

Pripombe SNZ FIABCI na model vrednotenja stavbnih zemljišč

13.02.2020

Mag. Tomaž Černe

Vsebina

1. Lastnosti zemljišč, ki najbolj vplivajo na njihovo tržno vrednost
2. Komentar na model vrednotenja SZ po ZMVN
3. Komentar na model vrednotenja SZ ZMVN-1
4. Sklepi

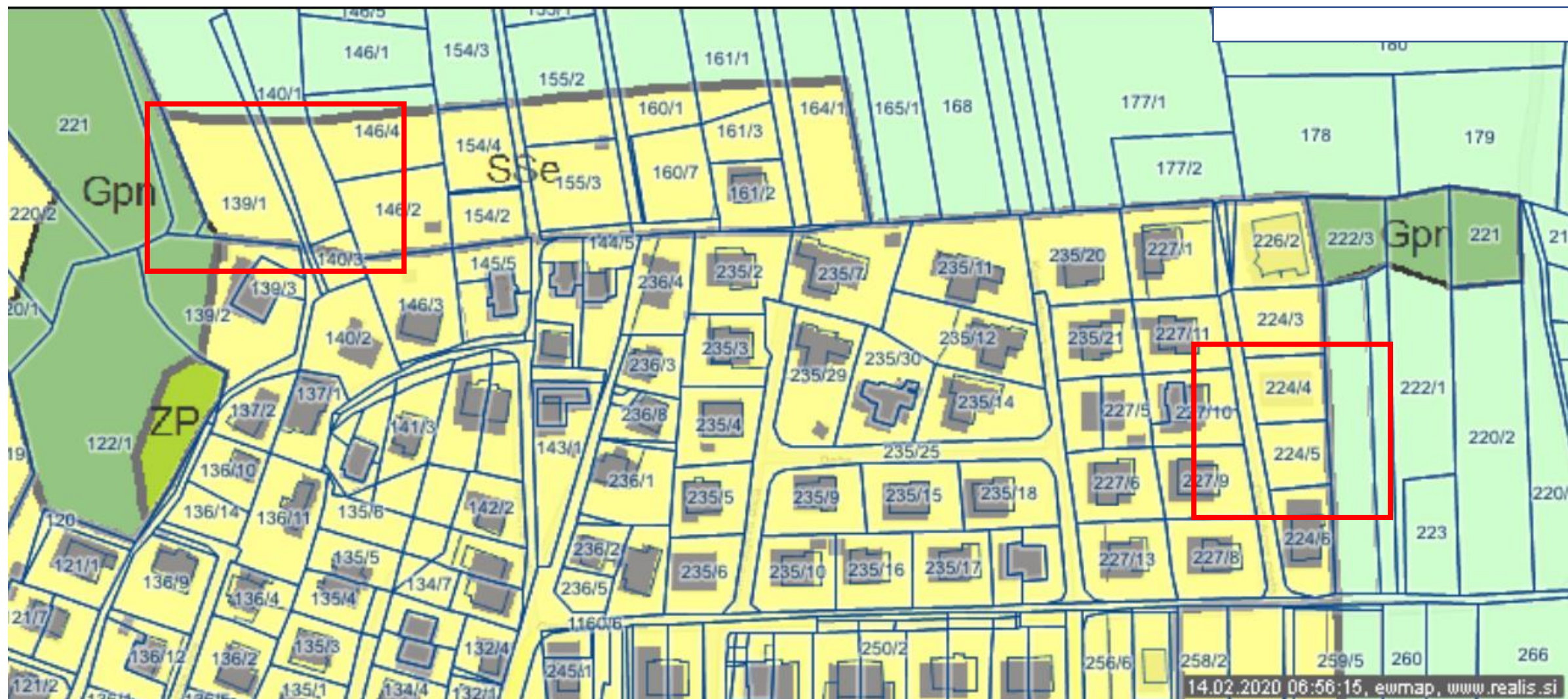
Faktor, ki ima največji vpliv na tržno vrednost zemljišča

- Na tržno vrednost zemljišč v največji meri vpliva potencial, ki ga zemljišče ima
- Največji vpliv na potencial zemljišča imajo določitve o njegovi možni rabi v prostorskih aktih (**namenska raba**)
- Če je potencial že izkoriščen (na primer pozidano zemljišče) na vrednost najbolj vpliva **dejanska raba zemljišča**
- Stavbna zemljišča so tista, ki imajo v OPN določeno namensko rabo „stavbno zemljišče“
- Razlika v tržni vrednosti stavbnih zemljišč in zemljišč ki po namenski rabi niso stavbna je velika

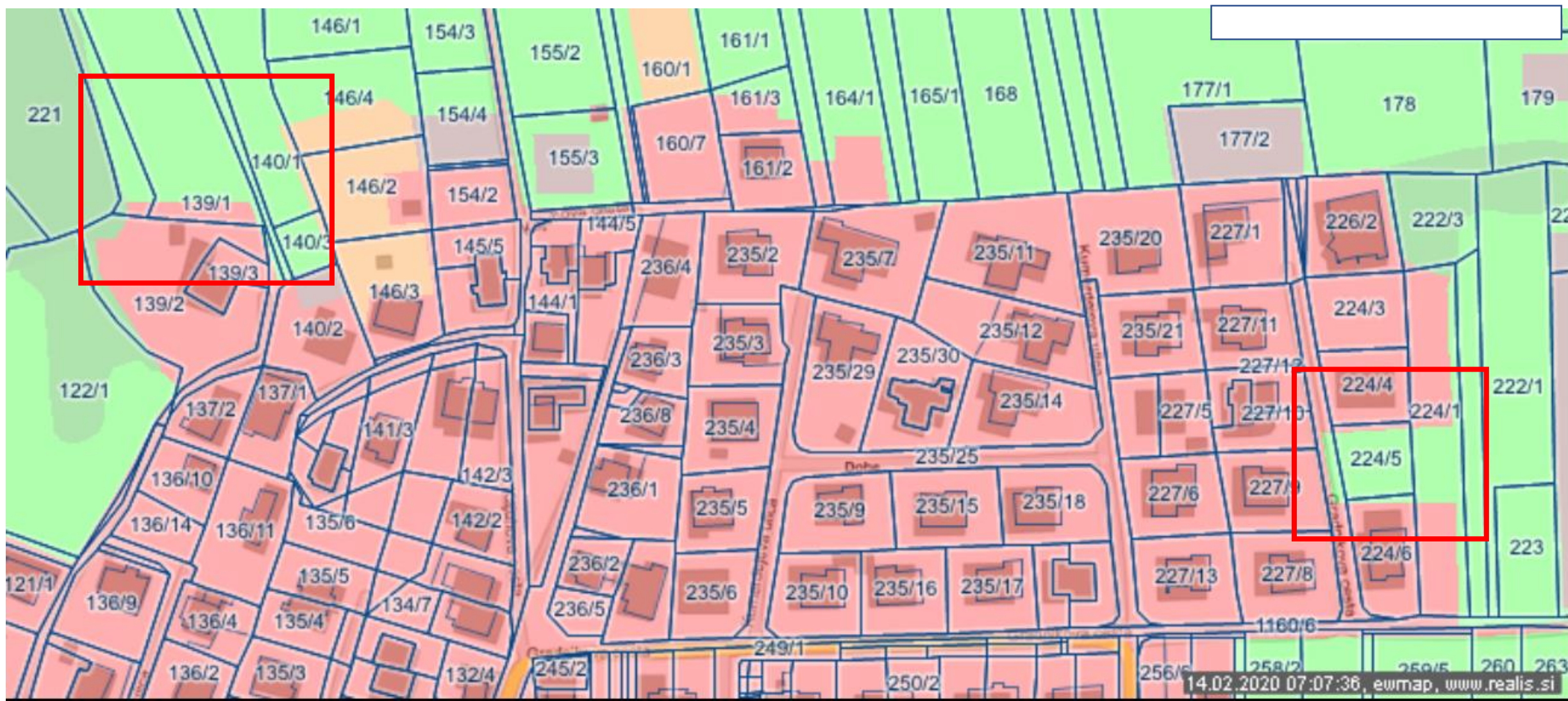
Lastnosti stavbnih zemljišč, ki vplivajo na njihovo tržno vrednost

1. Podrobna namenska raba
2. Lokacija
3. Komunalna opremljenost
4. Dejanska možnost oziroma omejitve gradnje
 - Potreben sprejem podrobnega prostorskega načrta
 - Parcelna struktura (ali je možno formirati gradbeno parcelo)
 - Omejitve po posebnih predpisih ki vplivajo na možnost gradnje
5. Dejanska izraba (ali je zemljišče funkcionalno zemljišče obstoječe stavbe)
6. Možna stopnja izrabe (dovoljena površina stavbe, dovoljeno število etaž, dovoljeno število stanovanj)

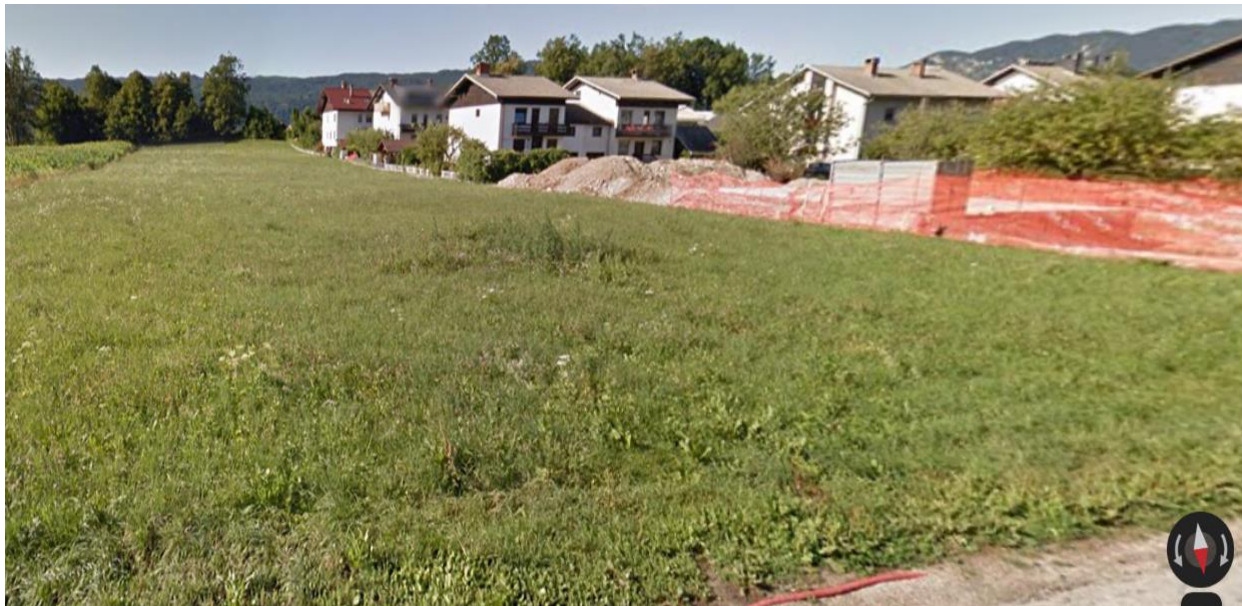
Namenska raba



Dejanska raba



Primer tipične situacije različnih vrednosti zemljišč, ki sta oba po namenski rabi stavbna, po dejanski pa kmetijska



1. Zemljišče po namenski rabi stavbno zemljišče
2. Zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče
3. Komunalno neopremljeno zemljišče
4. Potreben sprejem OPPN
5. Pridobitev GD dejansko še ni možna



1. Zemljišče po namenski rabi stavbno zemljišče
2. Zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče
3. Komunalno opremljeno zemljišče
4. Ni potreben sprejem OPPN
5. Pridobitev GD dejansko že možna

Razmerje v dejanski tržni ceni m² obeh stavbnih zemljišč, ob zavedanju vseh dejstev je precejšnja. Zemljišče na levi doseže večjo tržno vrednost kot zemljišče na desni

Pozidanost zemljišča



Razmerje v tržni ceni m² obeh stavbnih zemljišč dejansko ni enaka
Zemljišče 2 ima višjo tržno vrednost kot zemljišče 1

Vrednotenje stavbnih zemljišč po ZMVN

1. Zemljišča ki so po **namenski rabi stavbna** so se po ZMVN vrednotila po naslednjih modelih:
 1. Zemljišča za gradnjo stavb – zemljišča, ki jih je **občina posebej kvalificirala** kot zemljišča na katerih je gradnja dejansko možna
 2. Pozidana zemljišča – zemljišča na katerih stojijo stavbe
 3. Druga zemljišča – zemljišča brez stavb katerih dejanska raba ni kmetijska ali gozd
 4. Kmetijska zemljišča – zemljišča brez stavb, ki so po dejanski rabi kmetijska
 5. Gozdna zemljišča – zemljišča brez stavb, ki so po dejanski rabi gozd

Primer tipične situacije različnih vrednosti zemljišč, ki sta oba po namenski rabi stavbna, po dejanski pa kmetijska



1. Zemljišče po namenski rabi stavbno zemljišče
2. Zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče
3. Potreben sprejem OPPN
4. Komunalno neopremljeno zemljišče
5. Pridobitev GD dejansko še ni možna

MODEL KME

Vrednost cca. 1,91 EUR/m²



1. Zemljišče po namenski rabi stavbno zemljišče
2. Zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče
3. Prostorsko načrtovanje končano
4. Komunalno opremljeno zemljišče
5. Pridobitev GD dejansko že možna

MODEL ZGS

Vrednost cca. 120 EUR/m²

Komentar na vrednotenje stavbnih zemljišč po ZMVN

1. Model ni bil ustrezen
2. Vrednotenje stavbnih zemljišč kot kmetijskih ni ustrezna (razlika v ceni stavbnih zemljišč 50 kratnik ...)
3. Določitev ZGS brez upravnega postopka (razlika v ceni stavbnih zemljišč 50 kratnik ...)
4. Razmejitev med pozidanimi in nepozidanimi brez upravnega postopka

Vrednotenje stavbnih zemljišč po ZMVN-1

1. Zemljišča ki so po **namenski rabi stavbna** se po ZMVN-1 vrednotijo po naslednjih modelih:
 1. Model za vrednotenje stavbnih zemljišč
 2. Model za vrednotenje drugih zemljišč (ceste, vode)
2. ZMVN-1 določa, da model vrednotenja stavbnih zemljišč upošteva zlasti podatke o lokaciji, velikosti (površini) in kakovosti (**podrobnejša namenska raba**) stavbnega zemljišča

Primer tipične situacije različnih vrednosti zemljišč, ki sta oba po namenski rabi stavbna, po dejanski pa kmetijska



1. Zemljišče po namenski rabi stavbno zemljišče
2. Zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče
3. Potreben sprejem OPPN
4. Komunalno neopremljeno zemljišče
5. Pridobitev GD dejansko še ni možna

MODEL STZ

Vrednost cca. 60 EUR/m²



1. Zemljišče po namenski rabi stavbno zemljišče
2. Zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče
3. Prostorsko načrtovanje končano
4. Komunalno opremljeno zemljišče
5. Pridobitev GD dejansko že možna

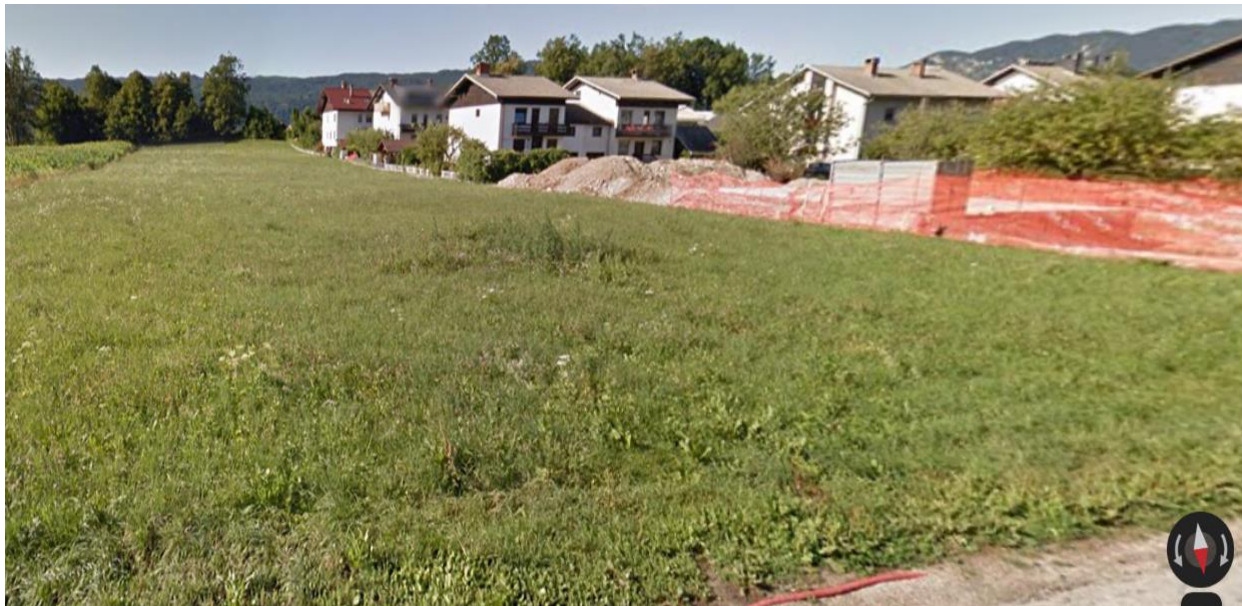
MODEL STZ

Vrednost cca. 60 EUR/m²

Posebne okoliščine

- ZMVN-1 omogoča uveljavljanje posebnih okoliščin ki vplivajo na vrednost stavbnega zemljišča
- Za stavb zemljišča predvsem:
 - Na nepremičnini (parceli) ni mogoče graditi zaradi prepovedi gradnje (plan/režim/lokacijska informacija) za stavbna zemljišča na območjih centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba), stanovanjske rabe in proizvodnih območjih (industrijska, proizvodnja raba, površine pridobivanja mineralnih surovin) (znižanje vrednosti do -30%)
 - Gradnja stavbe je mogoča in dovoljena na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja oziroma bo mogoča in dovoljena na podlagi dokumenta pristojne občine (povečanje vrednosti do + 300%)

Po uveljavitvi posebnih okoliščin



1. **Zemljišče po namenski rabi stavbno zemljišče**
2. **Zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče**
3. Potreben sprejem OPPN
4. Komunalno **neopremljeno** zemljišče
5. Pridobitev GD dejansko še ni možna

MODEL STZ

Vrednost cca. 40 EUR/m² ?



1. **Zemljišče po namenski rabi stavbno zemljišče**
2. **Zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče**
3. Prostorsko načrtovanje končano
4. Komunalno **opremljeno** zemljišče
5. Pridobitev GD dejansko že možna

MODEL STZ

Vrednost cca. 180 EUR/m²?

Komentar na vrednotenje stavbnih zemljišč po ZMVN-1

- Model ne upošteva pomembnih lastnosti zemljišč in zato dobimo uravnilovko v ceni stavbnih zemljišč
- Ključna pomanjkljivost modela vrednotenja stavbnih zemljišč po ZMVN-1 je ta, da model za določitev posplošene vrednosti stavbnih zemljišč:
 1. Upošteva samo podrobno namensko rabo določeno v OPN in
 2. Ne upošteva faktorje ki vplivajo na dejansko možnost graditve (dostop, komunalna opremljenost, oblika, omejitve po posebnih predpisih)
 3. Ne upošteva dejanske izrabe zemljišča
- Ustreznejše vrednosti bi lahko dobili z uveljavljanjem posebnih okoliščin

Določila ZUREP 2 katerih namen je odpraviti pomanjkljivost modela STZ

- Razvojna stopnja stavbnega zemljišča je po ZUREP 2 številčna vrednost od 1 do 4
- Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča so:
 - 1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče;
 - 2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče;
 - 3. razvojna stopnja: neopremljeno zemljišče;
 - 4. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče
- Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč
- Evidenca stavbnih zemljišč se po ZUREP 2 vzpostavi tako, da država zajame podatke o zazidanih stavbnih zemljiščih (do 30.6.2021), občine pa o nezazidanih stavbnih zemljiščih in sicer najkasneje do 1.1.2025
- ZUREP 2 obenem v 252. členu določa, da se razvojna stopnja stavbnih zemljišč upošteva pri vrednotenju stavbnih zemljišč in odmeri dajatev na stavbna zemljišča
- **Z upoštevanje podatkov evidence stavbnih zemljišč bi lahko model STZ ustrezno dopolnili. Problem pa je, ker ESZ še ni vzpostavljena.**

Sklep

- Na vrednost stavbnega zemljišča najbolj vpliva njegova namenska raba
- Model vrednotenja stavbnih zemljišč po ZMVN-1 je sicer ustrežnejši kot model vrednotenja po ZMVN – **verjetno pa takšna vrednost sama po sebi še ni ustrezna osnova za davek ...**
- **Uveljavljanje „normalni“ lastnosti stavbnih zemljišč skozi posebne okoliščine ni ustrezna sistemska rešitev in zato lahko ogrozi uvedbo davka**
- **Davčna stopnja pa je lahko odvisna od pomembnih lastnosti stavbnih zemljišč (dejanska raba, razvojna stopnja ...)**

Sklep

- Zahteva, da naj se zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna, po dejanski rabi pa kmetijska, vrednotijo kot kmetijska ne zdrži nobene presoje
- Ker trenutno posplošena vrednost stavbnih zemljišč še ne upošteva njihove razvojne stopnje (dejanska izraba, dostop, komunalna opremljenost, oblika ...) bo potrebno to pomanjkljivost odpraviti:
 - Možnost A: vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč in nadgradnja modela tako, da bo upošteval te lastnosti
 - Možnost B: upoštevanje podatkov o razvitosti stavbnih zemljišč skozi davčno stopnjo
- Sklep: pred uvedbo davka bi bilo potrebno vzpostaviti Evidenco stavbnih zemljišč. Časa je dovolj.