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov. Bencinski servis je funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, ki so opremljeni z ustreznimi napravami in objekti za opravljanje dejavnosti trgovine na drobno z motornimi gorivi ter spremljajočih dejavnosti, namenjenih uporabnikom bencinskega servisa. Model PNB temelji na donosu zasnovanem načinu.

15.1.1 Sestavine modela

Model PNB sestavljajo vrednostne cone (model ima 3 vrednostne cone), vrednostne ravni (model ima 3 vrednostne ravni), vrednostne tabele, faktorji ter enačbe.

15.1.2 Kakovost modela

Podatki za umerjanje modela PNB izhajajo iz anketno pridobljenih podatkih z vprašalniki, skladno s 13. in 41. členom ZMVN-1 in skladno s Pravilnikom o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja.

Z vprašalniki so bili za umerjanje modela PNB pridobljeni podatki o poslovanju 493 bencinskih servisov (BS). Z modelom PNB je bila posplošena vrednost izračunana 551 BS.

Model za vrednotenje BS je oblikovan tako, da ima več vrednostnih con in tri vrednostne ravni. V nižjih vrednostnih ravneh so BS izven avtocest in hitrih cest, v najvišji vrednostni ravni so BS

na avtocestah in hitrih cestah. Model loči 3 tipe BS: avtomatski bencinski servis brez osebja, bencinski servis s prodajnim mestom in bencinski servis na avtocesti ali hitri cesti.

Model PNB je umerjen tako, da odraža srednjeročno in dolgoročno stanje v trgovini na drobno z motornimi gorivi. Pri določitvi donosa BS na prodan liter motornega goriva so bili poleg anketno pridobljenih podatkov o poslovanju posameznih BS upoštevani tudi trendi poslovanja največjih podjetij v dejavnosti trgovine na drobno z motornimi gorivi v Sloveniji.

Diskontne stopnje modela PNB so izračunane po metodi dograjevanja in predstavljajo vsoto ne tvegane stopnje donosa in pribitkov za tveganja.

15.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

15.2.1 Prejete pripombe in predlogi na model (Obrazec JR.MV-2)

Na obrazcu JR.MV-2 nismo prejeli pripomb na model za bencinske servise (PNB).

15.2.2 Prejete pripombe Trgovinske zbornice Slovenije (TZS) ob sodelovanju Nepremičninskega inštituta SNZ FIABCI

Pripombe TZS so naslednje:

- da ni možno preizkusiti, na kakšen način so bili upoštevani prihodki in stroški,
- da ni ustrezna zakonska ureditev delitve celotne posplošene vrednosti na nepremičnine,
- da je potrebno upoštevati časovno omejeno pravico uporabe BS na AC in HC in z metodo diskontiranega denarnega toka nadomestiti metodo direktne kapitalizacije donosa,
- da je pri vrednotenju BS na AC in HC potrebno upoštevati stroške gradnje počivališč,
- da so previsoke vrednosti številnih BS,
- da niso ustrezni in utemeljeni ekonomski parametri v meri kapitalizacije, in sicer:

o ekonomska življenjska doba BS ni razkrita,

o glede na regulatorne zahteve EU in Slovenije TZS ocenjuje, da je predlagana premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine za BS prenizka in ne odraža vseh negotovosti glede prihodnjega razvoja panoge. TZS meni, da predlagane premije za tveganje (4,0 %, 3,0 % in 2,0 %) niso dovolj utemeljene in tudi ne dovolj visoke. TZS predlaga višje premije za tveganje: najmanj 4,5 % za BS na AC in HC, 5,0 % v večjih mestih in 5,5 % izven večjih mest.

o Premija za tveganje glede likvidnosti pri prodaji BS ni ustrezna in TZS predlaga, da se stopnja poveča od predlaganih 2,5 % na 3,5 %.

o Premija za gospodarjenje z naložbo nima nobene primerjalne utemeljitve. Po podatkih TZS je ta premija v ZR Nemčiji na ravni 1,0 – 1,5 % in ne samo 0,1 do 0,4 %, kot je to predvideno v modelu PNB. Mera kapitalizacije naj bi nadomeščala obračunano amortizacijo in investicije v BS. Stavba BS ima življenjsko dobo od 30 – 50 let, v tem času pa se oprema večkrat menja, kar povečuje stroške vlaganj v celotni uporabni dobi BS, kar bi se moralo odraziti v višji meri premije za gospodarjenje. Zato TZS predlaga, da se ta stopnja poveča na 1,1 %.

o TZS meni, da je tudi stopnja donosnosti netveganih naložb v višini 1 % prenizka. Na podlagi obrazložitve načina izračuna TZS bi bilo primerno, da donosnost netveganih naložb znaša 1,46 %.

o Glede na navedene argumente TZS meni, da predlagana skupna diskontna stopnja ni ustrezna

in bi morala biti po podatkih TZS najmanj 8 % za BS na AC in HC, v večjih mestih najmanj 9 % in izven večjih mest najmanj 10 %.

15.2.3 Prejet predlog Slovenskega inštituta za revizijo (SIR)

Zaradi dobe gospodarne uporabnosti BS 40 let in ob pomisleku trajnosti BS pri realni možnosti spremembe tehnologij, SIR poziva k razmisleku, da bi se v modelu PNB uporabila metoda diskontiranega denarnega toka namesto metode direktne kapitalizacije donosa.

15.2.4 Strokovno usklajevanje z Ministrstvom za finance (MF), Trgovinsko zbornico Slovenije (TZS), Nepremičninskim inštitutom SNZ FIABCI, lastniki bencinskih servisov, Združenjem sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Kmetijstvo SICGRAS ter Združenjem bank Slovenije (ZBS) je potekalo dne 22. 10. 2019

Predstavniki TZS pričakujejo uskladitev območij bencinskih servisov (BS) na avtocestah in hitrih cestah (AC in HC) z DARS-om.

Združenje FIABCI je predlagalo, da se izračun mere ohranitve kapitala izdela na podlagi konkretnih podatkov o investicijskih stroških gradnje BS. Mera ohranitve kapitala je sicer v modelu PNB izračunana pri predpostavki, da se investicija v obnovo BS v višini 50 – 60 % posplošene vrednosti BS izvede vsakih 20 let. Dogovorjeno je bilo, da bodo trgovci na drobno z motornimi gorivi GURS-u posredovali podatke o investicijskih stroških gradnje BS, na podlagi katerih bo razvidno razmerje med stroškom za zemljišče in stroškom za objekte.

Predstavniki ZBS so se strinjali, da so diskontne stopnje in mere kapitalizacije modela PNB v razumnih mejah in da je potrebno obravnavati model vrednotenja kot celoto.

15.3 ODZIV NA PRIPOMBE, PREDVIDENE SPREMEMBE IN IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

15.3.1 Obravnava pripomb TZS ob sodelovanju Nepremičninskega inštituta SNZ FIABCI

Pojasnilo, na kakšen način so bili upoštevani prihodki in stroški:

Pri izračunu povprečnega donosa bencinskega servisa (BS) na liter prodanega motornega goriva so bili upoštevani celotni letni prihodki osebe, ki opravlja dejavnost maloprodaje motornih goriv na BS (vključno s prihodki od spremljajočih dejavnosti na BS) in med stroški, neposredni stroški bencinskega servisa, določeni posredni stroški bencinskega servisa, posredni upravni stroški nabave, stroški nadomestil za uporabo površin na avtocestah in hitrih cestah (AC in HC) ter za BS na AC in HC stroški za urejanje počivališča. Posredni stroški upravljanja in gospodarjenja z nepremičninami so uporabljeni za določitev premije za gospodarjenje z naložbo po metodi dograjevanja v meri kapitalizacije.

Pripomba TZS glede deleža vrednosti nepremičnin v vrednosti celotne posebne enote vrednotenja (PEV) in zakonske ureditve delitve vrednosti PEV na njene sestavine (dele stavb,

parcele in parcelne dele) se neposredno ne nanaša na model PNB, temveč na ZMVN-1 in na bodoči Pravilnik o PEV.

Pojasnilo o ustreznosti zakonske ureditve delitve celotne posplošene vrednosti na nepremičnine:

V skladu z ZMVN-1 je posebna enota vrednotenja del, ene ali več nepremičnin, ki se na podlagi kriterija najgospodarnejše rabe zaradi opravljanja dejavnosti bencinskih servisov, marin in pristanišč ter pridobivanja električne energije vrednotijo kot ena enota.

Posplošena vrednost BS zajema poleg same »gole« nepremičnine oz. betona in opeke tudi njene inštalacije oz. opremo, ki predstavljajo njen neločljivi del, saj le te omogočajo njeno obratovanje.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti iz leta 2017 in za leto 2020 se »sredstvo«, ki se vrednoti, »na splošno nanaša na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti.« Ker se ocenjuje posplošena vrednost BS, se posplošena vrednost nanaša na nepremičnine celotnega BS skupaj s fiksno opremo.

V posplošeno vrednost BS pa ne spadajo premična oprema in neopredmetena sredstva.

Celotna posplošena vrednost se, ker se nanaša na nepremičnine BS s fiksno opremo, skladno z ZMVN-1 (21. člen) pripiše nepremičninam, ki BS sestavljajo.

Glede na zakonsko ureditev pripisa vrednosti BS nepremičninam, je pripomba upoštevana pri izračunu posplošenih vrednosti bencinskih servisov. Po dodatni preučitvi prihodkov in stroškov BS po skupinah oseb, ki opravljajo dejavnost, po razmejitvi donosa, ki je pripisan nepremičnini s fiksno opremo, po korekciji mer kapitalizacije, po analizi poslovnih rezultatov podjetij v trgovini na drobno z motornimi gorivi v zadnjih 4 letih ter po izvedenih kontrolah ocen vrednosti z multiplikatorji, GURS ugotavlja, da so v letu 2019 izračunane posplošene vrednosti BS (nepremičnine s fiksno opremo) v povprečju višje od kontrolnih vrednosti. GURS bo to upošteval pri prilagoditvi modela PNB februarja 2020.

Pripomba, da je potrebno upoštevati časovno omejeno pravico uporabe BS na AC in HC in z metodo diskontiranega denarnega toka nadomestiti metodo direktne kapitalizacije donosa, je delno upoštevana. Metoda diskontiranega denarnega toka ne bo uporabljena, saj obdobje pravice uporabe (koncesije) ne determinira prenehanja obratovanja BS. BS bo nadaljeval z obratovanjem, tudi ko bo obstoječo posebno pravico uporabe nadomestila nova. Posplošena vrednost BS je neodvisna od lastniških razmerij. Obdobje koncesije tudi ne omejuje upravljavca, da ne bi pogostejše, z manjšimi posodobitvami ali z večjimi investicijskimi posegi preprečeval funkcionalne zastarelosti BS. V modelu PNB je na račun staranja nepremičnine za BS na AC in HC določena mera ohranitve kapitala (katera sestavlja mero kapitalizacije, uporabljano pri diskontiranju) v višini 2,5 % pri predpostavki časovno enakomernega slabšanja nepremičnin, in sicer za 50 % vrednosti BS s fiksno opremo v 20 letih. Razlogi za uporabo metode direktne kapitalizacije donosa so, da bencinski servisi zagotavljajo stabilne realne donose, da za posamezen BS ni

mogoče določiti preostale življenjske dobe in da je za BS mogoče domnevati, da bodo ustvarjali donose nedoločeno dolgo, vendar ne manj kot 30 let. Pripomba pa je upoštevana na način, da bo pri BS na AC in HC premija za tveganje dodatno povišana ravno zaradi tveganj, povezanih s časovno omejeno pravico uporabe BS zaradi koncesijskih pogodb z DARS.

Pripomba glede upoštevanja stroškov gradnje počivališč pri BS na AC in HC se zavrne. Gradnja počivališč se je izvajala pod različnimi pogoji v bližnji in oddaljeni preteklosti. Ker so stroški izgradnje počivališč nastali v različnih letih v preteklosti, hkrati pa so bili posledica različnih individualnih pogodb z DARS-om, teh stroškov ni mogoče upoštevati na enoten način za vse BS na AC in HC. Strošek izgradnje počivališč se pri prodaji ne bi prenesel na kupca, zato tudi s tega razloga stroški izgradnje počivališč ne bodo upoštevani v modelu PNB.

Pojasnilo o, po mnenju TZS, previsokih vrednostih številnih BS:

Ugotovitev TZS se nanaša predvsem na definicijo BS in posledično na upoštevane prihodke in stroške, ki so posledica te definicije. Leta 2014 je v modelu PNB BS zajemal le nadstreške z nameščenimi točilnimi avtomati motornih goriv, druge dele stavb, namenjene izključno maloprodaji motornih goriv, ter zemljišča za obratovanje točilnih avtomatov in zemljišča, na katerih so urejene uvozne in izvozne poti bencinskega servisa.

Leta 2019 zakonska sprememba opredelitve BS določa, da je BS funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, ki so opremljeni z ustreznimi napravami in objekti za opravljanje dejavnosti trgovine na drobno z motornimi gorivi ter spremljajočih dejavnosti, namenjenih uporabnikom bencinskega servisa.

Ker po novi opredelitvi BS zajema tudi spremljajoče dejavnosti (nespecializirana prodaja trgovskega blaga, gostinstvo ipd.), upoštevani prihodki in stroški, ki so podlaga za izračun donosa BS, vključujejo poleg prihodkov in stroškov od dejavnosti maloprodaje motornih goriv še prihodke in stroške od spremljajočih dejavnosti na BS. Donosi spremljajočih dejavnosti so vključeni v izračun donosa BS, zato so v letu 2019 izračunane posplošene vrednosti BS bistveno višje od vrednosti, izračunanih leta 2014.

Pripomba je delno upoštevana, ker po dodatni preučitvi prihodkov in stroškov BS po skupinah oseb, ki opravljajo dejavnost, po razmejitvi donosa, ki je pripisan nepremičnini in fiksni opremi, po korekciji mer kapitalizacije, po analizi poslovnih rezultatov podjetij v trgovini na drobno z motornimi gorivi v zadnjih 4 letih ter po izvedenih kontrolah ocen vrednosti z multiplikatorji, GURS ugotavlja, da so v letu 2019 izračunane posplošene vrednosti BS (nepremičnine s fiksno opremo) v povprečju višje od kontrolnih vrednosti. GURS bo to upošteval pri prilagoditvi modela PNB februarja 2020.

V modelu PNB določena ekonomska življenjska doba BS je 20 let. Pri izračunu mere ohranitve kapitala je upoštevano, da BS v 20 letih zahtevajo investicijsko vzdrževanje v višini 50 % posplošene vrednosti BS.

Pripomba glede prenizkih premij za tveganje pri naložbah v nepremičnine za BS je delno

upoštevana. Premije za tveganje bodo zaradi upoštevanih regulatornih in drugih tveganj pri izboljšavi modela višje, vendar ne v višini, kot jih predlaga TZS. GURS obravnava model PNB v celoti in ne vsak parameter posebej, zato se zavrača pretirano zviševanje diskontne stopnje.

Pripomba glede premije za tveganje glede likvidnosti pri prodaji BS se zavrne, saj je izračun premije za tveganje glede likvidnosti izdelan na verjetnih predpostavkah, hkrati pa višanje te stopnje preveč zvišuje diskontno stopnjo.

Pripomba glede premije za gospodarjenje z naložbo se zavrne. Ta premija ne nadomešča obračunane amortizacije in investicij v BS, saj je to zajeto v meri ohranitve kapitala. Premija za gospodarjenje z naložbo je izračunana na podlagi anketno pridobljenih podatkov.

Stopnja donosnosti netveganih naložb predstavlja varno realno stopnjo donosa, ki je določena na podlagi dolgoročne donosnosti državnih obveznic (letni nominalni donos 30-letne evro obveznice na dan 31. 12. 2018, letni nominalni donos 25-letne slovenske obveznice na dan 31. 12. 2018 ter povprečna letna inflacija v zadnjih 5 letih). V letu 2019 se je nominalni donos 30-letne evro obveznice še znižal in je bil 31. 12. 2019 realno negativen. Realno negativna varna stopnja donosa dolgoročno ni vzdržna, zato se v modelu PNB ohranja varna stopnja donosa v višini 1,0 %. Predlog TZS se zavrne.

Diskontna stopnja in posledično mera kapitalizacije bosta zvišani glede na upoštevane pripombe TZS, ki se nanašajo na:

- premije za tveganje zaradi upoštevanih regulatornih in drugih tveganj in
- v premiji za tveganje upoštevano časovno omejeno pravico uporabe BS na AC in HC.

Diskontna stopnja ne bo povišana do višin, kot jih predlaga TZS, bodo pa znotraj predlaganih višin mere kapitalizacije, ki so uporabljene za diskontiranje bodočih donosov v modelu PNB.

15.3.2 Obravnava prejetega predloga Slovenskega inštituta za revizijo (SIR)

Predlog nadomestitve metode direktne kapitalizacije donosa z metodo diskontiranega denarnega toka je bil preučen. Obrazložitev je opisana v predhodnem poglavju med obravnavo pripomb TZS. Metoda diskontiranega denarnega toka ne bo uporabljena, saj obdobje gospodarne uporabnosti ali pravice uporabe (koncesije) ne determinira prenehanja obratovanja BS. BS bo lahko nadaljeval z obratovanjem tudi po preteku gospodarne uporabnosti in ko bo obstoječo posebno pravico uporabe nadomestila nova. Razlogi za uporabo metode direktne kapitalizacije donosa so, da bencinski servisi zagotavljajo stabilne realne donose, da za posamezen BS ni mogoče določiti preostale življenjske dobe in da je za BS mogoče domnevati, da bodo ustvarjali donose nedoločeno dolgo, vendar ne manj kot 30 let.

V modelu PNB je na račun staranja nepremičnine za BS določena mera ohranitve kapitala v višini 2,5-3,0 %.

15.3.3 Obravnava predlogov s strokovnega usklajevanja

DARS na zarise območij BS na AC in HC do 27. 01. 2020 ni podal konkretnih pripomb, zato usklajevanje območij BS na AC in HC z DARS-om ni izvedeno.

GURS podatkov o investicijskih stroških gradnje BS, na podlagi katerih bo razvidno razmerje med stroškom za zemljišče in stroškom za objekte, od trgovcev na drobno z motornimi gorivi do 27. 01. 2020 ni prejel, zato se v modelu ohranja predpostavki 60 % vrednosti objektov v vrednosti nepremičnin celotnega BS v conah z vrednostno ravniho 1 in 50 % vrednosti objektov v vrednosti nepremičnin celotnega BS v conah z vrednostno ravniho 2.

16. MODEL ZA ELEKTRARNE (PNE)

16.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA ELEKTRARNE

Model za elektrarne se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov. Model PNE temelji na donosu zasnovanem načinu. Elektrarna je funkcionalno zaokrožena celota, namenjena dejavnosti proizvodnje električne energije, ki jo sestavljajo:

- deli stavb oziroma zemljišča pod stavbami ter zemljišča ali njihovi deli, ki so opremljena z ustreznimi napravami in objekti za proizvodnjo električne energije z električno močjo nad 50 kW ter s količnikom toplotne in električne moči manjšim od 5, ter
- zemljišča ali njihovi deli, na katerih je gibanje omejeno zaradi pravnih ali fizičnih razlogov in so namenjena izključno rabi elektrarne.

16.1.1 Sestavine modela

Model PNE sestavljajo vrednostne cone (model ima 1 vrednostno cono), vrednostne ravni (model ima 1 vrednostno raven), vrednostna ter druge tabele, faktorji ter enačbe.

16.1.2 Kakovost modela

Podatki za umerjanje modela PNE izhajajo iz anketno pridobljenih podatkov z vprašalniki, skladno s 13. in 41. členom ZMVN-1 in skladno s Pravilnikom o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja.

Z vprašalniki so bili za umerjanje modela PNE pridobljeni podatki o poslovanju 718 elektrarn. Iz uradnih evidenc so bili pridobljeni podatki o poslovanju 210 elektrarn. Z modelom PNE je bila posplošena vrednost izračunana 955 elektrarnam.

Model za vrednotenje elektrarn ima 2 podmodela (za elektrarne, pretežno namenjene zagotavljanju sistemskih storitev, in za ostale elektrarne) in je umerjen na 9 tipov elektrarn. Umerjen je tako, da ima eno vrednostno cono in eno vrednostno raven.

Pri določitvi donosa elektrarn na proizvedeno enoto elektrike in na enoto električne moči so bili poleg anketno pridobljenih podatkov o poslovanju posameznih elektrarn (ločeno po tipih elektrarn) upoštevani tudi podatki o prejetih podporah proizvodnji elektrike, pridobljeni iz javnih evidenc. Diskontna stopnja je izpeljana na podlagi primerjalne analize tveganj in priporočil Slovenskega inštituta za revizijo (SIR). Pričakovane življenjske dobe elektrarn izhajajo

iz anketno pridobljenih podatkov in iz strokovne literature. Preostale vrednosti elektrarn po izteku življenjske dobe so določene na podlagi pridobljenih podatkov ali ocenjene na podlagi najverjetnejših predpostavk.

16.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli pripombe in predloge, povezane z modelom za elektrarne (PNE), tako od oseb, ki opravljajo dejavnost proizvodnje električne energije, kot tudi od institucij in združenj.

16.2.1 Prejete splošne pripombe in predlogi na model (Obrazec JR.MV-2)

Prejeta je pripomba elektrarne za pojasnitev višine donosa na enoto proizvedene elektrike za jedrske elektrarne.

Prejeta je pripomba, da pri vrednotenju sončnih elektrarn na stavbah ni upoštevana ločena lastninska pravica na stavbi in na elektrarni.

Prejet je predlog zmanjšanja vrednosti za podzemne hidroelektrarne.

16.2.2 Z dopisom prejete pripombe in predlogi na model

Prejeta je pripomba glede vključenosti nepremičnin v model PNE, ki niso v lasti oseb, ki opravljajo dejavnost proizvodnje električne energije, in za katere GURS ni pridobil soglasja lastnikov.

Prejeta je pripomba, da poslovni subjekt ne bi smel biti opredeljen kot oseba, ki opravlja dejavnost proizvodnje električne energije, če ni lastnik elektrarne in ima elektrarno le v najemu. Prejet je predlog, da naj se pri izračunu prilagojene proizvodnje elektrike upošteva 10-letno povprečje proizvodnje namesto 5-letnega.

Da bi se lahko pri izračunu posplošenih vrednosti hidroelektrarn (HE) z modelom PNE upoštevalo njihovo starost, je predlagana uporaba metode diskontiranega denarnega toka namesto metode direktne kapitalizacije donosa.

Prejet je predlog, da bi bilo smiselno mero ohranitve kapitala vključiti tudi pri ostalih tipih elektrarn, ne samo pri HE.

Prejeto je vprašanje, ali je v izračun donosa vključen tudi davek od dobička. V primeru izključevanja davka od dobička naj bi to pomenilo vrednotenje po višji vrednosti, kakor bi bilo pravilno in pravično do lastnika in tudi do morebitnega kupca.

Prejeti pripombi na model PNE za sončne elektrarne:

- pri izračunu pričakovanega donosa je potrebno upoštevati stroške zamenjave razsmernikov, ki imajo krajšo življenjsko dobo kot sončne celice,
- prihodki od podpor proizvodnji elektrike so za sončne elektrarne, ki so pričele obratovati po letu 2014, bistveno nižji od prihodkov elektrarn, ki so v podporno shemo vstopile pred letom 2014.

16.2.3 Prejet predlog Slovenskega inštituta za revizijo (SIR)

V primerih, ko je uporaba nepremičnine odvisna od koncesijskih ali podobnih pogodb, SIR poziva k razmisleku, da bi se v modelu PNE tudi pri hidroelektrarnah uporabila metoda diskontiranega denarnega toka namesto metode direktne kapitalizacije donosa.

16.2.4 Strokovno usklajevanje z Ministrstvom za finance (MF), Trgovinsko zbornico Slovenije (TZS), Nepremičninskim inštitutom SNZ FIABCI, lastniki bencinskih servisov, Združenjem sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Kmetijstvo SICGRAS ter Združenjem bank Slovenije (ZBS) dne 22. 10. 2019

GURS je bil s strani združenja FIABCI pozvan, da ponovno preuči pribitke za tveganja po tipih elektrarn. Izpostavljen je bil predvsem visok pribitek za tveganja pri jedrski elektrarni. GURS je bil opozorjen na nejasna primerjalna razmerja v pribitkih za tveganja med jedrsko elektrarno, termoelektrarno, plinsko elektrarno, vetrno elektrarno, sončno elektrarno in elektrarno, pretežno namenjeno zagotavljanju sistemskih storitev.

Predstavniki ZBS so se strinjali, da so diskontne stopnje in mere kapitalizacije modela PNE v razumnih mejah in da je potrebno obravnavati model vrednotenja kot celoto.

16.3 ODZIV NA PRIPOMBE IN PREDVIDENE IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je vse prejete pripombe in predloge preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

16.3.1 Obravnava pripomb, prejetih na obrazcu JR.MV-2

Elektrarni, ki je zaprosila za pojasnitev višine donosa na enoto proizvedene elektrike za jedrske elektrarne, bodo konec januarja 2020 posredovani parametri umerjanja modela za vrednotenje jedrskih elektrarn ter izhodišča za določitev teh parametrov.

Pripomba, da pri vrednotenju sončnih elektrarn na stavbah ni upoštevana ločena lastninska pravica na stavbi in na elektrarni, je delno upoštevana. Zakon ZMVN-1 v 2.a in 5. členu določa, da se kot posebne enote vrednotenja vrednotijo vse elektrarne z električno močjo nad 50 kW, ki imajo količnik toplotne in električne moči manjši od 5, ne glede na lastništvo parcel, delov stavb, objektov in opreme. ZMVN-1 v 21. členu nadalje določa, da se posplošene vrednosti posebnih enot vrednotenja, med katere spadajo tudi sončne elektrarne, razdelijo na sestavine posebnih enot vrednotenja. Vrednost sončne elektrarne se v obliki dodatkov prišteje k vrednostim, izračunanim delom stavb glede na njihovo dejansko rabo. Pripomba je upoštevana na način, da pri izpisu dodatkov vrednosti, ki izhajajo iz modelov za posebne enote vrednotenja, ne bo več zapisan model posebne enote vrednotenja, temveč da gre za dodatek vrednosti, ki izhaja iz 21. člena ZMVN-1.

Prejet predlog zmanjšanja vrednosti za podzemne hidroelektrarne je zavrnjen, ker gre v opisanem primeru za posebno okoliščino in ne za lastnost, ki bi jo bilo mogoče vključiti v model PNE. V kolikor ima elektrarna nadpovprečno ali podpovprečno visoke stroške, gre za posebno

okolščino, katero bo oseba, ki opravlja dejavnost, lahko uveljavila in s tem spremenila z modelom izračunano posplošeno vrednost elektrarne.

16.3.2 Obravnava z dopisom prejetih pripomb in predlogov na model

Nepremičnine, ki niso v lasti oseb, ki opravljajo dejavnost proizvodnje električne energije, bodo skladno z 2.a členom ZMVN-1 vključene med sestavine posebnih enot vrednotenja le na podlagi pisanega dovoljenja lastnika nepremičnine oziroma ustreznega drugega pravnega naslova, ki takšno dovoljenje vsebuje. Iz modela PNE bodo izločene vse nepremičnine, ki niso v lasti oseb, ki opravljajo dejavnost proizvodnje električne energije, za katere GURS ni pridobil takšnega dovoljenja.

Prejeta pripomba, da poslovni subjekt ne bi smel biti opredeljen kot oseba, ki opravlja dejavnost proizvodnje električne energije, če ni lastnik elektrarne in ima elektrarno le v najemu, je zavrnjena. Na zbirnem potrdilu evidence vrednotenja za posebne enote vrednotenja (PEV) je kot oseba, ki opravlja dejavnost proizvodnje električne energije, navedena oseba, ki električno energijo ali sistemske storitve proizvaja in prodaja. 9. točka 2. člena ZMVN-1 določa, da je oseba, ki opravlja dejavnost, za namene tega zakona oseba, ki opravlja dejavnost na posebnih enotah vrednotenja. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za osebo, ki opravlja dejavnost, razen če to zakon določa drugače.

Prejet predlog, da naj se pri izračunu prilagojene proizvodnje elektrike upošteva 10-letno povprečje proizvodnje namesto 5-letnega, ni upoštevan. GURS se strinja, da imajo elektrarne, predvsem HE, nihanja v proizvodnji, vendar je na podlagi do sedaj zbranih več kot 10-letnih podatkov ocenjujemo, da je obdobje 5 let dovolj dolgo, da se vpliv nihanja proizvodnje na tržno vrednost občutno in dovolj zmanjša. S 5-letnim povprečjem proizvodnje električne energije se dovolj izravnavajo večja letna nihanja, pri čemer so namenoma upoštevana vsa leta, tako tista z najvišjo kot tudi tista z najnižjo proizvodnjo. Podaljševanje upoštevanega obdobja bi dalo preveliko težo starim ter manj aktualnim podatkom, s tem pa ne bi rešili težav večjih, novih elektrarn, ki nimajo tako dolge zgodovine obratovanja.

Predlog uporabe metode diskontiranega denarnega toka namesto metode direktne kapitalizacije donosa v modelu PNE za hidroelektrarne, je zavrjen. Razlogi za uporabo metode direktne kapitalizacije donosa so, da proizvodnja električne energije v hidroelektrarnah zagotavlja stabilne realne donose, da za posamezno HE ni mogoče določiti preostale življenjske dobe, saj je običajna življenjska doba HE več kot 100 let (v modelu PNE je upoštevano, da HE ne dosežejo takšne starosti brez investicijskega vzdrževanja), in da je za HE mogoče domnevati, da bodo ustvarjale donose nedoločeno dolgo, vendar ne manj kot 30 do 50 let.

Prejet predlog, da bi bilo smiselno mero ohranitve kapitala vključiti tudi pri ostalih tipih elektrarn, ni upoštevan. Mera ohranitve kapitala je vključena v mero kapitalizacije pri metodi direktne kapitalizacije donosa. Ta metoda je uporabljena le za vrednotenje hidroelektrarn. Ostali tipi elektrarn se ne vrednotijo po metodi direktne kapitalizacije donosa, temveč po metodi diskontiranega denarnega toka. Pri slednji metodi se za diskontiranje uporablja diskontna stopnja, ki ne vsebuje mere ohranitve kapitala.

Pojasnjujemo, da pri izračunu stanovitnega donosa davek od dobička ni upoštevan. Pri tem GURS sledi pravilom stroke, da se pri vrednotenju nepremičnin uporabljajo neto prihodki iz poslovanja pred davki od dobička.

Pripomba, da bi bilo pri izračunu pričakovanega donosa potrebno upoštevati stroške zamenjave razsmernikov, ki imajo krajšo življenjsko dobo kot sončne celice, je upoštevana, vendar so ti stroški vključno z ostalimi stroški že upoštevani v modelu PNE. Pri umerjanju modela sončnih elektrarn so bili upoštevani vsi stroški proizvodnje električne energije, tudi rednega in investicijskega vzdrževanja, ki ne podaljšuje življenjskih dob elektrarn. Elektrarne so poročale tudi o stroških zaradi menjav razsmernikov in ti stroški so bili upoštevani v procesu umerjanja sončnih elektrarn.

Upoštevana je pripomba na prihodke od podpor sončnih elektrarn, ki so močno odvisni od dneva priključitve sončne elektrarne v omrežje. Umerjena donosnost sončnih elektrarn, ki je v 1. 10. 2019 javno razgrnjenem modelu za množično vrednotenje elektrarn (PNE) določena v višini 253 €/MWh v času prejemanja obratovalne podpore in 33 €/MWh v času brez podpore, je predpostavljala enak donos na proizvedeno enoto električne energije za vse elektrarne. Po izvedeni analizi z vprašalniki prejetih podatkov in podatkov družbe Borzen, d.o.o., ki izvaja sistem obratovalnih podpor proizvodnji električne energije, se bodo sončne elektrarne (SE) z vidika donosov zaradi različnih višin obratovalnih podpor razdelile na 3 tipe:

- a. SE s priklopom v omrežje do 30. 6. 2012 (SE1),
- b. SE s priklopom v omrežje od 1. 7. 2012 do 30. 11. 2012 (SE2) in
- c. SE s priklopom v omrežje po 30. 11. 2012 (SE3).

Sončne elektrarne, ki so bile v omrežje priključene po 22. 3. 2014 in imajo individualno določene višine podpor, so glede na podatke iz podpornih shem vključene v tip SE3.

Na podlagi analize z vprašalniki prejetih podatkov in podatkov družbe Borzen, d.o.o., o višinah obratovalnih podpor, se bodo zaradi različnih donosov tudi elektrarne na biomaso in bioplin (BIOE) delile na 2 tipa:

- a. elektrarne na biomaso (BME) in
- b. elektrarne na bioplin (BPE).

16.3.3 Obravnava prejetega predloga Slovenskega inštituta za revizijo (SIR)

Izvedli smo preveritev uporabe metode diskontiranega denarnega toka namesto metode direktne kapitalizacije donosa v modelu PNE za hidroelektrarne. Ugotovili smo, da je metoda direktne kapitalizacije donosa primernejša za HE. Razlogi za uporabo metode direktne kapitalizacije donosa so, da proizvodnja električne energije v hidroelektrarnah zagotavlja stabilne realne donose, da za posamezno HE ni mogoče določiti preostale življenjske dobe, saj je običajna življenjska doba HE več kot 100 let (v modelu PNE je upoštevano, da HE ne dosežejo takšne starosti brez investicijskega vzdrževanja), in da je za HE mogoče domnevati, da bodo ustvarjale donose nedoločeno dolgo, vendar ne manj kot 30 do 50 let.

16.3.4 Obravnava predloga s strokovnega usklajevanja

Za vse tipe elektrarn je bila izdelana primerjalna analize tveganj, na podlagi katere so bili spremenjeni pribitki za tveganja pri 7 od 9 tipov elektrarn. Pri tem so bila upoštevana priporočila o višinah premij za tveganja pri naložbah v industrijske nepremičnine Slovenskega inštituta za

revizijo (SIR). Pribitki za tveganja bodo pri večini elektrarn višji, zato se bo večini elektrarn posplošena vrednost znižala. Pri jedrski elektrarni pribitek za tveganja ostaja na ravni predloga modela iz javne razgrnitve predvsem iz razloga, da je obratovanje elektrarne do leta 2043 pogojeno z varnostnimi posodobitvami, ki še niso izvedene.

17. MODEL ZA MARINE IN PRISTANIŠČA (PNP)

17.1 GLAVNE ZNAČILNOSTI MODELA ZA MARINE IN PRISTANIŠČA

Model za marine in pristanišča se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov. Marina kot turistično pristanišče v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, je funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, ki so opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje dejavnosti marin z več kot 50 privezov v vodi.

Pristanišče kot pristanišče, namenjeno za javni promet v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, je funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, ki so opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje pristaniške dejavnosti z letnimi prihodki iz dejavnosti pristanišča, višjimi od 500.000 evrov.

Model PNP temelji na donosu zasnovanem načinu.

17.1.1 Sestavine modela

Model PNP sestavljajo vrednostne cone, vrednostne ravni, vrednostne ter druge tabele, faktorji ter enačbe.

17.1.2 Kakovost modela

Podatki za umerjanje modela PNP izhajajo iz anketno pridobljenih podatkov z vprašalniki, skladno s 13. in 41. členom ZMVN-1 in skladno s Pravilnikom o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja.

Z vprašalniki so bili za umerjanje modela PNP pridobljeni podatki o poslovanju 4 marin in 1 pristanišča, namenjenega za javni promet (Pristanišče Koper). Z modelom PNP je bila posplošena vrednost izračunana 4 marinam in 1 pristanišču.

Podmodel za vrednotenje marin je oblikovan tako, da ima dve vrednostni coni in dve vrednostni ravni. V vrednostni coni z višjo vrednostno ravni (Piran, Portorož) upoštevan donos na privez odraža utežen povprečen donos v tej coni, v vrednostni coni z nižjo vrednostno ravni (Koper, Izola) pa je donos na privez za 35 % nižji kot v vrednostni coni z višjo vrednostno ravni. Diskontna stopnja je izpeljana na podlagi primerjalne analize tveganj upošteva priporočila Slovenskega inštituta za revizijo (SIR). Ocenjujemo, da je znotraj zakonskega merila posplošena vrednost Marine Portorož glede na podatek o njeni prodaji, ko so bile v letu 2019 dejavnost in stavbne pravice (brez zemljišč) prodane za 21,6 mio evrov.

Podmodel za pristanišča, namenjena za javni promet, je oblikovan tako, da ima sicer 2 vrednostni coni (coning modela PNP je za oba podmodela enak), vendar se edino pristanišče nahaja v vrednostni coni z nižjo vrednostno ravniyo. Podmodel za pristanišča, namenjena za javni promet, določa vrednost pristanišča na podlagi njegovega prilagojenega letnega donosa iz poslovanja upošteva diskontno stopnjo, izpeljano na podlagi primerjalne analize tveganj in priporočil Slovenskega inštituta za revizijo (SIR).

17.2 PRIPOMBE IN PREDLOGI NA MODEL

V okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja smo prejeli pripombe in predloge, povezane z modelom za marine in pristanišča (PNP), od Mestne občine Koper in posredno od Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) glede metode načina, zasnovanega na donosih.

17.2.1 Prejete pripombe in predlogi na model (Obrazec JR.MV-2)

Na obrazcu JR.MV-2 nismo prejeli pripomb na model za marine in pristanišča (PNP).

17.2.2 Prejet predlog Mestne občine Koper

MO Koper je podala predlog, naj bo za Pristanišče Koper določen poseben model, meja območja pristanišča naj bo določena z mejo državnega prostorskega načrta (DPN) ter naj se za celotno obalno območje določi ena vrednostna cona.

17.2.3 Prejet predlog Slovenskega inštituta za revizijo (SIR)

V primerih, ko je uporaba nepremičnine odvisna od koncesijskih ali podobnih pogodb, SIR poziva k razmisleku, da bi se v modelu PNP uporabila metoda diskontiranega denarnega toka namesto metode direktne kapitalizacije donosa.

17.2.4 Strokovno usklajevanje z Ministrstvom za finance (MF), Trgovinsko zbornico Slovenije (TZS), Nepremičninskim inštitutom SNZ FIABCI, lastniki bencinskih servisov, Združenjem sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Kmetijstvo SICGRAS ter Združenjem bank Slovenije (ZBS) dne 22. 10. 2019

Predstavniki ZBS so se strinjali, da so diskontne stopnje in mere kapitalizacije modela PNP v razumnih mejah in da je potrebno obravnavati model vrednotenja kot celoto.

17.3 ODZIV NA PRIPOMBE IN PREDVIDENE IZBOLJŠAVE MODELA

Geodetska uprava RS je vse prejete pripombe in predloge preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

17.3.1 Obravnava predloga MO Koper

Model PNP, javno razgrnjen 1.10.2019, že ima poseben podmodel za pristanišča, namenjena za javni promet, kateri se razlikuje od podmodela za marine. Med pristanišča, namenjena za javni promet, spada le Pristanišče Koper (na podlagi določbe bodočega Pravilnika o posebnih

enotah vrednotenja, ki je v pripravi).

Meja območja Pristanišča Koper je skladna z Uredbo o upravljanju koprskega tovrnega pristanišča, opravljanju pristaniške dejavnosti, podelitvi koncesije za upravljanje, vodenje, razvoj in redno vzdrževanje pristaniške infrastrukture v tem pristanišču z dne 12. 1. 2018.

Ker je Pristanišče Koper edino pristanišče, namenjeno za javni promet, v modelu PNP in ker v celoti leži v eni coni, število con modela PNP ne vpliva na njegovo vrednost. Model PNP ohranja dve coni le zaradi podmodela za vrednotenje marin.

Sprememba modela PNP pa bo izvedena zaradi določila ZMVN-1, da lahko maksimalna vrednostna razlika med zaporednima vrednostnima ravnema znaša 30 %, bo coni z višjo vrednostno ravni (Piran, Portorož) dodeljena vrednostna raven 3 in coni z nižjo vrednostno ravni (Koper, Izola) vrednostna raven 1. Vmesna vrednostna raven 2 ne bo dodeljena nobeni coni.

17.3.2 Obravnava predloga Slovenskega inštituta za revizijo (SIR)

Predlog SIR glede uporabe metode diskontiranega denarnega toka namesto metode direktne kapitalizacije donosa je bil obravnavan. Ugotovljeno je, da je metoda direktne kapitalizacije donosa primernejša za vrednotenje tako marin kot tudi pristanišč, namenjenih za javni promet. Pristanišča bodo nadaljevala z obratovanjem, tudi ko bo obstoječo posebno pravico uporabe (npr. koncesijsko) nadomestila nova. Posplošena vrednost je neodvisna od lastniških razmerij. Podobno velja za hidroelektrarne, ki prav tako ponavljajoče pridobivajo koncesijo za rabo vode za omejeno obdobje.

Metoda direktne kapitalizacije je primernejša, ker bodo pristanišča obratovala nedoločeno dolgo, vendar ne manj kot 30 – 50 let, in ker letni donosi niso nihajoči.

17.3.3 Obravnava predloga s strokovnega usklajevanja

Na podlagi razprave o višini pribitkov za tveganja, sta bili z uporabo primerjalne metode analize tveganj med posebnimi enotami vrednotenja in na podlagi priporočil SIR o višini pribitkov za tveganja zvišani diskontni stopnji podmodela za marine in podmodela za pristanišča, namenjena za javni promet.

18. SPLOŠNE PRIPOMBE NA MODELE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMČNIN

V okviru poskusnega izračuna in javne razgrnitve modelov vrednotenja smo prejeli 30 splošnih pripomb, ki so se nanašale na davek in na dodatno upoštevanje različnih vplivnih območij v modelih vrednotenja.

Geodetska uprava RS je prejete pripombe preučila v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) in se do njih opredelila.

18.1 PREVISOKE VREDNOSTI ZARADI OBDAVČENJA

Geodetska uprava RS je prejela 14 pripomb v katerih lastniki navajajo, da je poskusno izračunana vrednost previsoka, ker je namenjena obdavčenju nepremičnin.

Ker to niso pripombe na posamezne sestavine modelov, niso utemeljene in niso upoštevane pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja.

18.2 UPOŠTEVANJE RAZLIČNIH VPLIVNIH OBMOČIJ

Geodetska uprava RS je prejela 30 pripomb v katerih lastniki nepremičnin predlagajo upoštevanje različnih vplivnih območij v modelih vrednotenja za stanovanjske nepremičnine. Predlagano je bilo dodatno upoštevanje poplavnih območij, potresne ogroženosti, hrupa, smradu in drugih vrst onesnaženosti, plazovne ogroženosti, vpliva prometa, množičnega turizma in podobno.

Večine naštetih pripomb in predlogov ni mogoče neposredno upoštevati v modelih vrednotenja, ker še ni vzpostavljenih in vodenih podatkov v uradni evidenci na nepremičnino natančno.

Posredno pa so upoštevani prek coniranja. Vrednostna cona je namreč geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Nepremičnina se v vrednostno cono uvrsti glede na podatek o centroidu parcele za zemljišča in podatek o centroidu stavbe za stavbe in dele stavb. Vrednostna raven za vrednostno cono izraža velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnine.

V primeru, da se posamezen predhodno naštet vpliv nanaša na nekaj nepremičnin pa je to posebna okoliščina. Posebna okoliščina je po definiciji tista lastnost nepremičnine, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- je omejena na eno ali nekaj lokalno omejenih nepremičnin,
- je zanj mogoče predvideti, da bo trajala vsaj eno leto, in
- se zaradi njenega vpliva splošena vrednost enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva, spremeni za vsaj 20 % oziroma za več kot 200.000 EUR.

Upoštevanje različnih vplivnih območij za posamezno nepremičnino je bolj predmet uveljavljanja posebnih okoliščin kot pa sprememb posameznih modelov vrednotenja.

18.3 UPOŠTEVANJE STROŠKOV VZDRŽEVANJA OZIROMA PRENOVE OBJEKTOV, KI SO KULTURNA DEDIŠČINA

Za več modelov (PPP, PPL, SDP) so bile podane pripombe, povezane z varovanjem kulturne dediščine. Predlagalo se je, da se, v kolikor je del stavbe vključen v varstvo kulturne dediščine, za takšen del stavbe določi odbitni faktor, ki rezultira v nižji splošeni vrednosti.

Objekt, ki je vključen v režim varovanja kulturne dediščine, je zaradi funkcije kulturne dediščine lahko enako, več ali manj vreden od primerljivih objektov, ki niso vključeni v varstvo kulturne dediščine. Stroški prenove takšnih objektov so res višji, to pa še ne pomeni, da se sorazmerno temu, kot je povišan strošek obnove, tudi zniža vrednost objekta na trgu.

III. PRIPOMBE NA VREDNOSTNE CONE IN VREDNOSTNE RAVNI (OBRAZEC JR.MV-1)

1. SPLOŠNO

Namen javne razgrnitve modelov vrednotenja je bil zagotoviti širok dostop do vseh informacij v postopku množičnega vrednotenja. Lastniki nepremičnin ter ostala strokovna in laična javnost so imeli v času od 1.10.2019 do 15.11.2019 možnost dajati pripombe in predloge na zarise vrednostnih con in vrednostne ravni, ki jih je bilo treba ustrezno obrazložiti.

Meje vrednostnih cone se zarišejo ob upoštevanju naravnih značilnosti prostora ter poselitvenih območij, krajine, gospodarske javne infrastrukture in pravnih režimov, določenih v skladu s predpisi o urejanju prostora tako, da zvezno pokrivajo celotno območje Republike Slovenije za posamezen model vrednotenja. Vsaki vrednostni coni se pripiše ena vrednostna raven.

Model vrednotenja se umeri tako, da se določijo meje vrednostnih con, vrednostne ravni, podatki o nepremičninah in njihov vpliv na posplošeno vrednost v skladu z merilom za umerjanja modelov vrednotenja, ki je srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi tržnih cen oziroma tržnih najemnin, ki so časovno prilagojene na datum modelov vrednotenja.

To pomeni, da ni bilo mogoče upoštevati pripomb in predlogov za spremembo mej vrednostnih con ali spremembo vrednostnih ravni, če niso skladni z merilom za umerjanje modela. (Vrednostne ravni so izračunane in določene na podlagi preverjenih časovno prilagojenih podatkov iz kupoprodajnih in najemnih poslov z nepremičninami).

Status delno upoštevana pripomba pomeni, da zaradi predpisanih meril ni bilo mogoče v celoti sprejeti predloga za spremembo meje vrednostne cone (upoštevan je le del predlaganih sprememb meje zaradi upoštevanja meril za zaris meje vrednostne cone) ali pa da se je vrednostna raven sicer spremenila zaradi izračunov, vrednostnih ravni vrednostnih con s podobnimi socialno-ekonomskimi značilnostmi in uskladitve z vrednostnimi ravni sosednjih vrednostnih con, vendar pa ne v celoti na predlagano vrednost.

Zavrjene so bile zgolj neutemeljene pripombe v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1, ki jih Geodetska uprava RS ne bo upoštevali pri pripravi končnega predloga modelov.

Občine so morale vse pripombe, ki so se nanašale na območje posamezne občine, zbrati, se do njih vsebinsko opredeliti z vidika poznavanja lokalnih razmer in jih sporočiti geodetski upravi. Do roka, ki je bil iz 2.decembra podaljšan na 6.december, je 138 občin posredovalo pripombe

in stališča do pripomb, 37 občin je sporočilo, da pripomb na predlog modelov vrednotenja niso prejeli, 37 občin (Beltinci, Brda, Cankova, Cerklje, Cirkulane, Črenšovci, Dornava, Duplek, Gorišnica, Hodoš, Horjul, Križevci, Kuzma, Lenart, Makole, Markovci, Miren – Kostanjevica, Oplotnica, Osilnica, Pesnica, Piran, Podčetrtek, Podlehnik, Prebold, Razkrižje, Solčava, Starše, Sveta Ana, Sveti Jurij ob Ščavnici, Šmartno ob Paki, Štore, Tišina, Tržič, Vipava, Vodice, Vuzenica, Zavrč) pa se kljub pozivu, da sporočijo tudi podatek, da niso prejeli nobene pripombe, ni odzvalo in ni posredovalo ničesar.

1.1 VSE PRIPOMBE PO STATUSIH

Geodetska uprava je vse prispеле pripombe in predloge proučila in jih glede na izpolnjevanje meril množičnega vrednotenja upoštevala v celoti ali delno ali pa zavrnila.

status	število	delež
1 - ugodeno	194	12%
2 - delno ugodeno	408	25%
3 - zavrjeno	956	59%
4 - zavrženo - rok	3	0%
6 - dvojnik	20	1%
8 - v dopolnitvi	40	3%
SKUPAJ	1.621	100%

1.2 PRIPOMBE PO OBČINAH

Posamezne občine so posredovale naslednje število pripomb:

1	AJDOVŠČINA	46	34	HRASTNIK	2
3	BLED	43	35	HRPELJE-KOZINA	30
4	BOHINJ	30	36	IDRIJA	6
5	BOROVNICA	16	38	ILIRSKA BISTRICA	81
6	BOVEC	7	39	IVANČNA GORICA	35
8	BREZOVICA	2	40	IZOLA	71
9	BREŽICE	4	41	JESENICE	4
11	CELJE	13	42	JURŠINCI	3
12	CERKLJE NA GORENJSKEM	2	43	KAMNIK	62
17	ČRNOMELJ	3	44	KANAL	43
18	DESTRNIK	1	45	KIDRIČEVO	5
19	DIVAČA	31	46	KOBARID	10
20	DOBREPOLJE	5	48	KOČEVJE	2
21	DOBROVA-POLHOV GRADEC	17	49	KOMEN	5
22	DOL PRI LJUBLJANI	13	50	KOPER	68
23	DOMŽALE	18	52	KRANJ	30
25	DRAVOGRAD	6	53	KRANJSKA GORA	13
27	GORENJA VAS-POLJANE	19	54	KRŠKO	10
29	GORNJA RADGONA	1	57	LAŠKO	19
32	GROSUPLJE	33	60	LITIJA	54

61	LJUBLJANA	4
62	LJUBNO	1
63	LJUTOMER	10
64	LOGATEC	4
65	LOŠKA DOLINA	1
66	LOŠKI POTOK	2
68	LUKOVIČA	4
69	MAJŠPERK	2
70	MARIBOR	70
71	MEDVODE	22
72	MENGEŠ	8
73	METLIKA	5
77	MORAVČE	5
78	MORAVSKE TOPLICE	21
80	MURSKA SOBOTA	1
82	NAKLO	7
83	NAZARJE	12
84	NOVA GORICA	3
85	NOVO MESTO	6
87	ORMOŽ	6
91	PIVKA	10
93	PODVELKA	2
94	POSTOJNA	13
95	PREDDVOR	34
96	PTUJ	10
98	RAČE-FRAM	18
99	RADEČE	5
100	RADENCI	3
101	RADLJE OB DRAVI	2
102	RADOVLJICA	23
104	RIBNICA	2
107	ROGATEC	1
108	RUŠE	6
109	SEMIČ	1
110	SEVNICA	6
111	SEŽANA	14
112	SLOVENJ GRADEC	6
113	SLOVENSKA BISTRICA	9
117	ŠENČUR	29
118	ŠENTILJ	3
119	ŠENTJERNEJ	2
120	ŠENTJUR	12
122	ŠKOFJA LOKA	4
123	ŠKOFLJICA	1
124	ŠMARJE PRI JELŠAH	2
126	ŠOŠTANJ	6
128	TOLMIN	11
129	TRBOVLJE	8
130	TREBNJE	8
133	VELENJE	5

134	VELIKE LAŠČE	39
135	VIDEM	3
138	VODICE	5
139	VOJNIK	16
140	VRHNIKA	12
142	ZAGORJE OB SAVI	16
144	ZREČE	1
146	ŽELEZNIKI	24
147	ŽIRI	15
150	BLOKE	1
151	BRASLOVČE	5
153	CERKVENJAK	2
155	DOBRNA	3
156	DOBROVNIK	2
157	DOLENJSKE TOPLICE	10
159	HAJDINA	1
160	HOČE-SLIVNICA	1
163	JEZERSKO	8
165	KOSTEL	2
167	LOVRENC NA POHORJU	3
169	MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	1
173	POLZELA	2
175	PREVALJE	6
177	RIBNICA NA POHORJU	1
178	SELNICA OB DRAVI	19
179	SODRAŽICA	2
183	ŠEMPETER-VRTOJBA	26
184	TABOR	3
186	TRZIN	9
188	VERŽEJ	3
190	ŽALEC	5
191	ŽETALE	3
192	ŽIROVNICA	5
193	ŽUŽEMBERK	11
194	ŠMARTNO PRI LITJI	1
197	KOSTANJEVICA NA KRKI	5
199	MOKRONOG-TREBELNO	2
200	POLJČANE	2
202	SREDIŠČE OB DRAVI	2
204	SV. TROJICA V SLOV. GORICAH	1
206	ŠMARJEŠKE TOPLICE	10
207	GORJE	2
208	LOG-DRAČOMER	1
210	SVETI JURIJ V SLOV. GORICAH	1
211	ŠENTRUPERT	7
212	MIRNA	2
213	ANKARAN	7
SKUPAJ		1621

1.3 PRIPOMBE NA VREDNOSTNE CONE IN RAVNI

Po posameznih modelih je Geodetska uprava prejela naslednje število pripomb, ki se nanašajo na vrednostne cone in ravni:

model	skupaj	delež
DRZ – druga zemljišča	79	5%
GAR – garaže	14	1%
GOZ – gozdna zemljišča	122	8%
HIS – hiše	526	32%
IND – industrijske stavbe	32	2%
INP – industrijske posebne stavbe	6	0%
KDS – kmetijski deli stavb	64	4%
KME – kmetijska zemljišča	203	13%
PNP – posebne nepremičnine pristanišča	1	0%
PPL – lokali	41	3%
PPP – pisarne	23	1%
SDP – stavbe družbenega pomena	21	1%
STA – stanovanja	121	7%
STZ – stavbna zemljišča	355	22%
TUR – turistične stavbe	13	1%
skupaj	1.621	

2. OPREDELITEV DO PRIPOMB POSAMEZNIH OBČIN

Geodetska uprava je prispele pripombe skrbno preučila in sprejela odločitev, katere pripombe je mogoče upoštevati in katere ne. Odločitev o tem, katere pripombe je mogoče upoštevati pri pripravi končnega predloga modelov, je temeljila na izpolnjevanju meril množičnega vrednotenja nepremičnin, kot jih določa ZMVN-1.

Poudariti je potrebno, da je Geodetska uprava Republike Slovenije obravnavala zgolj tiste pripombe, ki so se nanašale na vrednostne cone in ravni v določeni občini, ne pa tudi pripombe, ki so se nanašale na pravilnost podatkov v uradnih evidencah in pripombe, ki jih bo mogoče po uveljavitvi Uredbe o določitvi modelov vrednotenja in pripisu vrednosti, uveljavljati v postopkih uveljavljanja posebnih okoliščin. Prav tako so se prejete pripombe, ki so bile vsebinsko enake, združile in so se občine in Geodetska uprava Republike Slovenije do posameznih skupin podobnih pripomb enkratno opredelile. Ob upoštevanju tega je Geodetska uprava Republike Slovenije obravnavala 1621 pripomb, ki so jih občine prejele in jih posredovale Geodetski upravi.

Podrobnejši opis pripomb na vrednostne cone in vrednostne ravni, ki so jih posredovali lastniki nepremičnin na javno razgrnjene modele vrednotenja po posameznih občinah, ter stališča organa vrednotenja glede upoštevanja posamezne pripombe pri končnem oblikovanju modelov vrednotenja, je za vsako posamezno občino mogoče pridobiti v datotekah, ki so priloga tega poročila in sicer na spletnem portalu množičnega vrednotenja <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>

IV. SKLEP

Geodetska uprava Republike Slovenije bo na podlagi postopka javne razgrnitve oziroma prejetih pripomb s strani lastnikov, strokovne in druge javnosti, pred pripravo predloga modelov vrednotenja v obliki Uredbe o določitvi modelov vrednotenja in posredovanje le te v sprejem na Vlado RS, v splošnem v povezavi z modeli vrednotenja izvedla naslednje:

- prilagoditev vrednostnih ravni vrednostnih con po posameznih modelih vrednotenja na stanje trga na dan 1.1.2020,
- oblikovanje večjega števila vrednostnih con,
- izboljšanje kakovosti mej vrednostnih con,
- izboljšanje načina določitve vrednostne ravni in
- izboljšanje in dopolnitev posameznih sestavin modelov vrednotenja.

Poročilo o izvedeni javni razgrnitvi in obravnavi predloga modelov vrednotenja je, skupaj s prispelimi pripombami in stališči do pripomb, za vsako občino posebej, posredovano vsem občinam. Občine morajo s stališči organa vrednotenja, do prispelih pripomb in predlogov, javnost seznaniti na krajevno običajen način. Tako so lastniki nepremičnin seznanjeni z modeli vrednotenja nepremičnin, hkrati pa je s tem zagotovljeno dosledno spoštovanje pravil postopka, ki jih ZMVN-1 zahteva pri oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin.

Na podlagi tako dopolnjenega končnega predloga modelov vrednotenja bo Geodetska uprava Republike Slovenije pripravila predlog Uredbe o določitvi modelov vrednotenja in ga posredovala v sprejem Vladi Republike Slovenije.

