

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

ANDREJA TURK

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**PRESOJA KAKOVOSTI REZULTATOV MNOŽIČNEGA
VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI S POMOČJO
RAZMERNOSTNE ANALIZE**

Ljubljana, november 2016

ANDREJA TURK

IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisana Andreja Turk, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, izjavljam, da sem avtorica magistrskega dela z naslovom **Presoja kakovosti rezultatov množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji s pomočjo razmernostne analize**, pripravljenega v sodelovanju s **prof. dr. Andrejo Cirman**.

Izrecno izjavljam, da v skladu z določili Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah (Ur. l. RS, št. 21/1995 s spremembami) dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

S svojim podpisom zagotavljam, da

- je predloženo besedilo rezultat izključno mojega lastnega raziskovalnega dela;
- je predloženo besedilo jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem
- poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam v magistrskem delu, citirana oziroma navedena v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, in
- pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti (v pisni ali grafični obliki) uporabljena v tekstu, in to sem v besedilu tudi jasno zapisala;
- se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku (Ur. l. RS, št. 55/2008 s spremembami);
- se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega magistrskega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom.

V Ljubljani, dne _____

Podpis avtorice _____

KAZALO

UVOD.....	1
1 DAVEK NA NEPREMIČNINE	3
1.1 Načela in lastnosti davčnih sistemov	3
1.2 Značilnosti davka na nepremičnine.....	4
1.3 Davek na nepremičnine po svetu	7
1.3.1 Nizozemska	8
1.3.2 Francija	8
1.3.3 Finska	9
1.3.4 Danska	9
1.3.5 Estonija	9
1.3.6 Latvija.....	10
1.4 Davek na nepremičnine v Sloveniji	10
1.4.1 Zgodovina davka na nepremičnine.....	10
1.4.2 Zakon o davku na nepremičnine.....	11
1.4.3 Pričakovane lastnosti davka na nepremičnine	12
1.4.3.1 Fiskalna funkcija.....	12
1.4.3.2 Alokacijska funkcija	12
1.4.3.3 Distribucijska funkcija.....	12
1.4.3.4 Stabilizacijska funkcija.....	12
1.4.4 Aktualne davčne obremenitve na področju nepremičnin	13
1.4.4.1 Davek od premoženja	13
1.4.4.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	13
1.4.4.3 Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest	14
2 PROBLEMATIKA DOLOČANJA DAVČNE OSNOVE.....	15
2.1 Davčna osnova nepremičnine.....	15
2.2 Standardi ocenjevanja vrednosti.....	15
2.2.1 Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti	16
2.2.2 USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)	18
2.2.3 Sporazum Madison	19
2.3 Vrednotenje nepremičnin	19

2.4 Individualno vrednotenje nepremičnin	21
2.5 Množično vrednotenje nepremičnin.....	21
2.5.1 Opredelitev in značilnosti množičnega vrednotenja nepremičnin	21
2.5.2 Razvoj množičnega vrednotenja nepremičnin	22
2.5.3 Modeli vrednotenja	24
2.5.3.1 Opis modelov množičnega vrednotenja nepremičnin	25
2.5.3.2 Načini vrednotenja v Sloveniji	29
2.5.4 Primerjava z individualnim vrednotenjem	30
2.5.5 Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin za javne namene.....	31
2.5.6 Uporaba množičnega vrednotenja nepremičnin v svetu	32
2.5.7 Postopek množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji.....	33
3 RAZMERNOSTNA ANALIZA	35
3.1 Opredelitev razmernostne analize	35
3.2 Uporaba razmernostne analize na konkretnem primeru	37
3.2.1 Zajem podatkov.....	37
3.2.2 Metodologija	39
3.3 Rezultati in interpretacija	42
3.3.1 Segment stanovanj.....	42
3.3.2 Segment zemljišč.....	46
3.3.3 Segment pisarniških prostorov	49
3.3.4 Segment turistično - nastanitvenih objektov	54
3.3.5 Primerjava obravnavanih segmentov	57
SKLEP.....	61
LITERATURA IN VIRI	62
PRILOGE	67

KAZALO SLIK

Slika 1:	Izdatnost davka na nepremičnine v članicah EU v odstotkih od vseh davčnih prihodkov	7
Slika 2:	Vrednostne cone modela za stanovanja (STA).....	26
Slika 3:	Cikli generalnega vrednotenja nepremičnin	34

KAZALO TABEL

Tabela 1:	Razlaga faktorjev enačbe modela STA	27
Tabela 2:	Razlaga faktorjev enačbe modela ZGS	27
Tabela 3:	Razlaga faktorjev enačbe modela PPP	28
Tabela 4:	Razlike med individualnim in množičnim vrednotenjem nepremičnin.....	30
Tabela 5:	Podatki o vrednostih za segment stanovanj	42
Tabela 6:	Statistični podatki za segment stanovanj	43
Tabela 7:	Podatki o vrednostih za segment zemljišč	46
Tabela 8:	Statistični podatki za segment zemljišč	47
Tabela 9:	Podatki o vrednostih za segment pisarniških prostorov	50
Tabela 10:	Statistični podatki za segment pisarniških prostorov	51
Tabela 11:	Podatki o vrednostih za segment turističnih-nastanitvenih objektov	54
Tabela 12:	Statistični podatki za segment turistično-nastanitvenih objektov.....	54
Tabela 13:	Statistični podatki za vse obravnavne segmente.....	57

UVOD

Za obvladovanje nepremičninskega sistema so podatki o tržni vrednosti nepremičnin izrednega pomena; v večini držav so pridobljeni na osnovi množičnega vrednotenja nepremičnin (Smodiš, 2008, str. 717). Množično vrednotenje nepremičnin je postopek, ki omogoča stroškovno učinkovito ocenjevanje vrednosti množice vrst premoženja na določen datum, s pomočjo metod in tehnik oziroma modelov ocenjevanja vrednosti, ki omogočajo statistično obravnavo (Smodiš, 2008). Rezultat množičnega vrednotenja je posplošena tržna vrednost, ki se lahko uporablja v različne namene, vendar pa je najpomembnejši za potrebe obdavčenja, in sicer za odmero davka na nepremičnine. Cilj vrednotenja je zagotoviti, da je osnova za odmero davka na nepremičnine objektivna in poštena vrednost nepremičnine, to je njena tržna vrednost (Mitrović, 2015, str. 597).

Slovenija je že v preteklosti želela reformirati sistem obdavčevanja nepremičnin v državi, saj je bil ta neenoten in nekonsistenten. Največji problem so predstavljale nepopolne nepremičninske evidence in neenotne metode določanja davčne osnove. Na osnovi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 47/2006, 65/2007 Odl. US, 79/2012 Odl. US) je bila vzpostavljena nova evidenca nepremičnin, t. i. Register nepremičnin. V ta namen je Geodetska uprava Republike Slovenije v obdobju 2007 do 2008 popisala podatke o stavbah in delih stavb in leta 2010 izračunala posplošeno tržno vrednost vseh nepremičnin v Sloveniji ter rezultate posredovala lastnikom nepremičnin. Odziv lastnikov in javnosti na izračunane vrednosti je bil izredno buren in negativen (Pšunder & Tominc, 2013, str. 745).

Največjo pomanjkljivost Registra nepremičnin predstavljajo nepopolni podatki, kot npr. neodmerjene ceste, neopredeljena vodna zemljišča, neevidentiranost javnega dobra v zemljiški knjigi in slaba dostopnost teh podatkov, katastrsko neurejena zemljišča in neopredeljenost namenske rabe zemljišč. Točnost in pravilnost podatkov o nepremičninah je osnova za vzpostavitev kakovostnega sistema množičnega vrednotenja in modelov vrednotenja. Če so podatki o nepremičninah napačni, so tudi njihove posplošene tržne vrednosti, izračunane na osnovi množičnega vrednotenja, napačno ocenjene (Mitrović, 2015, str. 597).

Z uvedbo davka na nepremičnine v začetku leta 2013 je Republika Slovenija tedanjo ureditev nadomestila z novim davkom na nepremičnine. Ta je temeljil na posplošeni tržni vrednosti. Ustavno sodišče je kmalu zatem razsodilo, da je bil Zakon o davku na nepremičnine v neskladju z Ustavo. S tem je v uporabo ponovno vrnilo tri vzporedne sisteme, in sicer nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek od premoženja ter pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest.

Vrednost določene nepremičnine se lahko razlikuje v očeh kupca in prodajalca, zato je presojanje kakovosti sistema množičnega vrednotenja izredno zahtevno. Modeli

vrednotenja nepremičnin namreč vključujejo ključne dejavnike, kot npr. vrsto nepremičnine, lokacijo, efektivno starost in nekatere druge podatke, povezane s kakovostjo nepremičnine. Izračunana posplošena tržna vrednost ne zajema vseh specifičnih lastnosti posamezne nepremičnine. Zato se postavlja vprašanje, kakšna je kakovost in uporabnost ocene posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

V magistrskem delu obravnavam problem določitve davčne osnove davka na nepremičnine v Sloveniji. S pomočjo razmernostne analize skušam ugotoviti, ali je bila posplošena tržna vrednost kot osnova za davek na nepremičnine kakovostna ter primerna za osnovo davka, ki bremeni lastnike nepremičnin.

Namen magistrskega dela je s pomočjo domače in predvsem tuje strokovne literature proučiti način določanja davčne osnove davka na nepremičnine v Sloveniji. Analizirati želim rezultate množičnega vrednotenja nepremičnin v naši državi. Ponovno bo namreč začel postopek obravnave sistema obračunavanja davka. Z lastnimi dognanji in s strnjnimi dognanji domačih in tujih avtorjev želim podati vpogled v stanje na trgu nepremičnin, ki bo lahko pripomogel pri analizi in oblikovanju obdavčitve nepremičnin v prihodnje.

Cilj magistrskega dela je z razmernostno analizo odgovoriti na zastavljeno raziskovalno vprašanje, in sicer, ali so se in v kolikšni meri so se modeli množičnega vrednotenja nepremičnin z ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo približali dejanski transakcijski ceni, ki jo je posamezna nepremičnina dosegla na prostem trgu. Na osnovi realnih podatkov skušam proučiti, ali dejavnik frekvence transakcij na posameznih trgih vpliva na kakovost ocenjene posplošene tržne vrednosti.

Magistrsko delo je strukturirano v tri glavna poglavja. V prvem se osredotočam na značilnosti in lastnosti davka na nepremičnine. Opisujem, kakšen je davek v različnih državah po svetu in kakšen v Sloveniji.

V drugem poglavju obravnavam problematiko določanja davčne osnove davka na nepremičnine. Nadaljujem z obravnavo vrednotenja nepremičnin in podrobneje opisujem mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti ter individualno in množično vrednotenje. Nadalje obravnavam modele vrednotenja ter uporabo množičnega vrednotenja za javne namene, in sicer v svetu in v Sloveniji.

Zadnje, tretje poglavje obsega empirični del oziroma razmernostno analizo, kjer primerjam posplošene tržne vrednosti s transakcijskimi cenami nepremičnin. Podatke za transakcijske cene sem pridobila v bazi Trgoskop, podatke za posplošene tržne vrednosti pa v bazi Register nepremičnin. V analizi obravnavam štiri segmente nepremičnin, in sicer stanovanja, zemljišča, pisarniške prostore in turistično-nastanitvene objekte, ter primerjam modele vrednotenja nepremičnin med seboj. V zadnjem delu naloge povzemam zaključke in podam sklepno misel.

1 DAVEK NA NEPREMIČNINE

1.1 Načela in lastnosti davčnih sistemov

Prve oblike obdavčevanja so poznali že v antični Grčiji in Rimskem cesarstvu. Danes je obdavčevanje sestavni del makroekonomske politike. Temeljni namen davkov je zbiranje javnih prihodkov za proizvodnjo javnih dobrin, ki jih uporabljajo posamezniki ali podjetja. Klun (2011, str. 22) meni, da je za davke značilno, da so obvezna dajatev in predstavljajo enostranski prisilni odvzem realnega dohodka. Lastnosti davčnih sistemov, ki jih je oblikoval že Adam Smith, so (Klun, 2011, str. 22–23):

- pravičnost,
- čim manjše poseganje v ekonomske odločitve,
- stroški pobiranja davkov in stroški izpolnjevanja davčnih obveznosti naj bodo čim nižji.

Stiglitz (2000) navaja načela dobrega obdavčevanja, ki naj bi jih upošteval vsak davčni sistem; ta so:

- ekonomska učinkovitost: učinkom davkov se ni mogoče izogniti, zato je izjemno pomembno, kako je davčni sistem zasnovan. Ta mora biti zasnovan tako, da se negativni vplivi na učinkovitost minimizirajo;
- družbena pravičnost: obdavčevanje po načelu koristi pomeni, da je korist neke javne dobrine ali storitve mogoče pripisati posameznemu koristniku. Primera davka, ki sta v skladu z načelom koristi, sta davek na premoženje in davek na nepremičnine. Pristop določanja davkov po načelu ekonomske sposobnosti se ukvarja z vprašanjem, kako razdeliti davčno breme med zavezanci tako, da bo breme čim bolj pravično razdeljeno. Od tod izhajata dve načeli: načelo horizontalne izenačenosti in načelo vertikalne izenačenosti. Prvo pravi, da je treba posameznike v enakem položaju obravnavati enako, drugo pa, da je treba posameznike v različnem položaju različno obravnavati (Kranjec, 2003, str. 58–63);
- administrativna enostavnost in transparentnost: pri pobiranju in nadzoru davkov nastajajo neposredni stroški davčne administracije in posredni stroški izpolnjevanja davčne obveznosti. Velja, da naj bi dober davčni sistem te stroške minimiziral;
- fleksibilnost davčnega sistema: dober davčni sistem naj bi bil zasnovan tako, da se hitro prilagaja spremenljivim gospodarskim razmeram;
- transparentnost in demokratičnost političnega procesa: državljanke in državljani morajo biti seznanjeni z namerami uvedbe davkov in z razlogi za njihovo uvedbo.

Davke lahko delimo na različne načine. Najbolj podrobno klasifikacijo uporablja Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj (v nadaljevanju OECD), ki davke deli

glede na predmet obdavčitve. Po tej klasifikaciji poznamo davek na blago in storitve, davek na dohodek, davek na dobiček, davek na kapitalski dobiček, davek na premoženje itd.

Poznamo tudi delitev na subjektne in objektne davke. Za subjektne davke so pomembne lastnosti subjekta in njegova zmožnost plačila, objektne davke pa obdavčujejo predmet ali dejavnost kot tako (Klun, 2011, str. 22–23).

1.2 Značilnosti davka na nepremičnine

Davki, s katerimi so obdavčene nepremičnine, spadajo med **premoženjske davke** (Snežič, Temeljotov Salaj, Toplak & Snežič, 2009, str. 26). Ti davki obdavčujejo stanje oziroma bogastvo zavezancev. Premoženje je lahko v obliki denarja, vrednostnih papirjev, nakita, vrednih slik, avtomobilov, zemljišč ter stavb. Zaradi administrativnih razlogov je nemogoče odkriti in preverjati celotno premoženje zavezancev. Davčna osnova za ta davek je zato bistveno ožja, kot bi bilo zaželeno, in je opredeljena kot realno premoženje, predvsem nepremičnine (Kranjec, 2003, str. 190).

Davek na premoženje je pretežno davek na nepremičnine in zemljo. Običajno njihovi prihodki pripadajo občinskim proračunom. Ta davek prizadene predvsem lastnike nepremičnin. Ti davki so neposredni in dopolnilni (Kranjec, 2003, str. 191–192). Zaradi slednjih značilnosti je davek na nepremičnine primeren za dodelitev nižjim ravnam države (Bole & Jere, 2004):

- nemobilnost davčne osnove,
- nizki stroški administracije,
- težko izogibanje,
- predvidljiv davčni donos.

Davčni zavezanec plačuje davek neposredno in izrecno. Davek na nepremičnine je inferioren glede razporeditve davčnega bremena med zavezanci in se obračuna neodvisno od socialnega statusa davčnega zavezanca (Snežič et al., 2009, str. 27–28).

Davek na nepremičnine je **občinski davek**. Je dajatev, ki je vsebinsko povezana s stroški občin za oskrbo nepremičnin. Vpet je v delovanje lokalne samouprave, zato mora biti lasten finančni vir občine. Namenjen mora biti zlasti financiranju občin (Pirnat, 2014, str. 1121–1130). Ta davek sodi med statične ponavljajoče se davke na nepremično premoženje. Je reden, neposreden, analitičen in povečini objektne davek. Predmet obdavčitve davka je nepremičnina oziroma premoženjska pravica na nepremičnini (Podlipnik, 2014, str. 1131–1134).

Poznamo več razlogov za uvedbo davka na nepremičnine in proti njemu. S finančnega vidika je davek na nepremičnine pomemben vir financiranja lokalnih skupnosti. Na ravni države dohodek tega davka ni pomemben finančni vir. Razvite države so sprejele načelo sposobnosti plačila davkov kot najprimernejše in najpravičnejše merilo obdavčitve. Po tem merilu je vsak zavezanec dolžan prispevati v skladu s svojo ekonomsko sposobnostjo. Socialnopolitični razlogi so večinoma usmerjeni proti davku, saj so davki na nepremičnine izjemno nezaželeni tako med prebivalstvom kot med politiki. Davek na nepremičnine je bruto davek, saj ne upošteva obveznosti v zvezi s pridobivanjem premoženja, poleg tega pa zajame samo eno obliko premoženja. Z ekonomskega vidika se omenja njegov vpliv na učinkovito uporabo nepremičnin. Ta davek minimalno vpliva na odločitve kupcev in prodajalcev o transakcijah z nepremičninami, ima pa negativne ekonomske posledice na investicije, gospodarsko rast in zaposlenost.

Z administrativno-tehničnega vidika ima nepremičninski davek tako prednosti kot slabosti. Med prednosti sodi preprosta določitev predmeta obdavčitve, slabost pa je ugotavljanje davčne osnove, saj je ta proces izredno zahteven (Podlipnik, 2014, str. 1334–1136). Osnovna pomanjkljivost davka na nepremičnine je nizka izdatnost. Davek je tudi regresiven, saj se lahko prevali na najemnike in ne obremenjuje lastnikov premoženja (Bole & Jere, 2004, str. 27).

Ugotovitve primerjalne analize davka na nepremičnine v 58 državah je povzel Režek (2004, str. 20–25), podatki te analize so bili objavljeni pri Mednarodni zvezi geodetov leta 2002. Pregled povzemam v nadaljevanju z naslednjimi podpoglavji.

Davek na nepremičnine je davek lokalnih skupnosti

Razlog, da je davek na nepremičnine davek lokalnih skupnosti, tiči v tem, da nepremičnina ni mobilna. To pomeni, da je ne moremo premestiti na način, da bi dosegla drugačno davčno osnovo. Lokalna skupnost ima pristojnosti nad davčno stopnjo, načinom odmere in načinom izterjave pobranega davka. Pobrani prihodki običajno financirajo javne storitve lokalnih skupnosti. Prav tako lokalna skupnost vpliva na vrednost in si s tem povrne del koristi od vlaganj v infrastrukturo. Za lokalne skupnosti štejemo občine, regije, zvezdne dežele in zvezdne države.

Davek na nepremičnine je pomemben vir dohodkov lokalne samouprave

Davek na nepremičnine je običajno manjši davčni vir na ravni države, vendar pa je pomemben finančni vir lokalnih skupnosti, v kateri se nepremičnina nahaja. Z vidika dohodkov celotne lokalne skupnosti predstavlja ta davek v razvitih državah in državah v razvoju približno 19 odstotkov. V tranzicijskih državah je ta delež bistveno nižji in predstavlja 9 odstotkov lokalnih davkov.

Neelastičnost davčne osnove

Davčno osnovo običajno predstavlja vrednost nepremičnine. Ta je neelastična in se počasi odziva na spremembe dejanskih tržnih vrednosti. Vrednotenje nepremičnin se praviloma izvaja vsakih nekaj let, običajno od 3 do 10. Zaradi pogostega spreminjanja tako davčne osnove kot davčne stopnje ta davek ni priljubljen in je običajno dojet kot neobjektiven.

Davčna stopnja

Določanje davčne osnove je večinoma v pristojnosti lokalnih skupnosti, v nekaterih primerih pa je lahko tudi v pristojnosti države. Različne vrste nepremičnin so različno obdavčene. To dosežemo na dva načina, pri čemer lahko po enem načinu najprej ocenimo vrednosti vseh nepremičnin na določenem območju in nato dodamo različne davčne stopnje davka za različne vrste nepremičnin. Lahko pa uporabimo coniranje, kjer je davčna stopnja določena za vse vrste nepremičnin, vendar se v tem primeru vrednoti posamezna območja z različno vrsto nepremičnin.

Nenatančnost

Pri množičnem vrednotenju lahko prihaja do dvomov v izračunano vrednost nepremičnine. Če pride do menjave nepremičnin na trgu, je mogoče določiti natančno ceno pod tržnimi pogoji. Kadar do menjave nepremičnine na trgu ne pride, je njena ocenjena vrednost vprašljiva.

Odmera in izterjava davka

Pobiranje davka na nepremičnine je običajno v pristojnosti lokalnih skupnosti. Opustitev plačila davka je sankcionirana z obrestmi in zamudno kaznijo, lahko pa tudi s prisilno prodajo nepremičnine. Delež neplačanih davkov je najvišji v Rusiji, kjer znaša kar 70 odstotkov. V razvitih državah se ta delež vrti med 3 in 4 odstotki.

Pravičnost davka na nepremičnine

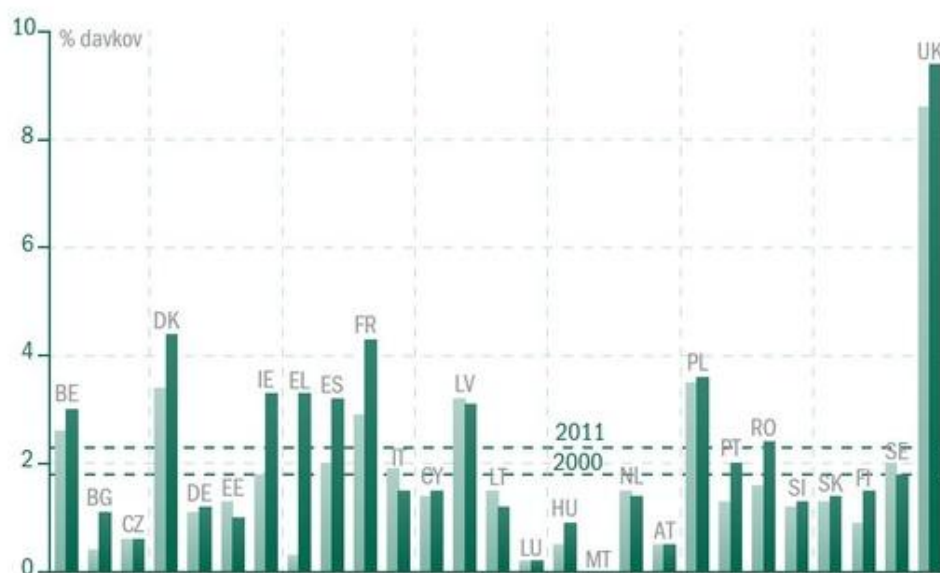
Z zornega kota davka na nepremičnine kot davka na stanovanje je obdavčitev negativen pojav, saj stanovanje predstavlja velik del potrošnje manj premožnih slojev. Z vidika davka kot davka na kapital pa je pozitiven pojav, saj je dohodek od kapitala običajno dohodek premožnejših slojev. Obravnavani davek kot davek na rento je pravičen, saj se z njim zajame nezasluženi del vrednosti, ki je velikokrat rezultat javnih vlaganj in eksternih dogodkov.

1.3 Davek na nepremičnine po svetu

V Evropski uniji so davki praviloma višji v bolj razvitih članicah in nižji v manj razvitih članicah. Davek na nepremičnine sodi med manj donosne, a obenem zahtevne davke na premoženje (Mencinger, 2013, str. 6).

Na sliki 1 je za članice Evropske unije prikazan delež davka na nepremičnine od vseh davčnih prihodkov države. Svetlo zeleni stolpec prikazuje izdatnost davka od vseh pobranih davkov za leto 2000, temno zeleni stolpec pa za leto 2011. V skupnih davčnih prihodkih ima davek na nepremičnine majhen delež.

Slika 1: Izdatnost davka na nepremičnine v članicah EU v odstotkih od vseh davčnih prihodkov



Legenda držav: BE – Belgija, BG – Bolgarija, CZ – Češka, DK – Danska, DE – Nemčija, EE – Estonija, IE – Irska, EL – Grčija, ES – Španija, FR – Francija, IT – Italija, CY – Ciper, LV – Latvija, LT – Litva, LU – Luksemburg, HU – Madžarska, MT – Malta, NL – Nizozemska, AT – Avstrija, PL – Poljska, PT – Portugalska, RO – Romunija, SI – Slovenija, SK – Slovaška, FI – Finska, SE – Švedska, UK – Združeno kraljestvo.

Vir: J. Mencinger, Davek na nepremičnine v EU, 2013.

Obdavčevanje nepremičnin je med članicami Evropske unije izredno raznoliko. Ekstrema sta tako Malta, ki tega davka sploh nima, kot tudi Velika Britanija. Med vsemi članicami Evropske unije je davek v Veliki Britaniji najvišji. Tako je leta 2011 ta davek znašal 9,4 odstotke vseh davčnih prihodkov in 3,4 odstotke v primerjavi z bruto domačim proizvodom. Mencinger (2013) ugotavlja, da se je delež davka na nepremičnine med letoma 2000 in 2011 najbolj povečal v Grčiji, Španiji, Franciji, na Danskem in na Irskem, kar je lahko rezultat zmanjšanja drugih davkov ali višjih davčnih stopenj.

Almy (2013, str. 6) meni, da na nepremičninske davke v svetu med drugim vpliva tudi način organizacije državne oblasti. V zveznem sistemu vladanja, kjer so pooblastila in davčne pristojnosti dodeljene z ustavo, imajo lokalne oblasti običajno več avtonomije kot v unitarnih sistemih. V večini unitarnih sistemov oblasti, ki sodi med najpogostejše načine oblasti, lokalne oblasti prejemajo navodila od centralne vlade in ne iz ustave. Kljub temu ta indikator ni nezmotljiv pokazatelj narave nepremičninskega davka v državah. Avstrija, Belgija in Nemčija so države s federalnim sistemom, a imajo kljub temu sistem enega nacionalnega davka na nepremičnine. Države, kot so Madžarska, Nizozemska in Norveška, so države z unitarnim sistemom vladanja. Te države dajejo velike pristojnosti pri administraciji in odgovornosti davka na nepremičnine lokalnim oblastem. V Švici lahko kantoni in lokalne oblasti izbirajo, kateri sistem obdavčitve nepremičnin bodo določile. Zakonodaja na Nizozemskem dovoljuje, da lahko posamezne občine sprejmejo svoj davek na nepremičnine. Lokalne oblasti imajo tako polno odgovornost za davek na nepremičnine, in sicer pod nadzorom centralne oblasti. Obstajajo nekatere izjeme: v Albaniji, Armeniji in na Portugalskem lokalne oblasti nimajo oziroma imajo zelo malo diskrecijske pravice nad davkom na nepremičnine (Almy, 2013, str. 17–25).

V nadaljevanju opisujem obdavčevanje nepremičnin v izbranih državah OECD in tranzicijskih državah.

1.3.1 Nizozemska

V nizozemskem sistemu davek na nepremičnine temelji na vrednosti premoženja in ga plačujeta tako lastnik kot uporabnik nepremičnine. Vsaka občina ima pravico do določitve lastne tarife davka na nepremičnine. Tarife za lastnike in uporabnike nepremičnine so običajno med 0,1 in 0,3 odstotka vrednosti nepremičnine in se določajo vsaka štiri leta. Posebnost nizozemskega sistema je, da v davčno osnovo sodi tudi zemljišče pod morsko gladino, nad katero se nahaja plovilo (Globalpropertyguide, 2015).

1.3.2 Francija

V Franciji so nepremičnine obdavčene z dvema različnima davkoma, in sicer z rezidenčnim davkom in lastniškim davkom. Rezidenčni davek se pobira enkrat letno in bremeni posestnika nepremičnine. Davek je treba plačati tudi v primeru, ko ta nepremičnina ni stalno prebivališče posestnika, torej v vseh primerih, ko je nepremičnina primerna za vselitev. Najemniki počitniških nepremičnin tega davka ne plačujejo. Določitev plačljivega zneska določijo lokalne oblasti, pobiranje davka pa je v pristojnosti državnih davčnih organov.

Formula za izračun davka je dokaj kompleksna in temelji na fiktivni najemnini, ki jo lahko posamezna nepremičnina doseže na odprtem trgu ob upoštevanju stanja, velikosti in

lokacije. Lokalne oblasti imajo pravico odobriti 15-odstotni popust tistim s skromnim dohodkom, če je obravnavana nepremičnina stalno prebivališče davčnega zavezanca. Davčna stopnja za nepremičnine, ki predstavljajo stalno prebivališče davčnemu zavezancu, je 0,2 odstotka, ko je vrednost nepremičnine večja od 4.573 EUR. Ko pa je obravnavana nepremičnina drugi dom davčnemu zavezancu, je davčna stopnja 1,2 odstotka oziroma 1,7 odstotka za nepremičnine, katere vrednost presega 7.622 EUR.

Lastniški davek bremeni lastnika nepremičnine tudi v primeru, ko jo ta oddaja v najem. Je letni davek in pripada občini za financiranje lokalnih storitev. Izračun tega davka opravi centralni davčni organ. Tudi v tem primeru je osnova za odmero davka fiktivna najemnina, ki jo nepremičnina doseže na trgu ob upoštevanju velikosti in lokacije. Razlika pa je v tem, da se ta ocena nato diskontira s 50 odstotki, ker se upoštevajo obratovalni stroški (Frenchproperty, 2015).

1.3.3 Finska

Davčni zavezanci nepremičninskega davka na Finskem so lastniki nepremičnin. Davka so oproščena gozdna in kmetijska zemljišča. Kot v večini držav je tudi na Finskem to lokalni davek in pripada občini, v kateri se obdavčena nepremičnina nahaja. Davčne stopnje se med okraji razlikujejo, vendar dosegajo vrednosti med 0,60 in 1,35 odstotka od davčne vrednosti. Za rezidenčne nepremičnine, ki služijo kot stalno prebivališče davčnim zavezancem, pa je davčna stopnja med 0,32 in 0,75 odstotka od davčne vrednosti (Veroskatt, 2015).

1.3.4 Danska

Danska je druga država članica Evropske unije, kjer je davek na nepremičnine najvišji. Ta se obračunava od vrednosti nepremičnin, ki stojijo na območju Republike Danske. Davčna stopnja je 1 odstotek za vse nepremičnine do vrednosti 408.602 EUR. Če vrednost nepremičnin presega 408.602 EUR, je davčna stopnja 3 odstotke. V primerih, ko je bila nepremičnina pridobljena pred letom 1988, se davčna stopnja zmanjša za 0,50 oziroma 2,8 odstotne točke. Tudi na Danskem je davek na nepremičnine lokalni davek (Muller, 2000).

1.3.5 Estonija

Izmed držav v tranziciji je bila Estonija prva, ki je uvedla tržno vrednotenje pri davku na zemljišče, in sicer v letu 1993 (Almy, 2013, str. 8). To je davek, ki se pobira letno na osnovi tržne vrednosti zemljišča. Davčno stopnjo določi občinski svet in se giblje med 0,1 in 2,5 odstotka. Davčni zavezanci so običajno lastniki zemljišč, v nekaterih primerih pa lahko davek plača tudi uporabnik. Davek se plačuje v dveh obrokih, in sicer vsako leto 31. marca in 1. oktobra (Globalpropertyguide, 2015).

1.3.6 Latvija

Kot v preostalih državah je tudi v Latviji davek na nepremičnine lokalni davek in njegovi prihodki pripadajo občini, v kateri se nepremičnina nahaja. Davek se izračuna na podlagi katastrske vrednosti nepremičnin. Uradno določena davčna stopnja je 1,5 odstotka, če lokalne oblasti ne določijo drugače. Od 1. januarja 2013 se te lahko odločajo o razponu davčne stopnje med 0,20 do 3 odstotke. Stanovanjski objekti so obdavčeni progresivno (Ministry of Finance Republic of Latvia, 2015).

1.4 Davek na nepremičnine v Sloveniji

1.4.1 Zgodovina davka na nepremičnine

Že leta se Republika Slovenija zavzema za enakopravno in pravično sistemsko ureditev obdavčevanja nepremičnin. Do začetka leta 2014 je sistem temeljil na Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 50/2006, 87/2011, 40/2012 – ZUJF in 22/2014 – Odl. US, v nadaljevanju ZMVN) in drugih pravnih podlagah, ki so določale davčne obremenitve na področju nepremičnin. Te so bile: davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest (Ministrstvo za finance, 2015).

Obstoječi sistem je bil zastarel, neenoten, nekonsistenten, nepregleden in neprilagojen novim ekonomskim razmeram. Največjo težavo so predstavljale nepopolne nepremičninske evidence, različno določanje zavezancev za plačilo in neenotne metode določanja davčne osnove.

Da bi vzpostavili enakopravno in pravično sistemsko ureditev obdavčevanja nepremičnin, je Državni zbor novembra 2013 sprejel Zakon o davku na nepremičnine (Ur. l. RS, št. 101/13 in 22/14 – Odl. US, v nadaljevanju ZdavNepr), katerega namen je bil reformirati obstoječi sistem. Nova ureditev naj bi postavila vse lastnike istovrstnih nepremičnin v enakopravnejši položaj (Vlada Republike Slovenije, 2014).

Ustavno sodišče je 28. marca 2014 ZdavNepr razveljavilo in presodilo, da je v neskladju z ustavo tudi ZMVN, če se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčevanja. Ponovno je vrnilo v uporabo prvotne tri sisteme, ki so podrobneje opisani v poglavju 1.4.4 (Ministrstvo za finance, 2015).

V času njegove veljavnosti se niso izvajale odmere davka od premoženja, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest (Ministrstvo za finance, 2015).

1.4.2 Zakon o davku na nepremičnine

V nadaljevanju opisujem temeljne značilnosti ZdavNepr, povzete po Zakonu o davku na nepremičnine, in njegove ključne pomanjkljivosti.

Predmet obdavčitve so bile nepremičnine na območju Slovenije v takem stanju, kot so bile določene v Registru nepremičnin 1. januarja. Davčni zavezanec po tem zakonu je bila pravna ali fizična oseba, ki je bila 1. januarja v Registru nepremičnin evidentirana kot lastnik nepremičnine. To je veljalo za leto, v katerem so odmerjali davek. Če je bila nepremičnina v lasti Republike Slovenije ali občine, je bil davčni zavezanec upravljavec nepremičnine. Davčna zavezanca sta bila tudi najemnik lizinga in imetnik osebne služnosti.

Davčna osnova je bila posplošena tržna vrednost nepremičnine, pripisana nepremičnini v Registru nepremičnin 1. januarja. Ta je bila ugotovljena na osnovi ZMVN. Davčne stopnje so bile določene po skupinah nepremičnin. Za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči, na katerih so stale, so bile določene glede na model vrednotenja in šifro dejanske rabe, za zemljišča pa glede na model vrednotenja, ki je bil pripisan v Registru nepremičnin. Davčne stopnje so znašale od 0,15 do največ 0,75 odstotka. Plačila davka so bile oproščene nepremičnine v lasti tujih držav, mednarodnih organizacij ter nepremičnine v lasti institucij Evropske unije v Republiki Sloveniji. Davka so bili oproščeni tudi sakralni objekti, kulturni spomeniki in objekti javnega dobra. Prihodki od davka na nepremičnine so pripadali proračunom občin in proračunu Republike Slovenije.

Velika **pomanjkljivost** novega ZdavNepr je bila, da ni vključeval (mednarodnih in lokalnih) pravil stroke za množično vrednotenje nepremičnin, kar je bilo osnova za izračun davčne osnove. Finančna administracija je v sodelovanju z Geodetsko upravo Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) in Vlado Republike Slovenije sama določila pravila stroke ocenjevanja, ki so bila večinoma določena v podzakonskih aktih. Njegova slabost je bila tudi v tem, da davčni zavezanci niso imeli možnosti za pritožbo na izbrani model ocenjevanja in vhodne podatke, ki niso bili v njihovi domeni. Zakon tudi ni predvideval strokovnega nadzora nad izvajalci množičnega vrednotenja (Kožar, 2014, str. 6).

Ustavno sodišče je presodilo, da je v neskladju z Ustavo tudi ZMVN, če se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčevanja. Oblikovanje modelov vrednotenja nepremičnin je ZMVN prepuščal podzakonskim aktom. Modeli, metode in podatki, ki opredeljujejo davčno osnovo, niso bili natančno urejeni.

Določitev davčne osnove je bila v pristojnosti zakonodajalca, kar je vplivalo na pravni položaj davčnega zavezanca. Zaradi tega je bila v neskladju z Ustavo tudi določitev davčne osnove v 5. členu ZdavNepr (Ustavno sodišče Republike Slovenije, 2014). Z odločbo U-I-313/13-86 je Ustavno sodišče Republike Slovenije ponovno vzpostavilo prejšnje stanje obdavčitve nepremičnin (Ministrstvo za finance, 2015).

1.4.3 Pričakovani učinki davka na nepremičnine

1.4.3.1 Fiskalna funkcija

Lavrač (2010, str. 62–69) meni, da davek na nepremičnine ne more biti bistveno izdatnejši finančni vir občin, kot je dosedanje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki je podrobneje opisano v poglavju 1.4.4.2.

1.4.3.2 Alokacijska funkcija

V splošnem velja, da naj bi davki čim manj spreminjali obnašanje tržnih subjektov. S spreminjanjem obnašanja subjektov zaradi davka na nepremičnine ne vemo točno, ali se približujemo ali oddaljujemo od idealnega tržnega optimuma. Pojavlja se tudi vprašanje, ali morda ne obstaja alokacijsko bolj primeren davek. O davku na nepremičnine prevladuje stališče, da manj vpliva predvsem na obnašanje zemljišč, saj je ponudba nepremičnin na kratek rok precej neelastična, na daljši rok pa postaneta ponudba in povpraševanje bolj elastična (Lavrač, 2010, str. 63–66).

1.4.3.3 Distribucijska funkcija

Tako kot vsak davek tudi davek na nepremičnine vodi do določene prerazporeditve dohodka. Davčna politika naj ne bi povečevala socialnih razlik med prebivalstvom, vendar se vsaka srečuje z odporom vseh tistih, ki so zaradi novega sistema v slabšem položaju. Pri tem davku obstaja možnost prenosa bremena tako na strani najemodajalca na najemnika kot na strani podjetij na njihove kupce ali dobavitelje (Lavrač, 2010, str. 66–67). Zaradi privatizacije, ki se je v Sloveniji odvijala leta 1991, je ostal pomemben delež revnih lastnikov, ki zaradi nizkega dohodka ne morejo niti vzdrževati svojih nepremičnin. V lastništvu velikih stanovanj in hiš prevladuje starejša generacija. Lavrač (2010) meni, da se v času, dokler se bolje ne razvijejo finančni inštrumenti za pretvorbo premoženja v dohodek, kot pomoč tej skupini uporabi inštrument odloženega davka, ki bi ga plačali dediči. Možna rešitev tega problema je obratna hipoteka in odkup s ponovnim najemom.

1.4.3.4 Stabilizacijska funkcija

Za gospodarski cikel kratkoročni vpliv davka na nepremičnine agregatno ni pomemben. Kljub določenim padcem cen nepremičnin te ostajajo previsoke. To onemogoča premik nepremičninskega trga iz mrtvila in prodajo novozgrajenih stanovanj. Zato je pomembno, da bi bila novozgrajena stanovanja, ki so v lasti gradbenih podjetij, obdavčena kot stanovanjske nepremičnine in vpisana v Register nepremičnin (Lavrač, 2010, str. 69–71).

1.4.4 Aktualne davčne obremenitve na področju nepremičnin

1.4.4.1 Davek od premoženja

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, lastniki stavb (delov stavb, stanovanj in garaž) in prostorov za počitek in rekreacijo. Zavezanec za plačilo je lastnik, ne glede na to, ali premoženje uporablja sam ali ga daje v najem. Davčna obveznost nastane ob sklenitvi pogodbe o prodaji. Če davčni zavezanec stavbo pridobi z gradnjo, nastane davčna obveznost ob izdaji dovoljenja za uporabo oziroma s pričetkom uporabe teh prostorov. Na podlagi določil Pravilnika o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Ur. l. SRS, št. 25/81, Ur. l. RS, št. 18/91-I-SZ, 65/99 in 127/04) se opredeli davčna osnova kot vrednost stavbe oziroma prostora za rekreacijo. Na število točk, od katerih je odvisna vrednost stavbe, vplivajo koristnost površine, kakovost gradnje in starost. Davčne olajšave so možne, ko so lastnik ali njegovi ožji družinski člani v letu pred letom, za katerega se odmerja davek, stalno bivali v stanovanjskih prostorih. V tem primeru se davčna osnova zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine. Zakon določa tudi začasno oprostitev plačila davka za dobo desetih let za prve lastnike novih stanovanjskih hiš. Olajšave so deležni tudi zavezanci z več družinskimi člani (DURS, 2007, str. 17). Izplen davka na premoženje je bil v Sloveniji leta 2014 okoli 2,3 odstotka vseh nepremičninskih dajatev. Znašal je okoli 4,5 milijona EUR (Primc, 2014). Davek od premoženja se ne plačuje za (DURS, 2007, str. 16–18):

- kmetijska gospodarska poslopja,
- poslovne prostore,
- stanovanjske stavbe zavezancev za plačilo davka iz kmetijstva in njihovih družinskih članov, ki so zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva,
- kulturne spomenike,
- stavbe, ki jih ni mogoče uporabljati.

1.4.4.2 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) se plačuje na območjih:

- mest in naselij mestnega značaja,
- na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev,
- na območjih, kjer je sprejet prostorski izvedbeni načrt,
- na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodom in električnim omrežjem.

Zavezanec za plačilo nadomestila je neposredni uporabnik zemljišča, stavbe ali dela stavbe. To je lastnik, najemnik stanovanja ali imetnik stanovanjske pravice (Ministrstvo za finance, 2014). NUSZ zavezancu določi občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke, odločbo po uradni dolžnosti pa izda davčni organ, kjer nepremičnina leži. Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo gospodarski namen, poslovni namen, stanovanjski namen oziroma mestno središče, mestno obrobje in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo. Plačila NUSZ so oproščena zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe ljudske obrambe, objekti tujih držav, objekti mednarodnih organizacij in stavbe, ki se uporabljajo za versko dejavnost (Ministrstvo za finance, 2015). Plačila NUSZ je lahko na lastno zahtevo za pet let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je stroške za urejanje stavbnega zemljišča plačal v ceni stanovanja oziroma v ceni družinske stanovanjske hiše ali neposredno. Zavezanec za NUSZ se spremeni ob prodaji ali darovanju nepremičnine. V Sloveniji je leta 2014 NUSZ doseglo približno 96,5 odstotka vseh nepremičninskih dajatev oziroma okoli 186,4 milijonov EUR (Primc, 2014). Na lokalni ravni predstavlja približno 8 odstotkov vseh prihodkov in je najpomembnejši lastni finančni vir občin.

1.4.4.3 Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest

To pristojbino plačujejo fizične in pravne osebe, ki so kot lastniki gozdnega zemljišča vpisani v katastrskem operatu po stanju na dan 30. junija leta, za katero se pristojbina odmerja. Pravna podlaga sta Zakon o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/1993, 56/1999 – ZON, 67/2002, 110/2002 – ZGO-1, 115/2006 – ORZG40, 110/2007, 106/2010, 63/2013, 101/2013 – ZDavNepr, 17/2014, 24/2015 in 09/2016 – ZGGLRS) in Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest (Ur. l. RS, št. 38/1994, 20/1995, 42/1998, 12/1999, 25/2002, 35/2003, 31/2005, 09/2006, 32/2007, 36/2009, 103/2010, 35/2012, 101/2013 – ZDavNepr in 42/2015). Pristojbina se ne plačuje v primeru varovanih gozdov, gozdov s posebnim namenom in gozdov v območjih, ki s cestami niso odprta. Plačuje pa se tudi, ko skozi določeno gozdne parcele gozdna cesta ne poteka. Davčno osnovo za pristojbino predstavlja katastrski dohodek gozda, ki je obdavčen po stopnji 6,9 odstotka (Kranjec, 2003, str. 194). Prihodki te pristojbine so namenjeni kritju stroškov vzdrževanja gozdnih cest kot tudi občinske cestne infrastrukture. Leta 2014 je ta pristojbina prinesla nekaj manj kot 2 milijona EUR in znašala približno 1 odstotek vseh nepremičninskih dajatev (Primc, 2014).

2 PROBLEMATIKA DOLOČANJA DAVČNE OSNOVE

2.1 Davčna osnova nepremičnine

Davčna osnova je praviloma izražena v denarju in je kakovostna in količinska konkretizacija predmeta obdavčitve. Davčno osnovo je treba določiti tako za zemljišče kot za zemljišče skupaj z na njem zgrajenimi objekti. To je strokovno in izvedbeno zahtevna naloga. Podlipnik (2014, str. 1138) meni, da je določitev vrednosti davčne osnove Ahilova peta nepremičninskega davka. Trg nepremičnin je namreč pomemben, a ne edini merilec vrednosti.

Učinkovitost davka na nepremičnine je najvišja, če je osnova za davek trenutna tržna vrednost nepremičnine. Države lahko uporabljajo več kot eno davčno osnovo za različne nepremičnine. Tako je lahko na primer kmetijsko zemljišče obdavčeno glede na produktivnost tal, medtem ko je mestna nepremičnina obdavčena na osnovi tržne vrednosti. Ker se dejanske vrednosti nepremičnin spreminjajo skozi čas in ker na končno vrednost vplivajo uporabljene metode ocenjevanja vrednosti, večina držav kategorizira davčno osnovo nepremičninskega davka kot davčno vrednost. Strokovni standardi vrednotenja priznavajo, da lahko namen cenitve vpliva na izvedbo meritve. Ker se vrednost nepremičnin spreminja skozi čas, bo tudi vrednotenje ob različnem času prikazalo različne rezultate (Almy, 2013, str. 26).

Kožar (2014, str. 6) meni, da davčni zavezanci za davčne potrebe pričakujejo takšno davčno osnovo, ki ne bo višja od pričakovane tržne vrednosti, v primeru stečaja ne višja od likvidacijske vrednosti, v primeru odsotnosti trga pa ne višja od poštene vrednosti. Pristojnost za določitev pravil množičnega vrednotenja ter hierarhije med različnimi vrstami vrednotenja bi morala imeti neodvisna strokovna institucija. Ta bi morala biti ločena od izvršne in davčne oblasti, zavezanci pa bi morali imeti možnost preverbe izračuna davčne osnove in možnost normalne pritožbe.

2.2 Standardi ocenjevanja vrednosti

Pri vrednotenju nepremičnin lahko uporabljamo dva načina ocenjevanja vrednosti:

- individualno ali
- množično vrednotenje.

Oba načina temeljita na uporabi Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti in enotnih standardov za strokovno cenitveno prakso, ki so v veljavi v Severni Ameriki, t. i. USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice), ki so podrobneje opisani v nadaljevanju.

2.2.1 Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV), ki je bil ustanovljen leta 1981 s članstvom dvajsetih organizacij, dandanes vključuje organizacije članic iz več kot petdesetih držav. Je neprofitna organizacija zasebnega sektorja, ki deluje v javnem interesu in se večinoma financira iz članarin in sponzorstva. Naloga Odbora za MSOV je graditi javno zaupanje v postopek ocenjevanja vrednosti na podlagi usposobljenih ocenjevalcev vrednosti, ki delujejo etično neoporečno (IVSC, 2015).

Organ, ki znotraj Odbora za MSOV postavlja standarde, je Svet za MSOV, ki je pri oblikovanju programa dela popolnoma samostojen. Pri oblikovanju MSOV se Svet za MSOV povezuje z drugimi organi, ki standarde postavljajo na finančnih trgih. Prav tako se za pripravo vsakega novega standarda posvetuje z izvajalci in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti in izvaja dodatne dejavnosti za stike z uporabniki (MSOV, 2013).

Cilj MSOV je povečati zaupanje uporabnikov storitev ocenjevanja vrednosti. Standardi določajo vsesplošno sprejeta načela in opredelitve pojmov, razglašajo postopke za prevzemanje nalog ocenjevanja vrednosti in določajo primerne postopke ocenjevanja vrednosti za pomembnejše namene, za katere so zahtevana ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2013).

Zaradi naraščanja povpraševanja po standardih vrednotenja v različnih sektorjih in trgih so se MSOV prestrukturirali in začeli veljati leta 2008. Ti standardi mednarodne prakse vrednotenja prispevajo k rasti močnih gospodarstev in vodijo k zaupanju vlagateljev in uporabnikov storitev ocenjevanja vrednosti (IVSC, 2015).

Sestavljeni so iz treh delov, pri čemer so uvodoma predstavljeni vsi bistveni pojmi za nadaljnje razumevanje vsebine. Podrobnejša struktura standardov je naslednja:

- v prvem delu so predstavljeni splošni standardi, ki obsegajo vsebine obsega dela, izvajanja ter poročanja,
- v drugem delu so podrobneje opisani načini uporabe standardov za podjetja in poslovne deleže, neopredmetena sredstva, naprave in opremo, pravice na nepremičninah, naložbene nepremičnine v gradnji ter finančne inštrumente,
- v zadnjem sklopu standardov so predstavljeni načini uporabe ocenjevanja vrednosti.

Mednarodni standardi opredeljujejo naslednje pojme, ki imajo poseben pomen (MSOV, 2013, str. 9–10):

- **poštena vrednost:** je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med dobro obveščenima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank;

- **tržna vrednost:** je ocenjeni znesek, za katerega bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala obveznost ali sredstvo v poslu med neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali preudarno in brez prisile;
- **posebna vrednost:** je znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki ima vrednost samo za posebnega kupca, torej kupca, za katerega ima določeno sredstvo posebno vrednost zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva;
- **sinergijska vrednost:** je dodana sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh ali več sredstev.

Proces vrednotenja nepremičnin je sistematičen postopek, po katerem ocenjevalec poda oziroma oceni vrednost nepremičnine. Rezultat vrednotenja je tako ocenjena vrednost nepremičnine. Izvedba vrednotenja nepremičnin v skladu z MSOV se običajno začne s prvo fazo modeliranja procesa vrednotenja oziroma s podpisom pogodbe med ocenjevalcem in naročnikom. Naročnik je običajno fizična ali pravna oseba. Pred začetkom postopka ocenjevanja je treba opredeliti predmet ocenjevanja in problem. Grum (2012, str. 42–47) meni, da mora biti ocenjevana nepremičnina nedvoumno identificirana (parcelna številka, identifikacijska številka, naslov, lega v stavbi itd.) in opisana (lokacija, mikrolokacija, dostopnost, fizične lastnosti itd.). Ocenjevalec in naročnik se morata dogovoriti o okvirnem datumu ocenjevanja, prav tako ocenjevalec opravi ogled na mestu, vključno s fotografiranjem in jemanjem vzorcev. Grum (2012) meni, da opredelitev naloge vključuje identifikacijo nepremičnine, identifikacijo premoženjskih pravic, katerih vrednosti je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, podlago vrednosti, datum in obseg ocenjevanja vrednosti, datum poročila in omejitvene pogoje.

Nadaljnja faza je načrt dela, ki je skupek ocenjevalčevih analiz. Določi se načine in metode, ki jih bo ocenjevalec uporabljal pri določitvi vrednosti nepremičnine. Na podlagi obsega načrta dela ocenjevalec sestavi ponudbo naročniku. Po naročnikovi odobritvi ponudbe ocenjevalca se začne zbiranje podatkov o trgu nepremičnin, značilnostih regije, območju in soseski ter o ponudbi in povpraševanju. V praksi se lahko za določitev vrednosti uporablja enega ali več od načinov vrednotenja, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju 2.5.3.2. Jasno je, da vsi trije načini indicirajo različne končne vrednosti. Končni sklep se poda ob argumentirani in strokovno utemeljeni končni uskladitvi vseh vrednosti. Na tej točki se poda tudi sklep o končni določitvi ocenjevanje nepremičnine.

Poročila so lahko pisna ali ustna. Strokovno poročilo mora biti objektivno, jasno in razumljivo, natančno, pregledno in slovnično pravilno napisano. V skladu z MSOV mora ocenjevalec pisnemu poročilu priložiti izjavo. S to izjavo ocenjevalec izjavlja, da nima nobenih prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kot tudi, da je nepristranski pri obravnavi oseb, ki jih ocenjena vrednost nepremičnine zadeva. Prav tako izjavlja, da je poročilo sestavljeno v skladu z MSOV in da je sam izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju.

2.2.2 USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)

USPAP je kratica za enotne standarde za strokovno cenitveno prakso (v nadaljevanju USPAP), ki so splošno sprejeti standardi za strokovne cenitve v Severni Ameriki. V te standarde so vključene vse vrste cenitev, vključno z množičnim vrednotenjem nepremičnin (USPAP, 2011). Ameriška zveza cenilcev je ena glavnih ocenjevalskih družb, ki je leta 1987 ustanovila fundacijo cenitev. To je nacionalna neprofitna organizacija, ustanovljena za vzpostavitev enotnih meril za poklicne cenilce. Člani fundacije so avtorji USPAP, ki so priznani standardi strokovne cenitvene prakse (Appraisers, 2015).

Standardov USPAP je deset, njihova vsebina pa je naslednja (Appraisal Institute, 2015):

- standarda 1 in 2 se navezujeta na vzpostavitev pogojev za razvoj nepremičninskih cenitev in poročanje o njih,
- standard 3 določa zahteve razvoja in poročanja cenitvenega pregleda, ki vključuje nepremičnine ali cenitve osebne lastnine,
- standarda 4 in 5 vzpostavljata pogoje za razvoj nepremičninskih posvetovalnih nalog in poročanje o njih,
- standard 6 določa zahteve za razvoj množičnega vrednotenja nepremičnin in poročanje o njem in je podrobneje predstavljen v nadaljevanju,
- standarda 7 in 8 določata pogoje za razvoj cenitev zasebne lastnine in poročanje o njih,
- standard 9 in 10 pa vzpostavljata pogoje za razvoj cenitev poslovnih nepremičnin in neopredmetenih sredstev in poročanje o njih.

Pri razvijanju množičnega vrednotenja nepremičnin mora cenilec poznati in razumeti ter pravilno uporabljati modele in tehnike, ki so potrebni za verodostojne končne vrednosti množičnega vrednotenja nepremičnin. Standard 6 velja za vse množične cenitve ne glede na uporabo in namen končnih ocen. Usmerjen je v razvijanje in posredovanje verodostojnih analiz in sklepov o množičnem vrednotenju nepremičnin (USPAP, 2011, str. 45).

Množično vrednotenje vključuje (USPAP, 2011, str. 45):

- identifikacijo premoženja, ki bo ocenjevano,
- identifikacijo lastnosti nepremičninskega trga, ki vplivajo na ustvarjanje vrednosti (ponudba, povpraševanje),
- razvoj modelske strukture, ki odraža odnos med lastnostmi, ki vplivajo na vrednost,
- podajanje ugotovitev,
- ponovno pregledovanje rezultatov množičnega vrednotenja.

Pri razvoju množičnega vrednotenja cenilec ne sme narediti bistvenih napak, ki bi znatno vplivala na oceno množičnega vrednotenja nepremičnin, oziroma ravnati malomarno in neodgovorno.

Cenilec mora pri množičnem vrednotenju (USPAP, 2011, str. 45–55):

- identificirati stranko,
- opredeliti vrsto in vrednost,
- opredeliti datum cenitve,
- opredeliti značilnosti premoženja, ki so relevantne za cenitev,
- opredeliti značilnosti trga,
- analizirati gospodarske razmere v času vrednotenja,
- določiti obseg dela,
- uporabljati priznane testne postopke, ki zagotavljajo upoštevanje standardov,
- uporabiti zadostne informacije s ciljem, da bo uporabniku razumljivo,
- opisati in utemeljiti posebnosti uporabljenega modela,
- opisati postopek zbiranja in vrednotenja podatkov.

2.2.3 Sporazum Madison

MSOV in USPAP imajo enake cilje, tj. vzpostaviti temelje, po katerih naj bi se ravnali cenilci pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Kljub temu pa obstajajo nekatere razlike med temi standardi. Te razlike izhajajo predvsem iz razlik v metodologiji ocenjevanja. Leta 2006 je bil izdan memorandum o soglasju, s katerim sta se Odbor MSOV ter Cenitvena fundacija zavezali k sodelovanju s ciljem usklajevanja razlik med obema standardoma. Ta memorandum se imenuje Sporazum Madison in opredeljuje poti, da bi dosegli stanje, v katerem bo vrednotenje po standardih USPAP tudi v skladu z MSOV. Na ta način bi bil ustvarjen globalno sprejet sklop standardov vrednotenja, ki bi zagotavljal večjo doslednost v načinu vrednotenja. Zaradi sodelovanja med organizacijama je dandanes med MSOV in USPAP le še malo razlik (USPAP, 2011).

2.3 Vrednotenje nepremičnin

V svetu obstajajo različne metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so zasnovane na tržnih ali netržnih podlagah ocenjevanja vrednosti.

Tržne metode za izračun vrednosti nepremičnin temeljijo na Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti. Tako za množično kot za individualno vrednotenje nepremičnin obstajajo trije načini izračuna tržne vrednosti. To so:

- nabavno-vrednostni način,

- način tržnih primerjav in
- na donosu zasnovan način.

Podrobneje so opisani v poglavju 2.5.3.2.

Nekatere države prisegajo na cenitvene metode, ki ne uporabljajo tržnih evidenc, to so t. i. **netržne metode** izračuna vrednosti nepremičnin. Te metode ne upoštevajo cen nepremičnin in se zanašajo na druge dejavnike, kot so prebivalstvo, prisotnost urbane infrastrukture (ceste, komunalne storitve) kot tudi šol in bolnic. Upoštevajo privlačnost okolice in okoljsko kakovost, kot na primer čist zrak in voda. Poleg tega te metode nimajo ekonomske podlage (Almy, 2013, str. 53). Davek se preprosto odmeri kot produkt velikosti zemljišča in davčne stopnje. Ti sistemi so lažji tako za upravljanje kot tudi za izvajanje, saj ni treba zbirati in analizirati tržnih podatkov. Njihova pomanjkljivost je, da so neobjektivni oziroma nepravični, saj so visoko zaželenne nepremičnine po tem sistemu enako obdavčene kot manj zaželenne nepremičnine. Ti sistemi veljajo za bolj toge (Almy, 2013, str. 25).

Nekatere nepremičnine so lahko predmet posebnih meril vrednotenja. **Posebne vrste nepremičnin**, kot so industrijske nepremičnine, so zaradi omejenih evidenc tržnih vrednosti težko vrednotene z običajnimi metodami vrednotenja nepremičnin. Ta problem je moč rešiti tako, da se uporabi vrednost stroškov gradnje. Podobni primeri so tudi kmetijske in gozdne površine. Te površine se običajno vrednotijo s predpostavko, da bodo še naprej uporabljane na način, kot se trenutno. Zemljišča se ovrednotijo na podlagi sposobnosti pridelave pridelkov, zato so tip tal in naravni značilnosti okolja pomembni dejavniki pri vrednotenju (Almy, 2013, str. 54).

Metode vrednotenja nepremičnin so v posameznih državah opredeljene s predpisi in med njimi obstajajo razlike. V Sloveniji ocenjevanje vrednosti nepremičnin ureja ZMVN, ki temelji na množičnem vrednotenju nepremičnin zaradi obdavčevanja in drugih namenov, ki jih določa zakon. ZMVN določa, da je vrednost nepremičnine **posplošena tržna vrednost** (PTV), ki je določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. PTV je vrednost nepremičnine, ki je vpisana v Register nepremičnin oziroma REN. Andreja Cirman meni, da so objavljene ocene le modelsko ocenjeni približki tržnih vrednosti za potrebe obdavčevanja (Primc, 2015).

Na Nizozemskem in v Veliki Britaniji zakonodaja določa zgolj standarde, ocenjevalec vrednosti nepremičnin pa ima precej diskrecije pri uporabi metod in modelov vrednotenja. V večini ostalih držav pa zakonodaja, ki ureja vrednotenje nepremičnin, pogosto zahteva, da so modeli vrednotenja uradno sprejeti. Po tem načinu je torej diskrecija ocenjevalca omejena (Almy, 2013, str. 53).

Ambicija sistema vrednotenja nepremičnin je kreirati oceno vrednosti, ki bo najbližja dejanski tržni vrednosti nepremičnin. Pričakujemo lahko določena odstopanja med tema

dvema vrednostma. Stopnjo razhajanja lahko med drugim pripišemo tudi namernim političnim odločitvam oziroma praktičnim razlogom (Almy, 2013, str. 51–52).

2.4 Individualno vrednotenje nepremičnin

Pri posamičnem oziroma individualnem vrednotenju nepremičnin se ocenjuje vrednost ene ali nekaj nepremičnin na osnovi številnih podrobnih podatkov. Poleg nepremičnine, lokacije in starosti, osončenja in dostopa se ocenjuje še nepremičninske pravice, bremena in koristi. Ta ocena temelji tako na strokovni usposobljenosti ocenjevalcev kot tudi na njihovi etičnosti, izkušnjah in kakovostnih podatkovnih bazah. Uporaba tega načina vrednotenja je odvisna od značilnosti in trendov na trgih nepremičnin in namena ocenjevanja in zahtevane kakovosti (Smodiš, 2008, 717–719). Sam proces ocenjevanja je dolgotrajen, natančen in povezan z visokimi stroški. Prednosti tega sistema se kažejo v objektivnejši in natančnejši oceni vrednosti. Pravimo mu tudi svobodni sistem vrednotenja (Grum, 2012, str. 18).

Tudi pri individualnem vrednotenju se vrednosti nepremičnin določijo na osnovi treh načinov vrednotenja, ki so: nabavno-vrednostni način, način tržnih primerjav in po na donosu zasnovanem načinu (Grum, 2012, str. 19). Podrobneje so opisani v poglavju 2.5.3.2.

2.5 Množično vrednotenje nepremičnin

2.5.1 Opredelitev in značilnosti množičnega vrednotenja nepremičnin

Opredelitev množičnega vrednotenja nepremičnin je leta 1920 John A. Zangerle zapisal kot objektivni način določanja tržne vrednosti množici nepremičnin (Appraisers, 2015). Novejša definicija množičnega vrednotenja nepremičnin pa vrednotenje opredeljuje kot postopek, ki omogoča stroškovno učinkovito ocenjevanje vrednosti množice vrst premoženja na točno določen datum s pomočjo sistematične uporabe metod in tehnik ocenjevanja vrednosti, ki omogočajo statistično obravnavo in analizo.

Množično vrednotenje nepremičnin temelji na modelih vrednotenja, ki opredeljujejo vpliv posameznih dejavnikov na vrednost nepremičnin. Znotraj njih so običajno upoštevane lokacija, velikost, starost stavbe, kakovost, posebne lastnosti nepremičnine in posebne okoliščine (Smodiš 2008, str. 717).

Pomembna značilnost množičnega vrednotenja nepremičnin je njegova stroškovna učinkovitost, preglednost in določitev vrednosti vsem nepremičninam, ki so evidentirane v Registru nepremičnin. Temeljni rezultat množičnega vrednotenja nepremičnin je

posplošena tržna vrednost posamezne nepremičnine in je po strokovnih merilih primerna za davčno osnovo davka na nepremičnine (Smodiš, 2008, str. 716–726).

Pomen množičnega vrednotenja nepremičnin je predvsem v (Grum, 2012, str. 109):

- poenostavljenem upravljanju nepremičnin v javni lasti,
- potrebah davčnega sistema pri pripravi in izvajanju davčne reforme na področju nepremičnin,
- zagotavljanju primerljivosti z drugimi metodami ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin,
- spremljanju in analiziranju nepremičninskega trga in zaviranju špekulacij,
- boljši informiranosti udeležencev na nepremičninskem trgu,
- možnosti uporabe zbranih podatkov kot podlage za individualno vrednotenje,
- zmanjšanju možnosti nezakonitega ravnanja v procesu lastninjenja.

Te cinitve se uporabljajo za različne namene. Najpogostejše so cinitve zaradi nakupa in prodaje, prenosa nepremičnine, odmere davka, razlastitve, dedovanja, poravnave nepremičnin, naložb ali financiranja. Kljub temu izstopa razlog ocenjevanja vrednosti za odmero davka na nepremičnine (Pagourtzi, Assimakopoulos, Hatzichristos, & French, 2003, str. 383–401).

Množično vrednotenje spada med tako imenovane administrativne sisteme vrednotenja nepremičnin, kar pa ne pomeni, da je administrativen tudi pri določanju vrednosti nepremičnin. To je v osnovi pravna kategorija, kar pomeni, da so zakonsko opredeljeni postopki, metode, merila kakovosti in podatki (Grum, 2012, str. 18).

2.5.2 Razvoj množičnega vrednotenja nepremičnin

Razvoj množičnega vrednotenja nepremičnin v svetu

Ena prvih evropskih držav, ki je uvedla obdavčevanje zemljišč na osnovi ocenjene tržne vrednosti, je bila Danska. To je bilo v začetku leta 1903.

V Združenih državah Amerike je bilo leta 1934 ustanovljeno nacionalno združenje cenilcev. Cilj tega združenja je bil razviti metodologije objektivnega množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki bi koristile davčnim namenom. V sedemdesetih letih prejšnjega stoletja se je pojavilo računalniško podprto množično vrednotenje nepremičnin oziroma CAMA, ki je kratica za *Computing-Assisted Mass Appraisal*. Deležno je bilo številnih kritik predvsem zaradi metodološkega pristopa in teoretičnega utemeljevanja vrednosti. Danes razvoj množičnega vrednotenja nepremičnin temelji na CAMA v GIS, ki je kratica za *Geographic Information System*. GIS je geografski informacijski sistem, ki je

zasnovan za shranjevanje, upravljanje in analiziranje vseh vrst prostorskih ali geografskih podatkov (Appraisers, 2015).

Švedski sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je v uporabi že več kot 35 let, naj bi bil med najbolj konceptualno dodelanimi na svetu. Mitrović (2010, str. 230) meni, da ponuja rešitve, ki omogočajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin na razvitih trgih z veliko tržnimi podatki in na trgih, na katerih je podatkov o prodajah malo oziroma so slabo razviti. Ravno zaradi tega so švedski strokovnjaki pomagali pri razvoju množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji.

Razvoj množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji

Kronološki pregled vrednotenja zemljišč za davčne namene v Sloveniji je nekoliko drugačen. Leta 1869 je bil vpeljan sistem katastrske klasifikacije, ki je bil tedaj osnova pri obdavčevanju kmetijskih zemljišč. Po Pravilniku za katastrsko klasifikacijo zemljišč (Ur. l. SRS, št. 28/79, 35/83 in Ur. l. RS, št. 52/00 – ZENDMPE) pomeni katastrska klasifikacija zemljišč danes uvrščanje zemljišč v katastrsko kulturo in katastrski razred na podlagi primerjave s kriteriji vzorčnih parcel in izpeljavo podatkov v zemljiškem katastru (E-prostor, 2015). Leta 1977 je bila po nemškem in avstrijskem zgledu uvedena metodologija bonitiranja tal. V začetku novega tisočletja, natančneje leta 2002, pa je bil uveden prvi model množičnega vrednotenja zemljišč za potrebe obdavčevanja. Drčar Matko (2008, str. 520) ugotavlja, da je model za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč zasnovan na načinu primerljivih prodaj.

Že med razvojem sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je potekal med letoma 2000 in 2005, je bila težnja Geodetske uprave Republike Slovenije, da bi razvili tak sistem, ki bo zagotavljal čim bolj kakovostno ocenjevanje vrednosti vseh vrst nepremičnin. Pri razvoju modelov vrednotenja nepremičnin je bil večji poudarek na tistih nepremičninah, ki se na trgu pogosteje pojavljajo, manjši pa na tistih nepremičninah, ki tržno niso zanimive. To so na primer bolnice, šole in vrtci. Mitrović (2010, str. 230) meni, da so stanovanja, eno- in dvodružinske hiše, lokali, pisarne, kmetijska in gozdna zemljišča vrste nepremičnin, za katere je bilo v preteklih petih letih evidentiranih in analiziranih relativno veliko realiziranih prodaj, kar pomembno prispeva h kakovosti modelov ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Problematična so tista zemljišča, namenjena za gradnjo, kjer je slabo urejeno evidentiranje namenske rabe zemljišč na ravni države.

Za vsebinski nadzor vseh izvedbenih faz popisa nepremičnin in vzpostavitev registra je bila v Sloveniji vzpostavljena Služba za kakovost, ki je delovala znotraj Geodetske uprave. Naloge te službe so bile: preverjanje kakovosti popisa nepremičnin in preverjanje kakovosti vzpostavitve registra. Prav tako je Služba za kakovost preverjala izvajanje dejavnosti, opozarjala na pomanjkljivosti in o rezultatih nadzora obveščala vse pristojne službe (Računsko sodišče Republike Slovenije, 2011, str. 29).

Mitrović (2010, str. 230–232) ugotavlja, da se je področje tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin in uporaba MSOV oziroma vrednotenja nepremičnin prav zaradi počasnega razvoja trga nepremičnin in torej slabe dostopnosti do podatkov o tržnih cenah nepremičnin v Sloveniji začela razvijati šele po letu 2000. Na podlagi ZMVN je bila leta 2007 znotraj GURS vzpostavljena evidenca trga nepremičnin, s čimer so bili zagotovljeni pogoji za analiziranje trga nepremičnin kot tudi za uporabo podatkov o realiziranih prodajah nepremičnin.

2.5.3 Modeli vrednotenja

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin se oblikuje na podlagi modelov vrednotenja, ki temeljijo na načinih ocenjevanja vrednosti.

Model predstavlja razmerje med vrednostjo in spremenljivkami, ki predstavljajo dejavnike ponudbe in povpraševanja. Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin poskušajo predstavljati trg za določeno vrsto nepremičnin na določenem območju (IAAO, 2014, str. 13).

Modeli množičnega vrednotenja temeljijo na poenoteni in standardizirani določitvi vrednosti večjemu številu podobnih nepremičnin na točno določen datum. To so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov, ki z upoštevanjem standardov ocenjevanja vrednosti in meril kakovosti množičnega vrednotenja nepremičnin omogočajo določitev vrednosti večjemu številu istovrstnih nepremičnin (Smodiš, 2008, str. 722–725).

Pomembni sestavni deli množičnega vrednotenja nepremičnin so podatki, postopki in pravni okvir. Pravni okvir določa elemente množičnega vrednotenja nepremičnin, brez podatkov pa ni mogoče izvesti ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Sami postopki množičnega vrednotenja nepremičnin opredeljujejo proces določanja posplošenih tržnih vrednosti (Smodiš, 2008, str. 719–721).

Modeli vrednotenja nepremičnin opredeljujejo vpliv lastnosti nepremičnin na njihovo vrednost glede na ponudbo in povpraševanje na nepremičninskem trgu. Vrednosti se oblikujejo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin in se preverjajo najmanj vsaka štiri leta. Smodiš (2008, str. 722–725) meni, da modeli vrednotenja nepremičnin pojasnjujejo delovanje sil ponudbe in povpraševanja na trgu posameznih vrst nepremičnin na posameznem območju in ob določenem časovnem preseku.

Modeli vrednotenja nepremičnin so določeni z:

- vrednostno cono,
- vrednostno ravno,
- načinom izračuna vrednosti in

- s podatki o nepremičninah, ki se uporabljajo za izračun vrednosti nepremičnin.

Vrednostne cone so območja, na katerih imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost, določa 7. člen ZMVN. Vsaka skupina istovrstnih nepremičnin ima določene svoje vrednostne cone. Skupno je določenih približno 500 vrednostnih con.

Za vsako vrednostno cono je določena **vrednostna raven**. Vrednostna raven posamezne skupine istovrstnih nepremičnin ima določeno vrednostno tabelo, v kateri so podani dejavniki vrednotenja nepremičnin in koeficienti, ki zajamejo vpliv starosti in površine nepremičnine. Podlaga vrednostne ravni, ki določa vrednostne razrede, je referenčna nepremičnina, ki se kot osnova uporablja pri oblikovanju modelov vrednotenja.

Način izračuna vrednosti je v obliki enačb, tabel, točkovnikov, dejavnikov ali grafov in določa uporabo vrednostnih con in vrednostnih ravni ter za izračun vrednosti upošteva podatke o nepremičninah.

Podatki, ki se uporabljajo za izračun vrednosti nepremičninam, so razvrščeni v podskupine: podatki o lastnostih parcele (lokacija, površina, raba, boniteta), podatki o lastnostih stavbe (lokacija, površina, raba), podatki o lastnostih dela stavbe (lokacija, površina, raba, inštalacije) in podatki o lastnostih nepremičnin, namenjeni opravljanju dejavnosti (lokacija, velikost, inštalacije, vzdrževanje) (ZMVN, 2015).

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin določa modele vrednotenja za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin (Ur. l. RS, št. 95/2011). Uredba je določala 21 modelov vrednotenja nepremičnin, ki so navedeni v prilogi 2.

2.5.3.1 Opis modelov množičnega vrednotenja nepremičnin

V nadaljevanju je predstavljen način določitve posplošene tržne vrednosti na primeru treh modelov vrednotenja nepremičnin.

Model vrednotenja za stanovanja (STA)

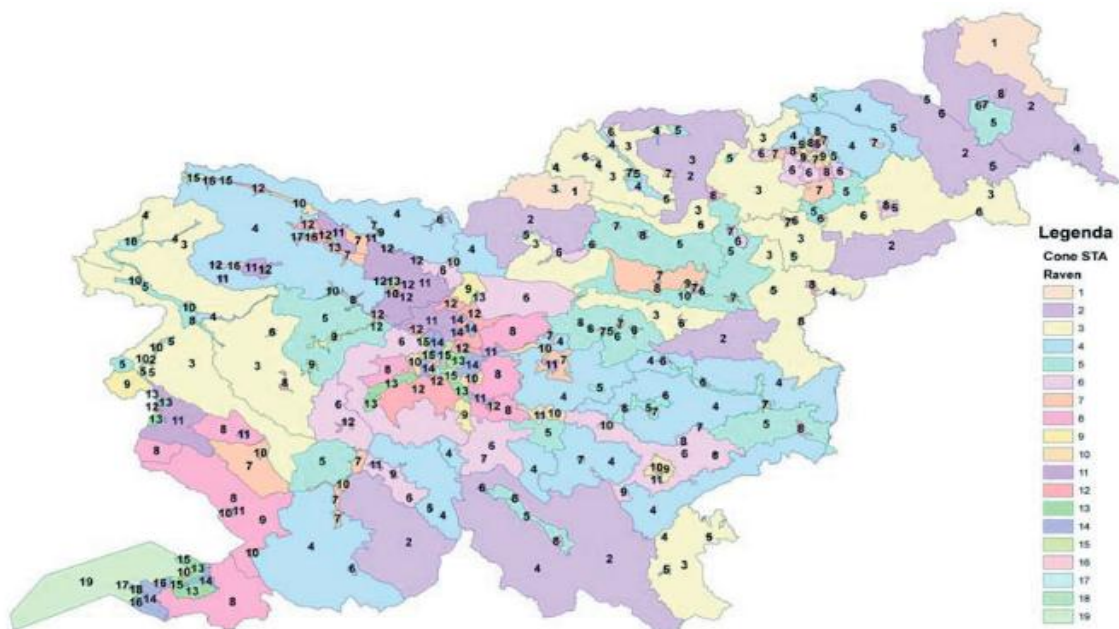
Po modelu vrednotenja za stanovanja se vrednotijo tudi turistično-nastanitveni objekti. Stanovanja se vrednotijo s pripadajočo kletjo, skupnimi prostori, napravami ter pripadajočimi zemljišči. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Sestavljen je iz devetnajstih vrednostnih con, kot prikazuje slika 3, devetnajstih vrednostnih ravni (priloga 3) ter vrednostnih tabel. Vrednoti se po točkovnikih za lastnosti stanovanja (točkovnik STA-3 se uporablja za hotele), točkovniku za dodatne prostore v stanovanju ter točkovniku za lastnosti garaže kot prostora v delu stavbe. Na podlagi točk se s pomočjo točkovnih razredov določi vrednostni faktor.

Posplošena tržna vrednost se po tem modelu izračuna po naslednji enačbi 1:

$$V = V_{ds(STA)} + V_{ds(GAR)}$$

$$V = V_{sta_VT} \times V_{1_sta} \times F_{dp} \times F_{odd} + F_{gar} \times V_{gar_VT} \times F_{1_gar} \quad (1)$$

Slika 2: Vrednostne cone modela za stanovanja (STA)



Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.

Obrazložitev faktorjev enačbe 1 je podana v tabeli 1.

Izračun posplošene tržne vrednosti po modelu za stanovanja poteka v šestih korakih. V prvem koraku se določi vrednostno cono in pripadajočo vrednostno raven na podlagi lokacije stanovanja. V drugem koraku se določi prilagojeno leto izgradnje, pri čemer se upošteva tako leto obnove streh, instalacij kot fasade. Tretji korak obsega odčitavanje vrednosti iz vrednostnih tabel, na podlagi površine določenega stanovanja in prilagojenega leta izgradnje. V naslednjem koraku se na podlagi ustreznih točkovnikov določijo točke in nato še vrednostni faktorji. Korak 5 obsega odčetek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, v zadnjem koraku pa se po modelu dokončno določi vrednost obravnavanega stanovanja (Uredba 95/2011).

Tabela 1: Razlaga faktorjev enačbe modela STA

Spremenljivka	Opis spremenljivke
V	vrednost določena za del stavbe po modelu STA
V _{ds(STA)}	vrednost 'stanovanja' po modelu STA
V _{ds(GAR)}	vrednost pripadajoče 'garaže' po modelu STA, kot prostora, ki pripada k stanovanju (evidentirana s stanovanjem kot en del stavbe)
V _{sta_VT}	vrednost 'stanovanja' iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F _{1_sta}	faktor za lastnosti stanovanja
F _{dp}	faktor za dodatne prostore
F _{odd}	faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture
F _{gar}	faktor prisotnosti garaže kot prostora, ki pripada k stanovanju (1 ali 0)
V _{gar_VT}	vrednost 'garaže' iz tabele vrednostnih ravni glede na ustrezen vrednostni nivo
F _{1_gar}	faktor za lastnosti garaže kot prostora, ki pripada k stanovanju

Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.

Model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS)

Model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb določa posplošene tržne vrednosti zemljiščem, na podlagi naslednje enačbe 2:

$$V = V_z \times F_{nr} \times F_{odd}$$

$$V = (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2}) \times F_{nr} \times F_{odd} \quad (2)$$

V naslednji tabeli 2 je podana obrazložitev faktorjev enačbe 2.

Tabela 2: Razlaga faktorjev enačbe modela ZGS

Spremenljivka	Opis spremenljivke
V	vrednost določena za zemljišče po modelu ZGS
V _z	vrednost zemljišča
F _{nr}	faktor namenske rabe
F _{odd}	faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture
V _{zi}	intervalna vrednost m ² zemljišča
P _{zi}	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Zi	intervala vrednosti (Z ₁ – zemljišče od 0–2400m ² , Z ₂ – zemljišče od 2401 m ² naprej)

Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.

Vrednostnih con in vrednostnih ravni je po tem modelu 20 (priloga 6 in 7). Na podlagi točkovnika modela ZGS se lahko raba zemljišča oceni z največ 100 točkami. Določene točke znotraj treh točkovnih razredov lahko dosega vrednostne faktorje 0,8, 1 ali 1,2.

Po tem modelu se PTV izračuna v petih korakih. Enako kot pri modelu za stanovanja se tudi v tem primeru najprej določi vrednostno cono in njej pripisano vrednostno raven, in sicer na podlagi lokacije posamezne parcele. V naslednjem koraku se iz tabele vrednostnih ravni odčita vrednosti kvadratnega metra zemljišč. V tretjem koraku se določijo točke, ki na podlagi lege v točkovnem razredu določajo faktor za namensko rabo zemljišč. Četrti korak obsega odčitek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture. Na koncu se na podlagi zbranih podatkov iz prejšnjih korakov določi vrednost zemljišča po tem modelu (Uredba 95/2011).

Model vrednotenja za pisarne (PPP)

Pisarne se po modelu vrednotenja za pisarne vrednotijo po naslednji enačbi 3:

$$V = V_{ppp_VT} \times F_{1_ppp} \times F_{rp_ppp} \quad (3)$$

V tabeli 3 je podana obrazložitev faktorjev enačbe 3.

Tabela 3: Razlaga faktorjev enačbe modela PPP

Spremenljivka	Opis spremenljivke
V	vrednost določena za del stavbe po modelu PPP
V_{ppp_VT}	vrednost 'pisarne' iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F_{1_ppp}	faktor za lastnosti 'pisarne'
F_{rp_ppp}	faktor razmerja površin za 'pisarno'

Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.

V model je vključenih 19 vrednostnih con ter 20 vrednostnih ravni (prilogi 4 in 5). Obravnavani model vrednotenja obsega tri točkovnike, pri čemer se prvi uporablja za vrednotenje pisarn, drugi za vrednotenje bank in ambasad ter tretji za vrednotenje šolstva in zdravstva. Po prvem točkovniku se pisarne lahko vrednoti z največ 100 točkami. S petdesetimi točkami se vrednoti pisarne in poslovne prostore glede na to, ali so namenjeni javni upravi oziroma poslovanju podjetij. Nato se ocenjuje še druge lastnosti, kot so vrsta ogrevanja, lega v stavbi ter prisotnost dvigala. Na podlagi doseženih točk se nato znotraj točkovnih razredov dodeli vrednostni faktor (Uredba 95/2011).

Po tem modelu se PTV določa v petih korakih. V prvem koraku se na podlagi lokacije določi vrednostno cono in pripadajočo vrednostno raven. V drugem koraku se določi efektivno leto izgradnje, kjer se upošteva tudi prenovo gradbenih elementov, kot so fasada, okna, streha ter instalacije. V naslednjem koraku sledi odčitek vrednosti iz vrednostne

tabele. V četrtem koraku se določi točke za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe. V zadnjem koraku sledi končna določitev vrednosti pisarne po modelu za pisarne (Uredba 95/2011).

2.5.3.2 Načini vrednotenja v Sloveniji

Za določitev vrednosti nepremičnine je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. MSOV (2013) opredeljujejo tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substitucij. Pravilnik o kriterijih množičnega vrednotenja nepremičnin (Ur. l. RS, št. 94/2008) pa določa merila za izbiro načina vrednotenja. Uporaba najmanj dveh načinov ocenjevanja vrednosti je priporočljiva v primerih, ko ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo prišli do zanesljive končne ceno (MSOV, 2013, str. 23).

Tržne metode vrednotenja po MSOV so naslednje:

Način tržnih primerjav

V MSOV (2013) je način tržnih primerjav opredeljen s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Po tem načinu je treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu, borzi ali bili ponujeni v prodajo. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla (MSOV, 2013, str. 23). Omenjeni pravilnik določa, da se način tržnih primerjav uporablja le, če je na razpolago vsaj 150 kakovostnih podatkov o transakcijah za ocenjevano vrsto nepremičnine v koledarskem letu (Pšunder & Tominc, 2013, str. 737).

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način je v MSOV (2013) opredeljen s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos sredstva v času dobe koristnosti in nakazuje vrednost v procesu kapitalizacije, ki pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Znotraj tega načina se uporabljajo tri metode, in sicer metoda kapitalizacije donosa, metoda diskontiranega denarnega toka in različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij (MSOV, 2013, str. 23–24). Na donosu zasnovan način se uporablja v primerih, ko razpolagamo s podatki o donosnosti nepremičnine, ki izhajajo iz njihove osnovne dejavnosti (Pšunder & Tominc, 2013, str. 737).

Nabavno-vrednosti način

MSOV (2013) opredeljujejo nabavno-vrednostni način z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Nabavno-vrednostni način temelji na načelu substitucije. To pomeni, da dobro poučen naložbenik za določeno nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški gradnje enakovredne nepremičnine. Osnova te metode je, da se oceni strošek postavitve enakovredne izboljšave, ki jo nato korigiramo zaradi zmanjšanja vrednosti, kot so fizična zastarelost, funkcionalna zastarelost in zunanja ali ekonomska zastarelost, in dodamo vrednost nepozidanega zemljišča, ki pripada ocenjevani izboljšavi. Ta način se praviloma uporablja, ko nam trg nepremičnin ne ponudi dovolj verodostojnih podatkov, da bi lahko uporabljali ostala dva načina. V praksi se ta način uporablja predvsem v primeru vrednotenja za računovodske potrebe, zavarovalniške potrebe oziroma ocene upravičenosti prenove (Grum, 2012, str. 96–107).

Načini in metode ocenjevanja vrednosti so na splošno skupni mnogim vrstam ocenjevanja vrednosti, vendar je treba pri različnih vrstah sredstev vključiti tudi različne vire podatkov. Ti morajo odražati razmere na trgu. Naložba v nepremičnino v lasti družbe bo na primer vrednotena glede na nepremičninski trg, medtem ko bo vrednost delnic iste družbe ocenjena na osnovi gibanja trga delnic (MSOV, 2013, str. 25).

2.5.4 Primerjava z individualnim vrednotenjem

V nadaljevanju so v tabeli 4 prikazane razlike med posamičnim in množičnim vrednotenjem nepremičnin.

Tabela 4: Razlike med individualnim in množičnim vrednotenjem nepremičnin

Primerjava glavnih aktivnosti	Množično vrednotenje nepremičnin	Individualno vrednotenje nepremičnin
Definicija naloge	ne	da
Ogled	ne	da
Zbiranje podatkov	da	da
Preverjanje podatkov	da	običajno da
Analiza okolja	delno	običajno da
Načini ocenjevanja	običajno samo 1 način	1–3 načini
Analiza najgospodarnejše uporabe	ne, posredno delno	da, obvezna sestavina
Zaključek	ne	da
Predpostavke	ne	če obstajajo da
Sestava poročila	ne	da
Priloge	ne	da
Namen	davčna osnova	več vrst vrednosti na tržnih in netržnih podlagah

Vir: A. Kožar, Pravila stroke posamičnega in množičnega ocenjevanja nepremičnin pri nas in po svetu, 2014.

Bistvena razlika med njima je v tem, da je individualno vrednotenje nepremičnin izvedeno na osnovi ogleda in analize njene najgospodarnejše uporabe, česar množično vrednotenje nepremičnin ne vključuje.

2.5.5 Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin za javne namene

Zakonska določenost zagotavlja enakost, homogenost in objektivnost, hkrati pa je ta sistemska naravnost primerna za uporabo množičnega vrednotenja nepremičnin v različne namene v javni upravi. Tako bi lahko javni organ uporabljal sistem množičnega vrednotenja nepremičnin za strokovne, upravne in sodne namene. Podatki, zajeti v tem poglavju, so povzeti po Mitrović (2010, str. 231–237).

Odkupi nepremičnin za namene gradnje javne infrastrukture

Mitrović (2010) ugotavlja, da je ena od bistvenih težav na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin pri odkupih za namene gradnje javne infrastrukture sistemska in pravna neurejenost področja evidentiranja in ocenjevanja vrednosti nepremičnin in odškodnin v postopkih pridobivanja nepremičnin oziroma pravic na njih pri gradnji infrastrukturnih objektov. Ključne težave povzročajo zakonska nedorečenost metodoloških podlag in neenotnost uporabe podatkov o trgu nepremičnin. Zaradi neenotne obravnave različnih primerov pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in določanju ustreznih odškodnin nastaja vse več sporov med investitorji in lastniki nepremičnin. Pojavljajo se odstopanja ocen različnih sodnih cenilcev, ki so v določenih primerih kar precejšnja. Posledica tega je nestrinjanje lastnika nepremičnine z oceno.

Presojanje gospodarnosti upravljanja nepremičnin v javni lasti

Podatki o ocenjeni vrednosti iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin so za upravljanje nepremičnin, ki ga izvajajo javni organi, zelo uporabni, in sicer predvsem za spremljanje ekonomičnosti razpolaganja z nepremičninami in njihovega upravljanja. Osnovo gospodarnega upravljanja nepremičnin predstavljajo urejena lastniška stanja in evidence.

Presojanje ekonomičnosti prostorskih načrtov

Mitrović (2010, str. 235) ugotavlja, da sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji, v katerega so vključeni vsi javno razpoložljivi nepremičninski podatki, omogoča izvajanje prostorskih in tržnih analiz.

Nepremičnine, upravni in sodni postopki ter takse

Licitacije, ki so sodni postopki, temeljijo na naročanju izdelave ocene vrednosti nepremičnin. Pristojno sodišče mora najeti cenilca, ki opravi cenitev. Prednost množičnega vrednotenja nepremičnin je v tem, da je mogoče iz tega sistema izvzeti podatke brez kakršne koli administracije in najema cenilcev.

2.5.6 Uporaba množičnega vrednotenja nepremičnin v svetu

Mednarodno združenje cenitvenih strokovnjakov uporablja tudi druge načine množičnega vrednotenja nepremičnin. Cenilci nepremičnin opredelijo spremenljivke, ki lahko vplivajo na končno vrednost, in na podlagi teh določijo matematično obliko modela vrednotenja. Najpogosteje uporabljeno orodje je multipla regresijska analiza. Pred uporabo modela ocenjevanja vrednosti pa je treba obsežno analizirati trg (IAAO, 2014, str. 13).

V nadaljevanju so predstavljeni različni načini, ki jih v svetu uporabljajo za oblikovanje modelov množičnega vrednotenja nepremičnin.

Stroškovni način

Zanesljivi stroškovni podatki so nujna podlaga za uspešno uporabo in izvedbo stroškovnega pristopa izračuna vrednosti nepremičnin. Konstrukcijski stroški določene nepremičnine naj bi bili primerljivi s stroški nadomestitvene nepremičnine z enako uporabnostjo, enakimi materiali in ob upoštevanju enakih gradbenih standardov (IAAO, 2014, str. 13).

Način prodajnih primerjav

Pristop primerljivih prodaj ocenjuje vrednost lastninskega subjekta skozi statistično analizo prodajnih cen podobnih nepremičnin (IAAO, 2014, str. 13). Ta pristop je najpogosteje uporabljen pri ocenjevanju stanovanjskih nepremičnin. Aplikacije za ta pristop k ocenjevanju vrednosti vključujejo neposredne tržne modele, ki temeljijo na multipli regresiji in na primerljivih prodajnih algoritmihi. Pred uporabo modelov in algoritmov jih je treba preizkusiti s pomočjo razmernostne analize (IAAO, 2014, str. 13).

Dohodkovni način

Med nepremičninami, ki prinašajo prihodek, je prihodkovni pristop med najbolj priljubljenimi ocenjevalnimi pristopi. Za uspešno izpeljavo tega pristopa morajo biti na voljo zanesljivi podatki o dohodkih in natančno mora biti izpeljana analiza. Aplikacije

množičnega vrednotenja nepremičnin za prihodkovni pristop se začnejo z izbiro in obdelavo tako prihodkovnih kot odhodkovnih podatkov (IAAO, 2014, str. 13–14).

Množično vrednotenje nepremičnin omogoča testiranje modelov in zagotavljanje povratnih informacij o zanesljivosti uporabljenih modelov vrednotenja in ustreznosti ter točnosti podane ocenjene vrednosti. To je za cenilce nepremičnin zelo pomembno, saj lahko na podlagi teh uvedejo izboljšave.

Vsi postopki modelov vrednotenja morajo biti tudi dokumentirani. Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin morajo biti ponovljivi, kar pomeni, da se ob vnovičnem zagonu modela ob nespremenjenih podatkih vrednosti ne spremenijo. Ob morebitnih spremembah je treba dokumentacijo posodobiti. Stroka predlaga uvedbo **neodvisnega revizijskega postopka**, ki bi vključeval revizijo zaključenih in podanih vrednosti. Na tak način bi bila zagotovljena točnost in doslednost izračunanih vrednosti (IAAO, 2014, str. 14–16).

2.5.7 Postopek množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji

Temeljna pravna podlaga množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji je ZMVN, ki opredeljuje predmet vrednotenja, definicijo vrednosti, metode, postopke in izvajalca množičnega vrednotenja nepremičnin, kot tudi podatke in evidence množičnega vrednotenja nepremičnin (Smodiš, 2008, str. 718). V okviru množičnega vrednotenja se nepremičnine v Sloveniji razvrščajo v skupine, kot npr. stanovanja, poslovni prostori, industrijske nepremičnine, zemljišča brez sestavin in posebne nepremičnine. Glavni razlog vzpostavitve sistema množičnega vrednotenja je bil oblikovanje davčne osnove za odmero davka na nepremičnine.

Podatki o vseh evidentiranih nepremičninah so vodeni v Registru nepremičnin (Pšunder & Tominc, 2013, str. 736).

Glavni evidenci množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji sta (Smodiš, 2008, str. 719):

- **zbirka vrednotenja nepremičnin**, v kateri so vodeni in vzdrževani podatki o modelih množičnega vrednotenja in indeksih vrednosti, ter
- **evidenca trga nepremičnin**, kjer so podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami.

Na podlagi ZMVN je treba v evidenco trga nepremičnin (ETN) pošiljati podatke o sklenjenih kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in o sklenjenih najemnih pravnih poslih s stavbami ali deli stavb. Celovito evidentiranje podatkov, vključno s finančnim lizingom, je prvenstveno namenjeno pridobivanju podatkov o prodajnih cenah za izvajanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin.

Na osnovi teh podatkov se oblikujejo modeli vrednotenja za posamezne vrste nepremičnin. Iz teh podatkov se določajo tudi posplošene tržne vrednosti nepremičnin, ki se vodijo v Registru nepremičnin, kot tudi indeksi vrednosti, s katerimi se vrednosti nepremičnin prilagajajo trenutnim tržnim razmeram (Ministrstvo za okolje in prostor, 2015).

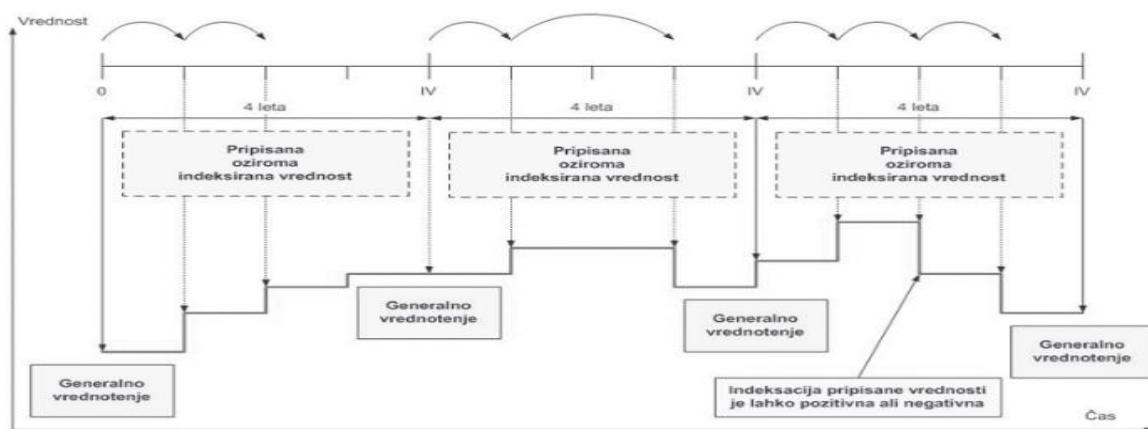
Po ZMVN se množično vrednotenje izvaja v dveh korakih. To sta generalno vrednotenje nepremičnin in postopek pripisa vrednosti nepremičninam.

Generalno vrednotenje nepremičnin

Kot določa 6. člen ZMVN, generalno vrednotenje vključuje oblikovanje modelov vrednotenja nepremičnin, ugotavljanje indeksov cen in določanje indeksov vrednosti nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin se oblikujejo glede na ponudbo in povpraševanje na nepremičninskem trgu. Samo izvedbo cenitev je treba prilagajati razmeram na trgu in spremembam ravni cen. Idealno bi bilo, da bi cenoitve posodabljali letno, vendar to v Evropi ni pogosta praksa. Te se zaradi sprememb, ki nastajajo na tem trgu tako na strani povpraševanja kot ponudbe, preverjajo najmanj vsaka štiri leta.

Zaradi ažurnosti podatkov med dvema generalnima vrednotenjema se posplošene tržne vrednosti indeksirajo. To se izvede ob upoštevanju indeksa vrednosti, ki izraža spremembe vrednosti posameznih vrst nepremičnin. Indeksacija ohranja ravnotežje, še posebej, ko so intervali med dvema vrednotenjema dolgi. Ta ublaži tudi morebitne šoke, ki jih povzroči ponovno vrednotenje nepremičnin (Almy, 2013, str. 39–58).

Slika 3: Cikli generalnega vrednotenja nepremičnin



Vir: M. Smodiš, *Postopek generalnega vrednotenja nepremičnin*, 2008.

Pri zemljiščih se modeli oblikujejo glede na namensko rabo zemljišč, pri stavbah pa se modeli oblikujejo glede na dejansko rabo stavb oziroma delov stavb (ZMVN, 2015).

Slika 3 grafično prikazuje cikle generalnega vrednotenja nepremičnin, ki zagotavljajo, da se ponudba in povpraševanje na trgu posameznih vrst nepremičnin podrobno analizirata vsaka štiri leta ali pogostejše.

Pripis vrednosti

Pripis vrednosti je proces, ko se izračunajo vrednosti evidentiranih nepremičnin in vpišejo v Register nepremičnin. Pripis vrednosti je treba opraviti tudi, ko se spremenijo modeli generalnega vrednotenja nepremičnin oziroma se spremenijo podatki o nepremičninah (Grum, 2012, str. 111).

Indeksi se pri pripisu vrednosti uporabijo le, če se za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin spremeni za več kot 10 % glede na zadnje objave indeksa vrednosti (Smodiš, 2008, str. 721).

Danes naloge množičnega vrednotenja nepremičnin izvaja **Urad za množično vrednotenje nepremičnin**, ki deluje znotraj GURS. Njihovi strateški cilji so (Ministrstvo za okolje in prostor, 2015):

- vzpostaviti evidenco kakovostnih podatkov o dogajanjih na nepremičninskem trgu (podatki o tržnih cenah, najemninah),
- generalno vrednotenje nepremičnin in pripis vrednosti nepremičninam,
- vzpostavitev in vzdrževanje sistema množičnega vrednotenja nepremičnin za potrebe obdavčevanja nepremičnin.

Z doseganjem teh ciljev so zagotovljeni večnamenski podatki o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin v Sloveniji in izboljšana preglednost nepremičninskega trga.

Vrednotenje kot tudi obdavčevanje nepremičnin mora biti vidno in transparentno do davkoplačevalcev. Vrednosti množičnega vrednotenja nepremičnin in uporabljene metodologije za ocenjevanje vrednosti morajo biti jasne in razložljive. Matematični modeli, ki so osnova za nadaljnje vrednotenje, morajo biti dostopni (IAAO, 2014, str. 7).

3 RAZMERNOSTNA ANALIZA

3.1 Opredelitev razmernostne analize

Razmernostno analizo je leta 1909 osnoval Alexander Wall kot kvantitativno analizo finančnih podatkov in analitično orodje za merjenje uspešnosti poslovanja organizacij. Prvenstveno se uporablja za ugotavljanje finančne stabilnosti podjetij, predvsem pri analizi računovodskih izkazov. Kakovostna razmernostna analiza je v pomoč managerjem pri

sprejemanju strateških odločitev o nadaljnjem poslovanju in razvoju (Periasamy, 2010, 233–235).

Razmerje se nanaša na matematično razmerje med dvema povezanima spremenljivkama. Razmernostna spremenljivka je spremenljivka, katere vrednost omogoča primerjavo razmerij med vrednostma dveh spremenljivk. Z njeno pomočjo lahko povemo, kolikokrat je neka enota večja ali manjša od druge enote. Z vidika merske lestvice spremenljivke so to spremenljivke z najboljšimi merskimi lastnostmi, saj poleg izračuna aritmetične sredine, mediane, standardnega odklona in drugih omogočajo tudi izračune razmerij. Pri razmernostnih lestvicah lahko vrednosti seštevamo, odštevamo ali delimo (*Investopedia*, 2015).

Razmernostne spremenljivke imajo »najboljše« merske lastnosti, ker merjenje temelji na lestvici enakih enot (npr. čas 1 leto, temperatura 1 °C, dohodek 1 EUR, višina 1 cm itd.).

Običajno se uporabljajo štirje pristopi razmernostne analize, in sicer:

- analiza posameznega razmerja,
- analiza skupine razmerij,
- analiza razmerja s trendom ter
- analiza primerjave med podjetji.

Prednosti razmernostne analize so (Periasamy, 2010, 233–235):

- vodstvu zagotavlja informacije za sprejemanje takojšnjih odločitev v zvezi s poslovanjem,
- poudarja povezavo med dejstvi in številkami pri različnih segmentih poslovanja,
- olajša branje računovodskih informacij, zbranih v zahtevani obliki,
- prikaže segmente neučinkovitega poslovanja,
- vodstvu podjetij je v pomoč pri načrtovanju poslovanja v prihodnosti,
- vodstvu je v pomoč pri ugotavljanju profitnih in neprofitnih dejavnosti,
- omogoča nadzor tako nad poslovanjem kot nad sredstvi,
- z njeno pomočjo je mogoče določiti likvidnostni položaj, donosnost ter solventnost.

Omejitve razmernostne analize so (Periasamy, 2010, 233–235):

- ignorira kvalitativne podatke, kar omejuje natančnost,
- ne more nadomestiti računovodskih izkazov; uporablja se kot orodje za merjenje uspešnosti poslovanja,
- ker omogoča primerjavo razmerij med podjetji, je vprašljiva zaradi razlik v metodah računovodskega delovanja,

- možno je nepravilno obravnavanje razmerij, kar lahko zavede vodstvo podjetij pri sprejemanju odločitev.

Razmernostna analiza se lahko uporablja tudi za druge namene. Predvsem je pomembno, da se obravnavano razmerje izbere na tak način, da je med seboj logično povezano ter primerljivo (Periasamy, 2010, 233–235).

3.2 Uporaba razmernostne analize na konkretnem primeru

3.2.1 Zajem podatkov

V razmernostni analizi, ki sledi v nadaljevanju, analiziram podatke o vrednostih nepremičnin. Obravnavam štiri segmente nepremičnin, in sicer:

- stanovanja,
- zemljišča,
- pisarniške prostore,
- turistično-nastanitvene objekte.

Podatke sem pridobila iz baze Registra nepremičnin in iz baze Trgoskop. Dostop do obeh baz podatkov sem imela znotraj Inštituta za nepremičnine, d. o. o.

Register nepremičnin, ki je prvi vir podatkov, je večnamenska javna zbirka podatkov o nepremičninah. Ti odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi na območju Slovenije. Vodi in vzdržuje ga GURS. Tu so povzeti podatki popisa, zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige in podatki, ki jih posredujejo lastniki nepremičnin. Vodijo podatke o identifikacijski številki, lastnikih, legi, površini, dejanski rabi, boniteti zemljišča, o najemniku ter upravljavcu. Iz Registra nepremičnin lahko razberemo posplošeno tržno vrednost za posamezno nepremičnino (E-prostor, 2015).

Trgoskop, ki je drugi vir podatkov, je aplikacija za spremljanje dogajanja na slovenskem nepremičninskem trgu, in sicer na podlagi podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami. Vodi jo GURS. Institucije oziroma pravne in fizične osebe, ki posredujejo podatke o sklenjenih poslih, so FURS, prodajalci nepremičnin (samo za posle, obdavčene z DDV), najemodajalci, upravljavci stavb v lasti Republike Slovenije in upravniki večstanovanjskih stavb (Trgoskop, 2015).

Podatki iz Trgoskopa zajemajo informacije o identifikaciji posla, vrsti posla, datumu sklenitve pogodbe, skupni pogodbeni ceni, vrsti predmeta pravnega posla, naslovu, občini, šifri katastrske občine, imenu katastrske občine, dejanski rabi, številki parcele, številki stavbe, številki stanovanja, letu izgradnje, neto tlorisni površini v m², uporabni površini v m², pogodbeni površini v m² ter površini zemljišča v m².

Register nepremičnin je vir podatkov za posplošene tržne vrednosti, Trgoskop pa za dejanske transakcijske cene nepremičnin. V prvem koraku sem uvozila podatke iz Trgoskopa, v naslednjem koraku pa sem obravnavanim enotam pripisala posplošene tržne vrednosti iz Registra nepremičnin.

Za obravnavane nepremičnine sem uvozila podatke iz Trgoskopa za določena **časovna obdobja**. Na ta način sem želela obravnavati le transakcije, katerih realizacija se je terminsko najbolj približala marcu 2014. Tedaj so bile namreč posplošene tržne vrednosti vpisane v Register nepremičnin. Če je bilo že v marcu zadostno število transakcij, sem v vzorec vključila vse transakcije, če pa je bilo transakcij v marcu manj, sem dodala še transakcije v mesecih prej in pozneje.

V vzorcu obravnavam naslednje segmente nepremičnin:

- stanovanja: podatki se nanašajo na stanovanjske nepremičnine, ki so bile na prostem trgu prodane v marcu 2014;
- zemljišča: v vzorec so vzeta zemljišča, ki so bila prodana med januarjem in oktobrom 2014. Tu je časovni interval obravnavanih enot veliko daljši kot pri segmentu stanovanj, kar pomeni, da je bilo na trgu zemljišč manj transakcij kot na stanovanjskem trgu;
- pisarniški prostori: podatki so vzeti za časovno obdobje med februarjem in majem 2014;
- turistično-nastanitveni objekti: ker je bilo v letu 2014 malo transakcij, je bil časovni interval zajema podatkov celotno leto 2014.

Lokacija vzorca: sklepam, da so se ocenjene posplošene tržne vrednosti najbolj približale transakcijskim cenam na trgih z največ transakcijami, zato sem v vzorec vključila enote, ki ležijo v katastrskih občinah (v nadaljevanju k. o.) Ljubljane. Zaradi velike ponudbe in povpraševanja je ta trg najbolj likviden na območju Slovenije. Tako so za tri segmente nepremičnin, in sicer stanovanja, zemljišča in pisarniške prostore v vzorec vključene transakcije z območja mestne občine Ljubljana. Za segment turistično-nastanitvenih objektov pa je zaradi majhnega števila transakcij izbrana lokacija celotno območje Slovenije.

Cilj izbire vzorca je bil določiti enako **velikost vzorca** v vseh segmentih nepremičnin, to je 30 enot. Pri segmentih stanovanj, zemljišč in pisarniških prostorov je bilo to število doseženo, pri turistično-nastanitvenih objektih pa ne. Velikost vzorca je glede na število vseh realiziranih transakcij v Sloveniji predstavljalo naslednje deleže:

- stanovanja: v Sloveniji je bilo leta 2014 zavedenih 7963 transakcij na področju stanovanj. Istega leta je bilo v Ljubljani 2350 transakcij. Obravnavani vzorec 30-ih

enot predstavlja približno 1,3 % vseh transakcij, realiziranih v občini Ljubljana v tem letu;

- zemljišča: v letu 2014 je bilo na območju celotne države realiziranih 1544 transakcij, v Ljubljani pa 90. Obravnavani vzorec 30-ih enot predstavlja tretjino vseh transakcij v mestni občini Ljubljana;
- pisarniški prostori: v letu 2014 je bilo vseh transakcij 416 transakcij, v Ljubljani pa 154. Obravnavani vzorec 30-ih enot predstavlja 19,5 % transakcij realiziranih v mestni občini Ljubljana v tem letu;
- turistično-nastanitveni objekti: trg turističnih nepremičnin je specifičen, zato je tudi vzorec nekoliko drugačen od ostalih. Tu je bilo v celotnem letu relativno malo transakcij glede na druge obravnavane segmente, zato šteje vzorec le 20 enot. Teh 20 transakcij, ki so vključene v analizo, predstavlja približno 80 odstotkov vseh transakcij, ki so bile realizirane na območju Slovenije v navedenem letu.

Zaradi heterogenosti ter posebnosti tega trga kot tudi zaradi čim večje primerljivosti izbranih enot sem iz vzorca izvzela enote, ki so vključevale zemljišča za gozdno rabo oziroma gozdove ter kmetijske objekte. Bile so 4 take enote, in sicer v k. o. Želeče, Muljava, Črna in Blatno. Iz vzorca je izvzeta tudi transakcija na območju k. o. Tabor v mestni občini Ljubljana, saj je šlo za transakcijo med družinskimi člani ali povezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Tudi iz vzorcev ostalih treh segmentov sem izvzela enote oziroma transakcije, ki so potekale med družinskimi člani ali povezanimi fizičnimi in pravnimi osebami, ker to niso tržne transakcije. Pri enotah, kjer so velika odstopanja v razmerju, ne morem trditi, da je takšno razmerje rezultat določenih napak, na podlagi katerih bi lahko izključila statistično neprimerne osamelce. Enote s takšnimi razmerji so zato vključene v raziskavo.

Vzorčenje zemljišč: v razmernostno analizo so vključena zemljišča za gradnjo stavb, na katerih je bilo ali bo mogoče graditi stavbo in so delno komunalno opremljena ali komunalno neopremljena. V večini primerov je bilo treba iz baze Registra nepremičnin seštevati vrednosti parcel, saj je večina zemljišč sestavljena iz množice parcel. V podatkih je upoštevana celotna vrednost zemljišča (vsota vseh sestavnih parcel enega zemljišča).

3.2.2 Metodologija

Za obravnavane segmente nepremičnin (stanovanja, zemljišča, pisarniške prostore in turistično-nastanitvene objekte) želim z uporabo razmernostne analize izračunati razmerje med posplošeno tržno vrednostjo (PTV) in dejansko transakcijsko ceno (TC).

Uporabila sem naslednjo enačbo 4, v kateri spremenljivka x predstavlja razmerje med PTV in TC v odstotkih.

$$x = \frac{PTV}{TC} \times 100 \quad (4)$$

Izračunana vrednost razmerja je podana v odstotkih.

Če je razmerje med PTV in TC 100 %, pomeni, da se ti dve vrednosti popolnoma ujemata. V primerih, ko je delež > 100 , pomeni, da je posplošena tržna vrednost večja od transakcijske cene. V primerih, ko je delež < 100 , pa je posplošena tržna vrednost manjša od transakcijske cene.

Z razmernostno analizo skušam odgovoriti na naslednje zastavljeno raziskovalno vprašanje: »V kolikšni meri so se modeli množičnega vrednotenja nepremičnin z ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo približali dejanski transakcijski ceni?«

Domnevam, da se bodo modeli množičnega vrednotenja nepremičnin z ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo najbolj približali dejanski transakcijski ceni na trgih, kjer je relativno veliko transakcij.

Za statistično analizo podatkov vseh štirih segmentov nepremičnin sem uporabila računalniški program Microsoft Excel. Razmernostna analiza obsega izračun naslednjih statističnih parametrov:

- mediana,
- aritmetična sredina,
- standardni odklon,
- variacijski razmik,
- koeficient variacije.

Mediana je srednja vrednost, od katere ima polovica enot manjše ali enake vrednosti, polovica enot pa večje ali enake vrednosti.

Aritmetična sredina je najpogosteje uporabljena srednja vrednost. Izračunavamo jo lahko za številske spremenljivke, in sicer po naslednji enačbi 5.

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i \quad (5)$$

Definirana je kot količnik med vsoto vrednosti spremenljivk in številom vseh enot v vzorcu.

Standardni odklon ali standardna deviacija je pozitivna vrednost kvadratnega korena variance in je kazalec, s katerim merimo statistične razpršenosti enot. Izračuna se po naslednji enačbi 6.

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}{N}} \quad (6)$$

Variacijski razmik predstavlja razliko med največjo in najmanjšo vrednostjo.

Koeficient variacije je razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino. Prikazuje razpršitev statističnih enot okoli aritmetične sredine in odraža razmerje med učinki posamičnih in splošnih vplivov. Lahko ga uporabimo za primerjavo različnih statističnih populacij. Enačba (7) za izračun je naslednja:

$$KV = \frac{100\sigma}{\bar{x}} \quad (7)$$

Obravnavanje rezultatov temelji na osnovi kriterijev, določenih v Pravilniku o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Ur. l. RS, št. 94/2008, v nadaljevanju Pravilnik). Omenjeni Pravilnik določa zgornjo mejo odstopanja med posplošeno tržno vrednostjo in dejansko transakcijsko ceno nepremičnin. Po tem Pravilniku, po katerem se ravna GURS, lahko posplošena tržna vrednost glede na dejansko transakcijsko ceno nepremičnin odstopa za največ ± 20 odstotkov. Takšen odstotek bom upoštevala tudi v tem magistrskem delu.

Na zastavljeno raziskovalno vprašanje bom odgovorila, da se je posplošena tržna vrednost dobro približala dejanski transakcijski ceni nepremičnine v primeru, ko bosta zadoščena dva kriterija, in sicer:

- razmerje med PTV in transakcijsko ceno se ne bo razlikovalo za več kot ± 20 % (glede na 100 %),
- zgornji pogoj mora veljati v 80 % enot v vzorcu.

V primeru, ko se posplošena tržna vrednost in dejanska transakcijska cena ne bosta razlikovali za več kot ± 20 % na 80-ih odstotkih obravnavanega vzorca (24 enot v primeru 30-enotnega vzorca in 16 enot v primeru 20-enotnega vzorca), bom z razmernostno analizo potrdila, da segment nepremičnin ustreza zastavljenim kriterijem.

Če se bosta ti dve vrednosti razlikovali za več kot ± 20 % v več kot 20 odstotkih vzorca (7 enot v primeru 30-enotnega vzorca in 5 enot v primeru 20-enotnega vzorca), bom ugotovila, da segment nepremičnin ne ustreza zastavljenim kriterijem.

3.3 Rezultati in interpretacija

Podatki za vse obravnavane segmente in rezultati razmernostne analize, ki so osnova za nadaljnje raziskovanje, so predstavljeni v tabelah 5, 7, 9 in 11. V tabelah so predstavljeni podatki o: k. o., neto tlorisni površini, transakcijski ceni ter podatki o posplošeni tržni vrednosti. V vseh tabelah, razen v tabeli 7, kjer so predstavljeni podatki za segment zemljišč, so tudi podatki o letnici izgradnje nepremičnine. Izračunana je tudi absolutna razlika med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno v evrih. V zadnjem stolpcu je izračunano razmerje med posplošeno tržno vrednostjo ter transakcijsko ceno posamezne obravnavane enote.

V nadaljevanju so za dobljene vrednosti razmerij obravnavanih enot med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno, izražene v odstotkih, izračunani naslednji statistični parametri: mediana, aritmetična sredina, standardni odklon, variacijski razmik in koeficient variacije. Ti podatki so predstavljeni v tabelah 6, 8, 10 in 12.

Vsi podatki so smiselno predstavljeni in interpretirani pri posameznih obravnavanih segmentih.

3.3.1 Segment stanovanj

V tabeli 5 so predstavljeni podatki in rezultati razmernostne analize za segment stanovanj.

Tabela 5: Podatki o vrednostih za segment stanovanj

Enote	Katastrska občina	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina (v m ²)	Transakcijska cena (v EUR)	Posplošena tržna vrednost (v EUR)	Absolutna razlika med cenama (v EUR)	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
1	Trnovsko Predmestje	1960	35,2	75.000	56.050	18.950	74,7
2	Slape	1984	69,3	140.000	112.831	27.169	80,6
3	Spodnja Šiška	1939	105,9	173.000	144.684	28.316	83,6
4	Bežigrad	1958	69,3	110.000	94.072	15.928	85,5
5	Ježica	1978	57	92.000	82.414	9.586	89,6
6	Štepanja vas	1976	42,1	78.000	70.351	7.649	90,2
7	Vodmat	1895	65,8	90.000	84.095	5.905	93,4
8	Brinje I	1976	59,1	102.000	96.788	5.212	94,9
9	Štepanja vas	1977	23,3	33.000	31.392	1.608	95,1
10	Zgornja Šiška	1970	69,6	111.000	106.198	4.802	95,7
11	Šentvid nad Ljubljano	1965	60,2	76.000	73.247	2.753	96,4

Se nadaljuje

Nadaljevanje

Enote	Katastrska občina	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina (v m ²)	Transakcijska cena (v EUR)	Posplošena tržna vrednost (v EUR)	Absolutna razlika med cenama (v EUR)	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
12	Štepanja vas	1976	42,1	92.000	88.835	3.165	96,6
13	Slape	1983	53,1	95.500	92.605	2.895	97,0
14	Ježica	1978	66,5	96.000	94.326	1.674	98,3
15	Zgornja Šiška	1996	23,2	50.000	49.429	571	98,9
16	Moste	1988	75,7	112.000	110.903	1.097	99,0
17	Trnovsko predmestje	1980	81,9	145.000	143.077	1.923	98,7
18	Ježica	1976	85,7	133.000	133.628	628	100,5
19	Ježica	1976	73,3	108.000	108.781	781	100,7
20	Zgornja Šiška	1966	24,9	47.000	48.018	1.018	102,2
21	Bežigrad	1959	67,1	105.000	109.773	4.773	104,5
22	Črnuče	1988	44,4	75.000	78.637	3.637	104,8
23	Dravlje	1970	44,6	74.000	79.505	5.505	107,4
24	Moste	1957	68,5	95.000	105.853	10.853	111,4
25	Dravlje	1972	29,6	46.200	51.905	5.705	112,3
26	Karlovško	1968	64,3	83.000	93.455	10.455	112,6
27	Štepanja vas	1977	43,2	63.000	78.406	15.406	124,5
28	Tabor	1965	39,3	65.000	89.071	24.071	137,0
29	Poljansko predmestje	1962	69,4	80.000	155.265	75.265	194,1
30	Kašelj	1943	26,9	10.000	37.687	27.687	376,9

Vir: prirejeno po Trgoskop, Register nepremičnin, 2015.

Izračunani statistični podatki za segment stanovanj so predstavljeni v tabeli 6.

Tabela 6: Statistični podatki za segment stanovanj

	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
Mediana	98,8 %
Aritmetična sredina	111,9 %
Standardni odklon	53,4 %
Variacijski razmik	302,1 o. t.
Koeficient variacije	47,7

Mediana znaša 98,8 %, kar pomeni, da ima polovica obravnavanih stanovanj razmerje med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko nižje ali enako 98,8 %, polovica obravnavanih stanovanj pa ima to razmerje višje ali enako 98,8 %.

Aritmetična sredina je 111,9 % in je povprečna vrednost vseh izračunanih razmerij med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno obravnavanih enot.

Variacijski razmik znaša 302,1 odstotnih točk in je razlika med enoto 30 z najvišjim razmerjem med PTV in transakcijsko ceno (376,9 %) ter enoto 1 z najnižjim razmerjem (74,7 %).

Standardni odklon znaša 53,4 %, koeficient variacije pa 47,7.

Zaradi bolj nazorne predstavitve so rezultati obravnavani v odnosu do njihove velikosti in starosti. V ta namen sem jih porazdelila v naslednje razrede:

- po velikosti: podatke sem porazdelila v tri razrede. V razredu 1 so manjša stanovanja površine do 30 m², v razredu 2 so stanovanja površine med 30 in 60 m², v razredu 3 pa so večja stanovanja s površino več kot 60 m²;
- po letu izgradnje: podatke sem porazdelila v tri razrede. V razredu 1 so stanovanja, ki so grajena do vključno 1959, v razredu 2 so stanovanja zgrajena v obdobju med leti 1960 in 1980, razredu 3 pa so mlajša stanovanja grajena od leta 1981 dalje.

Rezultati, predstavljeni glede na velikost

V razredu 1 je vključenih 5 manjših stanovanj iz različnih k. o.. Pri štirih enotah, in sicer enotah števil 9 (k. o. Štepanja vas), 15, 20 (k. o. Zgornja Šiška) in 25 iz (k. o. Dravlje) se je posplošena tržna vrednost dobro približala transakcijski ceni, saj ti deleži znašajo 95,0 %, 98,9 %, 102,0 % ter 112,3 %. V tem razredu je opazen tudi edini osamelec iz celotne populacije segmenta stanovanj, ki leži v k. o. Kašelj. To je enota 30, kjer je obravnavano razmerje kar 376,9 %. Razlika med dejansko transakcijsko ceno in oceno po množičnem vrednotenju nepremičnin znaša 27.687 EUR.

V razredu 2 je 10 enot. Ta stanovanja ležijo v k. o. Trnovsko predmestje, Ježica, Brinje I, Slape, Črnuče, Dravlje ter Tabor in Štepanja vas. Pri sedmih stanovanjih (št. 5, 6, 8, 12, 13, 22 in 23) se PTV približa transakcijski ceni do te mere, da zadostuje zastavljenemu kriteriju. Pri treh enotah (št. 1, 27 in 28) pa deleži niso v območju sprejema, saj znašajo 74,7 %, 124,5 % in 137,0 %.

V razredu 3, je polovica celotnega vzorca, in sicer 15 enot. Te enote ležijo v k. o. Slape, Spodnja Šiška, Bežigrad, Vodmat, Zgornja Šiška, Šentvid nad Ljubljano, Ježica, Moste, Trnovsko predmestje ter Karlovško in Poljansko predmestje. Posplošena tržna vrednost se najbolj približa transakcijski ceni pri enoti 18, kjer je preučevano razmerje 100,5 %, in sicer v k. o. Ježica. To stanovanje leži v večstanovanjski stavbi oziroma stanovanjsko poslovni stavbi s 85,70 m² površine. Od vseh 15 enot samo ena ne zadostuje zastavljenemu kriteriju. To je stanovanje z velikostjo 69,4 m², ki leži v k. o. Poljansko predmestje.

Doseženo razmerje med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno je 194,1 %. Transakcijska cena je za 75.265 EUR nižja od PTV. Preostalih 14 enot sodi v območje sprejema, kar pomeni, da se pri obravnavanih enotah posplošena tržna vrednost v dobri meri približa transakcijski ceni.

Rezultati, predstavljeni glede na leto izgradnje

V razredu 1 je vključenih 6 stanovanj (št. 3, 4, 7, 21, 24 in 30) iz različnih k. o. (Spodnja Šiška, Bežigrad, Vodmat, Moste, Kašelj). Vse enote razen ene, tj. št. 30 v k. o. Kašelj, izpolnjujejo zastavljeni kriterij. Enota v k. o. Kašelj je osamelec celotnega vzorca v segmentu stanovanj.

Izmed šestih enot tega razreda izrazito izstopa enota 7, ki je glede na starost svojevrsten osamelec. To je najstarejša obravnavana enota, zgrajena leta 1895, ki leži v k. o. Vodmat. Kljub temu, da je od gradnje stanovanja minilo že več kot sto let, pa to ni razlog, da bi bila posplošena tržna vrednost slabo ocenjena. Razmerje med PTV ter transakcijsko ceno je 93,4 %, kar v absolutni razliki predstavlja le 5.905 EUR. Osamelec (enota 30) je stanovanje v k. o. Kašelj, ki je bilo zgrajeno leta 1943, vendar je tu posplošena tržna vrednost presežena za kar 27.687 EUR in doseženo razmerje med PTV in transakcijsko ceno je 376,9 %. Določene ekstreme je pričakovati, saj gre pri posplošeni tržni vrednosti za ocenjeni približek transakcijske cene, pri čemer določene posebnosti niso upoštevane. V model niso zajete posebne okoliščine, ki so bile verjetno prisotne pri enoti 30.

V razredu 2 so vključene enote, ki so grajene v obdobju med leti 1960 in 1980. V tem razredu je 19 enot. Posplošena tržna vrednost večine stanovanj se je v dobri meri približala transakcijski ceni, 4 enote pa imajo večja odstopanja kot ± 20 %, in sicer (74,7 %, 124,5 %, 137,0 %, 194,1 %). Te enote so številka 1 (k. o. Trnovsko Predmestje), 27 (k. o. Štepanja vas), 28 (k. o. Tabor) in 29 (k. o. Poljansko predmestje).

V razredu 3 je vključenih 5 stanovanj (št. 2, 13, 15, 16 in 22) iz različnih k. o. (Slape, Zgornja Šiška, Moste in Črnuče). Pri vseh enotah razmerje med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno ne presega ± 20 %, kar pomeni, da vse obravnavane enote ustrezajo zastavljenemu kriteriju.

Iz rezultatov vidimo, da se odstopanja v razmerjih ne razlikujejo glede na velikost in starost stanovanjske enote. Velikost in starost stanovanj obravnavanega vzorca bistveno ne vplivata na proučevana razmerja med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno.

V vzorcu tridesetih stanovanj na območju mestne občine Ljubljana v marcu 2014 je bilo natanko 25 enot, kjer obravnavani delež ni presegel ± 20 %. To predstavlja 83,3 % celotnega vzorca, kar ustreza tudi drugemu kriteriju. Model za stanovanja je na obravnavanem vzorcu dobro ocenil posplošene tržne vrednosti. Iz podatkov analize za

stanovanja menim, da je bila PTV kot osnova za davek na nepremičnine obravnavanim nepremičninam primerna.

Ocenjujem, da je tak rezultat povezan s številom transakcij na stanovanjskem trgu oziroma z njegovo likvidnostjo. Ker sem v vzorec vzela vse enote, ki so bile prodane v marcu 2014, pomeni, da je bila frekvenca prodaje stanovanj relativno visoka, zato sklepam, da je na trgih z relativno veliko transakcijami tudi posplošena tržna vrednost dobro ocenjena.

Na podlagi izračunanih razmerij, ugotavljam, da je model vrednotenja za stanovanja dobro ocenil posplošene tržne vrednosti za obravnavani vzorec stanovanj.

3.3.2 Segment zemljišč

V tabeli 7 so predstavljeni podatki in rezultati razmernostne analize za segment zemljišč.

Tabela 7: Podatki o vrednostih za segment zemljišč

Enote	Katastrska občina	Neto tlorisna površina (v m ²)	Transakcijska cena (v EUR)	Posplošena tržna vrednost (v EUR)	Absolutna razlika med cenama (v EUR)	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
1	Trnovsko predmestje	67	14.900	139	14.761	0,9
2	Volavje	581	10.458	446	10.012	4,2
3	Gradišče I	46	32.850	1.518	31.332	4,6
4	Črnuče	8871	600.000	35.805	564.195	5,9
5	Kašelj	386	14.720	1.013	13.707	6,8
6	Karlovsško predmestje	60	15.000	1.170	13.830	7,8
7	Kašelj	1743	52.500	6.936	45.564	13,2
8	Stanežiče	687	100.000	13.397	86.603	13,4
9	Trnovsko predmestje	909	159.371	25.225	134.146	15,8
10	Bizovik	4375	72.608	12.394	60.214	17,0
11	Stanežiče	668	61.000	13.195	47.805	21,6
12	Stožice	561	50.000	10.941	39.059	21,8
13	Črnuče	340	40.000	8.787	31.213	21,9
14	Zadobrova	541	29.000	7.236	21.764	24,9
15	Vič	126	2.000	616	1.384	30,8
16	Vižmarje	556	23.000	11.038	11.962	47,9
17	Črnuče	623	17.300	12.149	5.151	70,2
18	Kašelj	1562	21.700	20.760	940	95,6
19	Tabor	6	198	198	0	100,0
20	Kašelj	382	1.100	1.100	0	100,0

Se nadaljuje

Nadaljevanje

Enote	Katastrska občina	Neto tlorisna površina (v m ²)	Transakcijska cena (v EUR)	Posplošena tržna vrednost (v EUR)	Absolutna razlika med cenama (v EUR)	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
21	Slape	77	1.028	1.028	0	100,0
22	Slape	76	1.015	1.015	0	100,0
23	Tabor	351	12.000	12.249	249	102,0
24	Karlovško predmestje	1290	24.387	25.626	1.239	105,0
25	Spodnja Šiška	596	151.500	160.785	9.285	106,1
26	Glince	57	1.100	1.326	226	120,5
27	Zadobrova	41	440	548	108	124,5
28	Vižmarje	81	1.510	1.883	373	124,7
29	Vič	276	2.089	7.659	5.570	366,6
30	Karlovško predmestje	885	4.323	17.987	13.664	416,0

Vir: prirejeno po Trgoskop, Register nepremičnin, 2015.

Izračunani statistični podatki za segment zemljišč so predstavljeni v tabeli 8.

Tabela 8: Statistični podatki za segment zemljišč

	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
Mediana	39,4 %
Aritmetična sredina	76,3 %
Standardni odklon	96,0 %
Variacijski razmik	415,1 o. t.
Koeficient variacije	126,8

Mediana znaša 39,4 %, kar pomeni, da ima polovica obravnavanih zemljišč razmerje med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno nižjo ali enako 39,4 %, polovica obravnavanih zemljišč pa ima to razmerje višje ali enako 39,4 %.

Aritmetična sredina segmenta zemljišč je 76,3 % in je povprečna vrednost vseh izračunanih razmerij med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno obravnavanih enot.

Variacijski razmik znaša 415,1 odstotnih točk in je razlika med enoto 1, ki ima najnižje razmerje (0,9 %), in enoto 30 z najvišjim razmerjem med PTV in transakcijsko ceno (416,0 %).

Standardni odklon znaša 96,0 %, koeficient variacije je 126,8.

Zaradi bolj nazorne predstavitve so rezultati obravnavani v odnosu na njihovo **velikost**. V ta namen sem jih porazdelila v naslednje razrede:

- razred 1: zemljišča površine do 500 m²,
- razred 2: zemljišča površine od vključno 500 do 1000 m²,
- razred 3: zemljišča površine večja od 1000 m².

V razredu 1 je vključenih 15 zemljišč (št. 1, 3, 5, 6, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28 in 29) iz različnih k. o.: Trnovsko predmestje, Gradišče I, Kašelj, Karlovško, Črnuče, Vič, Tabor, Slape, Glince, Zadobrova.

Posplošena tržna vrednost in transakcijska cena se popolnoma ujemata v 4 enotah (19, 20, 21, 22) v k. o. Tabor, Kašelj in Slape. Ena od teh je tudi najmanjša od vseh obravnavanih enot v izmeri 6 m² v k. o. Tabor. Manjši sta še enoti 3 in 27, ki ležita v k. o. Gradišče I ter Zadobrova. Njuna neto tlorisna površina je 46 ter 41 m². Pri enoti 3 je bila PTV veliko nižja kot transakcijska cena, in sicer za kar 31.332 EUR. Pri enoti 27 pa je obravnavano razmerje 124,5 % preveliko, da bi zadoščalo postavljenemu kriteriju.

V primerjavi s tem je razlika med transakcijsko ceno ter PTV pri enotah 5 in 6 kljub temu, da imata podobno površino kot enoti 20 in 21, zelo različna.

V razredu 2 je 10 obravnavanih zemljišč (2, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 17, 25, 30) v naslednjih k. o.: Volovje, Stanežiče, Trnovsko, Stožice, Zadobrova, Vižmarje, Črnuče, Spodnja Šiška in Karlovško. Razmerja med PTV in transakcijsko ceno so pri teh enotah zelo različna in se gibljejo med 4,2 % in 416,0 %. Samo ena enota od desetih sodi v območje ± 20 % med PTV in transakcijsko ceno in to je enota 25, ki leži v k. o. Spodnja Šiška.

V razredu 3 je 5 enot, ki imajo neto tlorisno površino večjo od 1000 m². To so enote: 4, 7, 10, 18 in 24 v naslednjih k. o.: Črnuče, Kašelj, Bizovik in Karlovško. Največjo površino ima enota 4 v k. o. Črnuče z 8871 m² površine. Enoti 18 in 24 zadoščata zastavljenemu kriteriju, saj je pri njiju obravnavano razmerje 95,6 % ter 105,0 %. Pri ostalih treh enotah pa je posplošena tržna vrednost bistveno nižja od dejanske transakcijske cene.

Iz tabele 7 je mogoče razbrati, da so odstopanja obravnavanega razmerja zelo izrazita. Ugotavljam, da je kar pri 22 enotah razmerje med PTV in transakcijsko ceno zemljišč večje kot ± 20 %, kar predstavlja 73,3 % vseh obravnavanih enot zemljišč. Pri ostalih osmih enotah se razmerje med PTV in transakcijsko ceno giblje okoli 100 %, kar pomeni, da je PTV pri teh enotah kakovostno ocenjena. Ta zemljišča ležijo v k. o.: Kašelj, Tabor, Slape, Karlovško predmestje in Spodnja Šiška. Pri enotah 29 in 30 je PTV močno precejena, medtem ko je pri prvih sedemnajstih enotah ta vrednost podcenjena.

Pri enoti 1 (k. o. Trnovsko predmestje) je PTV podcenjena za kar 14.761 EUR in izračunano razmerje najnižje, tj. 0,9 %, medtem ko je pri enoti 30 (k. o. Karlovško

predmestje) ta vrednost precenjena za 13.664 EUR, izračunano razmerje pa najvišje, tj. 416,0 %. Le pet zemljišč, ki ležijo v k. o. Glince, Zadobrova, Vižmarje, Vič ter Karlovško predmestje, ima višjo ocenjeno posplošeno tržno vrednost.

Pri analiziranih enotah so ugotovljena velika odstopanja v izračunanih razmerjih med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno. Velikost zemljišč obravnavanega vzorca bistveno ne vpliva na proučevana razmerja med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno, saj imajo zemljišča s podobno površino zelo različne deleže obravnavanega razmerja.

73,3 % vzorca, tj. 22 enot, ne zadošča postavljenemu kriteriju za dovoljeno odstopanje ± 20 % med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno, kar ne ustreza kriterijem iz Pravilnika.

Ocenjujem, da je tak rezultat povezan tudi z zelo nizkim številom transakcij, saj obravnavani vzorec 30 enot vključuje kar eno tretjino izvršenih transakcij na območju občine Ljubljana.

Iz navedenih podatkov lahko ugotovim, da se je model za obravnavana zemljišča v občini Ljubljana s PTV slabo približal transakcijski ceni. To je lahko posledica manjšega števila transakcij na trgu z zemljišči, saj sem v vzorec morala vzeti daljši časovni interval kot npr. pri segmentu stanovanj.

Predvidevam, da so takšni rezultati lahko povezani tudi s špekulacijami, ki se pojavljajo na trgu z zemljišči. Zainteresirani kupec določenega zemljišča je namreč pripravljen ponuditi mnogo višjo vsoto, če sklepa, da bo zemljišče v prihodnosti zazidljivo. To je morda razlog, da je transakcijska cena višja od posplošene tržne vrednosti.

3.3.3 Segment pisarniških prostorov

V tabeli 9 so predstavljeni podatki in rezultati razmernostne analize za segment pisarniških prostorov.

Tabela 9: Podatki o vrednostih za segment pisarniških prostorov

Enota	Katastrska občina	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina (v m ²)	Transakcijska cena (v EUR)	Posplošena tržna vrednost (v EUR)	Absolutna razlika med cenama (v EUR)	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
1	Moste	1980	18	26.000	4.962	21.038	19,0
2	Ajdovščina	1958	804,6	2.052.758	975.049	1.077.709	47,4
3	Poljansko predmestje	1882	90,4	75.090	37.576	37.514	50,0
4	Ajdovščina	1960	68,4	199.600	105.700	93.900	52,9
5	Poljansko predmestje	2000	231,4	368.000	218.121	149.879	59,2
6	Tabor	2001	158,6	335.000	210.771	124.229	62,9
7	Trnovsko predmestje	1992	20	34.000	23.052	10.948	67,8
8	Zgornja Šiška	1970	410,4	375.000	274.801	100.199	73,2
9	Dravljje	1980	12,5	17.500	12.863	4.637	73,5
10	Šentpeter	2011	80,9	139.810	112.505	27.305	80,4
11	Gradišče	1873	95,7	66.990	55.885	11.105	83,4
12	Trnovsko predmestje	1992	42,8	50.000	42.511	7.489	85,0
13	Bežigrad	1979	34,4	36.352	31.092	5.260	85,5
14	Bežigrad	1979	34,4	35.640	31.092	4.548	87,2
15	Ajdovščina	2003	149,8	299.600	273.883	25.717	91,4
16	Kašelj	1995	33,3	40.205	37.576	2.629	93,4
17	Gradišče	1873	16,3	14.000	14.698	698	104,9
18	Trnovsko predmestje	1999	141,2	155.000	164.865	9.865	106,3
19	Zelena jama	1963	42,5	43.500	48.203	4.703	110,8
20	Ajdovščina	1960	71,8	157.500	178.333	20.833	113,2
21	Dravljje	1995	80,5	70.000	87.157	17.157	124,5
22	Šentpeter	1880	42,4	45.000	59.685	14.685	132,6
23	Brinje	1996	302,7	280.000	378.875	98.875	135,3
24	Tabor	1993	20,2	18.125	27.530	9.405	151,8
25	Gradišče	1873	18,1	9.900	16.321	6.421	164,8
26	Moste	1972	211,6	166.736	295.083	128.347	176,9
27	Dravljje	1979	15,3	8.651	15.744	7.093	181,9
28	Gradišče	1873	83,4	31.000	70.109	39.109	226,1
29	Nadgorica	1985	61,9	31.000	78.610	47.610	253,5
30	Moste	1980	100,9	100.000	385.699	285.699	385,6

Vir: prirejeno po Trgoskop, Register nepremičnin, 2015.

Izračunani statistični podatki za segment pisarniških prostorov so predstavljeni v tabeli 10.

Tabela 10: Statistični podatki za segment pisarniških prostorov

	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
Mediana	92,4 %
Aritmetična sredina	116,0 %
Standardni odklon	73,0 %
Variacijski razmik	366,6 o. t.
Koeficient variacije	63,10

Mediana znaša 92,4 %, kar pomeni, da ima polovica obravnavanih stanovanj razmerje med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko nižjo ali enako 92,4 %, polovica obravnavanih pisarniških prostorov pa ima to razmerje višje ali enako 92,4 %.

Aritmetična sredina segmenta pisarniških prostorov je 116,0 % in je povprečna vrednost vseh izračunanih razmerij med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno obravnavanih enot.

Variacijski razmik znaša 366,6 odstotnih točk in je razlika med enoto 1, ki ima najnižje razmerje (19,0 %) v k. o. Moste, in enoto 30 z najvišjim razmerjem med PTV in transakcijsko ceno (385,6 %) tudi v k. o. Moste.

Standardni odklon znaša 73,0 %, koeficient variacije 63,10.

Kot je razvidno iz tabele 9, se model za pisarniške prostore pri nobeni enoti ni približal transakcijski ceni s 100 %. Najbližje je enota 17, ki leži v k. o. Gradišče in je bila zgrajena leta 1873. Ostale enote imajo zelo razgibana razmerja, in sicer med 19,0 in 385,6 odstotkov.

Zaradi bolj nazorne predstavitve so rezultati obravnavani v odnosu na njihovo velikost in starost. V ta namen sem jih porazdelila v naslednje razrede:

- po velikosti: podatke sem porazdelila v tri razrede. V razredu 1 so pisarniški prostori površine manjše od 50 m², v razredu 2 so pisarniški prostori površine od vključno 50 do 100 m², v razredu 3 pa pisarniški prostori večji od 100 m²;
- po letu izgradnje: podatke sem porazdelila v tri razrede. V razredu 1 so pisarniški prostori, grajeni do vključno leta 1969, v razredu 2 so pisarniški prostori, grajeni od leta 1970 in 1990, in v razredu 3 so pisarniški prostori, grajeni od vključno leta 1991 dalje.

Rezultati, predstavljeni glede na velikost

V vzorcu razreda 1 je vključenih 13 enot (št. 1, 7, 9, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 22, 24, 25, 27) iz različnih k. o. Moste, Trnovsko predmestje, Dravlje, Bežigrad, Kašelj, Gradišče, Zelena

jama, Šentpeter in Tabor. Te enote imajo zelo raznolika razmerja med PTV in transakcijsko ceno. Najbolj odstopa enota 1, ki leži v k. o. Moste. Absolutna razlika med PTV in transakcijsko ceno znaša kar 21.038 EUR in v tem primeru je model za pisarniške prostore najbolj podcenil PTV glede na transakcijsko ceno. Pri enoti 27 (k. o. Dravljje) pa je obravnavano razmerje največje pri pisarniških prostorih določene kvadrature in znaša 181,1 %, kar pomeni, da je model vrednotenja PTV vrednost te enote precenil. Samo 6 od 13 enot ustreza kriterijem iz Pravilnika. To so enote: 12, 13, 14, 16, 17 in 19.

V razredu 2 je 8 enot (3, 4, 10, 11, 20, 21, 28 in 29) iz naslednjih k. o.: Poljansko predmestje, Ajdovščina, Šentpeter, Gradišče, Dravljje in Nadgorica. Tudi pri teh enotah je razmerje med PTV in transakcijsko ceno zelo raznoliko. Pri enoti 3 (k. o. Poljansko predmestje) znaša 50,0 %, pri enoti 29 (k. o. Nadgorica) pa 253,5 %. Le tri enote od osmih zadoščajo postavljenemu kriteriju. To so enote 10, 11 in 20, pri katerih je obravnavano razmerje 80,4 %, 83,4 % ter 113,2 %. Pri enoti 10 in 11 je bila PTV podcenjena glede na transakcijsko ceno, pri enoti 20 pa precenjena.

V razredu 3 je vključenih devet enot, pri katerih je neto tlorisna površina večja kot 100 m². Te enote so: 2, 5, 6, 8, 15, 18, 23, 26 in 30 iz naslednjih k. o.: Ajdovščina, Poljansko predmestje, Tabor, Zgornja Šiška, Trnovsko predmestje, Brinje in Moste. Samo dve enoti zadoščata postavljenemu kriteriju glede razmerja med PTV in transakcijsko ceno. To sta enoti 15 (k. o. Ajdovščina) in 18 (k. o. Trnovsko predmestje) z razmerjem 91,4 % oziroma 106,3 %. Pri vseh ostalih enotah obravnavano razmerje zelo niha. Pri enoti 2, ki leži v k. o. Ajdovščina, znaša 47,4 %. To je tudi največja obravnavana enota glede na neto tlorisno površino, saj ta znaša kar 804,6 m², in katere transakcijska cena je presegla dva milijona evrov. Nasprotno pa je enota 30 (k. o. Moste) precenjena, ker je PTV višja od transakcijske cene za več kot 280.000 EUR.

Rezultati, predstavljeni glede na leto izgradnje

V razredu 1 je 10 enot (2, 3, 4, 11, 17, 19, 20, 22, 25 in 28) iz naslednjih k. o.: Ajdovščina, Poljansko predmestje, Gradišče, Zelena jama in Šentpeter. Med temi desetimi starejšimi pisarniški prostori je kar 5 enot, ki so bile zgrajene pred letom 1900. To so enote: 3, 11, 17, 22 in 25. Tri enote so bile zgrajene istega leta, in sicer 1873, in vse 3 ležijo v k. o. Gradišče. Kljub visoki starosti se je PTV pri enoti 11 in 17 v dobri meri približala dejanski transakcijski ceni na trgu. Čeprav so bile tedaj drugačne gradbene tehnike, se je model za pisarniške prostore v teh dveh primerih približal transakcijski ceni v 83,4 % ter 104,9 %. Oboje zadošča postavljenemu kriteriju. Pri enotah 2, 3 in 4, ki ležijo v k. o. Ajdovščina in Poljansko predmestje, je bila PTV v povprečju za približno 50 % podcenjena glede na transakcijsko ceno. Kaže se, da je izračunana PTV pri polovici obravnavanih enot določene starosti podcenjena glede na transakcijsko ceno, pri polovici enot pa precenjena. PTV je v tem razredu najbolj precenjena v enoti 28, saj razmerje znaša 226,1 %.

V razredu 2 je 9 enot (1, 8, 9, 13, 14, 26, 27, 29 in 30) iz naslednjih k. o.: Moste, Zgornja Šiška, Dravlje, Bežigrad in Nagorica. Deleži razmerja med PTV in transakcijsko ceno so zelo raznoliki. Celo največji in najmanjši ekstrem sta bila zgrajena istega leta in ležita v k. o. Moste. Pri enoti 1 je PTV za več kot 21.000 EUR manjša od transakcijske cene, medtem ko je pri enoti 30 ta vrednost za skoraj 300.000 EUR preseгла transakcijsko ceno. Le enoti 13 in 14 zadoščata postavljenemu kriteriju o obravnavanem razmerju, saj njuna deleža znašata 85,5 % in 87,2 %. Pri petih enotah od 9 obravnavanih je bila PTV precejšena glede na dejansko transakcijsko ceno pisarniških prostorov.

V razredu 3 je 11 enot (5, 6, 7, 10, 12, 15, 16, 18, 21, 23 in 24) iz naslednjih k. o.: Poljansko predmestje, Tabor, Trnovsko predmestje, Šentpeter, Ajdovščina, Kašelj, Dravlje in Brinje. Po letu 1991 je bilo zgrajenih 11 enot obravnavanega vzorca. Najmlajša enota, ki je bila zgrajena leta 2011, leži v k. o. Šentpeter. Tu je razlika med PTV in transakcijsko ceno 27.305 EUR, vendar enota še vedno zadošča kriteriju iz Pravilnika. Kriteriju zadoščajo še enote 12, 15, 16 in 18. Pri enotah 5, 6 in 7 je bila PTV glede na transakcijsko ceno podcenjena, medtem ko je bila pri enotah 21, 23 in 24 ta vrednost precejšena.

Pri enotah 28 in 29 je bila PTV glede na transakcijsko ceno precejšena za več kot 200 %, oziroma več kot 300 %. Te enote ležijo v k. o. Gradišče, Nadgorica ter Moste. Pri prvih devetih enotah, ki ne zadoščajo postavljenemu kriteriju, je bila izračunana PTV podcenjena glede na transakcijsko ceno.

Pri analiziranih enotah so ugotovljena velika odstopanja v izračunanih razmerjih med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno ne glede na velikost in starost. Pisarniški prostori s podobno površino dosegajo zelo različne deleže obravnavanega razmerja, prav tako tudi pisarniški prostori različnih starosti. Velikost in starost pisarniških prostorov obravnavanega vzorca bistveno ne vplivata na proučevana razmerja med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno.

Na obravnavanem vzorcu 30 pisarniških prostorov na območju mestne občine Ljubljana je 19 enot, kjer se transakcijska cena in posplošena tržna vrednost razlikujeta za več kot ± 20 %. To predstavlja 63 odstotkov celotnega vzorca. Le 11 enot zadošča kriteriju iz Pravilnika.

Ocenjujem, da je tak rezultat povezan tudi z nizkim številom transakcij. Obravnavani vzorec 30-tih enot predstavlja 19,5 % transakcij, realiziranih v mestni občini Ljubljana v obravnavanem letu.

Na podlagi rezultatov razmernostne analize ugotavljam, da se izračunana PTV na podlagi modela za pisarniške prostore ni dobro približala transakcijski ceni.

3.3.4 Segment turistično-nastanitvenih objektov

V tabeli 11 so predstavljeni podatki in rezultati razmernostne analize za segment turistično-nastanitvenih objektov.

Tabela 11: Podatki o vrednostih za segment turističnih-nastanitvenih objektov

Enota	Katastrska občina	Leto izgradnje	Neto tlorisna površina (v m ²)	Transakcijska cena (v EUR)	Posplošena tržna vrednost (v EUR)	Absolutna razlika med cenama (v EUR)	Razlika med PTV in transak. ceno (v %)
1	Hudinja	2007	46,7	70.000	1.656	68.344	2,3
2	Kranjska Gora	2006	91,7	167.000	4.643	162.357	2,7
3	Kranjska Gora	2006	76	135.000	4.643	130.357	3,4
4	Rogaška Slatina	1949	56	58.000	2.466	55.534	4,2
5	Rogaška Slatina	1912	831	3.225.000	226.753	2.998.247	7,0
6	Martjanci	1996	45,2	35.000	7.186	27.814	20,5
7	Ostrog	1988	168	109.051	50.128	58.923	45,9
8	Hudinja	1998	48	180.000	95.150	84.850	52,8
9	Oltra	1969	18,5	27.195	19.449	7.746	71,5
10	Kranjska gora	1962	212,5	127.500	100.060	27.440	78,4
11	Studor	1964	130	140.000	137.896	2.104	98,4
12	Meža Takraj	1972	382,2	149.500	165.240	15.740	110,5
13	Studor	1968	241,9	195.000	218.558	23.558	112,0
14	Izola	2004	60,4	147.000	179.036	32.036	121,7
15	Šenturska gora	1985	184,4	125.000	173.500	48.500	138,8
16	Planina	1982	113	32.000	65.214	33.214	203,7
17	Planina	1985	52,9	43.000	92.270	49.270	214,5
18	Studor	1968	112,9	127.500	360.178	232.678	282,4
19	Žleče	1980	1.158	154.476	978.930	824.454	633,7
20	Latkova vas	1955	85	950	23.406	22.456	2463,7

Vir: prirejeno po Trgoskop, Register nepremičnin, 2015.

Izračunani statistični podatki za segment turistično-nastanitvenih objektov so predstavljeni v tabeli 12.

Tabela 12: Statistični podatki za segment turistično-nastanitvenih objektov

	Razmerje med PTV in transakcijsko ceno (v %)
Mediana	88,4 %
Aritmetična sredina	233,40 %
Standardni odklon	544,6 %
Variacijski razmik	2461,4 o. t.
Koeficient variacije	233,3

Mediana znaša 88,4 %, kar pomeni, da ima polovica obravnavanih turistično-nastanitvenih objektov razmerje med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko nižjo ali enako 92,4 %, polovica obravnavanih turistično-nastanitvenih objektov pa ima to razmerje višje ali enako 92,4 %.

Aritmetična sredina segmenta turistično-nastanitvenih objektov je 233,40 % in je povprečna vrednost vseh izračunanih razmerij med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno obravnavanih enot.

Variacijski razmik znaša visokih 2461,4 odstotnih točk in je razlika med enoto 1, ki ima najnižje razmerje (2,3 %) v k. o. Hudinja, in enoto 30 z najvišjim razmerjem med PTV in transakcijsko ceno (2463,7 %) v k. o. Latkova vas.

Standardni odklon znaša 544,6 %, koeficient variacije pa 233,3.

Zaradi bolj nazorne predstavitve so rezultati obravnavani v odnosu na njihovo velikost in starost. V ta namen sem jih porazdelila v naslednje razrede:

- po velikosti: podatke sem porazdelila v dva razreda. V razredu 1 so turistično-nastanitveni objekti površine, večje od 100 m², v razredu 2 so turistično-nastanitveni objekti površine, manjše od 100 m²;
- po letu izgradnje: podatke sem porazdelila v dva razreda. V razredu 1 so turistično-nastanitveni objekti, grajeni do vključno leta 1979, v razredu 2 so turistično-nastanitveni objekti, grajeni od leta 1980 dalje.

Rezultati, predstavljeni glede na velikost

V razredu 1 je vključenih natanko 10 enot z večjo neto tlorisno površino od 100 m². To so enote 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18 in 19 v naslednjih k. o.: Rogaška Slatina, Ostrog, Kranjska Gora, Studor, Meža Takraj, Šenturska Gora, Planina in Žleče. Večina teh enot ima površino nekaj čez 100 m², izstopata pa enota 5 s površino 831 m² ter enota 19 s površino 1.158,60 m². Ti dve enoti ležita v k. o. Rogaška Slatina in Žleče. Pri obravnavanih dveh enotah je absolutna razlika med transakcijsko ceno in PTV največja v celotnem vzorcu in znaša kar 2.998,247 EUR za enoto 5 in 824.454 EUR za enoto 19.

Vse enote, ki zadostujejo kriteriju iz Pravilnika, imajo večje površine od 100 m², in sicer 130 m², 382,2 m² ter 241,9 m². Ostale enote določene velikosti ne ustrezajo zastavljenemu kriteriju iz Pravilnika. Pri enotah 5, 7 in 10 je bila posplošena tržna vrednost podcenjena glede na transakcijsko ceno, pri enotah 15, 16, 18 in 19 pa je bila ta vrednost precenjena.

V razredu 2 je deset enot, ki imajo manjšo površino od 100 m². To so enote 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 14, 17 in 20. Te nepremičnine ležijo v naslednjih k. o.: Hudinja, Kranjska Gora, Rogaška Slatina, Martjanci, Oltra, Izola, Planina ter Latkova vas. Deleži med transakcijsko

ceno in PTV so tu zelo raznoliki. Osamelec je enota 20, kjer je obravnavano razmerje kar 2463,7 %. Absolutna razlika med PTV in transakcijsko ceno znaša 22.456 EUR. Menim, da je enota 20 svojevrsten osamelec ravno zaradi relativno nizke transakcijske cene na m². Ta je znašala le 11,17 EUR in je zelo nizka v primerjavi z ostalimi enotami.

Pri enoti 14, ki leži v k. o. Izola, je bilo obravnavano razmerje le nekoliko previsoko glede na postavljeni kriterij, in sicer le za 1,7 %. Pri enotah 1, 2, 3 in 4 pa je bila PTV glede na transakcijsko ceno močno podcenjena. Razmerje med njima pri obravnavanih enotah znaša le med 2,3 % ter 4,2 %.

Kot je razvidno iz tabele 11, samo 3 enote zadoščajo kriteriju iz Pravilnika. To so enote 11, 12 in 13, ki ležijo v k. o. Studor ter Meža Takraj. Glede na neto tlorisno površino so enote različnih površin, z razlikami več kot 100 m². Pri ostalih enotah je v desetih primerih ocena PTV podcenjena, medtem ko je pri sedmih enotah ta vrednost precenjena. Izračunana PTV je največja glede na transakcijsko ceno pri enoti 20, in sicer za kar 22.456 EUR. Tu gre za več kot 2400-odstotno obravnavano razmerje, saj je transakcijska cena tega turistično-nastanitvenega objekta znašala le 950 EUR. Razmerje med PTV in transakcijsko ceno pa je najmanjše pri enoti 1 in znaša samo 2,3 %. Ta enota leži v k. o. Hudinja in meri 46,7 m² neto tlorisne površine. Gre za relativno novejši objekt iz leta 2007, vendar razlika med vrednostma znaša 68.344 EUR.

Opažam, da imajo objekti podobnih površin zelo različno ocenjene posplošene tržne vrednosti. Tako se enota 1, ki ima najnižje (2,3 %), ter enota 20 z najvišjim obravnavanim razmerjem po neto tlorisni površini razlikujeta za le 40 m².

Rezultati, predstavljeni glede na leto izgradnje

V razredu 1 je 9 enot (št. 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 18 in 20) iz naslednjih k. o.: Rogaška Slatina, Oltra, Kranjska Gora, Studor, Meža Takraj in Lakova vas. Pri enoti 9 in 10 je bila vrednost PTV glede na transakcijsko ceno podcenjena, medtem ko je bila pri enotah 18 in 20 precenjena. Enota 5, ki leži v k. o. Rogaška Slatina, je po starosti svojevrsten osamelec, saj je bila zgrajena leta 1912. To je najstarejša enota v vzorcu in menim, da je lahko razlog za tako razmerje prav starost objekta.

V razredu 2 je 11 enot. To so enote: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17 in 19 iz naslednjih k. o.: Hudinja, Kranjska Gora, Martjanci, Ostrog, Izola, Šenturska Gora, Planina in Žleče. Tudi pri teh enotah so razmerja med PTV in transakcijsko ceno zelo raznolika. Pri prvih treh novejših objektih iz let 2006 oziroma 2007 je bila PTV močno podcenjena. Pri enoti 14 (k. o. Izola), ki je bila zgrajena leta 2004, pa je bila PTV le malenkost previsoka, da bi zadoščala postavljenemu kriteriju. Ostale enote so imele obravnavano razmerje med 20,5 % ter 52,8 % oziroma med 138,8 % in 633,7 %.

Pri analiziranih enotah so, ne glede na velikost in starost, ugotovljena velika odstopanja v izračunanih razmerjih med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno. Velikost in starost turistično-nastanitvenih objektov obravnavanega vzorca bistveno ne vplivata na proučevana razmerja med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno. Turistično-nastanitveni objekti s podobno površino imajo zelo različne deleže obravnavanega razmerja, ravno tako tudi turistično-nastanitveni objekti različnih starosti.

Na podlagi obravnavanega vzorca ugotavljam, da je PTV kot osnova za davek na nepremičnine najbolj neprimerna prav za segment turistično-nastanitvenih objektov. Le tri obravnavane enote zadoščajo postavljenemu kriteriju o razmerju med PTV in transakcijsko ceno. 85 % vzorca, tj. 17 v vzorec vključenih enot turistično-nastanitvenih objektov ne zadošča postavljenemu kriteriju, saj je v večini obravnavano razmerje bistveno večje kot ± 20 %.

Rezultati kažejo, da število transakcij na določenem trgu vpliva na kakovost ocenjene posplošene tržne vrednosti. Ugotavljam, da so rezultati primerjave med PTV in transakcijsko ceno najslabši prav pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov. Tu so bile transakcije v celotnem letu 2014 na območju Slovenije maloštevilne. Menim, da je določitev PTV turistično-nastanitvenim objektom še posebno zahtevna naloga tudi zaradi heterogenosti samega trga.

Ugotavljam, da se PTV pri tem segmentu ni dobro približala dejanski transakcijski ceni objektov na trgu oziroma se je najslabše približala v primerjavi z ostalimi obravnavanimi segmenti nepremičnin.

3.3.5 Primerjava obravnavanih segmentov

V tabeli 13 so predstavljeni statistični podatki za vse obravnavane segmente, na osnovi katerih jih skušam primerjati med seboj.

Tabela 13: Statistični podatki za vse obravnavne segmente

Razmerje med posplošeno tržno vrednostjo in transakcijsko ceno (v %)				
	Stanovanja	Zemljišča	Pisarniški prostori	Turistično-nastanit. objekti
Mediana	98,8 %	39,4 %	92,4 %	88,4 %
Aritmetična sredina	111,9 %	76,3 %	116,0 %	233,4 %
Standardni odklon	53,4 %	96,0 %	73,0 %	544,6 %
Variacijski razmik	302,1 o. t.	415,1 o. t.	366,6 o. t.	2461,4 o. t.
Koeficient variacije	47,7	126,8	63,1	233,3

Mediana je pri vseh segmentih nižja od 100 %, najnižja pa je pri segmentu zemljišč in znaša 39,4 %. Mediana ostalih segmentov je bistveno višja. Najvišja je pri segmentu

stanovanj (98,8 %), le nekaj nižja pri segmentu pisarniških prostorov in še nižja pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov (88,4 %).

Aritmetična sredina se najbolj približa 100 % v segmentu stanovanj (111,9 %) in v segmentu pisarniških prostorov (116,0 %). Ta vrednost najbolj odstopa pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov in znaša kar 233,4 %, kar pomeni, da so bile v povprečju obravnavane enote v našem vzorcu precenjene oziroma so bile povprečne posplošene tržne vrednosti višje od transakcijskih cen.

Standardni odklon je največji pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov in znaša kar 544,6 %, kar potrjuje izredno veliko razpršenost podatkov o izračunanih razmerjih v tem segmentu. Skladno s tem je najnižji delež, tj. 54,3 %, ugotovljen pri segmentu stanovanj, kjer se je model z ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo najbolj približal transakcijskim cenam oziroma so odstopanja izračunanih razmerja znotraj ± 20 %. Višji standardni odklon vidimo tudi pri segmentu pisarniških prostorov (73,0 %) in še višji pri segmentu zemljišč (96,0 %).

Variacijski razmik je daleč največji pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov in znaša kar 2461,4 odst. točk, kar kaže na izredno velike razlike med posplošenimi tržnimi vrednostmi in transakcijskimi cenami v tem segmentu. Med ostalimi tremi segmenti se variacijski razmik bistveno ne razlikuje in znaša 415,1 odst. točk pri segmentu zemljišč, 366,6 odst. točk pri segmentu pisarniških prostorov ter najmanj – 302,01 odst. točk pri segmentu stanovanj.

Koeficient variacije prikazuje največjo razpršenost statističnih enot okoli aritmetične sredine pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov in znaša 233,3, kar je skoraj petkrat več kot pri segmentu stanovanj, kjer je koeficient variacije najnižji, tj. 47,7. Skoraj dvakrat manjši, a še vedno velik (126,8) je koeficient variacije pri segmentu zemljišč. Ta kazalnik nazorno pokaže, da se je model vrednotenja z ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo v obravnavanih vzorcih najbolj približal dejanski transakcijski ceni v segmentu stanovanj (47,7). Slabše se model vrednotenja z ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo približa dejanski transakcijski ceni v segmentu pisarniških prostorov (63,1), slabo pri segmentu zemljišč (126,8) in najslabše pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov (233,3).

Rezultati razmernostne analize ponujajo odgovor na zastavljeno raziskovalno vprašanje. Na podlagi rezultatov lahko skoraj z gotovostjo odgovorim na raziskovalno vprašanje, da ocene vseh treh segmentov nepremičnin v Sloveniji, razen segmenta stanovanj, na obravnavanem vzorcu niso bile skladne s Pravilnikom. To so segment zemljišč, pisarniških prostorov in turistično-nastanitvenih objektov. Tu je bilo obravnavano razmerje preveliko, da bi lahko pritrdilno odgovorila na raziskovalno vprašanje. Na podlagi raziskave lahko trdim, da je bila PTV kot osnova za davek na nepremičnine pri teh treh vzorcih obravnavanega segmenta nepremičnin neprimerna.

Razmernostna analiza je pokazala, da so se modeli množičnega vrednotenja z ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo najbolj približali dejanskim transakcijskim cenam nepremičnin na trgih, kjer je relativno veliko transakcij. To je bilo na trgu stanovanj. Nasprotno je bilo pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov, kjer so bile transakcije na območju celotne Slovenije maloštevilne. Tu je bila tudi PTV najslabše ocenjena v primerjavi z ostalimi segmenti. Na podlagi tega sklepam, da je likvidnost posameznega nepremičninskega trga dejavnik, ki vpliva na določanje PTV.

Na podlagi razmernostne analize ugotavljam, da je bil najboljši izmed obravnavanih postavljenih modelov za določanje PTV prav model za stanovanja. Ker gre pri določanju posplošene tržne vrednosti za ocenjeni približek tržne vrednosti, ki določenih posebnosti ne upošteva, je pričakovati določena odstopanja oziroma osamelce. Če so pri posameznih transakcijah prisotni posebni dejavniki, je najverjetneje to razlog za pojav osamelca oziroma ekstrem. Menim pa, da je bistveno, da pri modelih ne odstopajo nepremičnine, ki so nekako tipični predstavniki nepremičnin na posameznem trgu. Če množica takih nepremičnin odstopa, postavljeni model ni kakovosten.

Ker pa je bila posplošena tržna vrednost vpisana v Register nepremičnin osnova za davek na nepremičnine, imajo ti rezultati širše razsežnosti. Ugotavljam, da v analizi obravnavane nepremičnine, razen stanovanjskih nepremičnin, niso imele kakovostno ocenjene posplošene tržne vrednosti, ki bi bila primerna kot osnova za davek.

Kljub vsemu pa menim, da je bolje, če je transakcijska cena višja kot PTV. Posplošena tržna vrednost je davčna osnova davka na nepremičnine, ki bremeni lastnike nepremičnin. Če je višja, davčni zavezanec plačuje več davka, kot bi ga plačal, če bi davčno osnovo predstavljala dejanska vrednost njegovega premoženja. V nasprotnem primeru pa davčni zavezanec plačuje manjši davek glede na vrednost nepremičnine.

Problem tiči tudi v tem, da v Sloveniji nimamo institucije, ki bi neodvisno od GURS preverila, ali je posplošena tržna vrednost kot rezultat množičnega vrednotenja izračunana v skladu s pravili stroke in ali ta vrednost odraža stvarno vrednost ali pa vsaj bistveno ne odstopa od tržne vrednosti. Javna razprava na Ustavnem sodišču je tudi pokazala, da formalno-pravno v Sloveniji ni jasno, katere so strokovne podlage za množično vrednotenje nepremičnin. Prav tako nimamo predpisa, ki bi vzpostavil rangiranje med vrednostmi nepremičnin v različnih upravnih in davčnih postopkih. Vse to sproža nezaupanje in dvome davčnih zavezancev v pravilnost izračuna te vrednosti (Kožar, 2014, str. 10, 16).

ZDavNepr ni bil uradno predlagan v zakonodajni postopek vse do druge polovice leta 2013. Zaradi tega modeli vrednotenja nepremičnin niso mogli upoštevati, kaj bo predmet obdavčitve in kdo bo davčni zavezanec. Po ZMVN in podzakonskih aktih je modelov vrednotenja kar 21. Ti niso prilagojeni predmetu obdavčitve. Oblikovani so bili na podlagi

podatkov o prodajah na nepremičninskem trgu med letoma 2007 in 2010 (Kožar, 2014, str. 5–8).

Kožar (2014) meni, da se postavlja resno vprašanje, ali so algoritmi za izračun posplošene tržne vrednosti – PTV kot podlaga za določitev davčne osnove strokovno preverjeni in ali so strokovno zanesljivi. Vprašanje je, na katera strokovna načela in splošna pravila stroke ocenjevanja se opira država, ko izračunava davčno osnovo, kot tudi, kako lahko davčni zavezanec preveri pravilnost ocenjene vrednosti (Kožar, 2014, str. 4).

Možno je, da do razlik prihaja v informacijskih sistemih Registra nepremičnin in v Trgoskopu. Podatkovna baza je obsežna in lahko se zgodi, da je pri izračunu osnove davka na nepremičnine prisoten tudi človeški dejavnik. Lahko prihaja do napak v izračunih lastniških deležev davčnih zavezancev, ki jih je treba ob morebitni pritožbi preveriti v zemljiški knjigi. Napake lahko iščemo tudi med samimi modeli vrednotenja nepremičnin kot tudi v postopku vrednotenja nepremičnin. Samo v obdobju med 4. in 27. oktobrom 2010 je GURS prejela 177.150 predlogov sprememb in pripomb. 37 odstotkov prejetih sprememb se je nanašalo na spremembe podatkov o lastništvu, 38 pa na spremembe podatkov o nepremičninah. 16 odstotkov pripomb se je nanašalo na modele vrednotenja nepremičnin. Podatki o lastništvu niso bili tako urejeni, kot bi pričakovali. Iz neurejenega zemljiškoknjižnega stanja so izhajali neusklajeni, nepopolni in nepravilni podatki o lastništvu. Velik del nepravilnosti pa je posledica obdelav podatkov iz popisa nepremičnin (Petek, 2010, str. 712–713).

Naslednji razlog za take rezultate lahko pripišemo tudi transakcijski ceni nepremičnine v bazi Trgoskop. V realnosti je možno, da je bila ta še višja, vendar sta stranki, ki sta izvedli prenos nepremičnine, želeli vpisati nižjo vrednost od dejanske zaradi nižjega plačila davka. Transakcijska cena sicer ne bi smela vplivati na končni rezultat določene posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Kljub temu pa si cenilci prizadevajo, da bi bili ti dve vrednosti čim bolj podobni. Nižje vrednosti od dejanskih, vpisane v bazo Trgoskop, pa lahko vplivajo na določeno PTV in posledično na nižji davek na nepremičnine.

Take rezultate je razmernostna analiza pokazala na 30-enotnem vzorcu. Če bi bil vzorec raziskovanja mnogo večji, bi najverjetneje tudi prikazal drugačne rezultate, vendar tega ne morem z gotovostjo trditi.

SKLEP

Uvodoma sem želela s pomočjo razmernostne analize ovrednotiti kakovost določene posplošene tržne vrednosti nepremičninam oziroma davčno osnovo razveljavljenega davka na nepremičnine. S statistično analizo sem v nadaljevanju skušala odgovoriti na zastavljeno raziskovalno vprašanje, in sicer, ali so se modeli množičnega vrednotenja nepremičnin z ocenjeno vrednostjo približali dejanskim transakcijskim cenam nepremičnin na prostem trgu in v kolikšni meri so se približali.

V zaključku naloge lahko na podlagi obravnavanih podatkov odgovorim, da se je PTV kot osnova za davek na nepremičnine najbolj približala dejanski transakcijski ceni pri segmentu stanovanj. Na podlagi izračunov sklepam, da je bila davčna osnova pri obravnavanih enotah stanovanj primerna ter skladna s Pravilnikom.

Enako pa ne morem trditi za ostale segmente zemljišč, pisarniških prostorov in turistično-nastanitvenih objektov. Tukaj so bila razmerja med PTV in transakcijsko ceno zelo raznolika. Pri vseh treh segmentih nista bila zadoščena postavljena kriterija, na podlagi česar sklepam, da PTV kot osnova za davek na nepremičnine pri obravnavanih enotah ni bila v skladu s Pravilnikom.

Z analizo sem potrdila povezavo med kakovostjo ocenjene PTV ter številom transakcij z nepremičninami na določenem trgu. Ugotovila sem, da so se modeli množičnega vrednotenja nepremičnin bolje približali transakcijskim cenam na trgih, kjer je relativno veliko transakcij. To je bilo na trgu stanovanj. Obratno pa je bilo pri segmentu turistično-nastanitvenih objektov, kjer so bili tudi rezultati analize najslabši.

Menim, da se je pri prihodnji ureditvi davka na nepremičnine pomembno osredotočiti na modele množičnega vrednotenja nepremičnin. Preveriti bi bilo treba, ali se resnično v celoti uporabljajo in kako bi jih bilo mogoče izboljšati, da bi se čim bolj približali dejanski transakcijski ceni nepremičnin. Ocenjujem tudi, da bi se morali že med samim postopkom pripisovanja vrednosti osredotočiti na realnost ocene določene posplošene tržne vrednosti. Prav tako menim, da bi bilo v prihodnje treba veliko pozornosti nameniti kakovostnim nepremičninskim evidencam.

Pravilno vrednotenje mora biti temelj davčne osnove davka, ki ga kot lokalni davek pobira občina, v kateri je posamezna nepremičnina. Pri davčnem zavezancu, ki je lastnik nepremičnine, gre za realen odvzem dohodka, zato je pomembno, da je ta realna in da jo plačuje sorazmerno z vrednostjo svoje nepremičnine.

LITERATURA IN VIRI

1. Almy, R. (2013). Property tax regimes in Europe. *UN-HABITAT*. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu https://www.google.si/search?q=property+tax+regime+in+europe&ie=utf-8&oe=utf-8&gws_rd=cr&ei=apHEVfi7M8eZsgHM-oqYBw
2. Appraisal Institute. (2015). *Standards of professional appraisal practice*. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu <http://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ethics-and-standards/standard-of-professional-appraisal-practice/>
3. Appraisers. (2015). *Professional standards and ethics*. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu <http://www.appraisers.org/About/professional-standards-ethics>
4. Bole, V., & Jere, Ž. (2004). Davek na nepremičnine; izdatnost in dodelitev. *Ekonomski inštitut pravne fakultete*. Najdeno 16. marca 2015 na spletnem naslovu http://www.eipf.si/uploads/tx_tspagefilesshortcut/wps-eipf-04-si.pdf
5. DURS. (2007). *Nepremičnine in davki*. Najdeno 13. marca 2015 na spletnem naslovu https://evem.gov.si/evem_static/doc/gd/davki/kor_neprem.pdf
6. Drčar Matko, V. (2008). Množično vrednotenje kmetijskih zemljišč. *Geodetski vestnik*, 52(3), 520–529.
7. E-prostor. (2015). *Katastrska klasifikacija zemljišč*. Najdeno 7. aprila 2015 na spletnem naslovu http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/zemljiski_kataster/mapa/katastrska_klasifikacija_zemljisc/
8. E-prostor. (2015). *Register nepremičnin*. Najdeno 16. aprila 2015 na spletnem naslovu http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/Register_nepremicnin/
9. Frenchproperty. (2015). *Local property tax in France*. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/fonciere/>
10. Globalpropertyguide. (2015). *Taxes are generally high in the Netherlands*. Najdeno 20. julija na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Netherlands/Taxes-and-Costs>
11. Globalpropertyguide. (2015). *Taxes are high in Estonia*. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Estonia/Taxes-and-Costs>
12. Grum, B. (2012). *Vrednotenje nepremičnin*. Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici. Najdeno 15. marca 2015 na spletnem naslovu <http://www.evropf.si/media/website/2012/10/U%C4%8CBENIK-VREDNOTENJE-NEPREMI%C4%8CNIN-dr.-Bojan-Grum.pdf>

13. IAAO. (2014). *Guidance on international mass appraisal and related tax policy*. Najdeno 10. aprila 2015 na spletnem naslovu http://docs.iaao.org/media/Standards/International_Guidance.pdf
14. IVSC. Najdeno 20. marca 2015 na spletnem naslovu <http://www.ivsc.org/content/about-international-valuation-standards-council-ivsc>
15. Klun, M. (2011). *Davčni sistem*. Ljubljana: Fakulteta za upravo
16. Kožar, A. (2014). Pravila stroke posamičnega in množičnega ocenjevanja nepremičnin pri nas in po svetu. *Dnevi slovenskih pravnikov* (str. 1171–1188). Portorož: GV Založba.
17. Kranjec, M. (2003). *Davki in proračun*. Ljubljana: Fakulteta za upravo
18. Lavrač, I. (2010, 30. junij). *Predlogi nekaterih usmeritev in rešitev za zakon o davku na nepremičnine*. Najdeno 10. marca 2015 na spletnem naslovu http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Davki_in_carine/nepremic/Končno_porocilo_davek_na_nepremicnine_Lavrac.pdf
19. MSOV. (2013). Najdeno 20. marca 2015 na spletnem naslovu <http://www.si-revizija.si/sites/default/files/ocenjevalci/msov-2013.pdf>
20. Mencinger, J. (2013). Davek na nepremičnine v EU. *Gospodarska gibanja*, 461, 6–8
21. Ministry of Finance Republic of Latvia. (2015). *Tax system in Latvia*. Najdeno 6. marca 2015 na spletnem naslovu <http://www.fm.gov.lv/en/s/taxes>
22. Ministrstvo za finance. (2014). *DURS bo letos odmeril NUSZ, davek od premoženja in pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest*. Najdeno 13. marca 2015 na spletnem naslovu http://www.durs.gov.si/nc/si/medijsko_sredisce/novica/article//5992/
23. Ministrstvo za finance. (B. l.). *Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča*. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu http://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/nadomestilo_za_uporabo_stavbnega_zemljisca_nusz/
24. Ministrstvo za finance. (2015). *Obdavčevanje z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča*. Najdeno 27. avgusta 2015 na spletnem naslovu http://www.fu.gov.si/fileadmin/Internet/Davki_in_druge_dajatve/Podrocja/Nadomestilo_za_uporabo_stavbnega_zemljisca/Opis/Podrobnejsi_opis_1_izdaja_Obdavcitev_z_nadomestilom_za_uporabo_stavbnega_zemljisca.pdf
25. Ministrstvo za okolje in prostor. (2015). *Evidenca trga nepremičnin*. Najdeno 14. marca 2015 na spletnem naslovu http://www.gu.gov.si/si/javne_objave/aktualno_cele_novice/evidenca_trga_nepremicnin/
26. Ministrstvo za okolje in prostor. (2015). *Naloge in cilji*. Najdeno 10. aprila 2015 na spletnem naslovu http://www.gu.gov.si/si/gu_vstopnastran/naloge_in_cilji/
27. Mitrovič, D. (2010). Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 54(2), 228–241.
28. Mitrovič, D. (2015). Razumevanje ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji. *Geodetski vestnik*, 59(3), 593–608.

29. Muller, A (2000, september). *Property taxes and valuation in Denmark*. Najdeno 5. marca 2015 na spletnem naslovu:
<http://people.plan.aau.dk/%7Eest/Valuation/AM%20Dkcountry05EN.doc>
30. Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(4), 383–401.
31. Periasamy, P. (2010). *A textbook of financial cost and management accounting*. Erode: Erode Arts College.
32. Petek, T. (2010). Kaj nas čaka po obveščanju? *Geodetski vestnik*, 54(4), 712–716. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu http://www.geodetski-vestnik.com/54/4/gv54-4_712-716.pdf
33. Pirnat, R. (2014). Davek na nepremičnine in lokalna samouprava. *Dnevi slovenskih pravnikov* (str. 1121–1130). Portorož: GV Založba.
34. Podlipnik, J. (2014). Davek na nepremičnine: osnovne značilnosti, nekateri razlogi za sprejetje in proti njemu in temeljni elementi za prihodnjo ureditev. *Dnevi slovenskih pravnikov* (str. 1131, 1134). Portorož: GV Založba.
35. Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin. *Uradni list RS* št. 94/2008
36. Primc, B. (2012, 16. januar). *Ugoden čas za nakup, slabši za prodajo*. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu <http://www.deloindom.si/prodaja/ugoden-cas-za-nakup-slabsi-za-prodajo>
37. *Pristojbine za vzdrževanje gozdnih cest*. Najdeno 27. avgusta 2015 na spletnem naslovu
http://www.zgs.si/slo/aktualno/sporocila_za_javnost/news_article/755/index.html
38. Pšunder, I., & Tominc, P. (2013). Možnosti za uporabo posplošene tržne vrednosti nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 57(4), 734–746.
39. Računsko sodišče Republike Slovenije. (2011). *Evidentiranje nepremičnin v Republiki Sloveniji*. Najdeno 10. aprila 2015 na spletnem naslovu [http://www.rs-rs.si/rsrs/rsrs.nsf/I/K08517B01D3BBE463C125784E001F981E/\\$file/Nepremicnine_RS_SP.pdf](http://www.rs-rs.si/rsrs/rsrs.nsf/I/K08517B01D3BBE463C125784E001F981E/$file/Nepremicnine_RS_SP.pdf)
40. Ratio analysis. (B. l.) V *Investopediji*. Najdeno 20. julija 2015 na spletni strani <http://www.investopedia.com/terms/r/ratioanalysis.asp>
41. Režek, J. (2004). Značilnosti davka na nepremičnine in ocena njegove družbene sprejetosti. *Geodetski vestnik*, 48(1), 18–31.
42. Smodiš, M. (2008). Postopek generalnega vrednotenja nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 52(4), 716–727.
43. Snežič, R., Temeljotov Salaj, A., Toplak, J., & Snežič, K. (2009). Obdavčevanje statičnega stanja nepremičnin v luči novega davka na nepremičnine. *Javna uprava*, 45(4), 25–39.
44. Stiglitz, J. E. (2000). *Economics of the public sector*. New York: W. W. Norton & Company

45. *Trgoskop*. (2015). Najdeno 16. aprila 2015 na spletnem naslovu <http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop/predstavitev-aplikacije>
46. USPAP. (2011). *2010–2011 USPAP*. Najdeno 21. marca 2015 na spletnem naslovu http://www.real-analytics.com/FINC_674/2010-11%20USPAP.pdf
47. Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. *Uradni list RS* št. 95/2011
48. Ustavno sodišče Republike Slovenije. (2014). *Odločba U-I-313/13*. Najdeno 10. marca 2015 na spletnem naslovu <http://odlocitve.us-rs.si/sl/odlocitev/US30356>
49. Veroskatt. (2012). *Tax on real property 2012*. Najdeno 20. julija 2015 na spletnem naslovu https://www.vero.fi/en-US/Precise_information/Real_property_and_taxes/Tax_on_real_property_2012%2820114%29
50. Vlada Republike Slovenije. (2014). *Zakon o davku na nepremičnine 2013*. Najdeno 3. marca 2015 na spletnem naslovu http://www.vlada.si/teme_in_projekti/arhiv_projektov/zakon_o_davku_na_nepremicnine_2013/
51. Zakon o davku na nepremičnine. *Uradni list RS* št. 101/13 in 22/14 – odl. US
52. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. *Uradni list RS* št. 50/2006, 87/2011, 40/2012 – ZUJF in 22/2014 – Odl. US

PRILOGE

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Seznam kratic.....	3
Priloga 2: Seznam modelov vrednotenja nepremičnin po Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin	4
Priloga 3: Vrednostne ravni po modelu za stanovanja (STA).....	5
Priloga 4: Vrednostne cone po modelu za pisarne (PPP).....	6
Priloga 5: Vrednostne ravni po modelu za pisarne (PPP)	7
Priloga 6: Vrednostne cone po modelu vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS)	8
Priloga 7: Vrednostne ravni po modelu vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS)	9

Priloga 1: Seznam kratic

DDV	davek na dodano vrednost
DURS	Davčna uprava Republike Slovenije
ETN	evidenca trga nepremičnin
FURS	Finančna uprava Republike Slovenije
GIS	Geografski informacijski sistem
IAAO	Mednarodno združenje cenitvenih strokovnjakov
IVSC	Odbor mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti
k. o.	katastrska občina
MSOV	Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
NUSZ	nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
OECD	Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj
PPP	model vrednotenja za pisarne
PTV	posplošena tržna vrednost
STA	model vrednotenja za stanovanja
o. t.	odstotnih točk
ZDavNepr	Zakon o davku na nepremičnin (<i>Uradni list</i> RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US)
ZGS	Model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb
ZMVN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (<i>Uradni list</i> RS št. 50/2006, 87/2011, 40/2012 – ZUJF in 22/2014 odl. US)

Priloga 2: Seznam modelov vrednotenja nepremičnin po Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Ur. l. RS, št. 95/2011)

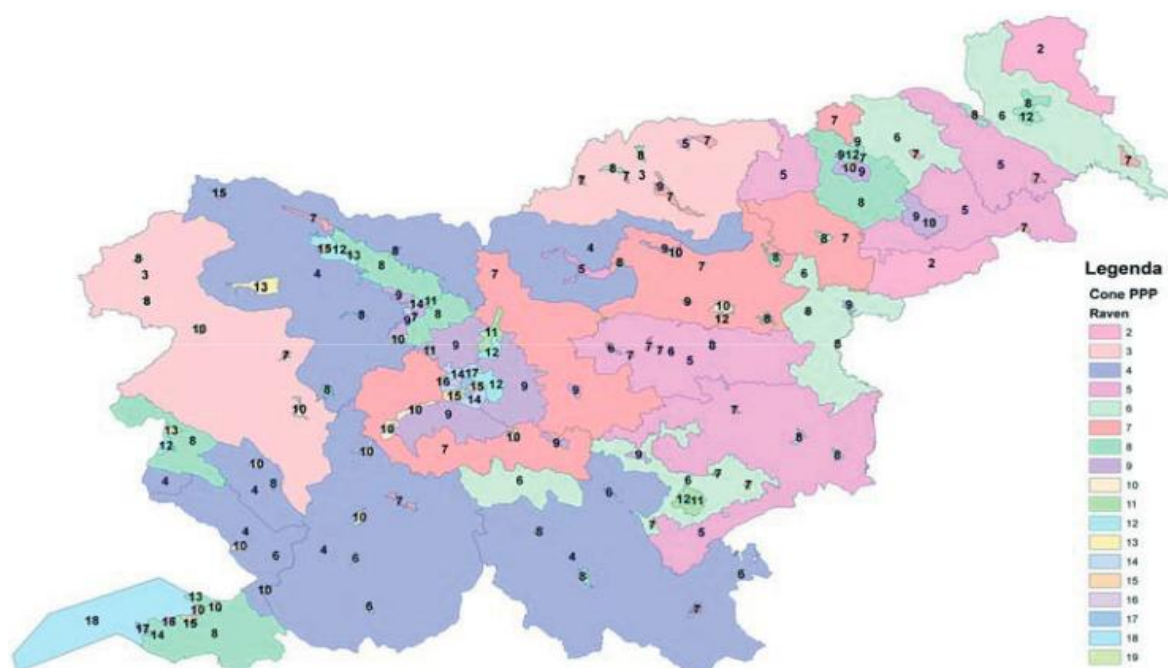
- model vrednotenja za stanovanja (STA);
- model vrednotenja za hiše (HIS);
- model vrednotenja za garaže (GAR);
- model vrednotenja za lokale (PPL);
- model vrednotenja za pisarne (PPP);
- model vrednotenja za industrijske stavbe (IND);
- model vrednotenja za stavbe težke industrije (INP);
- model vrednotenja za zidanice (PKZ);
- model vrednotenja za kmetijske stavbe (PKO);
- model vrednotenja za stavbe za javno rabo (PNJ);
- model vrednotenja za druge stavbe (PND);
- model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS);
- model vrednotenja za pozidana zemljišča (PSZ);
- model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME);
- model vrednotenja za gozdna zemljišča (GOZ);
- model vrednotenja za druga zemljišča (ZDR);
- model vrednotenja za elektrarne (PNE);
- model vrednotenja za rudnike (PNM);
- model vrednotenja za pristanišča (PNP);
- model vrednotenja za črpalke (PNB);
- model vrednotenja za posebne nepremičnine (PPN)

Priloga 3: Vrednostne ravni po modelu za stanovanja (STA)

Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Stanovanje EUR	Garaža EUR
1	25.300	25.300	1.200
2	29.100	29.100	1.200
3	33.100	33.100	1.720
4	37.100	37.100	2.050
5	41.900	41.900	2.440
6	46.900	46.900	3.470
7	52.500	52.500	4.120
8	58.800	58.800	4.120
9	65.800	65.800	4.880
10	73.100	73.100	4.880
11	81.100	81.100	5.780
12	89.300	89.300	5.780
13	98.100	98.100	6.830
14	108.800	108.800	8.040
15	120.700	120.700	9.470
16	132.800	132.800	11.120
17	146.000	146.000	11.120
18	160.600	160.600	13.000
19	176.700	176.700	13.000

Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.

Priloga 4: Vrednostne cone po modelu za pisarne (PPP)



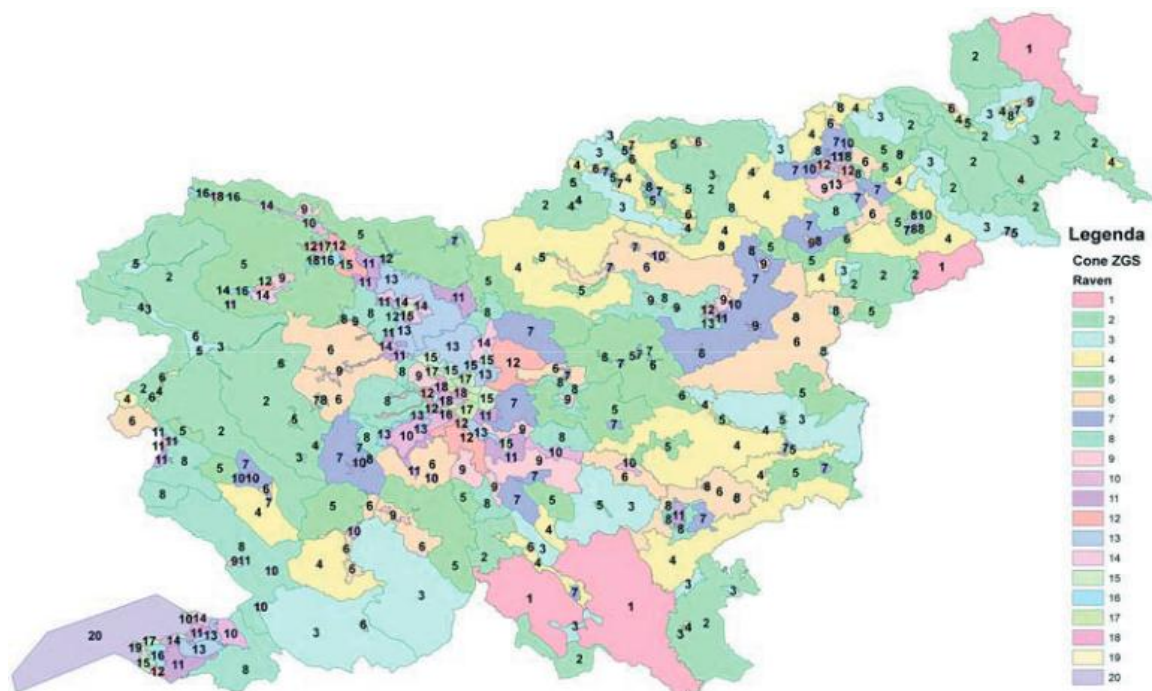
Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.

Priloga 5: Vrednostne ravni po modelu za pisarne (PPP)

Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Del stavbe EUR
1	7.698	7.698
2	8.918	8.918
3	10.301	10.301
4	11.869	11.869
5	13.643	13.643
6	15.638	15.638
7	17.879	17.879
8	20.388	20.388
9	23.185	23.185
10	26.298	26.298
11	29.751	29.751
12	33.566	33.566
13	37.770	37.770
14	42.390	42.390
15	47.444	47.444
16	52.961	52.961
17	58.960	58.960
18	65.459	65.459
19	72.479	72.479
20	80.036	80.036

Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.

Priloga 6: Vrednostne cone po modelu vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS)



Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.

Priloga 7: Vrednostne ravni po modelu vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS)

Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Zemljišče Z1 EUR/m²	Zemljišče Z2 EUR/m²
1	4.800	8,00	5,00
2	6.120	10,20	8,00
3	7.800	13,00	11,00
4	9.900	16,50	12,00
5	12.600	21,00	18,00
6	15.900	26,50	21,00
7	19.800	33,00	28,00
8	24.600	41,00	34,00
9	30.600	51,00	44,00
10	37.800	63,00	55,00
11	46.800	78,00	70,00
12	57.600	96,00	85,00
13	70.800	118,00	100,00
14	87.000	145,00	120,00
15	106.800	178,00	140,00
16	130.200	217,00	170,00
17	159.000	265,00	200,00
18	194.400	324,00	250,00
19	237.000	395,00	300,00
20	288.000	480,00	380,00

Vir: Ur. l. RS, št. 95/2011.