

Ljubljana, 16.11.2016

Zaključki 27. posveta Poslovanje z nepremičninami

SEKCIJA ZA VREDNOTENJE IN OCENJEVANJE NEPREMIČNIN – PETEK 11.11.2015

Prisotni so se uvodoma seznanili s celoletnim vključevanjem strokovne javnosti v prenovu modelov množičnega ocenjevanja. Prvi posvet na temo prenove modelov je bil 16. marca 2016 na Gospodarski zbornici. Več strokovnih srečanj in posvetov je bilo na Geodetski upravi ter v oktobru še na Ministrstvu za finance. Rezultat teh posvetov so **PRIPOROČILA O SISTEMU MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN, POSODOBITVI MODELOV IN ZAGOTAVLJANJU PODATKOV, POTREBNIH ZA VREDNOTENJE** z dne 14.10.2016.

Udeleženci teh posvetov so bili predstavniki institucij MOP, GURS, MF, MzI, MKGP, predstavniki občin in strokovnih organizacij s področja prostorskega načrtovanja in geodezije, predstavniki strokovnih cenilskih interesnih združenj, konzultantov in posameznih cenilcev, predstavniki Fakultete za gradbeništvo in geodezijo ter Ekonomske fakultete v Ljubljani.

Udeleženci sekcije za vrednotenje in ocenjevanje nepremičnin so nato obravnavali uporabo podatkov pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in modele ocenjevanja pri množičnem vrednotenju nepremičnin. Na posvetu smo ugotovili, da stroka podpira modele za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin, zbiranje podatkov o nepremičninah, nepremičninski dejavnosti in trgu nepremičnin. Zahteva pa kontinuiran razvoj modelov in izboljšanje kvalitete vstopnih podatkov. Ugotovili smo, da so podatki potrebni, da so najuporabnejši sistemski. Merodajni podatki so uradni, pri katerih je znan izvor, metoda in čas pridobitve.

Pri prenovi modelov, bo imela neto tlorisna površina večjo težo, kot uporabna površina, kar naj bi zmanjšalo špekulativni vpliv spreminjanja uporabne površine na posplošeno vrednost. Spremljanje najemnega trga se nadaljuje in ni namena po ugašanju evidence. Pri razvoju modelov stroka zaznava elemente dvojne obdavčitve ali nevarnosti davek na davek.

Stroka je dala konstruktivne pripombe na trenutni razvoj modelov. Ugotovila je, da so za oceno vrednosti najpomembnejši kvalitetni podatki in da je po končanem moduliranju potrebna kritična presoja rezultata. Država ima moč in pravico, da predpiše načine in pogoje množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin, stroka pa izkorišča priložnost konstruktivnega dialoga.

Udeleženci sekcije za vrednotenje in ocenjevanje vrednosti nepremičnin so podprli priporočila z dne 14.10.2016, in sicer:

- 1. Priporoča se, da Ministrstvo za okolje in prostor ter Geodetska uprava RS uskladita klasifikacijo zemljišč in stavb po predpisih ZUreP-1 in ZGO-1 ter s slovenskimi standardi za površine stavb, tako, da bo jasno, za katere vrste objektov in zemljišč gre in po katerem standardu za površine se določi velikost objekta (praviloma neto tlorisna površina).*
- 2. MOP za potrebe ZUreP-2, GZ, ZEN, ZMVN in ZDavNepr predlaga, uredi in zagotovi enotno terminologijo za zemljišča in objekte ne glede na rabo (urbana in neurbana) ter predpiše enotne standarde za vse nepremičnine, ki se obvezno uporabijo tako za načrtovanje, kot tudi za evidentiranje, vrednotenje in obdavčitev nepremičnin.*
- 3. Hkrati s časovnico sprejemanja ZMVN naj se uredijo tudi potrebne vsebine v ZEN (določitev nepremičnine, določitev pravil urejanja podatkov, določitev ekonomskega lastnika, nova klasifikacija stavb/delov stavb itd.).*
- 4. Priporoča se, da vsi javnopravni uporabniki uporabljajo enotne identifikatorje nepremičnin, kot so opredeljeni v nepremičninskih evidencah GURS.*
- 5. Za nekatere ključne podatke o nepremičninah (površina, vrsta rabe, starost ...) se v ZEN določi status, ki ga je mogoče spreminjati le na podlagi elaborata, ki je podlaga za katastrski vpis, z namenom, da se lastnikom prepreči morebitno prirejanje podatkov navzdol, ko gre za izračun posplošene vrednosti, in navzgor, ko potrebujejo površine za večjo jamstveno vrednost za hipotekarno posojilo.*
- 6. Že študija Mednarodnega denarnega sklada je priporočila, da naj ima ena institucija, na primer GURS/MOP, krovno pristojnost glavnega usmerjevalca zbiranja podatkov. To še vedno ni uzakonjeno, je pa to priložnost urediti v noveli ZEN in ZMVN. Sekcija je podprla, da GURS pred prenosom registrskih podatkov v enotni (bodoči) kataster nepremičnin (KN) po uradni dolžnosti preveri podatke, pridobljene z vprašalniki od lastnikov in v primeru odstopanj od pričakovane velikosti, poda lastnikom svojo izmero površin ter jo ustrezno verificira v registru.*
- 7. V ZEN naj se primerneje uredi kazni za podatkodajalce, tako za državne institucije in občine, kot za fizične in pravne osebe – lastnike ali uporabnike.*
- 8. MOP naj uredi klasifikacijo stavbnih zemljišč (po novem za štiri ravni, od 1 do 4) glede na razvojno fazo komunalne opremljenosti, da bodo občine v nepremičninske evidence dostavile podatke na enoten način.*
- 9. Prouči naj se možnost, na kakšen način bi se lastnike dodatno stimuliralo za posredovanje podatkov (npr. za lokale v trgovskem centru, za površine hiš itd.).*
- 10. Zagotovljen mora biti tudi strokoven nadzor nad kakovostjo množičnega vrednotenja.*

11. Udeleženci so povzeli stalno ponavljajoče se pripombe vseh strokovnih srečanj, da je poimenovanje posplošene tržne vrednosti lahko zavajajoče. Zato pozdravljajo odločitev pripravljavcev novele ZMVN, da se bo po novem izračunala POSPLOŠENA VREDNOST. Ko bo GURS posamezni nepremičnini pripisala »posplošeno vrednost«, bo odpadlo zavajanje. Poleg tega pa je s tem jasno, da temelji koncept oz. zasnova za izračun »posplošene vrednosti« v Zakonu o množičnem vrednotenju izhaja iz tržnih cen, da pa izračunana »posplošena vrednost« ni ocena tržne vrednosti, ko se jo izdelava v postopku posamičnega ocenjevanja.
12. V dosedanjih strokovnih razpravah je bilo vseskozi prisotno vprašanje, na podlagi katerih strokovnih standardov se izvaja množično vrednotenje. Udeleženci sekcije so se strinjali, da sicer obstajajo strokovne podlage ocenjevanja MVN, ki so jih razvile nekatere članice OECD že v 70. letih. Vendar ima vsaka država diskrecijsko pravico, da uredi svoje konceptualne podlage v posebnem zakonu. Načini ocenjevanja in koncept metod znotraj treh načinov ocenjevanja (primerjalni, nabavnovrednostni oz. stroškovni ter dohodkovni) pa se morajo primarno opreti na ene standarde (bodisi MSOV, bodisi TEGOVA, bodisi RICS itd.). Zato udeleženci podpirajo predlog novega zakona o množičnem vrednotenju, ki določa, da se za opredelitev načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin v sistemu množičnega vrednotenja uporabljajo enaki načini, kot jih za posamično ocenjevanje vrednosti določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti v Londonu.
13. Udeleženci so se seznanili z informacijo Ministrstva za Finance da Pojasnjevalna opomba (PO) št. 13., iz MSOV iz 2007, ki je do leta 2011 urejal pravila za množično vrednotenje nepremičnin, ni več v veljavi.
14. Udeleženci so menili, da je potrebno modele vrednotenja prenoviti, in kot je predlagal Mednarodni denarni sklad, so lahko potem POSPLOŠENE VREDNOSTI za davčne namene 4 leta »zamrznjene«. Zato so se strinjali tudi s predlogom UMVN in MF, da se število obstoječih modelov skrči, da pa se testira, ali je mogoče uvesti nov model za turistične objekte (saj obstajajo resne omejitve pri pridobivanju podatkov o prometu, saj se hoteli pogosto prodajo kot podjetje, v transakcijah z nepremičninami pa morda sploh ne pride do spremembe lastništva).
15. Posamezni strokovnjaki so na posvetih opozarjali, da je bilo vrednotenje stavbnih zemljišč do sedaj zaradi nerazpoložljivosti potrebnih podatkov neprimerno. Zato podpirajo in pozdravljajo spremembe, ki upoštevajo tudi odločbo Ustavnega sodišča in bo posledično vrednotenje stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč temeljilo primarno na namenski rabi zemljišč. Ravno spoštovanje načela namenske rabe zemljišč bo omogočalo morebitno pritoževanje davčnih zavezancev, ki je v predlogih za nadaljnjo spremembo zakonodaje, bolj urejena.

Udeleženci sekcije so razumeli, da bosta za davčne zavezance dve vrsti pritožb:

- a) Pritožbe na podlagi Pravilnika o posebnih okoliščinah (Po), v katerem bodo Po taksativno določene in zavezanci ne bodo potrebovali individualnih cenitev. Takšna pritožba bo torej temeljila na podlagi ZMVN.

- b) *Pritožbe na podlagi individualne cenoitve, ki jo bo izdelal ocenjevalec, kjer bo izračunal tržno vrednost ti. referenčne nepremičnine, kot da nima posebnih okoliščin (PO), in tržno vrednost iste nepremičnine z upoštevanjem dejanske PO, na tržnih podlagah vrednosti.*

Podpira se, da se za opredelitev vrst zemljišč tako v območjih naselij kot izven teh območij prednostno upošteva (podrobnejša) namenska raba iz prostorskih planov občin.

16. *Udeleženci so se strinjali, da so bili doslej najšibkejši tisti modeli vrednotenja, ki so se nanašali na stavbna zemljišča, kjer se je namesto namenske rabe upoštevala dejanska raba, na turistične nepremičnine, včasih pa tudi na gozdove, saj v modelu ni zajeta lesna zaloga, ki je pri tržnih udeležencih ena od ključnih indikacij o vrednosti gozda.*
17. *Udeleženci posveta in predstavniki države so na sekciji porabili kar nekaj časa za strpen pogovor o uporabi razmernostne analize (ratio analysis). Z njeno pomočjo uporabniki sedanje posplošene tržne vrednosti (PTV), po novem pa posplošene vrednosti (PV), primerjajo te vrednosti za dotično nepremičnino, z dejansko doseženo ceno. Oboji so se strinjali, da je potrebno biti zelo previden pri uporabi razmernostne analize, ki zlasti uporabnikom pove, koliko lahko verjamejo v ocenjene PTV. Povsem nekaj drugega pa je, da kakovosti modelov množičnega vrednotenja ni mogoče ocenjevati le na podlagi razmernostne analize, ampak je potrebno upoštevati kakovost in razpoložljivost vhodnih podatkov, po načelu GIGO-garbage in garbage out, torej slabi vhodni podatki so temelj za slabe rezultate.*
18. *Udeleženci so se strinjali, da se kmetijska in gozdna zemljišča ocenjujejo ravno tako dosledno z upoštevanjem namenske rabe. Odstopanja od tega pravila morajo biti jasno zavedena, saj je kar nekaj odstotkov kmetijskih površin, ki so po namenski rabi še vedno kmetijska, dejansko gozdnih površin z mladovjem ali celo debeljakom.*
19. **Model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME)** je po mnenju večine primeren. *Vrednost kmetijskih zemljišč je potrebno oceniti karseda kvalitetno in enotno za več namenov. Za model vrednotenja kmetijskih zemljišč se upošteva podatek o obodu osnovne namenske rabe kmetijskih zemljišč iz prostorskih aktov občin, znotraj te pa tudi podatke o dejanski rabi. Pri vrednotenju kmetijskih zemljišč naj se upošteva lokacija, dejanska raba in boniteta. Za izboljšanje kakovosti vrednotenja je primerno v modelu upoštevati tudi podrobnejšo dejansko rabo.*
20. **Model vrednotenja za gozdna zemljišča (GOZ)** je skladen z merili množičnega vrednotenja, predlaga pa se, da se preveri možnost upoštevanja dodatnih pomembnih faktorjev, kot so vrsta gozdnega sestoja, podatek o lesni zalogi, morda tudi podatek o dovoljenem etatu itd. Preveri se tudi primernost uporabe podatka o rastiščnem koeficientu in boniteti, saj v obe ključno pojasnjevalni spremenljivki vstopa vzorec istih vhodnih podatkov, tako da gre delno za podvajanje pojasnjevanja. Za podatek o rastiščnem koeficientu se zagotovi možnost urejanja v uradnih evidencah na način, kot je določen za urejanje podatka o boniteti.

21. **Model vrednotenja za stanovanja (STA)** je primeren. Model vrednotenja za hiše (HIS) ne daje zanesljivih vrednosti zaradi pogosto napačno evidentiranih podatkov o uporabni površini objektov. Uporaba zgolj neto tlorisne površine bo lahko vodila v množično pritoževanje, kadar bo pri hišah uporabne površine manj od 80%, saj to v obstoječem modelu množičnega vrednotenja vpliva na PTV.
22. V zvezi z **modelom vrednotenja za hotele oz. za turistične objekte** je bilo ugotovljeno, da sta problem zadostno število transakcij in pravilen zajem obsega hotela ali druge turistične nepremičnine.
23. Udeleženci so ugotavljali, da praktično za noben model množičnega vrednotenja, slovenski trg ne izpolnjuje zelenega pogoja, da je število letnih transakcij okrog 5% od števila zaloge nepremičnin. Pri stanovanjih doseže v najboljših letih 3%, pri gozdovih pa je število poslov glede na število vseh gozdnih parcel le 0,13%, če upoštevamo dejstvo, da je v enem poslu več prodanih parcel, pa je število prodanih gozdnih parcel še vedno le okrog 1% od števila vseh parcel. Je pa bilo pojasnjeno, da se za modeliranje uporabljajo podatki več let in da je Mednarodni denarni sklad ugotovil, da je zaloga teh podatkov za večino modelov, ki sloni na podatkih o cenah, v Sloveniji zadostna. S tega vidika so se udeleženci strinjali, da so modeli vrednotenja relativno stabilni (še posebej pri stanovanjih in pisarnah), glede na težave pri umerjanju parametrov, ki pojasnjujejo vrednost
24. Udeleženci sekcije so posebej izpostavili, da podpirajo rešitev, da se pri določanju davčne osnove uporabi največ 75% od POSPLOŠNE VREDNOSTI kot je predlagal tudi Mednarodni denarni sklad v študiji iz decembra 2015.

Vezano na navedeno je bilo usklajeno, da tudi stroka podpira sistem množičnega vrednotenja, da pa želi da bi bila bolj vključena v pripravo rešitev tako, da se nadaljujejo začetni strokovni posveti, tudi o posameznih problemih in rešitvah sistema. Poudarjena je bila pomembna vloga kakovosti in popolnosti podatkov za množično vrednotenje in glede na dosegljivost podatkov primerna prilagoditev in posodobitev modelov vrednotenja. Ugotavlja pa se tudi, da ureditev sistem podpirajo tudi občine in gospodarstvo in želijo, da se posodobljen sistem množičnega vrednotenja in obdavčitve uveljavi čim prej, da bosta slonela na istih temeljih in da bodo odpravljene velike razlike v obdavčitvi, s katerimi se danes v sistemu NUSZ srečujejo zavezanci.

Mag. Anton Kožar
Podpredsednik ZOP