

**UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA**

DIPLOMSKO DELO

**OCENJEVANJE VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA PREHODU
NA TRŽNO VREDNOTENJE**

Ljubljana, september 2003

TOMAŽ ČEPON

IZJAVA

Študent TOMAŽ ČEPON izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom prof. dr. IVA LAVRAČA in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

1. UVOD	1
2. VPLIV SPLOŠNIH MAKROEKONOMSKIH ODNOSOV NA TRGU NEPREMIČNIN	2
3. PODROČJE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN	4
3.1 TEMELJNI POJMI.....	4
3.2 NAMEN OCENJEVANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA.....	5
3.3 VRSTA IN ORGANIZIRANOST CENILCEV.....	6
4. STAVBNO ZEMLJIŠČE	6
4.1 POJEM STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	6
5. RAZVOJ OCENJEVANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	9
5.1 OBDOBJE “ADMINISTRATIVNEGA” OCENJEVANJA.....	9
5.2 OBDOBJE SPREMENB ADMINISTRATIVNEGA OCENJEVANJA.....	11
5.3 PREHODNO OBDOBJE IZ ADMINISTRATIVNEGA NA TRŽNO OCENJEVANJE	12
6. FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	15
6.1 VELIKOST IN OBLIKA ZEMLJIŠČA.....	15
6.2 MERILA IZRABE ZEMLJIŠČA.....	16
6.3 RAZVOJNA STOPNJA ZEMLJIŠČA	16
6.4 OPREMLJANJE S KOMUNALNIMI NAPRAVAMI IN OBJEKTI.....	17
6.5 ODDALJENOST CENTRA OZIROMA SUBCENTRA URBANEGA NASELJA	18
6.6 NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČA.....	18
7. ADMINISTRATIVNI PRISTOPI VREDNOTENJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	18
7.1 METODA PO PEM	20
7.2 MNOŽIČNO VREDNOTENJE ZA POTREBE OBDAVČENJA.....	23
8. TRŽNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN	27
8.1 TRŽNA NAČELA	27
8.2 DEFINICIJE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN V RAZVITIH GOSPODARSTVIH	28
8.3 POTREBNI POGOJI ZA UVELJAVITEV TRŽNEGA VREDNOTENJA V SLOVENIJI	28
8.4 POSTOPEK OCENJEVANJA	29
9. TRŽNI PRISTOPI VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ	29
9.1 METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE CEN PODOBNIH ZEMLJIŠČ	30
9.2 METODA ABSTRAKCIJE OZIROMA ALOKACIJSKA TEHNIKA	32
9.3 METODA RAZVOJA ZEMLJIŠČA	34
9.4 METODA KAPITALIZACIJE REZIDUALNEGA (PREOSTALEGA) DONOSA	35
9.5 METODE OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ V NEMČIJI	37
10. SKLEP	40
LITERATURA	42
VIRI	44

1. UVOD

Sprememba ekonomskega sistema, iz socialističnega v kapitalistični – tržni sistem, narekuje določene spremembe na vseh področjih delovanja, tudi na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin – stavbnih zemljišč. Tudi spremenjena Ustava iz leta 1991 je prinesla spremembe, ki zahtevajo drugačen pristop ocenjevanja stavbnih zemljišč. Vendar pa zakonodaja in praksa tem spremembam ne sledita, kar ima za posledico še neustrezno urejeno področje vrednotenja nepremičnin.

V socialističnem sistemu so bile značilne administrativne metode vrednotenja nepremičnin, opredeljene v zakonskih in podzakonskih aktih, ki določajo faktorje in njihov vpliv na vrednost stavbnega zemljišča, ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin. Administrativne metode so za določene namene sicer še v veljavi, vendar se umikajo sodobnim tržnim metodam ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Po osamosvojitvi so se strokovnjaki v Sloveniji, za potrebe prestrukturiranja in privatizacije, prvič seznanili s sodobnimi metodami ocenjevanja nepremičnin, ki temeljijo na tržnih zakonitostih. Sodobne metode ocenjevanja stavbnih zemljišč so tisti pristopi vrednotenja, katerih rezultat je tržna vrednost, ki se ob določenih pogojih kar najbolj približa ceni, ki bi jo zemljišče doseglo na trgu. V splošnem konceptu popolnega trga bi bila ocenjena vrednost dobrine enaka ceni na trgu, vendar pa je znano, da je nepremičninski trg v Sloveniji med najbolj nepopolnimi. S tem nastopi potreba po aktivni vlogi države, ki pravno in ekonomsko regulira trg.

V Sloveniji še niso izpolnjeni vsi pogoji za uveljavitev tržnega vrednotenja zemljišč. Samo poznavanje metod tržnega vrednotenja zemljišča še ne pomeni, da je tržno vrednotenje v Sloveniji že oblikovano in objektivno uporabljano. Namreč, ni vsaka ocenjena vrednost na podlagi tržnih metod objektivno ocenjena. Zaradi neustrezne baze o transakcijah cenilci uporabljajo nepreverjene in neustrezne podatke, kar rezultira v napačno ocenjenih vrednostih. Vse bolj pomembno je vprašanje, kdaj se bo v Sloveniji uveljavilo tržno vrednotenje zemljišča oziroma nepremičnin nasploh.

Diplomsko delo obsega deset poglavij. Prvo poglavje predstavlja uvod, ki nakazuje predmet dela in podaja temeljno misel oziroma trditev, ki jo nadaljna poglavja podrobneje obravnavajo in utemeljujejo.

Drugo poglavje na kratko predstavlja makroekonomske spremembe v obdobju osamosvajanja Republike Slovenije in vpliv sprememb na trg nepremičnin. Podrobneje je vpliv sprememb prikazan v petem poglavju.

Prvi del tretjega in četrto poglavje povzemata terminologijo po terminološkem slovarju Ameriškega društva cenilcev nepremičnin (ASA) in zakonih s področja vrednotenja stavbnih zemljišč. Drugi del tretjega poglavja podaja namene, za katere se vrednoti stavbna zemljišča in podaja kratek opis vrst in organiziranost sodnih cenilcev.

Peto poglavje podrobneje posega v ustavno ureditev Republike Slovenije v obdobju socialističnega sistema in prehoda na kapitalistično - tržni sistem in njen vpliv na razvoj vrednotenja nepremičnin. Podaja tudi razliko med administrativnim ocenjevanjem in tržnimi metodami ter z grafikonom primerja administrativno in tržno določene cene.

Šesto poglavje opisuje faktoje, ki vplivajo na vrednost zemljišča in katere mora cenilec upoštevati pri ocenjevanju zemljišča, tako pri administrativnem kot pri tržnem ocenjevanju vrednosti zemljišč.

Sedmo, osmo in deveto poglavje podajajo opis metod ocenjevanja zemljišč. Poudarek je na administrativni metodi PEM (Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin), štirih tržnih metodah z računskimi primeri, izrazoslovju v tržno razvitih gospodarstvih ter pogojih za uveljavitev tržnega vrednotenja v Sloveniji. Tako je možno metodološko primerjati in poiskati razlike med administrativnimi in tržnimi metodami.

Deseto poglavje združuje izsledke in ugotovitve iz posameznih poglavij v smiselno celoto, sklep. Sklep posplošeno zaključuje s problematiko, ki zavira razvoj ocenjevanja stavbnih zemljišč v Sloveniji, pogoje in možno rešitev za odpravo teh problemov.

2. VPLIV SPLOŠNIH MAKROEKONOMSKIH ODNOSOV NA TRGU NEPREMIČNIN

V preteklosti je zemlja predstavljala predvsem temelj kmetijski dejavnosti, sčasoma pa je postajala vse pomembnejši naravni pogoj za delovanje gospodarski dejavnosti in negospodarski uporabi, in sicer za širitev naselij, gradnjo komunalnih naprav in objektov, transportnega omrežja, ipd. Prav zemljišče, objekti in ostale stvari, ki so na zemljišču, ali vgrajeni v zemljišče in s tem trajno spojeni z njim, z eno besedo **nepremičnine**, predstavljajo v razvitih državah obsežno področje proučevanja (Šubic Kovač, 1996, str. 1).

Trg nepremičnin je pojem, ki predstavlja ponudbo in povpraševanje po vseh vrstah nepremičnin. Delovanje trga je določeno s celo vrsto zakonov, ki urejajo status nepremičnin, prometom nepremičnin in uporabo ter vplivom različne državne politike. Zaradi njegovega izrednega pomena za gospodarski in socialni razvoj, država ne posega vanj s centralno državno ustanovo, ki bi enotno skrbela za njegov razvoj. Prehod v tržno gospodarstvo je tudi v Sloveniji sorazmerno neuspeh in neurejen proces, ki je svoj pečat pustil tudi nepremičninskemu trgu (Horvat, 1999, str. 51).

V preteklem obdobju so se splošni makroekonomski pogoji v Sloveniji bistveno spremenili.

Za obdobje pred osamosvojitvijo je značilna dogovorna ekonomija, ki se je uveljavljala skozi zapletene procese vnaprejšnjega globalnega usklajevanja med proizvajalci in potrošniki, pri čemer se je izgubljal velik del ustvarjalnega potenciala. V zadnjih letih se je dogovorna ekonomija spopadla s tržno ekonomijo, vendar v okviru zatečene zakonodaje (Kocuvan, 2001, str. 79).

Za tržno ekonomijo po osamosvojitvi je pomembna značilnost sprememba zakonodaje in nekontrolirana liberalizacija ter negacija preteklega planskega sistema (vse kar ni prepovedano je dovoljeno). Država je omejila liberalizem pretežno na področju fiskalne politike z uvedbo dohodnine in davka na dodano vrednost za blago in storitve ter na področju monetarne politike z ustanovitvijo Banke Slovenije, s temeljno funkcijo stabilizirati nacionalni monetarni sistem (Kocuvan, 2001, str. 80).

Na vseh ostalih področjih pa je pustila, da so se dogodki odvijali stihijsko in neobvladljivo ter z ukrepi tekoče (nesistemske) ekonomske politike nato blažila posledice, ki jih je sama povzročala (denacionalizacija, divja privatizacija, odpiranje tujim trgom, opuščanje proizvodnje in delovnih mest, stečaj, stroškovno neobvladljiva narodno-gospodarska investicija v avtocestni program,...), kar se vse odraža tudi na nepremičninskem trgu in cenah zemljišč. Danes informacijske ovire, to so državne evidence o lastništvu nepremičnin, pri razvoju nepremičninskega trga povzročajo visoke transakcijske stroške, zmanjšujejo dohodke udeležencev in zavirajo gospodarski razvoj (Pavličič, 1999, str. 77 in Lavrač, 2002, str. 39).

Mednarodni trg za Slovenijo danes ni več vprašanje izbire, ampak nujnost. Pomembnejši cilj strategije gospodarskega razvoja Slovenije se nanaša na vključevanje v evropske integracijske procese, zato bo morala biti Slovenija v prihodnosti primerljiva z državami Evropske unije tudi glede zemljišč in davčne politike. Pospešeno aktivno pravno-ekonomsko prilagajanje je opazno v zadnjem času tudi na nepremičninskem trgu v Sloveniji, v prihodnosti pa se obeta še vrsta sprememb na področju zakonske regulative in metodologije.

3. PODROČJE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

3.1 *Temeljni pojmi*

Najsplošnejša definicija pojma “nepremičnina” za potrebe njenega vrednotenja je, da je predmet ocenjevanja na področju vrednotenja zemljišče, vključno z njegovimi sestavinami in pritiklinami¹. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002) definira nepremičnino kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.

Vrednotenje nepremičnine predstavlja proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine in je v glavnem svobodna kategorija (Murko Jožef, 2001, str 65).

Pravno regulirano vrednotenje je v osnovi administrativno vrednotenje. Država je in bo za svoje potrebe predpisala svoje načine ocenjevanja nepremičnin (denacionalizacija, davčni postopki, najemnine, itd.), kjer zakon ali drug ustrezen akt določa, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine, ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin in predpisuje metodo izračuna vrednosti nepremičnine. Tako vrednotenje je pravna kategorija (Murko Jožef, 2001, str 65).

Tržni sistem vrednotenja pa šele na podlagi analize trga nepremičnin ugotavlja, kateri faktorji in v kakšni meri vplivajo na vrednost nepremičnine. Metode praviloma niso predpisane, vzpostavljeni so standardi kot strokovno poenotenje delovanja. To vrednotenje je ekonomska kategorija (Murko Jožef, 2001, str 65) .

Izvorni način ocenjevanja vrednosti predstavlja posamično vrednotenje nepremičnin. Taka ocena vrednosti je zato dober približek dejanski (tržni) vrednosti. Manj znano je še množično vrednotenje, pri katerem se na podlagi manjšega števila podatkov o nepremičninah na trgu in trgu nepremičnin ocenjuje ter določi kriterije za vrednotenje. Taka ocena je slabši približek dejanski (tržni) vrednosti nepremičnine. Praviloma se uporablja za potrebe obdavčenja.

Na področju ocenjevanja je treba ločiti med termini „vrednost“, „cena“ in „stroški“, ki so se v zakonodaji in praksi vrednotenja nepremičnin v preteklosti v Sloveniji praviloma mešali. Po terminološkem slovarju Ameriškega društva cenilcev nepremičnin (ASA) predstavljajo (Boyce, 1984, str. 145):

- **vrednost**, količino denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči kupec pripravljen plačati za nepremičnino, ki se ocenjuje,

¹ Sestavino lahko predstavlja zgradba, če je postavljena na zemljišču, na katerem obstaja lastninska pravica. Pritiklina je premična stvar, ki je z zemljiščem povezana, predstavlja pogoj za doseganje gospodarskega namena zemljišča ter je z njo v funkciji pomožnega sredstva za doseganje namena (prostostoječe garaže, kontejnerji za olje,...)

- **stroški**, količino izdatkov, potrebnih za proizvodnjo podobne nepremičnine kot je ocenjevana,
- **cena**, količina denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine.

Uporabna vrednost nepremičnine (subjektivna vrednost) predstavlja vrednost nepremičnine za posameznika ali skupino in se kaže v koristnosti, ki jo nepremičnina prinaša lastniku ali določeni skupini (Boyce, 1984, str. 179).

Menjalna vrednost nepremičnine (objektivna vrednost) predstavlja ceno, ki bi jo nepremičnina dosegla na svobodnem, odprtem in konkurenčnem trgu na podlagi ravnotežja med silami ponudbe in povpraševanja. Tržna vrednost predstavlja značilen primer menjalne vrednosti (Boyce, 1984, str. 180).

3.2 Namen ocenjevanja stavbnega zemljišča

Namen ocenjevanja stavbnega zemljišča je različen. V preteklem obdobju je bilo glede na družbeno ureditev oziroma netržne administrativne razmere ocenjevanje omejeno predvsem za davčne potrebe (kupoprodaja, zapuščina, dediščina in darila), potrebe ob razlastitvenih postopkih (prisilni odkup, služnost) in pravne potrebe (škodni primeri, sodni postopki v zvezi z razdružitvami premoženja, dedovanjem in služnostjo, denacionalizacija). V splošnem pa gre v tržnih pogojih ocenjevanja za spoznavanje tržne vrednosti za različne potrebe in sicer:

1. Za tržne namene:

- kupoprodaja,
- financiranje,
- najem,
- trgovanje,
- zavarovanje.

2. Za pravne namene:

- prisilna služnost ali razlastitev,
- obdavčenje premoženja,
- dajatve ob dedovanju,
- davčne napovedi (odmera prometnega davka),
- računovodske potrebe (knjigovodska vrednost),
- in druge potrebe.

3.3 Vrsta in organiziranost cenilcev

Za obdobje pred osamosvojitvijo je značilno, da so ocenjevanje nepremičnin izvajali izključno zapriseženi sodni izvedenci in cenilci posameznih strok, ki so bili imenovani s strani temeljnih sodišč za neomejen čas. V prehodnem obdobju so se zaradi povečanih potreb in različnih interesov pojavili še drugi cenilci oziroma ocenjevalci nepremičnin, to je ocenjevalci s certifikatom Agencije RS za privatizacijo oziroma licencirani preizkušeni ocenjevalci vrednosti pri Slovenskem inštitutu za revizijo ("ASA" cenilci), cenilci za potrebe bank, zavarovalnic, posredovanja pri prometu z nepremičninami ter pooblašteni cenilci nepremičnin (Žlajpah, 1999, str. 69-70).

Izmed vseh cenilcev imajo sodni cenilci še posebej pomembno vlogo, ker so kot strokovnjaki izbrani, da s svojim strokovnim mnenjem pomagajo sodiščem v primerih, ko so izčrpane vse druge možnosti za sporazum med strankami (Žlajpah, 1999, str. 69-70). Organizirani so pod sfero štirih ministrstev, kjer prevladujejo stalni sodni cenilci in izvedenci gradbene ter kmetijske stroke pri ministrstvu za pravosodje. Njihova vloga je definirana z Zakonom o sodiščih (Uradni list RS, št. 19/1994, 45/1995 in 28/2000) in Pravilnikih o sodnih izvedencih in cenilcih (Slak, 2002, str. 163).

Trenutna organiziranost cenilcev nepremičnin je preko (Šubic Kovač, 2000, str. 12):

- Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, ki deluje od leta 1997.
- Združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije - FIABCI Slovenija, ki deluje od leta 1993.
- Cenilci s certifikatom Agencije republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo.
- Pooblašteni ocenjevalci vrednosti nepremičnin z licenco Slovenskega inštituta za revizijo.

4. STAVBNO ZEMLJIŠČE

4.1 Pojem stavbnega zemljišča

V ekonomskem smislu je na splošno zemljišče pomemben faktor produkcije, praviloma ekonomska dobrina.

V pravnem smislu predstavlja zemljišče določeno površino zemlje, ki je predmet lastninske pravice in vse, kar je kot naravna ali ustvarjena danost v njej ali pripojeno k njej. Lastninska pravica, ki se nanaša na zemljišče, vključuje lastninsko pravico na sami površini in pod njo. Lastniki, nosilci stvarno-pravnih pravic, se evidentirajo v zemljiškem katastru.

Zemljiškoknjižni identifikacijski znaki so parcelna številka, številka zemljiškoknjižnega vložka in katastrska občina. Vpisi in vrisi v zemljiškem katastru se smejo opraviti le na podlagi listin, ki so predvidene z Zakonom o zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 16/1974 in 42/1986) in s predpisi za njegovo izvrševanje ter na podlagi uradnih ugotovitev, ki jih opravijo pristojni upravni organi za geodetske zadeve.

Krog stvarnih pravic opredeljujejo temeljne osnove pravnih razmerij iz področja nepremičninskega prava. Od teh je lastninska pravica najširša in najmočnejša stvarna pravica, posebno mesto pa ima **pojem posesti**, ki pomeni dejansko oblast nad stvarjo in jo izvaja določena oseba.

Zemljišče, še posebej zemljišče primerno za določeno dejavnost, kamor štejemo stavbno zemljišče, postaja v procesu urbanizacije vse pomembnejše (Šubic Kovač, 1996, str. 1):

- **Zemljišče je konstanta**, ki postaja vse bolj pomembna v celotnem družbenem razvoju.
- **Zemljišče je imobilna dobrina**, neprestavljiva in je temelj vsake prostorske strukture.
- **Zemljišča ni mogoče reproducirati**, le omejeno spreminjati, izboljševati (tudi poslabšati).

Značilnost trga stavbnih zemljišč je, da cene tem zemljiščem naraščajo v posledici družbenih odločitev, da se neko zemljišče spremeni iz kmetijskega v stavbno in v posledici vlaganja javnih sredstev.

Pojem stavbnega zemljišča ni enoten pojem. Posamezni zakoni ali podzakonski akti so lahko posebej definirali pojem stavbnega zemljišča, ki se je uporabljalo v primeru njihovega izvajanja. Zato je bilo potrebno pojem stavbnega zemljišča uporabljati v skladu s pravno ureditvijo, na katero se je nanašalo.

V začetku leta 2003 je začel veljati nov Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002), ki je nadomestil tudi Zakon o stavbnih zemljiščih in uvaja novo terminologijo prilagojeno tržnim razmeram. Termin stavbnega (zazidanega in nezazidanega) zemljišča je opustil in sedaj določa le poselitvena območja naselij (območja strnjene pozidave) ter območja predvidena za njihovo širitev, ki so kot takšna določena v prostorskih aktih.

Zaradi dosedanje uveljavljene uporabe terminologije iz Zakona o stavbnih zemljiščih in podzakonskih aktov, zaradi razumevanja in še nesprejetja drugih podzakonskih aktov privzemam v nadaljevanju naslednje pojme:

- nezazidano stavbno zemljišče,
- zazidano stavbno zemljišče,
- gradbena parcela,

- funkcionalno zemljišče,

- skupno funkcionalno zemljišče in
- opremljeno zemljišče.

Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev objektov (2. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih Uradni list RS, št. 44/1997). Zakon pa določa, da ima občina ali država predkupno pravico na takem zemljišču, če je s prostorsko izvedbenim načrtom predvidena gradnja:

- javne infrastrukture,
- objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, znanosti, kulture, športa in javne uprave,
- socialnih in neprofitnih stanovanj in
- objektov za potrebe obrambe.

Zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju iz prejšnjega odstavka, na kateri je zgrajen objekt (2. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih Uradni list RS, št. 44/97).

Gradbena parcela je stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt ali naprava (stavbišče) in stavbno zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo. Oblikovanje gradbenih parcel in način pridobivanja lastninske ter drugih stvarnih pravic na njih, je opredeljeno v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 44/97), Navodilu o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Uradni list SRS, št. 16/1974) ter v Zakonu o zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 16/1974 in 42/1986).

Funkcionalno zemljišče je stavbno zemljišče objekta ali naprave izven stavbišča, ki je potrebno za njihovo redno rabo (46. čl. Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor Uradni list RS, št. 18/84) oziroma tisto zemljišče stanovanjske hiše, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katere ne more funkcionirati kot na primer dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno (9. čl. Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 18/91, 21/94 in 1/2000).

Skupno funkcionalno zemljišče je funkcionalno zemljišče, kadar služi večjim stanovanjskim hišam neposredno ali posredno in ne sodi med dobrine splošne rabe (9. čl. Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 18/91, 21/94 in 1/2000).

Opremljeno zemljišče je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo javno infrastrukturo: javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic, javno elektroenergetsko omrežje in dovoz na javno cesto (40. čl. Zakona o stavbnih zemljiščih, Uradni list RS, št. 44/97).

5. RAZVOJ OCENJEVANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

5.1 Obdobje "administrativnega" ocenjevanja

Slovenija je v obdobju po drugi svetovni vojni doživljala povsem specifičen razvoj na področju vrednotenja nepremičnin. Vsakokratne ustavne določbe, zakoni in podzakonski akti so vplivali na razvoj administrativnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Zadnja Ustava v socialističnem sistemu Ustava SR Slovenije iz leta 1974 (Uradni list SFRJ, št. 9/1974 in Uradni list SRS, št. 6/1974) je opredeljevala še:

- obstoj družbene in zasebne lastnine,
- prevlado družbene lastnine in iz tega izhajajoče postopke pridobivanja zemljišč v družbeno lastnino,
- pretežno družbeno lastnino stavbnih zemljišč na območjih mest in naselij mestnega značaja, ki niso bila v prostem prometu,
- da so delo in rezultati na podlagi enakih pravic in odgovornosti dela določali materialni in družbeni položaj človeka.

Ustava priznava v omejenem obsegu lastninsko pravico občanov na proizvodjalnih sredstvih, na predmetih osebne porabe in na stanovanjskih hišah oziroma stanovanjih (za svoje osebne in družinske potrebe). Po Ustavi ni bilo mogoče imeti lastninske pravice na zemljiščih v mestih in naseljih mestnega značaja ter na drugih območjih namenjenih za stanovanjsko graditev in drugo kompleksno graditev, ki jih po zakonu določi občina. Pogoje, način in čas prenehanja lastninske pravice na zemljišču, na katerem je pred izdajo občinskega odloka imel kdo lastninsko pravico, ter odškodnino za to zemljišče ureja Zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe iz leta 1972.

Ustava je bistveno vplivala na oblikovanje novega Zakona o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lasti (Uradni list SRS, št. 5/1980). Po tem zakonu se pri odškodnini za razlašeno stavbno zemljišče upošteva korist za to zemljišče, in sicer v odstotku od povprečne gradbene cene, ki se je oblikovala v preteklem letu za 1 m² stanovanjske površine v družbeni gradnji na območju mesta oziroma naselja mestnega značaja, s tem, da odstotek ne more biti večji od 1,2 % in ne manjši od 0,6%. Ta odstotek je določila vsako leto posamezna občinska skupščina z odlokom, upoštevajoč pri tem strukturo cene stanovanjske površine v družbeni gradnji. (**40. člen**) (Šubic Kovač, 1997, str. 15).

Omejitev lastninske pravice in superiornost družbene lastnine v preteklosti, je vplivala na oblikovanje dveh povsem ločenih trgov stavbnih zemljišč v Sloveniji (Šubic Kovač, 1997, str. 15):

- **Institucionaliziran trg** stavbnih zemljišč, na katerem je potekal kontroliran promet s stavbnimi zemljišči med subjekti družbenega sektorja in med subjekti državljansko - pravnega sektorja.
- **Neinstitucioniran trg stavbnih zemljišč, na katerem je potekal nekontroliran promet** s stavbnimi zemljišči med subjekti državljansko - pravnega sektorja (zasebniki).

Vrednost stavbnih zemljišč se je na obeh trgih stavbnih zemljišč določala praviloma na podlagi t.i. parameterskega ocenjevanja zemljišč, ki je najpogosteje označeno kot administrativno. Torej, tako na območjih kjer prostega prometa stavbnih zemljišč ni bilo, kot tudi na območjih, kjer je obstojal prosti promet s stavbnimi zemljišči.

Vrednost stavbnih zemljišč se je določala po kriterijih, predpisanih v **Pravilnikih o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (t.i. PEM)**, objavljenih v Uradnem listu SRS, št. 29/71, 13/80 in nazadnje št. 8/87. Slednji (še veljaven) je bil izdan na podlagi 10. čl. Zakona o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 38/86) in v zvezi z Zakonom o prometu z nepremičninami (Uradni list SRS, št. 19/76 in 42/86) ter z Zakonom o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 5/80 in 30/87).

Dne 29.3.1990 pa je Ustavno sodišče Republike Slovenije v postopku za oceno ustavnosti 40. člena Razlastitvenega zakona ugotovilo, da njegove določbe niso v skladu z Ustavo Republike Slovenije, ker tako določena odškodnina, naknadno izničena z inflacijo in kot nerevalorizirana zajeta v povprečni gradbeni ceni 1 m² stanovanjske površine ne predstavlja realnega deleža v strukturi te cene in ne more biti osnova ter merilo za izračun izgubljene koristi pri razlaščenih stavbnih zemljiščih.

Ker zakon ni bil usklajen z Ustavo, so določbe 40. čl. Razlastitvenega zakona po odločbi Ustavnega sodišča dne 6.10.1990 prenehale veljati in s tem pa tudi določila 7. čl. PEM². Novega člena zakona, ki bi določal korist za razlaščeno stavbno zemljišče, še nimamo, zato ostaja formalno odprto vprašanje načina določanja odškodnine za razlaščena zemljišča.

² 7. čl. pravi: cena stavbnega zemljišča se določa po 40. členu zakona o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lasti iz leta 1980.

5.2 *Obdobje sprememb administrativnega ocenjevanja*

Nova ustavna ureditev je ob spremembi v ekonomski in politični ureditvi Slovenije opredelila nove razmere in razmerja na trgu stavbnih zemljišč v Sloveniji.

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/1991) je bistvene spremembe opredelila predvsem z:

- obstojem javne in zasebne lastnine na zemljiščih (tudi zasebne lastnine v mestih in naseljih mestnega značaja ter na drugih območjih, namenjenih za stanovanjsko ali drugačno graditev),
- enakopravnostjo zasebne in javne lastnine na zemljiščih,
- določilom, da je podlaga za ustvarjanje in prisvajanje dohodka poleg dela tudi kapital.

Čeprav so matični zakoni, na katerih PEM temelji, razveljavljeni in nadomeščeni z novo regulativo, pa je PEM kot podzakonski akt ostal v veljavi, predvsem po določilu 159. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91), razen določil 7. člena o načinu določitve cene stavbnega zemljišča (koristi), ki so prenehale veljati v povezavi z ukinitvijo 40. čl. Razlastitvenega zakona.

Ker drugega načina določanja vrednosti za stavbna zemljišča ni bilo in ga tudi do sedaj še ni, so se v nekaterih občinah na omenjeno ustavno odločbo o razveljavljenem 40. členu odzvali tako, da so vrednost stavbnega zemljišča administrativno zvišali s pomočjo višjih odstotkov od povprečne gradbene cene, sodni izvedenci in cenilci pa, združeni v sekcijah, organizirano ali subjektivno prilagajali način določanja vrednosti stavbnega zemljišča v okviru nadalje uporabljanega PEM za približanje dejanskemu dogajanju na trgu.

Kljub novim razmeram se je na področju vrednotenja nadaljevala inercija "starih" administrativnih metod; tudi pri uvajanju določenih "novih" metod vrednotenja nepremičnin glede na specializacijo za potrebe ocenjevanja v zvezi z denacionalizacijskimi postopki in postopki lastninjenja podjetij. Te so opredeljene v naslednjih zakonskih in podzakonskih aktih:

- Zakonu o lastninskem preoblikovanju (Uradni list RS, št. 24/93 in Uredbi o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance (Uradni list RS, št. 24/93).
- Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 18/91) in Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81).
- Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91) in Navodilu o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premičnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. 23/92), Odloku o načinu določanja vrednosti kmetijskih zemljišč, gozdov in zemljišč uporabljenih v postopku denacionalizacije (Uradni list RS, št. 16/92 in 21/92).

- Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 35/95), do julija 1997 v praksi vezan na Pravilnik o enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87).

Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) na področje vrednotenja sicer ni prinesel veliko novega. Predvsem ni podal definicije vrednosti, ki se ocenjuje, na primer v postopku razlastitve ali v drugih primerih, in zakonske podlage za oblikovanje nove enotne metodologije vrednotenja nepremičnin. Prav tako ni opredelil, da se za vrednotenje nepremičnin v Sloveniji uporabljajo tržne metode vrednotenja. Iz določil pa se zaključuje, da gre v primerih razlastitve zaradi ustavno zagotovljene zasebne lastnine za ugotovitev njene vrednosti in ta vrednost je lahko le tržna vrednost nepremičnine.

5.3 Prehodno obdobje iz administrativnega na tržno ocenjevanje

Vzporedno s preходом iz socialističnega v kapitalistično tržno gospodarstvo poteka v Sloveniji tudi prehod iz administrativnega na tržno vrednotenje nepremičnin.

Zakonodaja pa bistvenim spremembam do sedaj še ni sledila, zato trenutno še vedno obstaja razlika v vrednotenju stavbnih zemljišč na obeh trgih; na institucionaliziranem trgu stavbnih zemljišč, se za ocenjevanje vrednosti stavbnega zemljišča, še ne uporablja korektno tržnih metod vrednotenja stavbnih zemljišč, medtem ko na neinstitucionaliziranem trgu stavbnih zemljišč ta možnost obstaja.

V obdobju tranzicije je vrednotenje nepremičnin v Sloveniji še dokaj neurejeno; tudi zaradi nepoznavanja problematike in pojmov različnih vrednosti s strani ocenjevalcev, kar je posledično obdržalo uporabo starih metod administrativnega vrednotenja na eni strani, na drugi pa so začele s procesom privatizacije prodirati v naš prostor nove sodobne (tržne) metode vrednotenja nepremičnin. Z uveljavitvijo Zakona o nepremičninskem posredovanju smo prešli v Sloveniji na enovit sistem posamičnega tržnega ocenjevanja nepremičnin.

V splošnem je pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin pomembno:

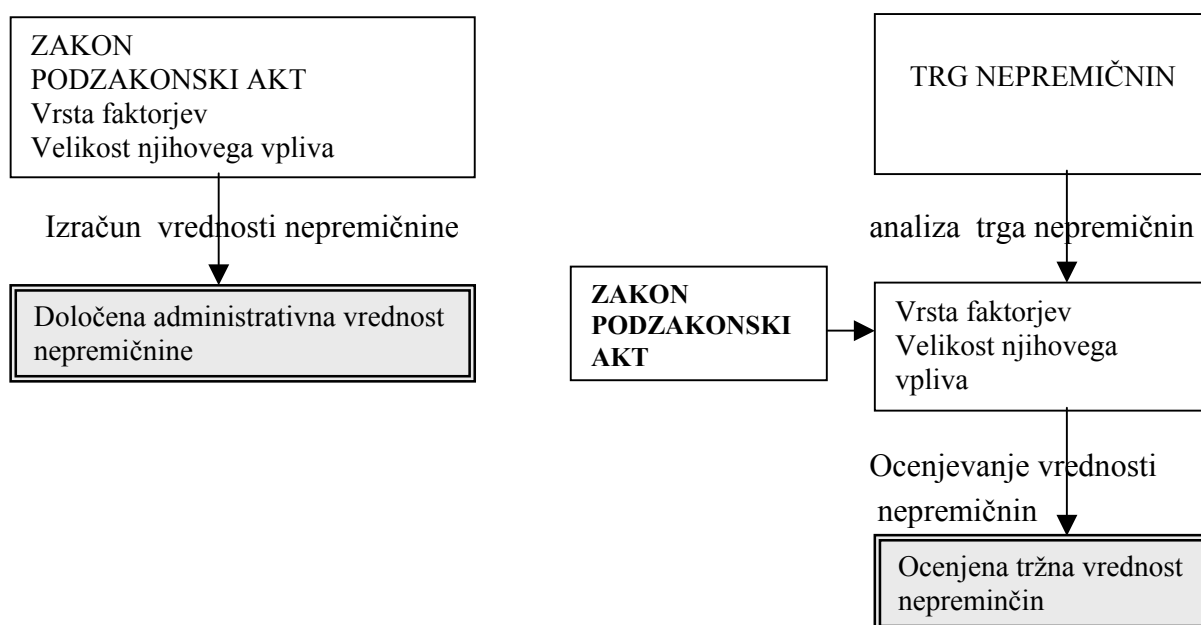
- kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in
- kakšen je njihov vpliv.

Bistvena razlika med administrativnimi in tržnimi metodami je pojasnjena z razliko v načinu določanja faktorjev in velikostjo njihovega vpliva na vrednost nepremičnine. Pri administrativnih metodah vrednotenja nepremičnin zakon oziroma podzakonski akt določa, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in kolikšen je njihov vpliv, in sicer ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin. Pri tržnih metodah pa z analizo nepremičninskega trga ugotavljamo, kateri in kolikšen vpliv imajo faktorji na oceno vrednosti (Šubic Kovač, 1998a, str. 47) (glej Slika 1, na str. 13).

Slika 1: Razlika med administrativnim in tržnim vrednotenjem

ADMINISTRATIVNO VREDNOTENJE

TRŽNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

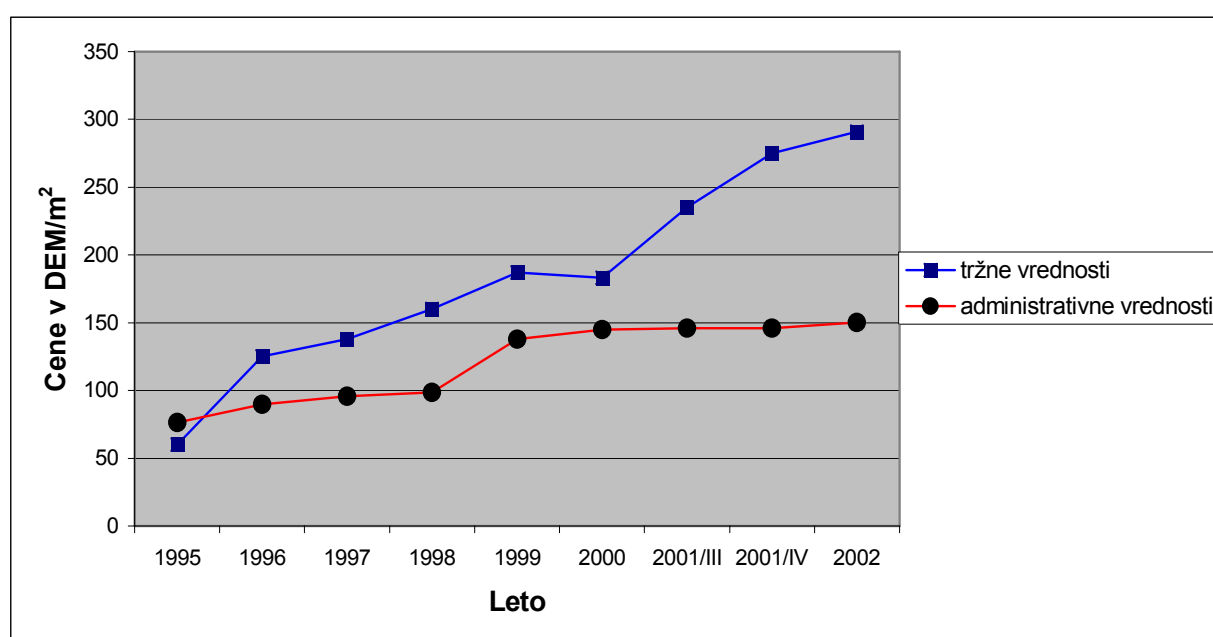


Vir: Maruška Šubic Kovač, 1998, str. 26

V preteklosti je veljalo, da so administrativne vrednosti praviloma nižje od tržnih vrednosti stavbnih zemljišč. Z zvišanjem odstotkov od povprečne gradbene cene po letu 1991 pa je administrativna vrednost stavbnega zemljišča lahko višja, nižja, ali zgolj slučajno enaka tržni vrednosti zemljišča.

V spodnji sliki je prikazan porast cen stavbnih zemljišč v DEM/m² za občino Ljubljana od leta 1995 do 2002. Administrativne vrednosti predstavljajo povprečne vrednosti zemljišč, izračunane na podlagi povprečnega odstotka za najvišjo cono I (center mesta) in najnižjo cono VII, zbrane v občinskih odlokih o povprečni gradbeni ceni stanovanj in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč od leta 1995 do leta 2002. Pri izračunu tržnih vrednosti so upoštevana stavbna zemljišča, ki so v računskem obdobju vstopila v bazo podatkov, ne glede na to, kdaj se je njihova aktivnost zaključila.

Slika 2: Gibanje tržnih in administrativnih vrednosti stavbnih zemljišč v obdobju od leta 1995 do 2002



Vir: 1. Vse o nepremičninah [URL: <http://slonep.net>], 2003

2. Odloki o povprečni gradbeni ceni stanovanj in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč od leta 1995 do leta 2002

6. FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Na vrednost stavbnega zemljišča vplivajo številni faktorji, ki se v splošnem razdeljeni v naslednje skupine (Šubic Kovač, 1996, str. 23):

- **splošne** (čas ceno, površina in oblika zemljišča, merila izrabe zemljišča, razvojna stopnja zemljišča ter pravice, bremena in obveznosti po posebnih javnopravnih predpisih),
- **naravne** (geološke in geomehanske značilnosti tal, nagib in konfiguracija terena, naravni pogoji dostopa, klimatične razmere ter kakovost zraka in podobno),
- **ustvarjene** (opremljanje s komunalnimi napravami in objekti, priključevanje na prometni sistem, onesnaženost zemljišča, atraktivnost lokacije, relativno lego zemljišča, stopnja izpostavljenosti hrupu ali ropotu, kakovosti zraka in intenzivnosti njegovih tokov),
- **normativne oziroma regulativne** (namenska opredelitev stavbnih zemljišč, urbanistični dokumenti, drugi zakoni in podzakonski akti, ki regulirajo rabo zemljišča, predpisujejo davek na zemljišče in podobno).

V nadaljevanju je prikazan vpliv nekaterih pomembnejših faktorjev na vrednost stavbnega zemljišča.

6.1 Velikost in oblika zemljišča

Vpliv velikosti stavbnega zemljišča na njegovo vrednost je odvisen od vrste stavbnega zemljišča in krajevnih okoliščin.

V splošnem velja, da se pri dani rabi zemljišča vrednost zemljišča manjša, če je to zemljišče premajhno ali preveliko. To velja še posebej za zemljišča z enodružinskimi prostostoječimi hišami na območjih izven strjene zazidave. Povsem drugače je z zemljišči, na katerih so vrstne hiše. Manjša velikost zemljišča v tem primeru ne znižuje vrednosti zemljišča, temveč velja, da čim manjša je za dano rabo potrebna velikost zemljišča, tem višja je cena kvadratnega metra zemljišča (Šubic Kovač, 1996, str. 25).

V povezavi z velikostjo zemljišča je obravnavana tudi oblika stavbnega zemljišča. Neprimerna oblika zemljišča lahko vpliva na uporabnost zemljišča za dano rabo, s tem pa na vrednost stavbnega zemljišča.

6.2 Merila izrabe zemljišča

V splošnem lahko podjetnik izravna visoko ceno stavbnega zemljišča s čim višjim donosom na zemljišče. Višji donos lahko doseže z večanjem bruto etažnih površin ali z višjo najemnino za kvadratni meter bruto etažne površine. Najemnine pa ne more povečati toliko časa, dokler je na trgu na razpolago še dovolj tovrstnih nepremičnin na enakovrednih lokacijah, ki imajo tolikšno najemnino. „**Torej, visoko ceno stavbnega zemljišča bo podjetnik v tržnem gospodarstvu nadomestil z intenzivnejšo izrabo zemljišča**“ (Šubic Kovač, 1996, str. 29).

Faktor izrabe stavbnega zemljišča je definiran v razmerju med bruto etažno površino in površino stavbnega zemljišča, pri čemer je bruto etažna površina vsota bruto etažnih površine pritličja in vseh ostalih etaž objekta.

6.3 Razvojna stopnja zemljišča

Razmere na trgu stavbnih zemljišč v Sloveniji kažejo, da obstajajo značilne razlike v cenah zemljišč na naslednjih razvojnih stopnjah:

- nezazidano stavbno zemljišče brez dovoljenj,
- nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim lokacijskim dovoljenjem in
- nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

1. Januarja 2003 je začel veljati nov Zakon o graditvi objektov, ki nadomešča sedanji Zakon o graditvi objektov iz leta 1984 (Uradni list SRS, št. 34/84, Uradni list RS, št. 29/86 in 59/96). Bistveni cilj in namen zakona je skrajšanje postopkov pridobivanja dovoljenj za gradnjo, odpravljanje ovir za investitorje in pospešiti gospodarski razvoj Republike Slovenije. Investitor bo tako za gradnjo namesto zahtevanega lokacijskega in nato gradbenega dovoljenja potreboval le eno dovoljenje, in sicer gradbeno. Nov Zakon o graditvi objektov ukinja določbe Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki govorijo o odmeri odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ali gozda. To pomeni, da odslej ne bo potrebno več plačati odškodnine, če se spremeni namembnost. Prav tako pomembna novost zakona je, da omogoča začetek gradnje pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, vendar po njegovi dokončnosti.

Kot sem že omenil, je začel veljati 1. januarja 2003 tudi nov Zakon o urejanju prostora, ki daje podlago za natančne, dobre in zanesljive izvedbene prostorske akte³, iz katerih bodo natančno

³ Izvedbeni prostorski akti določajo normativne pogoje za rabo zemljišč in rabo objektov in so podlaga za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, zato neposredno zadevajo interese posameznika

razvidni vsi lokacijski pogoji, ki so izhodišče za graditev objektov, to je projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov.

Analiza vzorca nezazidanih stavbnih zemljišč v Ljubljani v letu 1994 je pokazala, da je bila (Šubic Kovač et al., 1994):

- cena nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim lokacijskim dovoljenjem v povprečju 25 % višja od cene nezazidanega stavbnega zemljišča brez dovoljenj in
- cena nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem v povprečju kar za 42 % višja od cene nezazidanega stavbnega zemljišča brez dovoljenj.

Razlika je pojasnjena s pomočjo stroškov, ki jih je moral lastnik zemljišča plačati za pridobitev dovoljenj. To so stroški:

- odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (prečiščeno besedilo, Uradni list RS, št. 17/1986) in
- prispevka investitorja k stroškom urejanja stavbnih zemljišč po Zakonu o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1979) in Navodilu za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/1999).

Komunalni prispevek je plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča in pripada občini, kjer se zemljišče nahaja. Določi se glede na višino vseh stroškov opremljanja stavbnega zemljišča z javno infrastrukturo, upošteva površino stavbnega zemljišča, mogoče priključke na javno infrastrukturo ter njene zmogljivosti.

6.4 Opremljanje s komunalnimi napravami in objekti

Dodatna vlaganja kapitala v komunalno opremljanje stavbnega zemljišča vplivajo na kakovost stavbnega zemljišča, predvsem v smeri njegove večje vrednosti. (Šubic Kovač, 1996, str. 34). Pri vlaganjih v komunalno infrastrukturo ločimo minula in tekoča vlaganja. Hipotetični kupec (cenilec) ocenjuje vrednost stavbnega zemljišča glede na stanje trenutne komunalne opremljenosti. Pri tem se zaveda, koliko denarja bo še moral vložiti v prihodnosti, da bo dosegel zahtevano (minimalno) komunalno opremljenost zemljišča.

Lastnik pri prodaji stavbnega zemljišča ne vključi v ceno le neamortiziranega dela vlaganj in obresti, ampak tudi dobiček, ki izvira iz boljše kapitalske opremljenosti dela na tem tudi zemljišču (Šubic Kovač, 1996, str. 34).

6.5 Oddaljenost centra oziroma subcentra urbanega naselja

Z oddaljenostjo od središča naselja zemljišča praviloma izgubljajo privlačnost in s tem vrednost. To zakonitost pa zmanjšujejo subcentri, spreminjajo se tudi osebne preference in možnost prebivalstva glede naselitve, pri čemer igra odločilno vlogo razvoj motorizacije (Šubic Kovač, 1996, str. 36).

6.6 Namenska raba zemljišča

Cena zemljišča je neposredno odvisna od zemljiške rente, ta pa pri nespremenjeni obrestni meri od dohodka (neto donosa). Pri ostalih nespremenjenih pogojih je slednji odvisen predvsem od dejavnosti oziroma namena, za katerega se bo zemljišče uporabljalo (Šubic Kovač, 1996, str. 37).

7. ADMINISTRATIVNI PRISTOPI VREDNOTENJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Administrativni pristopi vrednotenja stavbnih zemljišč so bili značilni za dosedanje ocenjevanje stavbnih zemljišč, z izjemo množičnega vrednotenja, ki vsebuje tudi že tržne elemente in se uporablja v razvitih tržnih gospodarstvih za potrebe obdavčenja nepremičnin.

Prvi tovrstni **Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (PEM)** je nastal v letu 1971, dopolnjen v letu 1980 in prenovljen v letu 1987 (Uradni list SRS, št. 8/1987). Slednji je, kljub razveljavljenim matičnim zakonom, na podlagi katerih temelji, in odpravljenemu določilo 7. člena o načinu določitve cene stavbnega zemljišča (koristi) v povezavi z ukinitvijo 40. čl. razlastitvenega zakona še, sicer omejeno, v veljavi. Pravilnik se je uporabljal do leta 2003, ko je bil sprejet Zakon o nepremičniskem posredovanju, uporabljal pa se je v davčne namene, za potrebe ob razlastitvenih postopkih in pravne namene. Občine so spremljale uporabo PEM z izdajo odlokov o povprečni gradbeni ceni stanovanja na 1 m² in odstotkih za vrednost stavbnega zemljišča, manjkajoči podatki pa so bili sprejeti s strani regijskih združenj cenilcev.

Poleg “tradicionalnega” administrativnega načina vrednotenja stavbnih zemljišč, ki je podrobno predstavljen v nadaljevanju, so se za določene specifične potrebe predpisale še druge metode:

1. Metodologija za ocenjevanje stavbnega zemljišča v postopkih denacionalizacije po Zakonu o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/1991), ki v 44. čl. opredeljuje, da je vrednost "zemljišč za gradnjo" določena glede na katastersko kulturo, razred in okraj ter podrobno obdelano v Navodilu o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premoženj, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. 23/1992).

Vrednost stavbnega zemljišča se po 13. čl. določi po formuli:

$$V(\text{vrednost}) = C (\text{cena}) \times P (\text{površina})$$

Cena se oblikuje tako, da se izhodiščna vrednost kmetijskega zemljišča, določena s predpisom izdanim na podlagi 44. člena zakona, pomnoži s faktorjem 17, kar pomeni:

$$V = 3,94 \text{ DEM/m}^2 \times 17 \times P = 66,98 \text{ DEM/m}^2 \times P$$

Če gre za nezazidano, komunalno opremljeno zemljišče, znaša njegova vrednost 40 % vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča, kar pomeni:

$$V = 3,94 \text{ DEM/m}^2 \times 17 \times 0,40 \times P = 26,79 \text{ DEM/m}^2 \times P$$

2. Metode za ocenjevanje stavbnega zemljišča pri izdelavi otvoritvene bilance stanja (Uradni list RS, št. 24/1993), sprejete skladno z Zakonom o lastninskem preoblikovanju podjetij (Uradni list RS, št. 55/1992, 77/1993) in Uredbo o metodologiji za izdelavo otvoritve bilance stanja (Uradni list RS, št. 24/1993).

V okviru materialnih naložb so bila po 11. in 12. čl. Uredbe vrednotena tudi stavbna zemljišča tako, da se konkretno zemljišče uvrsti v določeno cono in s tem izbere ustrezno "osnovno ceno". Osnovna cena lahko odstopa ob upoštevanju določenih elementov, ki morajo biti posebej pojasnjeni in utemeljeni. Odstopanja se morajo gibati v intervalih cen po tabeli 2.

Primerjalne cene stavbnih zemljišč po teh metodah se med seboj razlikujejo.

7.1 Metoda po PEM

PEM obravnava elemente vrednosti stavbnega zemljišča v II. poglavju 6. - 10. člen. Ti elementi so (Kocuvan, 2001, str. 82):

6. člen:

- **cena** stavbnega zemljišča (korist),
- **uporabna vrednost** stavbnega zemljišča,
- **funkcionalna ugodnost** stavbnega zemljišča.

7. člen:

Cena stavbnega zemljišča (korist) je v PEM v osnovi določena v višini odstotka od povprečne gradbene cene, ki se je oblikovala v preteklem letu za 1 m² stanovanjske površine v družbeni gradnji na določenem območju s tem, da ta odstotek ne more biti večji od 1,2 % in ne manjši od 0,6 %, gradbena cena pa ne zajema stroškov urejanja stavbnega zemljišča. Ta odstotek določi vsako leto občinska skupščina z odlokom, prav tako po 20. čl. povprečno gradbeno ceno (PGC) za 1 m² stanovanjske površine.

Ta cena se med letom valorizira v skladu z analitičnim indeksom cen.

K ceni stavbnega zemljišča se prištejejo tudi stroški, ki so nastali zaradi minulih vlaganj v zemljišče in lahko znašajo do 2 % PGC.

8. člen:

Uporabna vrednost stavbnega zemljišča se določi glede na možnost uporabe zemljišča za določeno dejavnost. Korekcija se določi s koeficienti:

- 0,5 za garaže in parkirne hiše,
- 0,8 za objekte družbenih dejavnosti (šole, vrtci in podobno),
- 1,0 za stanovanjske objekte,
- 1,2 za industrijske objekte,
- 1,5 za trgovske, obrtne in podobne objekte,
- 2,0 za poslovne objekte, vključno kioski.

9. člen:

Funkcionalna ugodnost lokacije stavbnega zemljišča se ugotavlja s pomočjo korekcijskih koeficientov od 1-5, ki povečajo oceno iz 7. člena glede na kriterije lege v naselju oziroma oddaljenosti javnih prometnih sredstev in javnih objektov družbenega standarda (območja po

razmejitev iz Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča - Uradni list SRS, št. 32/86)

10. člen:

Po naštetih merilih se vrednost stavbnega zemljišča določi:

- Pri objektih individualne družinske gradnje nizkih gabaritov do P+1+M od površine funkcionalnega zemljišča, izkazanega po zemljiško knjižnem stanju. Če funkcionalno zemljišče ni izkazano, se površina in posledično vrednost določi po površinskih normativih:
 - 600 m² za enostanovanjsko prostostoječo hišo,
 - 500 m² za dvostanovanjski dvojček,
 - 300 m² za vrstno ali atrijsko hišo,
 - 600 m² za večstanovanjsko hišo + 200 m² za vsako naslednje stanovanje.
- Za večstanovanjske in druge objekte visokih gabaritov se pri vrednosti stavbnega zemljišča upoštevajo korekcije glede na izrabo zemljišča, merjeno s številom etaž (od 1,00 za objekt stremi etažami do 0,182 za objekte z deset in več etažami).

Op.: Stroški za komunalno opremljenost, ki so končno sicer pripojeni k zemljišču, se po PEM obračunavajo posebej in niso upoštevani neposredno pri ocenjevanju vrednosti stavbnega zemljišča. Enako velja za elemente zunanje ureditve, ki so v deležu do 1,5 % PGC že zajeti v gradbeni vrednosti objekta na stavbnem zemljišču.

Po teh elementih PEM Z upoštevanjem sedanje gradbene cene iz Odloka o povprečni gradbeni ceni stanovanj in ceni za stavbna zemljišča v letu 2002 (Uradni list RS, št. 21/2002), ki znaša na dan 1.1.2002 170.400 SIT/m², bi znašala vrednost stavbnega zemljišča v naslednjem primeru:

Za zazidano stavbno zemljišče s 600 m², z zgrajeno individualno hišo v uporabi. Lokacija. Ljubljana - II.cona, koristna površina objekta 270,0 m².

7. čl. PEM	- korist	1,00 % od PGC 170.400 SIT/m ² = 1.704,00 SIT/m ²
	- stroški priprave	1,50 % od PGC 170.400 SIT/m ² = <u>2.556,00 SIT/m²</u>
		skupaj 4.260,00 SIT/m ²

8. čl. PEM - stanovanjski objekt fa = 1,0

9. čl. PEM - ugodnost lokacije fa = 4,0

10. čl. PEM - etažnost fa = 1,0

Vrednost zemljišča:

- pod 7. čl. $600 \text{ m}^2 \times 4.260,00 \text{ SIT/m}^2 = 2.556.000 \text{ SIT}$
- pod 8. in.9. čl. $1.704,00 \text{ SIT/m}^2 \times 270,0 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 4,0 \times 1,0 = \underline{1.840.320 \text{ SIT}}$
skupaj 4.396.320 SIT

kar znaša preračunano 7.327,20 SIT na 1 m² zemljišča. Če bi bilo isto zemljišče še nezazidano in v pripravi za gradnjo, bi z upoštevanjem elementov iz 7. čl. znašala vrednost le 4.260,00 SIT/m².

Ker so bile tako dobljene vrednosti stavbnih zemljišč po teh elementih tudi za takratni čas prenizke in ker je bil odpravljen 7. čl. PEM, so bili takoj po letu 1991 v okviru cenilcev in preko občinskih odlokov o povprečni gradbeni ceni stanovanj dogovorno **uveljavljeni višji odstotki cene stavbnega zemljišča od povprečne gradbene cene m² stanovanj.**

V primeru Mestne občine Ljubljana so se odstotki do leta 2002 povečali od razpona 5,0% - 8,5 % v letu 1991 na 4,0 % - 16,0 % v letu 2002, pri čemer so bila prvotna štiri območja v letu 1995 razširjena na sedem območij v skladu z novim Odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 72/95). Hkrati s tem je bila vrednost stavbnega zemljišča deljena na:

- osnovno vrednost (OV), ki zajema koristi iz lastniške pravice ali pravice in del splošnih stroškov stavbne priprave ter znaša 60 % osnovne cene (upoštevanje določila 8. čl. PEM),
- funkcionalno vrednost–ugodnost (FU), ki zajema preostale koristi vezane na funkcionalnost zazidanega zemljišča in znaša 40 % osnovne cene (upoštevanje določil 9. in 10. čl. PEM).

V zgornjem primeru bi znašala po teh osnovah sedanja vrednost stavbnega zemljišča sledeče:

Osnovna cena: $12 \% \text{ od PGC } 170.400 \text{ SIT/m}^2 = 20.448 \text{ SIT/m}^2$

Ostali elementi:

8. čl. PEM- stanovanjski objekt $fa = 1,0$

9. čl. PEM- ugodnost lokacije $fa = 4,0$

10. čl. PEM- etažnost $fa = 1,0$

Osnovna vrednost (OV): $20.448 \text{ SIT/m}^2 \times 0,60 \times 1,0 \times 600 \text{ m}^2 = 7.361.280 \text{ SIT}$

Funkcionalna ugodnost (FU): $20.448 \text{ SIT/m}^2 \times 0,40 \times 4,00 \times 270,0 \text{ m}^2 \times 1,0 = 8.833.536 \text{ SIT}$

Stroški priprave-minula vlaganja $170.400 \text{ SIT/m}^2 \times 0,015 \times 600 \text{ m}^2 = \underline{1.533.600 \text{ SIT}}$
skupaj 17.728.416 SIT

kar znaša preračunano 29.547,36 SIT na 1m² zemljišča. Če bi bilo isto zemljišče še nezazidano in v pripravi za gradnjo, bi znašala vrednost ob zmanjšanju funkcionalne ugodnosti na 33 % (priporočila v okviru združenja cenilcev) 11.809.947 SIT oziroma 19.683,25 SIT/m².

V okviru občinskega odloka so se za izračun cene za stavbno zemljišče upoštevala tudi eventualna bremena in pravice, neplačani prispevki za spremembo namembnosti zemljišča, kriterij gostote pozidave in druge posebnosti ocenjevanega zemljišča. Predpisana je bila tudi mesečna revalorizacija gradbene cene in cene za stavbno zemljišče z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin.

Za določene potrebe oziroma namene so bile oblikovane tudi drugačne, podobne variante te metode ocenjevanja, na primer pri določanju vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč v zvezi z graditvijo avtocestnih omrežij. Posamezne občine, na primer Mestna občina Ljubljana, pa v odloku posebej direktno določajo in opredeljujejo cene za odkup ali najem njihovih zemljišč.

7.2 Množično vrednotenje za potrebe obdavčenja

Množično vrednotenje je proces vrednotenja večjega števila nepremičnin z uporabo standardiziranih metod, razpoložljivih podatkov in statističnega testiranja. Za potrebe obdavčenja nepremičnin se znotraj množičnega vrednotenja v razvitih državah najpogosteje uporablja metoda neposredne primerjave cen, ki ocenjuje vrednost nepremičnine na podlagi primerjave s prodano nepremičnino enakovredne uporabnosti. Za relativno natančnost ocene vrednosti je potrebna zadostna baza preteklih prodaj nepremičnin, v nasprotnem primeru se lahko uporabita stroškovna ali dohodkovna metoda (Žibrik Neva, Bevc Igor, et al., 2001, str. 18). Prva določa vrednost nepremičnine na podlagi stroškov izgradnje podobne nepremičnine z enako koristnostjo, obrabljenostjo in zastarelostjo. Pri tem se upoštevajo nadomestitveni stroški (postavitev podobnega, posodobljenega objekta) ali reprodukcijski stroški (gradnja identičnega objekta). Metoda donosa pa nepremičnino vrednoti po njenem donosu (najemnina, donos kmetijskih zemljišč) (Pšunder Igor, 2002, str. 45).

Leta 2005 je namreč mogoče pričakovati uvedbo Zakona o obdavčitvi nepremičnin, t.i. davek na nepremičnine, ki bo zamenjal nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in del premoženjskega davka. Osnova za obdavčitev nepremičnin bo z metodo množičnega vrednotenja nepremičnin določena tržna vrednost nepremičnin. Davčne stopnje še niso znane, vendar naj bi se gibale med 0,5 do 1 % letno (Peternel Matej, 2003).

V Sloveniji bo po vzoru razvitih držav prevladovala metoda primerjave prodajnih cen, ki je primerna in možna samo za ocenjevanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in deloma

poslovnih prostorov, za katere obstaja vsaj nekaj tržnih podatkov. Za poslovne prostore in stavbe, ki se dajejo v najem, se bo lahko uporabljala tudi metoda donosov. Za netipične nepremičnine, ki se ne prodajajo, kot so šole, zdravstveni domovi, hidroelektrarne in podobno, pa se bo vrednost ocenila s stroškovno metodo (vrednotijo se lahko tudi posamično-individualno) (Nagode, 1999, str. 65-66).

Pri izgradnji modela množičnega vrednotenja v Sloveniji sodelujejo tako domači kot tuji strokovnjaki. Temeljno vlogo ima ministrstvo za finance (MF) in geodetska uprava (GU), ki pa za razliko od nekaterih primerljivih evropskih držav (Francija, Španija, Italija), delujeta ločeno (GU spada namreč pod okrilje ministrstva za okolje in prostor). Posledica tega je neuskkljenost nepremičninskih evidenc in višji transakcijski stroški. V okviru GU bo za potrebe vrednotenja nepremičnin ustanovljena služba za vrednotenje, ki je v razvitih državah že dolgoletna praksa. Predvidena je kot državna služba, razporejena na lokalni ravni.

Ključni podatki pri izgradnji slovenskega modela bodo podatki o transakcijah nepremičnin, ki jih od leta 1999 zbira davčna uprava na podlagi odmerjenega davka na promet nepremičnin, ter podatki o lokaciji, lastništvu, fizičnih lastnostih in o veljavnih pravnih režimih na nepremičninah (Žibrik Neva, Bevc Igor, et al., 2001, str. 18). Količina podatkov o transakcijah v Sloveniji po mnenju strokovnjakov ne zadošča za natančne ocene vrednosti nepremičnin, prav tako bo težave povzročala neažurirana baza podatkov o zemljiščih, objektih in lastnikih nepremičnin (zemljiška knjiga, ki naj bi bila javna in bi pripomogla k pravni varnosti lastnikov, zato je nujno, da je ažurna in da so v njej vknjižene vse nepremičnine (Bratok, 1998, str. 12). Enako velja za zemljiški kataster in register stavb). Kot kaže, bodo naši strokovnjaki kot ključni vir podatkov o zgradbah pri vrednotenju uporabljali register stavb, ki je trenutno edini dovolj dobro ažuren, da bi kratkoročno lahko služil kot baza podatkov za vrednotenje.

Prvi korak pri izgradnji modela je kategorizacija nepremičnin glede na vrsto rabe. V Sloveniji je smiselna izbira predmeta obdavčitve celotna nepremičnina, to je zemljišče skupaj z izboljšavo. Razlogi za to so pomanjkanje podatkov o tržnih transakcijah z nezazidljivimi stavbnimi zemljišči, zapletenost določanja con zaradi mešane vrste rabe zemljišč na ožjih območjih in neažurnost zemljiške knjige.

Vsekakor je samo zemljišče predmet obdavčitve takrat, kadar je nepozidano, kmetijsko, ali poraslo z gozdom. Štiri osnovne kategorije objektov vrednotenja so stanovanjski, kmetijski, poslovni in industrijski (Swedesurvey AB, LUZ d.d., 2002, str.).

Naslednji korak je statistična ocena vpliva dejavnikov na vrednost nepremičnine z regresijsko analizo in primerjavo povprečnih cen nepremičnin z različnimi karakteristikami. Na različne tipe nepremičnin vplivajo različni, specifični dejavniki, najpomembnejši med njimi pa so: lokacija, velikost, starost, vzdrževanost ter kvaliteta stavbe. Nazadnje se za celotno državo

opredelijo prostorska območja ali cone, kjer se za vsako kategorijo nepremičnin izračuna vrednost izhodiščnega (tipičnega) objekta ter model, ki pojasnjuje razmerja med vplivnimi dejavniki ter izhodiščno vrednostjo. Na tej podlagi se tvorijo vrednostne tabele in razredi. Število razredov bo okoli devet, odvisno od kategorije, razlika med vrednostmi v razredih pa naj ne bi presegala 20 odstotkov (Swedesurvey AB, LUZ d.d., 2002, str.).

Menim, da bo za uspešno izvedbo procesa množičnega vrednotenja potrebno omogočiti lažjo izmenjavo podatkov med sodiščem, občinami, GU in MF, izobraziti potrebno število strokovnjakov, omogočiti hitrejše pridobivanje lastništva, posodobiti sistem evidentiranja transakcij nepremičnin, urediti zakonodajo (Zakon o vrednotenju nepremičnin) in podobno.

Rezultat procesa množičnega vrednotenja je posplošena tržna vrednost nepremičnin, ki bo predstavljala davčno osnovo. Davčna osnova pa ni nujno stoddotna posplošena tržna vrednost. V evropskih državah se delež davčne osnove v ocenjeni tržni vrednosti giblje med 50 in 100 odstotki. Predvidevam, da bo v občinah, kjer so vrednosti nepremičnin visoke, delež davčne osnove v ocenjeni tržni vrednosti in davčna stopnja nižja od pričakovanih, saj bi bilo sicer davčno breme za lastnike nepremičnin preveliko.

Tabela 1: Davčne osnove in davki na nepremičnine v evropskih državah in ZDA (naslov)

Država	Davek na nepremičnine	Predmet obdavčitve	Davčna osnova	Davčna stopnja
Danska	1. davek na zemljišča, 2. davek na stavbe 3. davek na premoženjsko	1. Zemljišča, 2. poslovne stavbe 2. počitniške hišice	100% tržna vrednost	za zemljišča 0,6%- 2,4%, za stavbe 1%

	vrednost			
Francija	1. davek na nepremičnine 2. davek na zemljišče 3. davek na stanovanja	1. zemljišča in stavbe 2. zemljišča 3. zemljišča in stavbe	Letna vrednost najemnine	Ne sme preseči 2,5-kratno stopnjo v državi
Italija	Davek na nepremičnine	Zemljišča in stavbe	Letna vrednost najemnine	0,4 – 0,7%
Nemčija	Davek na nepremičnine	Zemljišča in stavbe	Tržna vrednost	0,26-0,35% za stavbe, 0,6% za zemljišča, občinski koeficienti povečanja
Švedska	Davek na nepremičnine	Zemljišča in stavbe	75% tržne vrednosti	0,5% - 1%
Švica	Davek na nepremičnine	Zemljišča in stavbe	Tržna vrednost (varira po kantonih)	Različna, glede na kantone
Velika Britanija	Občinski davek na nepremičnine	1. stanovanjske nepremičnine 2. poslovne	1. tržna vrednost 2. letna vrednost najemnin	Različna glede na vrednost nepremičnin
ZDA	Lokalni davek na nepremičnine	Zemljišča in stavbe	Do 100% tržne vrednosti	Varira; v povprečju okoli 2,5%

Vir: Bevc Igor, 2001, str. 7

8. TRŽNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

8.1 Tržna načela

Tržna načela vrednotenja opredeljujejo najverjetnejši način dogajanja na trgu nepremičnin. To so načela, ki se nanašajo na (Šubic Kovač, 1996, str. 43):

- povpraševalce po nepremičninah,
- nepremičnine same,

- trg nepremičnin in
- najboljšo uporabo nepremičnin.

Na povpraševalce nepremičnin se načelo nanaša na:

- koristnost oziroma uporabnost nepremičnine (zadovoljitev potreb),
- substitucijo (racionalno obnašanje),
- anticipacijo (korist).

Na nepremičnine same se nanaša načelo na:

- preostali donos (neto donos, ki pripada zemljišču oziroma renta),
- mejno produktivnost (prirastek donosa),
- naraščajoče in padajoče donose,
- proporcionalnost (optimalni faktorji za najvišjo vrednost zemljišča),
- ekonomsko velikost zemljišča,
- ekonomično delitev.

Na trg nepremičnin se nanašajo načela na:

- soodvisnost (z okolico),
- skladnost (raven ugodnosti),
- ponudbo in povpraševanje,
- konkurenco,
- spremenljivost.

Na najboljšo uporabo nepremičnin se nanašajo načela o najboljši rabi zemljišča, ki je ena izmed tistih smiselnih, verjetnih in legalnih uporab zemljišča, ki je fizično možna, finančno podprta in izvedljiva.

8.2 Definicije tržne vrednosti nepremičnin v razvitih gospodarstvih

Vrednost nepremičnine določa **ekonomska vrednost**, če so izpolnjeni naslednji pogoji (Barlowe, 1986, str. 266):

- nepremičnina mora biti kosistna ali uporabna za lastnika ali uporabnika,
- po nepremičnini mora obstojati efektivno povpraševanje,
- nepremičnina mora biti relativno redka,

- nepremičnina je lahko predmet prodaje, kar vključuje tudi možnost prenosa lastništva na drugega lastnika in možnost njenega posedovanja,
- zakonska ureditev področja nepremičnin.

Pri tem pa se pri ocenjevanju loči koncept ekonomske vrednosti od koncepta tržne vrednosti, ki je končen produkt ocenjevalskega procesa.

Tržna vrednost je po definiciji Ameriškega društva cenilcev (v idealnih pogojih) določena z najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo nepremičnina lahko dosegla na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, sta dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih in na ceno ne vplivajo neobičajne okoliščine (Friedman, Ordway, 1989, str. 4). **V praksi pa se tržna vrednost ocenjuje kot najverjetnejša prodajna cena nepremičnine.** V tem primeru predstavlja tržna vrednost najverjetnejšo ceno nepremičnine, po kateri bi bila nepremičnina prodana na obstoječem trgu.

8.3 Potrebni pogoji za uveljavitev tržnega vrednotenja v Sloveniji

V Sloveniji trg stavbnih zemljišč še ne deluje tako, kakor v razvitih tržnih gospodarstvih, tudi zaradi vpliva posegov države na dogajanja, zato se o ocenjevanju tržne vrednosti stavbnega zemljišča govori le pogojno. Za uveljavitev tržnega vrednotenja nepremičnin je potrebno izpolniti nekatere potrebne pogoje:

- zaključiti proces privatizacije in denacionalizacije nepremičn,
- zakonsko opredeliti tržno vrednotenje nepremičnin,
- oblikovati temelje davčne politike,
- vzpostaviti ustrezno geoinformacijsko podporo takemu vrednotenju in
- izobraziti strokovnjake oziroma definirati enotne pogoje za pridobitev statusa cenilca nepremičnin z državnim certifikatom.

Tržne vrednosti se sicer ne da izračunati, se pa tam, kjer je trg, lahko oceni na različne načine, na primer z zbiranjem podatkov o cenah zemljišč pri davčnih organih ali s pomočjo različnih metod (primerjalne, dohodkovne in druge).

8.4 Postopek ocenjevanja

Za tržne metode vrednotenja nepremičnin velja, da se lahko šele na podlagi analize trga nepremičnin ugotavlja, kateri faktorji in v kolikšni meri vplivajo na vrednost nepremičnine.

Zakonodaja samo okvirno določa bistvene elemente sistema vrednotenja. Dogajanje na trgu nepremičnin predstavlja izhodišče tržnim metodam vrednotenja.

Postopek ocenjevanja tržne vrednosti se izvaja v naslednjih korakih:

1. Definiranje izhodišča vrednotenja.
2. Izdelava načrta vrednotenja.
3. Zbiranje in preverjanje podatkov.
4. Uporaba ustreznih metod vrednotenja.
5. Odločitev o tržni vrednosti.
6. Izdelava poročila o tržni vrednosti.

9. TRŽNI PRISTOPI VREDNOTENJA ZEMLJIŠČ

Z razvojem gospodarstva in spreminjanjem ekonomskega sistema so se pri nas spreminjale metode ocenjevanja stavbnega zemljišča. V socialističnem sistemu so vse metode, ki so ocenjevale zemljišče, temeljile na administrativnem predpisovanju in s tem določale administrativno vrednost stavbnih zemljišč. Prve spremembe v ocenjevanju segajo v leto 1992, ko so strokovnjaki ameriškega društva cenilcev ASA (American Society of Appraisers) začeli z izobraževanjem o novih sodobnih metodah ocenjevanja nepremičnin. Aplikacija teh metod se je začela pri lastninjenju podjetij. Metoda ocenjevanja zemljišča ni bila tržna, vendar je že vsebovala elemente, ki so pomembni pri tržnem ocenjevanju, in sicer elemente gostote zazidave, izkoriščenost zemljišča, velikost, obliko, opremljenost s komunalnimi napravami, ugodnost lokacije in namen uporabe zemljišča. Vzrok, da to metodo ni bilo možno imeti za tržno, je v takratni nerazvitosti trga nepremičnin in v družbeni lastnini.

Z razvojem privatne lastnine se je začel intenzivno razvijati tudi nepremičninski trg. Počasi so nastajali pogoji za uveljavljanje tržnih metod ocenjevanja zemljišča.

V nadaljevanju si bomo podrobneje ogledali sodobne metode ocenjevanja, ki jih uporablja Ameriško društvo cenilcev ASA (tč. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4) in samo omenili metode, ki so predpisane v pravilniku o ocenjevanju vrednosti v Nemčiji (Wertermittlungsverordnung – WertV).

9.1 Metoda neposredne primerjave cen podobnih zemljišč

Ta pristop predstavlja temeljni in najbolj realističen ter zanesljiv pristop ocenjevanja vrednosti zemljišč. Vendar pa je za to potreben pogoj obstoj dovolj velikega števila primerljivih prodajnih transakcij zemljišč. Po tem pristopu cenilci ocenjujejo vrednost zemljišča na podlagi prodaj primerljivih zemljišč. Upoštevati morajo morebitne prilagoditve glede na ocenjevano zemljišče. Prilagoditve se tako opravljajo na primerljivih zemljiščih. Običajno se te prilagoditve vršijo glede na čas prodaje, roke in pogoje prodaje, pogoje financiranja, značilnosti lokacije, fizične značilnosti zemljišča in možnosti uporabe.

Koraki uporabe metode neposredne primerjave cen podobnih zemljišč (Kratnar, 2001, str. 3):

1. Izberemo podatke o prodajah zemljišč, ki so podobna obravnavanemu v pogojih in potencialni uporabi. Zbrati moramo informacije, kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
2. Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu in pogojih prodaje, lokacijskih faktorjih ter fizičnih karakteristikah.
3. Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njim in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v odstotkih ali tolarjih.
4. Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na bolj primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali. Končna ocena vrednosti zemljišča je po priporočilih ASA prepuščena cenilcu, ali je enaka ponderirani aritmetični sredini indikativnih vrednosti.

Tabela 2: Izračun vrednosti ocenjevanega zemljišča na podlagi metode neposredne primerjave cen podobnih zemljišč

Elementi	Ocenjevano	Primerljiva zemljišča			
		1	2	3	4
Indikativna prodajna cena SIT/m ²		20.000	25.000	22.000	18.000
1. Datum prodaje	jun.02	jun.00	dec.00	jun.01	jan.02
časovna prilagoditev		1,16	1,12	1,08	1,04

cena/enoto s prilagoditvijo		23.200	28.000	23.760	18.270
2.Pogoji prodaje		Normalni	Posebni	Normalni	Normalni
prilagoditev za pogoje			0,90		
cena/enoto s prilagoditvijo		23.200	25.000	23.760	18.270
3.Lokacija		Ista	Slabša	Enaka	Boljša
prilagoditev za lokacijo			1,05		0,90
cena/enoto s prilagoditvijo		23.200	26.250	23.760	16.443
4.Fizične značilnosti					
a) površina v m ²	600,00	Ista	Večja	Večja	Enaka
b) oblika	pravokotna	Ista	Enaka	Enaka	Enaka
c) dostop	avtocesta	Isti	Slabši	Enaka	Boljši
d) komunalna opremljenost	normalna	Ista	Enaka	Enaka	Boljša
prilagoditev za fiz. znač.		1,00	1,00	0,95	0,85
cena/enoto s prilagoditvijo		23.200	23.940	22.572	13.977
Uteži		0,50	0,20	0,30	-
Prilagojena cena	23.160				

Vir: Lastni izračuni.

Pri uporabi metode direktne primerjave cen podobnih zemljišč se mora cenilec zavedati nekaterih pomankljivosti:

1. Pri ocenjevanju vrednosti zemljišča cenilec ne sme uporabljati samo statističnih kazalcev dobljenih iz indikativnih tržnih vrednosti, kajti le ti lahko privedejo do napačnih končnih ocen. Upoštevati morajo tudi logično presojo rezultatov.
2. Še posebej mora biti cenilec pazljiv pri oceni vrednosti zemljišča na enoto površine. V zgledu sem sicer prilagodil elemente odstotkovno, vendar pa, kot sem že omenil, je možno prilagajati primerljiva zemljišča tudi z denarnimi enotami tako, da prodajno ceno primerljivega zemljišča delimo s površino in nato prilagajamo dobljeno vrednost na kvadratni meter z ustrezno ekvivalentno denarno enoto.
3. Cenilec primerja primerljiva zemljišča in ocenjevano, ker enakih zemljišč v naravi praktično ni. Od te primerjave je odvisno, kako dobra bo ocena tržne vrednosti ocenjevanega zemljišča.
4. V primeru neučinkovitega trga zemljišč oziroma redkih prodaj je pridobitev ustreznih informacij o prodajah problematična.

Ko cenilci nimajo na razpolago dovolj veliko število ustreznih primerljivih prodaj zemljišč, uporabijo metodo abstrakcije oziroma alokacijsko tehniko.

9.2 Metoda abstrakcije oziroma alokacijska tehnika

Pristop na podlagi abstrakcije ali alokacijska tehnika je alternativna metoda, kjer vrednost zemljišča izločimo iz vrednosti celotne nepremičnine (vrednostjo zemljišča skupaj z zgradbo in ostalimi stvarmi, ki so trajno na zemljišču ali pripojene k njemu). Uporabna je predvsem pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, na katerih stojijo novejši objekti (tem se lahko z nizko stopnjo tveganja oceni tržno vrednost na podlagi **stroškovnega pristopa**⁴) in v pozidanih soseskah, kjer je malo prostih zemljišč. Ker je metoda manj direktna kot metoda neposredne primerjave podobnih zemljišč, je običajno tudi manj natančna (Kratnar, 2001, str. 5).

Ta metoda predpostavlja, da je razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo celotne nepremičnine pri prodajah primerljivih nepremičnin, ki so bile realizirane v bližnji preteklosti na določenem trgu nepremičnin, podobno. V prvem koraku torej poiščemo prodaje nepremičnin s podobnimi značilnostmi zemljišča kot jih ima ocenjevano zemljišče. Nato alociramo prodajno ceno na del, ki pripada zemljišču, in del, ki pripada zgradbi (Kratnar, 2001, str. 5). Razmerje predstavlja enačba:

$$k = \frac{\text{indikativna vrednost zemljišča}}{\text{vrednost celotne nepremičnine}}$$

Indikativno vrednost dobimo tako, da od prodajne cene celotne nepremičnine odštejemo vrednost zgradbe, ki jo izračunamo s pomočjo stroškovnega pristopa, in ostalih stvari, ki so trajno na zemljišču ali pripojene k njemu (*improvements*). Ustrezno ocenjeno razmerje (k) predstavlja podlago za oceno vrednosti ocenjevanega zemljišča V_z , in sicer:

$$V_z = k \times V_c$$

V_c - celotna vrednost obravnavane nepremičnine

⁴ Stroškovni pristop predstavlja enega izmed treh osnovnih metod vrednotenja nepremičnin. Ocenjevanje sestoji iz štirih faz: V prvi fazi ocenimo vrednost zemljišča na osnovi podatkov o primerljivih prodajah. V drugi fazi ocenimo stroške nadomestitve gradnje, bodisi višino reprodukcijskih stroškov (izgradnja identičnega objekta iz enakih materialov in metod dela) ali nadomestitvenih stroškov (enaki trenutnim stroškom postavitve objekta enake velikosti in uporabnosti, vendar s uporabo sodobnih materialov in opreme). V tretji fazi je potrebno pri starejših zgradbah oceniti amortizacijo. Tako dobimo dejansko vrednost, zmanjšano od nadomestitvene vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in zunanega oz. ekonomskega zastarevanja (Cirman, Lavrač, et al., 2000, str. 27-28).

V stanovanjski soseski enodružinskih hiš želimo oceniti vrednost zemljišča. Ocenjena vrednost celotne nepremičnine znaša 700.000 d.e.. Prodajnih cen primerljivih zemljišč v tej soseski nimamo na razpolago, razpolagamo pa s prodajnimi cenami celotnih nepremičnin, torej zemljišča in zgradb ter pripadajočih nepremičnih stvari skupaj. Zgradbe in pripadajoče nepremičnine smo ocenili po stroškovnem pristopu. Celoten postopek izračuna deleža vrednosti zemljišča v prodajni ceni celotne nepremičnine je prikazan v tabeli:

Tabela 3: Izračun deleža vrednosti zemljišča v prodajni ceni celotne nepremičnine

Prodaja	Prodajna cena celotne nepremičnine	Stroškovna ocena vrednosti zgradbe in pripadajočih stvari	Indikativna vrednost zemljišča	Delež vrednosti zemljišča v prodajni ceni celotne nepremičnine
	(1)	(2)	(1)-(2)=(3)	((3):(1))=(4)
1	140.000	112.000	28.000	20,0
2	170.000	134.810	35.190	20,7
3	180.000	144.000	36.000	20,0
4	150.000	121.200	28.800	19,2
5	145.000	113.680	31.320	21,6

Vir: Lastni izračuni.

Iz tabele lahko razberemo, da se delež vrednosti zemljišč v vrednosti celotne nepremičnine giblje od 19,2 do 21,6 %. Glede na značilnosti primerljivih zemljišč, cenilec subjektivno oceni, katera vrednost oz. delež v tabeli je najbolj primeren za izračun deleža ocenjevanega zemljišča, glede na celotno vrednost celotne nepremičnin. V našem primeru ocenjujem, da je vrednost zemljišča 20 % vrednosti celotne nepremičnine, torej 140.000 d.e.

Uporaba kvocientov (k) mora biti pazljiva, saj se stalno spreminjajo, zato je potrebno zajeti v raziskave čim novejše prodaje nepremičnin, prav tako pa na vrednost kvocienta vplivajo faktorji, kot so število in tip zgradb, stvari, ki so pripojene k zemljišču, okolje, vrsta in raba zemljišča v okolici, površina, itd (glej tč 6.0).

9.3 Metoda razvoja zemljišča

Metoda razvoja zemljišča se uporablja pri ocenjevanju praznih zemljišč pred razparceliranjem, in sicer takrat, ko ni na voljo dovolj podatkov o prodajah takšnih zemljišč. Pri tej metodi je

študije in poročila	-1.000.000 SIT	
pravni stroški in takse	-10.000.000 SIT	
stroški financiranja gradnje	-15.000.000 SIT	
davki	- 6.000.000 SIT	
<u>prodaja in marketing</u>	<u>-30.000.000 SIT</u>	
		- 62.000.000 SIT

Neto iztržek pred izračunom vrednosti zemljišče in podjetniškim stroškom: **126.000.000 SIT**

$$V = 126.000.000 \text{ SIT} / 1,30 = \boxed{96.623.000 \text{ SIT}}$$

Indikativna vrednost 10.000 m² praznega zemljišča znese 96.623.000 SIT.

9.4 Metoda kapitalizacije rezidualnega (preostalega) donosa

Metoda se uporablja pri ocenjevanju zemljišč, na katerih stojijo zgradbe in ostale nepremičnine, ki prinašajo donos in so relativno nove, ali pa bodo zgrajene v zelo kratkem času (Srednik, 2002, str. 5). V tem primeru se lahko dokaj natančno oceni strošek gradnje in njihova ekonomska življenjska doba. Metoda temelji na načelu o preostalem donosu, ki je definiran kot neto donos, ki pripada zemljišču, potem ko so poplačani preostali produkcijski faktorji: delo, kapital, management (Šubic Kovač, 1996, str. 58).

Za ocenitev letnega neto donosa za celotno nepremičnino mora cenilec poiskati odgovore na naslednja vprašanja (Friedman, Ordway, 1989, str. 133):

1. Kolikšen je neto donos nepremičnine?
2. Kdaj se donos realizira?
3. Kolikšna je dolžina obdobja, v katerem se donos realizira?
4. Kolikšna je verjetnost donosa?
5. Kolikšna je pričakovana prodajna vrednost nepremičnine v prihodnosti?

Ocena donosa pa je odvisna tudi od faktorjev (glej točko 6.0), ki vplivajo na vrednost zemljišča in jih je potrebno natančno analizirati.

V praksi se praviloma kot letni neto donos za celotno nepremičnino uporablja bruto letna najemnina upoštevajoč odbitke zaradi (Šubic Kovač, 1996, str. 60):

- nezasedenosti in neporavnanih najemnin,
- odhodkov iz rednega poslovanja: fiksnih (neodvisnih od zasedenosti stanovanj, na primer davek na premoženje) in variabilnih (odvisnih od zasedenosti, na primer računi za vodo, ogrevanje, odvoz smeti, če nosi stroške lastnik stanovanja,)
- sredstev potrebnih za zamenjavo notranje opreme.

Postopek izračuna preostalega neto donosa zemljišča prikazuje enačba:

$$I_0 - I_b = I_i$$

I_0 - letni neto donos iz rednega poslovanja za celotno nepremičnino (zemljišče in zgradba)

I_b - ocenjeni letni neto donos zgradbe in preostalih nepremičnin razen zemljišča⁵

I_i - letni preostali neto donos zemljišča.

Vrednost zemljišča je tako enaka kapitaliziranemu preostalemu donosu:

$$V_i = I_i \times \frac{1}{r_i}$$

V_i - vrednost zemljišča

r_i - stopnja kapitalizacije

Zgled:

Strošek izgradnje stavbe, koristne površine 60 m², se ocenjuje na 9.000.000 SIT in ekonomska življenjska doba na 50 let. Amortizacijska stopnja zgradbe je 2 %, zemljišče se ne amortizira! Stopnja donosa je 10 %. Stopnja kapitalizacije (r_i) zgradbe je tako 12 % letno, kar predstavlja letni donos (9.000.000 * 0,12) 1.080.000 SIT. Izračun je prikazan v nadaljevanju:

Bruto najemnina	60 m ² x 4.400 SIT/ m ² x 12	3.168.000 SIT
Ostali prihodki		0 SIT

SKUPAJ PRIHODEK

3.168.000 SIT

⁵ Predpostavlja se lahko, da letni donos zgradbe in preostalih nepremičnin:

- z leti pada
- je v celotni življenjski ekonomski dobi konstanten

- nezasedenost -316.800 SIT

EFEKTIVNI PRIHODEK 2.851.200 SIT

- odhodki iz rednega poslovanja -1.425.600 SIT

- rezerva (notranja oprema, popravila) -110.880 SIT

DOBIČEK IZ REDNEGA POSLOVANJA (neto donos iz rednega poslovanja za celotno nepremičnino) 1.314.720 SIT

- ocenjeni letni neto donos zgradbe in ostalih nepremičnin razen zemljišča -1.080.000 SIT

PREOSTALI NETO DONOS ZEMLJIŠČA 234.720 SIT

$$V_I = 234.720 \times \frac{1}{0,10} = 2.347.200$$

Vrednost zemljišča tako znaša 2.347.200 SIT.

Kakor vse predhodne metode, ima tudi metoda kapitalizacije rezidualnega (preostalega) donosa pomanjkljivosti. Donos za celotno nepremičnino temelji na najemnini, ki pa se na trgu nenehno spreminja, ali pa ni odraz tržnih razmer (pogodbena najemnina), zato cenilec težje oceni letni donos in iz tega vrednost zemljišča. Prav tako pomembna postavka je pričakovani donos zgradbe, ki je odvisna od tega, kako dobro cenilec oceni strošek izgradnje stavbe in stopnjo kapitalizacije.

9.5 Metode ocenjevanja tržne vrednosti zemljišč v Nemčiji

Pravilnik o ocenjevanju vrednosti v Nemčiji (WertV) določa dve temeljni metodi za ocenjevanje vrednosti zemljišč, in sicer ločeno za nezazidano in zazidano stavbno zemljišče. Za nezazidano zemljišče se uporablja (Šubic Kovač, 1997, str. 58):

- **metoda neposredne primerjave vrednosti na podlagi prodajnih cen primerljivih zemljišč**⁶ (der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreis von Vergleichsgrundstücken),
- **metoda posredne primerjave vrednosti na podlagi smernih vrednosti zemljišč**⁷ (der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte).

Za ocenjevanje tržne vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča se praviloma uporabljata isti metodi kot pri ocenjevanju nezazidanega stavbnega zemljišča, vendar temelji ocenjevanje na objektivni predpostavki, ki pravi, da zazidanost ne vpliva na vrednost zemljišča.

Poleg zakonsko definiranih metod ocenjevanja vrednosti zemljišč poznajo tudi **pomožne metode nemške cenilske prakse**, ki pa niso skladne s predpostavko zakonsko definiranih metod o ločenem vrednostnem prikazovanju zemljišča in objekta.

Pomožne metode so (Šubic Kovač, 1997, str. 59):

- **ocenjevanje vrednosti zemljišča po kategorijah lokacije zemljišča** (Ermittlung des Bodenwertes nach Lageklassen),
- **ocenjevanje vrednosti zemljišča po preglednicah o deležih vrednosti zemljišča v vrednosti objekta** (Ermittlung des Bodenwertes aus dem Verhältnis von Bodenwert zum Bauwert).

Metodi temeljita na predpostavki o določeni stalnosti razmerij med vrednostjo zemljišča oziroma donosom nepremičnine in celotno vrednostjo nepremičnine ali vrednostjo zemljišča in vrednostjo objekta. Razmerja so že izračunana na podlagi izkušenj cenilcev.

Jedri znanja ameriške in nemške ocenjevalske metodologije sta na moč podobni, vendar je nemški sistem močnejše reguliran kot ameriški. Razlike pa so poleg reguliranosti tudi v metodologiji. Kot temeljno metodo navajata ASA in nemška cenilska praksa metodo neposredne primerjave cen zemljišč. Evidenca cen zemljišč je v razvitih zahodnih državah uradno sistematično dokaj urejena in transparentna ter omogoča lažji dostop do informacij potrebnih pri ocenjevanju (Pšunder, 2002, str. 48).

⁶ Cenilec na podlagi zbranih cen primerljivih nezazidanih stavbnih zemljišč oceni tržno vrednost zemljišča upoštevajoč razmere na trgu zemljišč in značilnosti zemljišč (razvojna stopnja, način in merila izrabe, stvarne pravice in bremena, davki in prispevki). Pri zazidanem stavbnem zemljišču pa mora upoštevati tudi značilnosti objekta (Šubic Kovač, 1996, str. 66-67).

⁷ Na podlagi zbirke prodajnih cen izvedenski odbori za vsako občino ocenijo povprečno vrednost zemljišča glede na lokacijo in stopnjo razvoja, vendar najmanj za stavbna zemljišča, za katera je treba plačati prispevek za urejanje ali zemljišča oproščena prispevka. Cenilec lahko uporabi to metodo kot alternativo prvi, ali če nima dovolj primerljivih cen stavbnih zemljišč (Šubic Kovač, 1996, str. 66-67).

10. SKLEP

V razmerah družbene in zasebne lastnine je bilo v preteklosti delovanje trga nepremičnin v Sloveniji zelo omejeno. V takih razmerah so nastajale in se uporabljale administrativne metode vrednotenja nepremičnin, ki niso odražale razmer na trgu in z ocenjevanjem tržne vrednosti niso imele ustrezne povezave.

Okviri nove Ustave iz leta 1991 ne dovoljujejo več administrativnega vrednotenja nepremičnin iz preteklega socialističnega sistema. Če je bilo v superiornosti družbene nad zasebno lastnino mogoče preko pravilnika določati vrednost nepremičnin, v enakopravnosti zasebne in javne lastnine to ni več mogoče, zato morajo tržne metode vrednotenja nadomestiti prejšnje administrativne metode vrednotenja.

Kljub že desetletnemu novemu obdobju pa tržno vrednotenje zemljišč v Sloveniji še ni zakonsko predpisano, zato se, sicer po že odpravljenem pravilniku PEM in inerciji, zelo pogosto pri ocenjevanju nepremičnin uporabljajo določene metode administrativnega

vrednotenja, ki so v vse večih primerih problematične. Kljub temu so ob nedorečenosti zakonodaje in neuradnem prilagajanju vrsto let zagotavljale določen red in stabilnost na področju vrednotenja nepremičnin.

Metodologije ocenjevanja vrednosti zemljišč, ki smo jih oblikovali pri nas, so na moč podobne metodologijam, ki jih uporabljajo v razvitih državah. Čeprav se med seboj ločijo po stopnji reguliranosti metodologij, uporabljajo enako jedro znanja in takšno jedro znanja uporabljamo tudi pri nas. Obvladovanje ocenjevanja vrednosti nepremičnin s sodobnimi metodami pa zahteva od cenilca ne samo veliko znanja, ampak tudi veliko izkušenj, zato so cenitve na podlagi tržnih metod zahtevne, zamudne in drage. Tako ostajajo administrativne metode še vedno optimalna metoda ocenjevanja vrednosti.

Za uvedbo tržnega vrednotenja bo potrebno izvesti nekatere ukrepe na državni ravni, tako na zakonodajnem kot tudi na institucionalnem področju. Dokler potrebni pogoji (tč. 8.3) pri nas ne bodo izpolnjeni, lahko le pogojno govorimo o ocenjevanju tržne vrednosti zemljišč, še posebej na območju mest in naselij mestnega značaja, kjer zemljišča še niso v celoti v zasebni lasti. Največji problem predstavlja evidenca transakcij z nepremičninami, ki je podlaga tržnemu ocenjevanju nepremičnin.

Sledi torej, da bi bilo smiselno ustanoviti neodvisno neprofitno upravno organizacijo, ki bi spremljala dogajanje na nepremičninskem trgu in ne bi imela lastnih interesov. Šele na podlagi rezultatov analize trga se lahko izdelata objektivna ocena tržne vrednosti nepremičnine. Oziroma, kot zahteva Evropska zveza, bo potrebno ustanoviti regijske ekspertne komisije, ki bodo skrbele za obdelavo zbranih transakcijskih cen. Poleg institucij, ki bi skrbele za obdelavo teh informacij, je obvezno potrebno zakonsko urediti to področje.

Prav tako pomemben problem predstavlja vodenje evidence lastništva nepremičnin, zemljiške knjige, ki naj bi bila javna in bi pripomogla k pravni varnosti lastnikov, zato je nujno, da je ažurna in da so v njej vknjižene vse nepremičnine. Pri nas poteka ažuriranje in hkrati informatiziranje zelo počasi ter v omejenem obsegu, kar predstavlja oviro pri izvajanju transakcij z nepremičninami, hipotekarnem bančništvu in posledično pri ocenjevanju tržnih vrednosti zemljišč (pomanjkanje informacij). V prihodnje lahko zato pričakujemo veliko nejasnosti in visoke stroške pri ocenjevanju tržnih vrednosti in na nepremičninskem trgu nasploh, vse to pa zavira gospodarsko rast države. Do vstopa Slovenije v Evropsko zvezo bo potrebno zaplete v okviru omenjenih rešitev na tem področju odpraviti.

LITERATURA

1. Bevc Igor: Davek na nepremičnine kot del premoženjskega davka. Davčno-finančna prizma, Ljubljana, 2001, maj, str. 5-7.
2. Boyce B.N.: Real Estate Appraisal Terminology. Cambridge, Massachusetts: Ballinger Publishing Company, 1984. 367 str.
3. Bratok Tadej: Poti in stranpoti zemljiške knjige. Glasilo Mestne Občine Ljubljana, Ljubljana, 1998, 11/12, str. 11-13.
4. Cirman Andreja, Lavrač Ivo, et al.: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2000. 128 str.
5. Friedman J.P., Ordway N.: Income property appraisal and analysis. New Jersey: Prentice Hall, 1989. 474 str.
6. Horvat Boštjan: Urejanje nepremičninskega trga. Država, državljani, stanovanja. Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije, 1999, str. 51-64.
7. Kocuvan Andrej: Sistemi in metode izračuna komunalnega prispevka pri opremljanju stavbnih zemljišč. Seminar o vrednotenju nepremičnin. Maribor: Društvo izvedencev in cenilcev Maribor, 2001, str. 78-102.

8. Kratnar Janez: Gradbeno zemljišče in njegova vrednost. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 2001. 12 str.
9. Lavrač Ivo: Preglednost nepremičninskega trga in transakcijski stroški. Država, državljani, stanovanja – poslovanje z nepremičninami. Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije, 2002, str. 38 - 43.
10. Murko Jožef: Problematika PEM-a v kontekstu sodobnega ocenjevanja nepremičnin. Seminar o vrednotenju nepremičnin. Maribor: Društvo izvedencev in cenilcev Maribor, 2001, str. 64-77.
11. Nagode Petra: Vrednotenje nepremičnin za potrebe obdavčenja v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1999. 92 str.
12. Pavličič Boris: Valorizacija vrednosti nepremičnin. Država, državljani, stanovanja. Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije, 1999, str. 77-85.
13. Peternel Matej: Davek na nepremičnine. Osnova za obdavčitev bo tržna vrednost. Dnevnik Finance. [URL: <http://www.finance-on.net/show.php?id=39184>], 20.01.2003.
14. Pšunder Igor: Sodobne metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Država, državljani, stanovanja – poslovanje z nepremičninami. Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije, 2002, str. 44-50.
15. Slak Nives: Sodni izvedenci in sodni cenilci. Država, državljani, stanovanja – poslovanje z nepremičninami. Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije, 2002, str. 162-163.
16. Srednik Rajko: Ocenjevanje vrednosti zemljišč – gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 2002. 6 str.

17. Swedesurvey AB, LUZ d.d.: Final proposal for valuation model to be tested. [URL: <http://193.2.111.28/gu/Projekti/Nepremic/Dokumenti/1-10-2r.doc>], 22.5.2002.
18. Šubic Kovač M.: Vrednotenje nepremičnin (študijsko gradivo pri predmetu “Urejanje stavbnih zemljišč in cenilstvo”). Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo, 2000. 112 str.
19. Šubic Kovač M.: Na poti k tržnemu vrednotenju. Nepremičnine, Ljubljana, 1998, november, str. 26-28.
20. Šubic Kovač M.: Potrebni pogoji za uveljavitev tržnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji. Ljubljana: Zavod za tehnično izobraževanje, 1998a, str. 45-52.
21. Šubic Kovač M.: Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo, 1997. 179 str, 18 pril.
22. Šubic Kovač M.: Ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč. Ljubljana: Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije, 1996. 93 str.
23. Žibrik Neva, Bevc Igor, et al.: Model uvedbe davka na nepremičnine v Sloveniji. Geodetski vestnik, Ljubljana, 45(2001), 3 , str. 17-21.

24. Žlajpah Dejan: pomen in vloga sodnih izvedncev in cenilcev. Država, državljani, stanovanja. Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije, 1999, str. 69-74.

VIRI

1. Navodilo o merilih za ocenjevanje vrednosti podržavljenih premožnin, nepremičnin, podjetij oziroma premoženja (Uradni list RS, št. 23/1992).
2. Navodilo o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Uradni list SRS, št. 16/1974).
3. Navodilo za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/1999).
4. Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list SRS, št. 32/1986).
5. Odlok o načinu določanja vrednosti kmetijskih zemljišč, gozdov in zemljišč uporabljenih v postopku denacionalizacije (Uradni list RS št. 16/1992 in RS 21/1992).
6. Odlok o povprečni gradbeni ceni stanovanj in ceni za stavbna zemljišča v letu 2002 (Uradni list RS, št. 21/2002).
7. Pravilnik o enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/1987).
8. Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/1981).
9. Vse o nepremičninah [URL: <http://slonep.net>].
10. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/1991, 21/1994 in 1/2000).

11. Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance (Uradni list RS, št. 24/1993).
12. Zakon o denacionalizaciji (Uradni list RS št. 27/1991).
13. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 59/1996, št. 110/2002).
14. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list st RS, št. 17/1986).
15. Zakon o lastninskem preoblikovanju (Uradni list RS, št. 24/1993).
16. Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij (Uradni list RS, št. 55/1992, 77/1993).
17. Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 19/1994, 45/1995, 28/2000).
18. Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1997).
19. Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 35/1995).
20. Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/1984, 44/1997).
21. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002).
22. Zakon o zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 16/1974, 42/1986).