

**REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Dunajska 48****1000 LJUBLJANA**

Vaš znak:

Naš znak:

Ljubljana, 14.12.2018

Spoštovani,

Odbor sekcije pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti pri Slovenskem inštitutu za revizijo predlaga Ministrstvu za okolje in prostor da novo nastajajočo evidenca vrednotenja nepremičnin – EVN, dopolni še s posameznimi podatki, ki so pomembni za potrebe individualnega vrednotenja nepremičnin. V nadaljevanju podajamo obrazložitev za naš predlog.

Trenutno stanje na področju individualnega vrednotenja nepremičnin:

Ocenjevalci vrednosti nepremičnin ne razpolagajo s transparentno bazo podatkov o nadomestitvenih in reprodukcijskih stroških izgradnje posameznih objektov. Sicer so na voljo in v uporabi gradbeni portal PEG, tuji viri o stroških gradnje npr. BKI Baukosten programska rešitev Cening in lastne baze podatkov ocenjevalcev vrednosti, vendar ne omogočajo pregleda in poenotenega sistema uporabe podatkov. Tako na primer gradbeni portal PEG ne pokriva vseh tipov in vseh različic posameznih tipov nepremičnin. Prav tako se pojavi vprašanje o velikosti vzorca (ponudb) na podlagi katerih so nadomestitveni stroški za posamezni tip nepremičnine podani. Iz navedenega razloga ocenjevalci vrednosti pri svojem delu dodatno pridobivajo ponudbe različnih izvajalcev gradbenih in obrtniških del ter izvajajo pokalkulacije z namenom določanja nadomestitvene vrednosti.

Rešitev, ki jo predlagamo, bi omogočila, da bi se do sedaj uporabljeni podatki iz različnih podatkovnih baz z različnimi osnovami poenotili in omogočili analizo ter uporabo nadomestitvenih stroškov bistveno bolj primerljivih nepremičnin, kot sicer. Zraven natančnejšega določanja nadomestitvenih in reprodukcijskih vrednosti bo navedena evidenca omogočala tudi natančnejše in bolj točne informacije o izvedenih obnovah ter fizičnem stanju nepremičnin kot to sedaj predstavljajo podatki REN na podlagi samopopisov.

Evidenco vrednotenja ureja Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1)¹. V evidenci vrednotenja se vzpostavijo, vodijo in vzdržujejo:

- enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja,
- podatki o modelu vrednotenja za enoto vrednotenja in posebno enoto vrednotenja,
- podatki o vrednostni coni in vrednostni ravni enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja,
- podatki o posplošeni vrednosti enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja in nepremičnin,
- podatki o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okolščine,
- vplivno območje,
- podatki o nepremičninah, ki se pridobivajo na način iz 41. člena tega zakona, in
- podatek o osebi, ki opravlja dejavnost.

Predlagamo da se vsaki nepremičnin (na novo zgrajenemu objektu, oz. novi izboljšavi) poleg posplošene tržne vrednosti – PTV pripiše tudi stroškovna vrednost (nadomestitvena ali reprodukcijska vrednost ter stroški drugih pomembnih izboljšav), na naslednji način:

- da se stroškovna vrednost pripiše vsem novozgrajenim objektom, ki so zgrajeni iz javnih sredstev, s katerimi država že razpolaga;
- da se stroškovna vrednost pripiše tudi vsem ostalim novozgrajenim objektom. Pri tem predlagamo, da se podatki zajemajo v obliki pokalkulacije, razdeljene po pomembnih postavkah (primer: obrazec št. 1);
- da se v evidenco zabeleži stroškovna vrednost posameznih adaptacijskih in rekonstrukcijskih del. Pri tem predlagamo, da se podatki zajemajo v obliki pokalkulacije razdeljene po pomembnih postavkah (primer: obrazec št. 2);
- da se stroškovna vrednost izboljšav (vrednost komunalne opreme, ki odpade na posamezno gradbeno parcelo) pripiše vsem komunalno opremljenim zemljiščem, ki so namenjeni za razvoj (podrejeno vsaki enoti urejanja, iz katere bo mogoče določiti ključ do stroškov za gradbeno parcelo)
- da se pokalkulacije podkrepijo z eRačuni (po letu 2021) za dela, ki so izvedena v lastni režiji pa naj se to zabeleži.

Pravna podlaga

Pravila ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so določena v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti,² so v skladu z 88. členom Zakona o revidiranju (Rev-2)³:

Prva raven (ki je za ocenjevalce zavezujoča)

- a. ZRev-2,
- b. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti,
- c. drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi.
- d. slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- e. kodek etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

¹ Uradni list RS, št. 77/17

² Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15

³ Uradni list RS, št. 65/08 in 63/13 – ZS-K

Za individualno ocenjevanje vrednosti se v skladu z MSOV uporabljajo trije načini vrednotenja: nabavnovrednostni način, na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav. Za zadnja dva načina ocenjevalci vrednosti razpolagajo z relativno kvalitetnimi podatki, saj so na teh področjih že vzpostavljene ustrezne evidence (t.j. podatki Evidence trga nepremičnin). Nimajo pa kvalitetnih podatkov za izvedbo nabavnovrednostnega načina.

Nabavnovrednostni način (cost approach), temelji na načelu substitucije in postavlja trditev, da dobro obveščeni kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša **strošek gradnje** nadomestne nepremičnine ali duplikata z enako uporabnostjo. Ocenjevalci vrednostni so dolžni pripraviti cenitve vestno in v skladu s pravili znanosti in stroke.⁴ To pomeni, da morajo biti ocene vrednosti vedno podkrepjene z ustreznimi analizami, ki morajo temeljiti na realni osnovi. Trenutno se v sklopu nabavnovrednostnega načina v zvezi z ugotavljanjem stroška za graditev nadomestne nepremičnine naslanjajo predvsem na lastne baze podatkov in podatke gradbenih portalov, ki niso zadostni.

Uporabnost podatkov

Uporabnost podatkov se odraža v okviru izračuna posamične vrednosti nepremičnine in na drugih področjih.

Uporabnost predlaganih podatkov v sklopu izračuna posamične vrednosti nepremičnine:

- ocenjevanje nadomestitvenih in reprodukcijskih vrednosti za namen izdelave analiz za potrebe individualnega vrednotenja nepremičnin;
- preverjanje kvalitete podatkov pri cenitvah, ki so opravljene v skladu z nabavnovrednostnim načinom;
- zagotovitev kontrole kakovosti cenitvenih poročil.

Uporabna vrednost za druga področja:

- Davčni vidik: Kontrola vrednosti na nepremičnini opravljenih investicij in stroškov vzdrževanja, ki povečuje uporabno vrednost nepremičnine, ki v skladu s 97. členom ZDoh-2⁵ zmanjšujejo davčno osnovo dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnin. Glede na obstoječo ureditev te podatke na obrazcu napovedi za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine navedejo zavezanci, beleženje nadomestitveni stroškov bi omogočilo hitro in enostavno kontrolo nad navedenimi podatki;
- varovanje kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb z možnostjo pridobitve informacije o primerjalni stroškovni vrednosti objekta;
- zmanjševanje sive ekonomije v sektorju gradbeništva, zaradi obveznosti priložitve računov (eRačunov);
- pregled nad transparentnostjo porabe javnih sredstev (pri objektih grajenih iz javnih sredstev);
- iz pripisane stroškovne vrednosti izboljšav (vrednost komunalne opreme, ki odpade na posamezno gradbeno parcelo) komunalno opremljenim zemljiščem, ki so namenjeni za razvoj, bo razvidno koliko javnih sredstev je bilo porabljenih, da so

⁴ Tako npr. 2. člen Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Uradni list RS, št. 88/10, 1/12, 35/13, 50/15 in 22/18 – ZSICT)

⁵ Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16 in 69/17)

posamezne gradbene parcele primerne za razvoj; ta podatek je koristen za racionalen prostorski razvoj in učinkovito zemljiško politiko tako na lokalni ravni kot širše.

- omogočanje transparentnejše in z več podatkov podprte metode primerjav pri določanju nadomestitvenih vrednosti za potrebe ocenjevanja vrednosti pri postopkih razlaščenja (umeščanje javne infrastrukture v prostor);
- pri beleženju stroškov izboljšav, bo možen natančnejši vpogled v fizične lastnosti nepremičnin. Ti podatki so koristni pri določevanju tržnih vrednosti nepremičnin.

Lepo pozdravljeni.

Dr. Marjan Odar

Direktor
Slovenskega inštituta za revizijo

 SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106