

Številka: 007-1/2018/12

Ljubljana, dne 5. 1. 2018

EVA 2018-2550-0028

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE
SLOVENIJE**

Gp.gs@gov.si

**ZADEVA: Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2017
– predlog za obravnavo**

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi tretjega odstavka 13. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji sklep:

»Vlada Republike Slovenije izdaja Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2017 in jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«

Mag. Lilijana KOZLOVIČ
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Ministrstvo za okolje in prostor
- Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov: /

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Anton KUPIC, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije
- mag. Dušan MITROVIČ, direktor Urada za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Martin SMODIŠ, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva: /

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora: /

5. Kratak povzetek gradiva:

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) določa, da se morajo modeli vrednotenja, ki opredeljujejo vpliv lastnosti nepremičnin na vrednost nepremičnin glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin, preverjati najmanj vsaka štiri leta. Za zagotovitev ustreznih posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin v obdobju med generalnim vrednotenjem nepremičnin ZMVN predpisuje uporabo indeksov vrednosti nepremičnin. Izračunana vrednost z uporabo indeksov vrednosti nepremičnin pomeni prilagoditev posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin spremembam na trgu nepremičnin.

Z uveljavitvijo Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11) je bila omogočena izvedba generalnega vrednotenja nepremičnin in prvi pripis posplošene tržne vrednosti vsem nepremičninam v registru nepremičnin tako, da je bilo podatke mogoče uporabljati s 1. januarjem 2012. Zaradi ureditve ZMVN, da se objavijo indeksi vrednosti nepremičnin, ko se indeks vrednosti za posamezne vrste nepremičnin na določenem območju spremeni za več kot 10 %, je bila septembra 2013 sprejeta Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13), v kateri so bili (prvič) objavljeni indeksi vrednosti po vrstah nepremičnin in območjih (vrednostnih conah), kjer so analize pokazale, da se je vrednost nepremičnin od prvega množičnega vrednotenja do začetka leta 2013 spremenila za več kot 10 %. Za leti 2013 in 2014 so tržne analize še naprej kazale negativni trend gibanja cen nepremičnin. Nekatere vrste nepremičnin na nekaterih območjih v letu 2013 še niso bile predmet indeksacije, ker niso dosegle zakonskega kriterija 10 % spremembe. Leta 2013 pa so, kumulativno glede na stanje trga leta 2010, ki je bilo upoštevano pri prvem pripisu vrednosti, dosegle navedeni kriterij, zato so bile predmet indeksacije v začetku leta 2015. Druga indeksacija posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin se je izvedla na podlagi analize tržnih cen za obdobje od januarja 2013 do septembra 2014. Vlada RS je februarja 2015 sprejela Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15), na podlagi katere se je marca 2015 izvedla druga indeksacija (prilagoditev) vrednosti nepremičnin.

Glede na to, da je treba opraviti generalno vrednotenje nepremičnin vsaka štiri leta in da so bili modeli vrednotenja nepremičnin prvič določeni leta 2011 z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11), bi bilo treba v skladu z ZMVN po predpisanih postopkih »prenoviti« vseh 21 modelov vrednotenja, na podlagi katerih se je izvedel izračun posplošene tržne vrednosti 6,5 milijona nepremičnin, ki so evidentirane v registru nepremičnin. Geodetska uprava RS, ki opravlja naloge po ZMVN, te naloge v letu 2017 ni izvedla zaradi dolgotrajnih postopkov priprave predlogov modelov vrednotenja, določenih z ZMVN, za katere se z novim Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17) načrtujejo spremembe (ukinitev postopkov generalnega vrednotenja nepremičnin v štiriletnem ciklu in indeksacije vrednosti ter uvedba preveritve modelov vsake 2 leti na osnovi novih optimalnejših metodologij v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin).

Ker se v letu 2017 ni preverilo modelov vrednotenja nepremičnin, je v skladu z ZMVN, ki določa, da indekse vrednosti nepremičnin objavi Vlada Republike Slovenije, ko se indeks vrednosti za nepremičnine spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela vrednotenja oziroma zadnje objave indeksa vrednosti nepremičnin, pripravljena nova uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin. Način določanja indeksov vrednosti nepremičnin, ki so evidentirane v registru nepremičnin, je predpisan v Pravilniku o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13).

Indeksi vrednosti nepremičnin, določeni s to uredbo, so izračunani kot indeksi vrednosti za obdobje od 31. marca 2014 (dan, ki je v (zadnji) uredbi o določitvi indeksov vrednosti določen

kot datum vrednosti za posamezne vrste nepremičnin) do 31. marca 2017 (dan, ki je določen kot datum indeksiranja vrednosti, ker se bo v skladu z drugim odstavkom 2. člena uredbe izračunana indeksirana vrednost nanašala na ta datum).

Opravljen empirične analize in izračuni indeksov vrednosti kažejo, da so se v obdobju od 31. 3. 2014 do 31. 3. 2017 vrednosti spremenile za stanovanja, hiše, lokale, pisarne in kmetijska zemljišča na posameznih območjih v Sloveniji. Rezultati izračunov so skladni s pričakovanji glede na strokovne in teoretične podlage glede gibanja vrednosti nepremičnin ter tudi glede na primerjavo z gibanjem cen in vrednosti v drugih evropskih državah v tem obdobju.

Predlagani indeksi vrednosti zavzemajo vrednosti od 0,80 do 1,25 (zaokroženi so na dve decimalki natančno). To pomeni, da je predlagano tako znižanje kot zvišanje vrednosti posameznih vrst nepremičnin na posameznih območjih.

Predlagano je zvišanje vrednosti za posamezne vrednostne cone modelov vrednotenja nepremičnin za stanovanja (STA) in hiše (HIS) predvsem na območju osrednje Slovenije. Indeksi vrednosti za posamezne vrednostne cone teh dveh modelov zavzemajo vrednosti med 1,10 in 1,25.

Za posamezne vrednostne cone modelov vrednotenja za lokale (PPL) in pisarne (PPP), je predlagano znižanje vrednosti v nekaj mestnih občin. Indeksi vrednosti so med 0,80 in 0,90.


Predlagani indeksi vrednosti za model za kmetijska zemljišča (KME) zavzemajo vrednosti med 0,9 in 1,25. To pomeni, da se bodo vrednosti v posameznih vrednostnih conah znižale, v nekaterih pa zvišale. Znižanje vrednosti je predlagano za nekatere vrednostne cone na zahodu, zvišanje pa za posamezne vrednostne cone na vzhodu države.

Za druge vrste nepremičnin oziroma druga območja ni bila ugotovljena večja sprememba vrednosti od 10 %.

Z namenom boljše prostorske ponazoritve je gradivu priložen grafični prikaz vrednostnih con in pripadajočih indeksov vrednosti nepremičnin za posamezne modele vrednotenja (gradivo »INDEKSI VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA DAN 31. MAREC 2017 PO VREDNOSTNIH CONAH MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN«). To gradivo ni sestavni del uredbe in se ne objavi v Uradnem listu RS.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega	NE

	proračuna	
	- razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR: /		
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: Sprejem uredbe in njegovo izvajanje nimata finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.		
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:		
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:		NE
<ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 		
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:		
<ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: NE - Združenju občin Slovenije ZOS: NE - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE 		
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:		
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:		NE
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:		
		DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:		
		NE
 Īrena MAJCEN MINISTRICA <i>[Handwritten signature]</i>		

PRILOGI:

- o predlog Uredbe o določitvi indeksov vrednosti nepremiĉnin na dan 31. marec 2017 s prilogo 1 in Z obrazložitvijo
- o gradivo »INDEKSI VREDNOSTI NEPREMIĉNIN NA DAN 31. MAREC 2017 PO VREDNOSTNIH CONAH MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIĉNIN« - grafiĉni prikaz vrednostnih con in pripadajoĉih indeksov vrednosti nepremiĉnin za modele vrednotenja nepremiĉnin

Na podlagi tretjega odstavka 13. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US) izdaja Vlada Republike Slovenije

UREDBO
o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin
na dan 31. marec 2017

1. člen
(vsebina)

Ta uredba določa indekse vrednosti nepremičnin, ki so evidentirane v registru nepremičnin in za katere se je indeks vrednosti nepremičnin spremenil za več kot 10 odstotkov od zadnje spremembe modela vrednotenja nepremičnin oziroma zadnje objave indeksa vrednosti nepremičnin.

2. člen
(indeksi vrednosti nepremičnin)

(1) Indeksi vrednosti nepremičnin so za nepremičnine iz prejšnjega člena določeni v prilogi, ki je sestavni del te uredbe, po vrstah nepremičnin, kot so določene z modeli vrednotenja nepremičnin za vrednostne cone.

(2) Indeksi vrednosti nepremičnin iz prejšnjega odstavka so določeni glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin na dan 31. marec 2017.

3. člen
(pripis novih vrednosti nepremičnin v register nepremičnin)

Pripis nove vrednosti za posamezno nepremičnino v skladu s to uredbo v register nepremičnin se opravi najpozneje v 15 dneh od uveljavitve te uredbe.

4. člen
(začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.
Ljubljana, dne __ januarja 2018
EVA 2018-2550-0028

Vlada Republike Slovenije
dr. Miro Cerar
predsednik

INDEKSI VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA DAN 31. MAREC 2017

Model vrednotenja	Oznaka vrednostne cone	Indeks vrednosti nepremičnin na dan 31.3.2017
stanovanja (STA)		
	STA_407829	1,25
	STA_407971	1,25
	STA_407782	1,20
	STA_407784	1,20
	STA_408081	1,20
	STA_407866	1,19
	STA_407789	1,18
	STA_407824	1,18
	STA_407825	1,18
	STA_407828	1,18
	STA_407873	1,18
	STA_407874	1,18
	STA_407960	1,18
	STA_407982	1,18
	STA_407983	1,18
	STA_408030	1,18
	STA_408077	1,18
	STA_407901	1,15
	STA_408031	1,15
	STA_408061	1,15
	STA_408087	1,15
	STA_407817	1,14
	STA_407803	1,12
	STA_407933	1,12
	STA_407946	1,12
	STA_407950	1,12
	STA_407955	1,12
	STA_407959	1,12
	STA_407987	1,12
	STA_407997	1,12
	STA_408044	1,12
	STA_408054	1,12
	STA_407788	1,11
	STA_407885	1,11
	STA_407951	1,11
	STA_407962	1,11
	STA_407976	1,11
	STA_408032	1,11
	STA_408048	1,11
	STA_407776	1,10
	STA_407786	1,10
	STA_407790	1,10
	STA_407792	1,10

Model vrednotenja	Oznaka vrednostne cone	Indeks vrednosti nepremičnin na dan 31.3.2017
	STA_407794	1,10
	STA_407795	1,10
	STA_407813	1,10
	STA_407814	1,10
	STA_407836	1,10
	STA_407842	1,10
	STA_407843	1,10
	STA_407851	1,10
	STA_407855	1,10
	STA_407860	1,10
	STA_407867	1,10
	STA_407872	1,10
	STA_407881	1,10
	STA_407884	1,10
	STA_407887	1,10
	STA_407900	1,10
	STA_407903	1,10
	STA_407905	1,10
	STA_407906	1,10
	STA_407908	1,10
	STA_407920	1,10
	STA_407925	1,10
	STA_407928	1,10
	STA_407947	1,10
	STA_407953	1,10
	STA_407957	1,10
	STA_407963	1,10
	STA_407965	1,10
	STA_408000	1,10
	STA_408008	1,10
	STA_408010	1,10
	STA_408012	1,10
	STA_408014	1,10
	STA_408022	1,10
	STA_408027	1,10
	STA_408033	1,10
	STA_408034	1,10
	STA_408043	1,10
	STA_408053	1,10
	STA_408060	1,10
	STA_408071	1,10
	STA_408086	1,10
	STA_408088	1,10
hiše (HIS)	HIS_376388	1,12
	HIS_376470	1,12
	HIS_376430	1,11
	HIS_376116	1,10
	HIS_376144	1,10
	HIS_376179	1,10

Model vrednotenja	Oznaka vrednostne cone	Indeks vrednosti nepremičnin na dan 31.3.2017
	HIS_376180	1,10
	HIS_376205	1,10
	HIS_376240	1,10
	HIS_376263	1,10
	HIS_376279	1,10
	HIS_376286	1,10
	HIS_376287	1,10
	HIS_376318	1,10
	HIS_376334	1,10
	HIS_376358	1,10
	HIS_376359	1,10
	HIS_376369	1,10
	HIS_376378	1,10
	HIS_376391	1,10
	HIS_376410	1,10
	HIS_376444	1,10
	HIS_376483	1,10
lokali (PPL)		
	PPL_376757	0,90
	PPL_376848	0,90
	PPL_376855	0,90
	PPL_376864	0,90
	PPL_376873	0,90
	PPL_376893	0,90
	PPL_376896	0,90
	PPL_376898	0,90
	PPL_376901	0,90
	PPL_376949	0,90
	PPL_376726	0,85
	PPL_376769	0,85
	PPL_376825	0,85
	PPL_376837	0,85
	PPL_376841	0,85
	PPL_376863	0,85
	PPL_376911	0,85
	PPL_376962	0,85
	PPL_376965	0,85
	PPL_376973	0,85
	PPL_376921	0,81
	PPL_376939	0,81
	PPL_376956	0,81
pisarne (PPP)		
	PPP_377015	0,90
	PPP_377062	0,90
	PPP_377088	0,90
	PPP_377089	0,90
	PPP_377090	0,90
	PPP_376988	0,80
	PPP_377028	0,80
	PPP_377052	0,80

Model vrednotenja	Oznaka vrednostne cone	Indeks vrednosti nepremičnin na dan 31.3.2017
kmetijska zemljišča (KME)	PPP_377063	0,80
	PPP_377074	0,80
	KME_369895	1,25
	KME_369933	1,25
	KME_369936	1,25
	KME_369937	1,25
	KME_369943	1,25
	KME_369912	1,20
	KME_369938	1,20
	KME_369944	1,20
	KME_369903	1,10
	KME_369909	1,10
	KME_369911	1,10
	KME_369935	1,10
	KME_369940	1,10
	KME_369898	0,90
	KME_369904	0,90
	KME_369905	0,90
	KME_369913	0,90
	KME_369914	0,90
KME_369921	0,90	
KME_369946	0,90	

Opomba 1: Uporaba indeksov vrednosti nepremičnin pri izračunu vrednosti za posamezno nepremičnino

Vrednosti nepremičnin so izračunane z uporabo modela vrednotenja nepremičnin, ki je določen z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 in 41/14), s tem da:

- če je za posamezno vrednostno cono posameznega modela vrednotenja nepremičnin določen indeks vrednosti nepremičnin z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13), se vrednost posamezne nepremičnine izračuna tako, da se vrednost te nepremičnine, izračunana z uporabo modela vrednotenja nepremičnin, ki je določen z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 in 41/14), pomnoži z indeksom vrednosti nepremičnin, ki je za to vrednostno cono tega modela vrednotenja nepremičnin določen z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13). Če indeks vrednosti z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13) ni določen, se šteje kot da je enak 1;
- če je za posamezno vrednostno cono posameznega modela vrednotenja nepremičnin določen indeks vrednosti nepremičnin z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15), se vrednost posamezne nepremičnine izračuna tako, da se vrednost, izračunano v prejšnji točki (točka 1), pomnoži z indeksom vrednosti nepremičnin, ki je za to vrednostno cono tega modela vrednotenja nepremičnin določen z Uredbo o

določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15). Če indeks vrednosti ni določen z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15), se šteje kot da je enak 1 in se vrednost, izračunano v prejšnji točki (točka 1), pomnoži z 1;

- če je za posamezno vrednostno cono posameznega modela vrednotenja nepremičnin določen indeks vrednosti nepremičnin s to uredbo, se vrednost posamezne nepremičnine izračuna tako, da se vrednost, izračunano v prejšnji točki (točka 2), pomnoži z indeksom vrednosti nepremičnin, ki je za to vrednostno cono tega modela vrednotenja nepremičnin določen s to uredbo. Če indeks vrednosti ni določen s to uredbo, se šteje kot da je enak 1 in se vrednost, izračunano v prejšnji točki (točka 2), pomnoži z 1.

OBRAZLOŽITEV

I. UVOD

1. Pravna podlaga:

Pravna podlaga za sprejem predlagane uredbe je tretji odstavek 13. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN), ki določa, da indekse vrednosti nepremičnin objavi Vlada Republike Slovenije, ko se indeks vrednosti za nepremičnine spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela vrednotenja oziroma zadnje objave indeksa vrednosti nepremičnin.

2. Rok za izdajo predpisa, ki ga je določil zakon:

ZMVN roka za sprejem uredbe, ki določa indekse vrednosti nepremičnin, ne predpisuje na način, da določa čas - npr. v roku ... mesecev po uveljavitvi zakona, v katerem mora biti uredba sprejeta. Zaradi periodičnega preverjanja modelov vrednotenja nepremičnin najmanj vsaka štiri leta (drugi odstavek 7. člena ZMVN) 13. člen ZMVN določa obveznost, da Vlada RS (nove) indekse vrednosti nepremičnin v vmesnem obdobju objavi, ko se indeks vrednosti za nepremičnine spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela vrednotenja oziroma zadnje objave indeksa vrednosti nepremičnin.

3. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa, če je potrebna :

Indeksacija vrednosti po modelih vrednotenja (prilagoditev modelov vrednotenja na tržne razmere), ki temeljijo na datum 1. 7. 2010, se v skladu z ZMVN, ki določa, da se indeksacija izvede v primeru, da so spremembe na trgu posamezne vrste nepremičnin večje kot 10%, in Pravilnika o izračunavanju indeksov vrednosti nepremičnin (metodologija izračunavanja) v letu 2017 izvede za modele za stanovanja (STA), za stanovanjske hiše (HIS), za lokale (PPL), za pisarne (PPP) in za kmetijska zemljišča (KME). S predlaganimi indeksi vrednosti za navedene modele vrednotenja se bo vrednost nepremičnin prilagodila na tržne razmere na datum 31. 3. 2017. Za druge vrste nepremičnin oziroma za druge modele vrednotenja se razmere na trgu niso spremenile v skladu z zgoraj navedenimi predpisi, zato se ne predlaga njihova indeksacija.

Stanovanja (model STA, od +10% do +25%)

Gospodarska rast in povečan obseg prometa z nepremičninami je značilnost slovenskega trga v zadnjih letih. Glavni razlog za povečanje cen stanovanj je povečanje povpraševanja zaradi povečanja kupne moči in ugodnih stanovanjskih posojil, ter relativno majhne ponudbe na drugi strani. Predvsem v Ljubljani in njeni okolici pa je zaznati tudi povečanje povpraševanja in dvig cen zaradi povečanja turističnih obiskov oziroma obsega kratkotrajnega oddajanja. Prenočitvene kapacitete v Ljubljani ne zadostujejo turističnemu toku in s tem v povezavi je tudi povpraševanje predvsem po stanovanjih zelo veliko. Vrednosti za stanovanja (STA) se z indeksacijo zvišujejo predvsem na območju osrednje Slovenije.

Največji indeksi so na širšem območju Ljubljane - od 1,12 na obrobju do 1,25 v središču Ljubljane.

Na preostalih območjih, ki so navedeni v obrazložitvi poleg Ljubljane in širše območje Ljubljane pa indeksi za STA ne presegajo vrednosti 1,14 (večinoma so 1,10).

Območja indeksiranja po naseljih:

- Osrednja Slovenija: širše območje Ljubljane, Grosuplje, Ribnica, Vrhnika, Medvode, Logatec, Mengeš
- Kamnik, Kranj
- Novo mesto, Črnomelj
- Sežana, Idrija, Ajdovščina, Idrija, Postojna, Vipava
- Izola, del Kopra, Ankaran
- Radeče, Sevnica, Krško, Brežice
- Celje, Velenje, Mozirje, Slovenj Gradec, Mislinja, Ravne na Koroškem, Mežica, Dravograd, Radlje
- del Maribora, Šentilj, Lenart, Gornja Radgona, Ormož, Ljutomer
- in še nekatera manjša naselja.

Hiše (model HIS, od +10% do +12%)

Povpraševanje po stanovanjskih hišah je povezano predvsem z domačim povpraševanjem in je posledica povečanja kupne moči, ugodnih stanovanjskih posojil ter relativno majhne ponudbe, saj je še vedno zelo omejena ponudba zazidljivih zemljišč oziroma so cene zazidljivih zemljišč zaradi majhnega obsega posledično relativno visoke (nizka donosnost z investicijskega vidika). Vrednosti za hiše (HIS), se z indeksacijo zvišujejo predvsem na območju osrednje Slovenije.

Območja indeksiranja po naseljih:

- Širše območje Ljubljane, okolica Vrhnike in Polhovega Gradca
- Bohinj, Bled
- Postojna
- Celje, Laško

Lokali (model PPL od -10% do -19%)

Tako kot na trgu pisarniških nepremičnin, je še vedno opaziti stagniranje tudi na trgu lokalov. Na nekaterih območjih, ki še niso bila indeksirana od leta 2010, je opaziti celo potrebo po znižanju vrednosti. Tudi na območju Ljubljane še ni zaznati opazne rasti cen. V modelu PPL se indeksira 23 od 268 con (8,5 %). Pri modelu PPL se ravno tako kot pri modelu PPP kaže padanje cen za cone v Celju, Sežani in Novem mestu, ki prej niso bile znatno indeksirane (le cca. 10 % znižanje). S faktorjem 0.85 smo znižali tudi vrednosti koroških centrov (Slovenj Gradec, Dravograd, Radlje, Mežica), ki v preteklosti še niso bili predmet indeksacije. Zadostno število prodaj kaže na to, da se tudi cona Domžale_center zniža vrednost za 15%. Hkrati z Domžalami smo za 15% znižali vrednost še cono Kamnik_center. Desetim obalnim conam (od Kopra do Lucije) smo znižali vrednosti za 10% (večina od njih do sedaj ni bila indeksirana). Tako imajo sedaj Obalne cone kumulativni indeks v conah z nižjimi vrednostnimi ravnmi 0,9, v conah z višjimi vrednostnimi ravnmi pa okrog 0,75, kar nekako sovпада s kumulativnimi indeksi za Ljubljano, ki znašajo 0,81.

Pomembni razlog za stagnacijo na kupoprodajnem trgu je krepitev najemniškega dela trga. Poleg tega je še vedno veliko poslovnih nepremičnin predmet prodaj v stečajnih postopkih, kar pa ne izkazuje prodaj na prostem trgu. Poleg tega gospodarska rast še ni dosegla trga poslovnih nepremičnin (datum indeksiranja je 31. 3. 2017 – začetek

leta). Razlog za nižanje vrednosti pa je tudi ekonomski, saj ponudba tovrstnih nepremičnin na trgu presega povpraševanje.

Vrednosti za lokale (PPL) se znižujejo na območju nekaj mestnih občin.

Območja indeksiranja po naseljih:

- del Domžal in Kamnika
- obala od Portoroža do Kopra, Sežana,
- Novo Mesto
- Celje
- Mežica, Dravograd, Slovenj Gradec, Radlje ob Dravi

Pisarne (model PPP od -10% do -20%)

Trg pisarniških nepremičnin še vedno stagnira in ni opazne rasti cen. Na nekaterih območjih, ki še niso bila indeksirana, je opaziti celo potrebo po znižanju vrednosti. V modelu PPP indeksiramo 10 od 154 con (6,5 %). Manjše cone (v Novem Mestu, Celju, Trbovljah, Zagorju, Sežani, Hrastniku), ki predstavljajo mesta ali del mest, do sedaj niso bile indeksirane ali pa so bile indeksirane zgolj minimalno - 10 % znižanje. Na podlagi prodaj za te cone je bil določen indeks vrednosti 0,8, le za Trbovlje in Zagorje je indeks 0,9. Tako se sedaj kumulativni indeksi teh con gibljejo okrog 0,7, kar pa je povsem podobno conam v Ljubljani, kjer smo že z drugim indeksiranjem prišli do kumulativnih indeksov okrog 0,7. Prav tako smo trem conam v Mariboru z najvišjo vrednostjo določili indeks vrednosti 0,9 tako, da je sedaj njihov kumulativni indeks vrednosti prav tako okrog 0,7 kot pri Ljubljani.

Pomembni razlog za stagnacijo na kupoprodajnem trgu je krepitev najemniškega dela trga. Poleg tega je še vedno veliko poslovnih nepremičnin predmet prodaj v stečajnih postopkih, kar pa ne izkazuje prodaj na prostem trgu. Poleg tega gospodarska rast še ni dosegla trga poslovnih nepremičnin (datum indeksiranja je 31. 3. 2017 – začetek leta). Razlog za nižanje vrednosti pa je tudi ekonomski, saj ponudba tovrstnih nepremičnin na trgu presega povpraševanje.

Vrednosti za pisarne (PPP) se znižujejo na območju nekaj mestnih občin.

Območja indeksiranja po naseljih:

- Novo mesto,
- Sežana
- Celje, Trbovlje, Zagorje ob Savi, Hrastnik
- Maribor

Kmetijska zemljišča (model KME od -10% do +25%)

Vrednost kmetijskih zemljišč se z indeksacijo na zahodu znižuje, medtem ko se na vzhodu države in na posameznih območjih osrednje Slovenije (južno od Ljubljane) zvišuje.

Vrednost kmetijskih zemljišč se z indeksacijo na zahodu znižuje, medtem ko se na vzhodu države in na posameznih območjih osrednje Slovenije (južno od Ljubljane) zvišuje.

Kmetijska zemljišča na Primorskem so bila leta 2008 zaradi visokih cen ovrednotena bistveno višje kot v preostalem delu Slovenije (med 4,98 in 8,61 EUR/m²), v Pomurju

pa so kmetijska zemljišča v prvem ciklu vrednotenja izkazovala ene najnižjih vrednosti v državi (med 0,63 in 0,79 EUR/m²).

Po letu 2008 je sicer sledil splošen padec cen nepremičnin v Sloveniji, vendar podatki kažejo, v kriznih časih kmetijska zemljišča bistveno dalj časa ohranjajo svojo vrednost (ceno) in trg kmetijskih zemljišč potrebuje bistveno dalj časa, da reagira. V Sloveniji se cene kmetijskih zemljišč v času krize na nepremičninskem trgu niso znižale.

V zadnjem obdobju indeksacije pa se ugotavlja, da na zahodu Slovenije prihaja do postopnega zniževanja cen in njihovega približevanja cenam na drugih območjih, ker kupci niso več pripravljeni plačati tako visoke cene, pa čeprav je to Primorska (Obala, Vipavska in Goriška), ker se je v tem obdobju tudi dvignila kakovost prostorskih planov in upravljanja s prostorom, kar omejuje špekulativna pričakovanja. Po indeksaciji se bodo posplošene vrednosti za to območje znižale, vendar bodo še vedno med najvišjimi v državi, med 4,4 in 7,75 EUR/m².

Nasprotno pa se v Pomurju in na Goričkem, kjer je bila raven cen kmetijskih zemljišč zelo nizka, v zadnjih petih letih beleži stalna rast cen, ki je v zadnjem obdobju indeksacije presegla merila za obvezno prilagoditev vrednosti. Zato se bo za to območje izvedla indeksacija, ki ima za posledico približevanje vrednostim zemljišč na območjih, na katera meji indeksirano območje. Vendar bodo vrednosti v Prekmurju in na Goriščem tudi po indeksaciji ostale med najnižjimi v državi, saj se bodo gibale med 0,76 in 0,99 EUR/m².

Preglednica spremembe posplošenih tržnih vrednosti kmetijskih zemljišč po tretji indeksaciji

območje		€/m ² do sedaj	predlagan Iv3	zmnožek - nove indeksirane vrednosti	razpon indeksiranih vrednosti
Vzhodni del	Prekmurje	0,63	1,2	0,76	0,76 - 0,99
		0,79	1,25	0,99	
	Stajerska in Podravje	0,79	1,2	0,95	0,95 - 2,48
		0,98	1,2	1,18	
		0,98	1,25	1,23	
		1,23	1,25	1,54	
		1,23	1,25	1,54	
		1,54	1,1	1,69	
		1,54	1,1	1,69	
1,98	1,25	2,48			
Osrednji del	Osrednji del	1,23	1,1	1,35	1,35 - 2,11
		1,54	1,1	1,69	
		1,92	1,1	2,11	
Zahodni del	Južna Primorska	2,88	0,9	2,59	2,59 - 7,75
		4,98	0,9	4,48	
		8,61	0,9	7,75	
	Severna Primorska	1,54	0,9	1,39	1,39 - 3,74
		2,4	0,9	2,16	

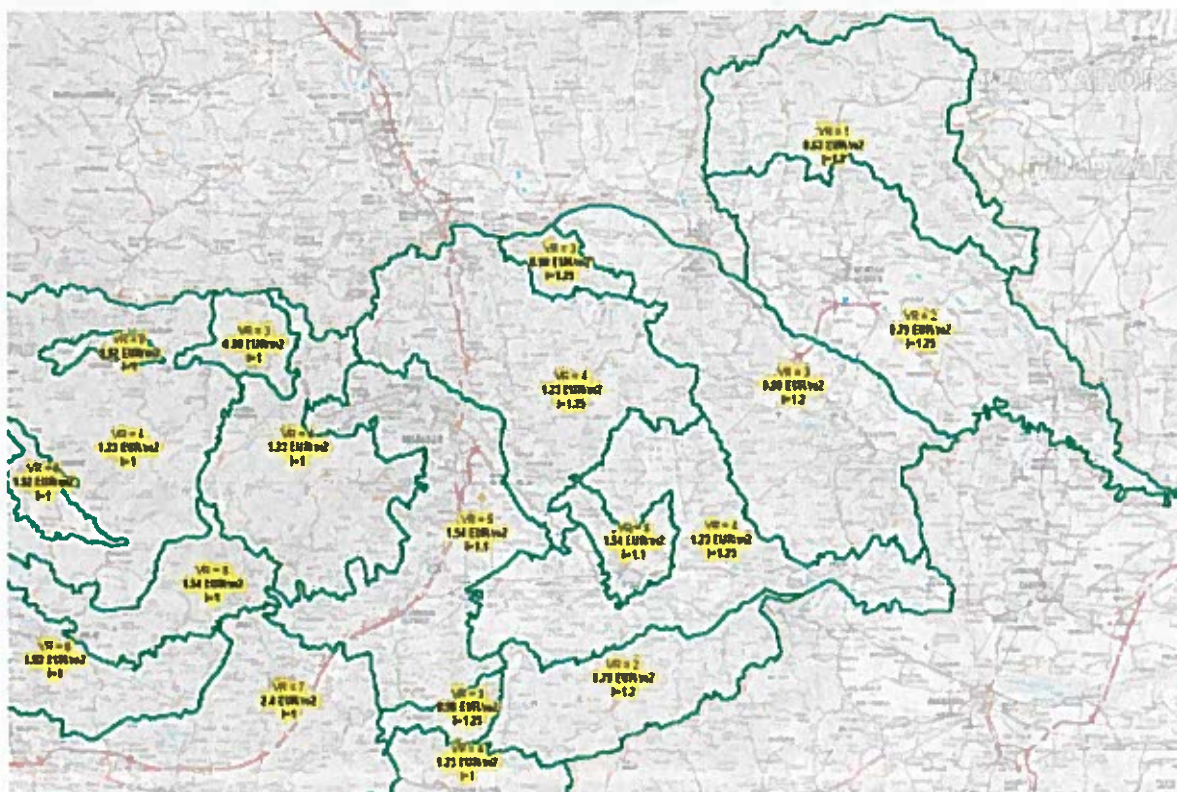
		2,88	0,9	2,59	
		4,15	0,9	3,74	

Indeksacija kmetijskih zemljišč se bo izvedla na treh območjih v državi in sicer na zahodnem delu (indeksacija navzdol), osrednjem delu (indeksacija navzgor) in vzhodnem delu (indeksacija navzgor).

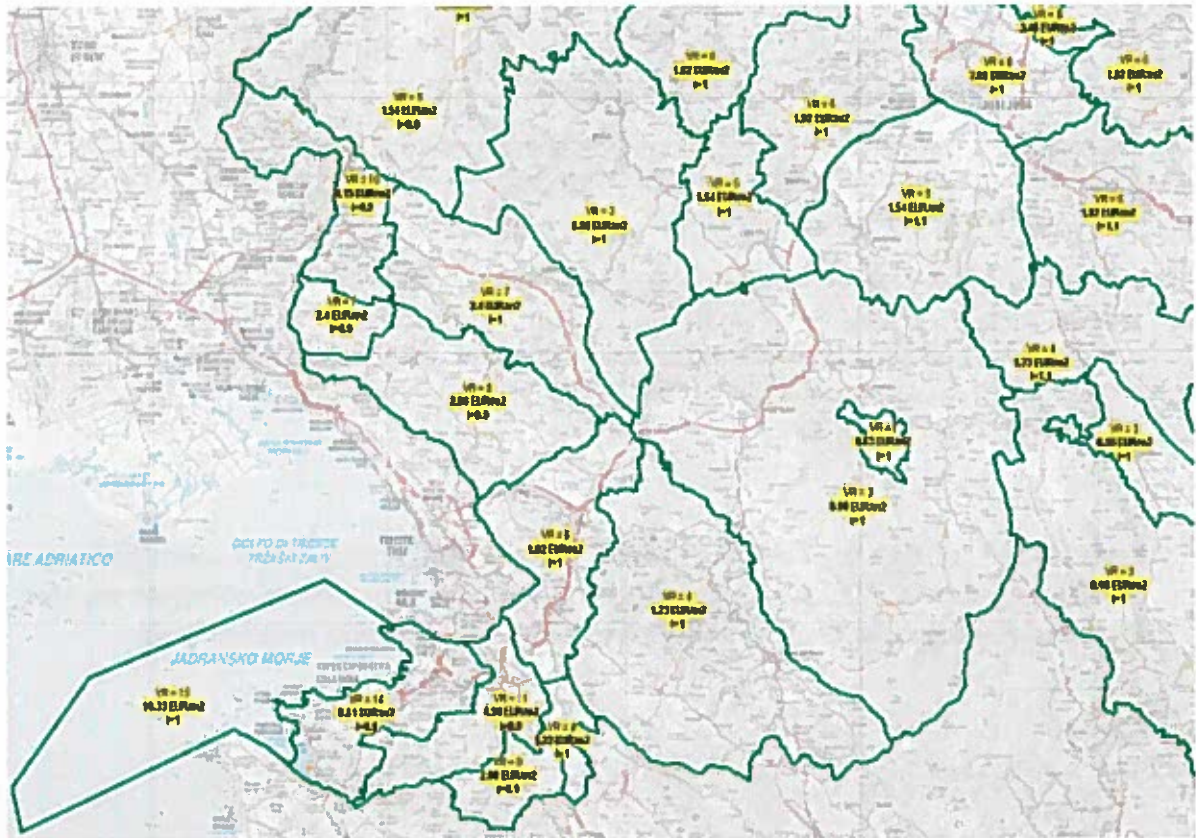
Na indeksiranem območju VZHOD, kjer je vključeno Prekmurje in Goričko, je bilo v zadnjih 4 letih izvedenih skupaj cca. 6.800 kupoprodajnih poslov s kmetijskimi zemljišči, od tega so bili tujci vključeni v 64 kupoprodajnih poslov, torej v manj kot 1% poslov. V teh 64 kupoprodajnih poslih je bilo vključenih 226 parcel, kar znaša vsega 1,5% parcel od vseh poslov.

Vrednostne cone, vrednostne ravni, cena m² kmetijskega zemljišča po modelu na dan 1.7.2010 in predlog indeksacije kmetijskih zemljišč na dan 31.3.2017 ločeno za vsako vrednostno cono na območju indeksiranja

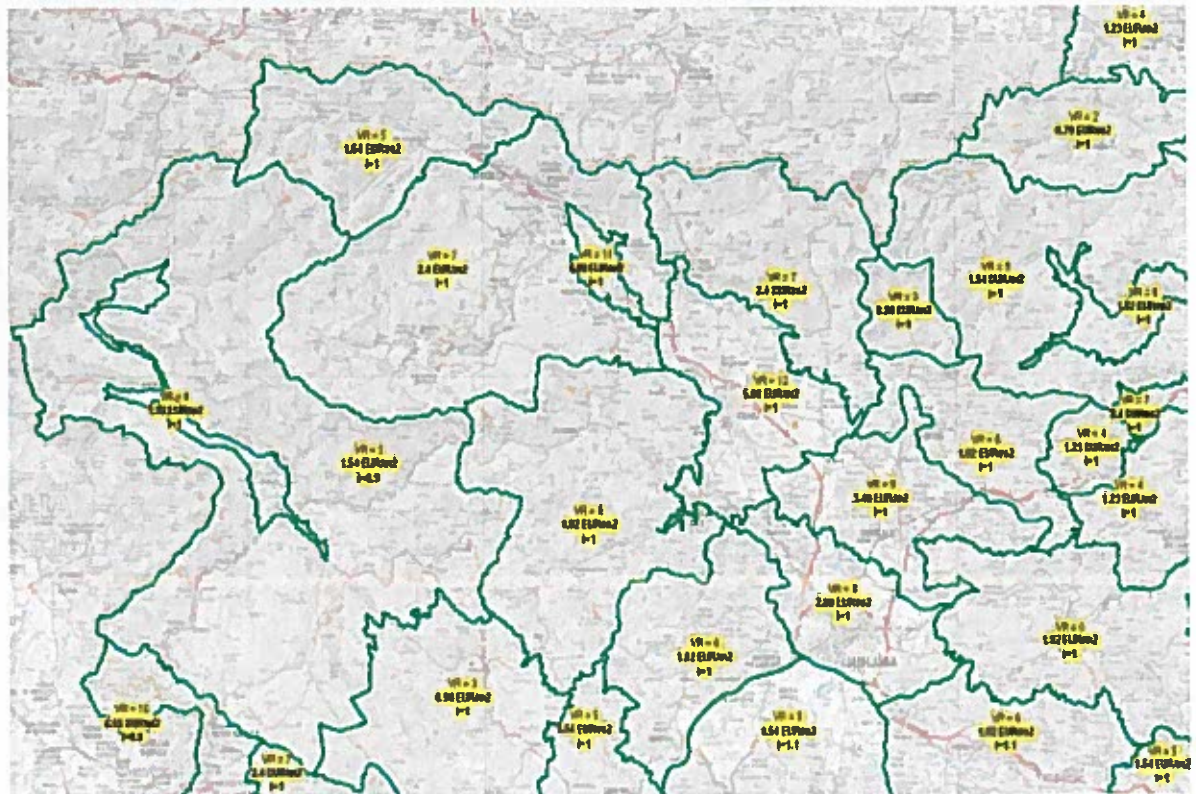
VZHOD



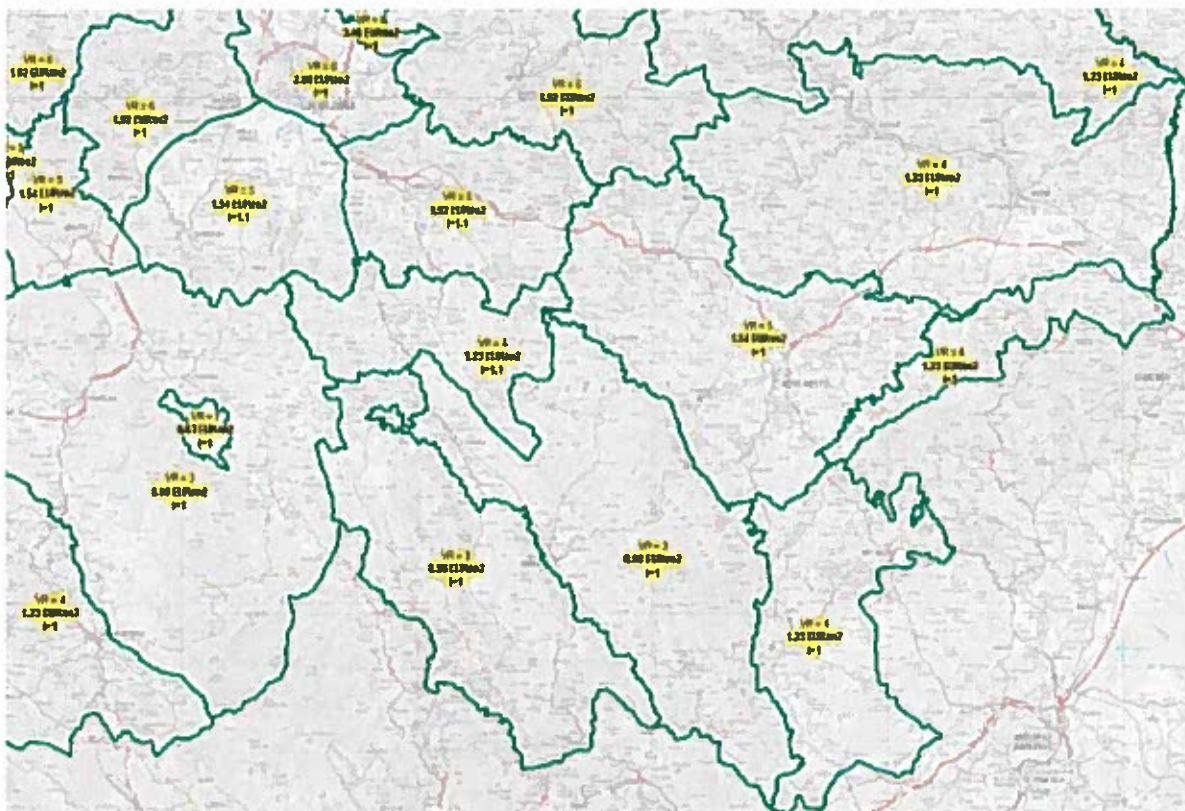
ZAHOD



Severozahodni del Slovenije



SREDNJI DEL



4. Predstavitev presoje posledic na posamezna področja, če te niso mogle biti celovito predstavljene v predlogu zakona /
5. Izjava o skladnosti predloga predpisa s pravnimi akti Evropske unije in korelacijska tabela, če gre za prenos direktive /

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH REŠITEV

K 1. členu

Z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2017 (v nadaljnjem besedilu: uredba 2017) se določa indekse vrednosti nepremičnin, ki so evidentirane v registru nepremičnin, za katere se je indeks vrednosti za nepremičnine spremenil za več kot 10 % od zadnje spremembe modela vrednotenja nepremičnin oziroma zadnje objave indeksa vrednosti nepremičnin.

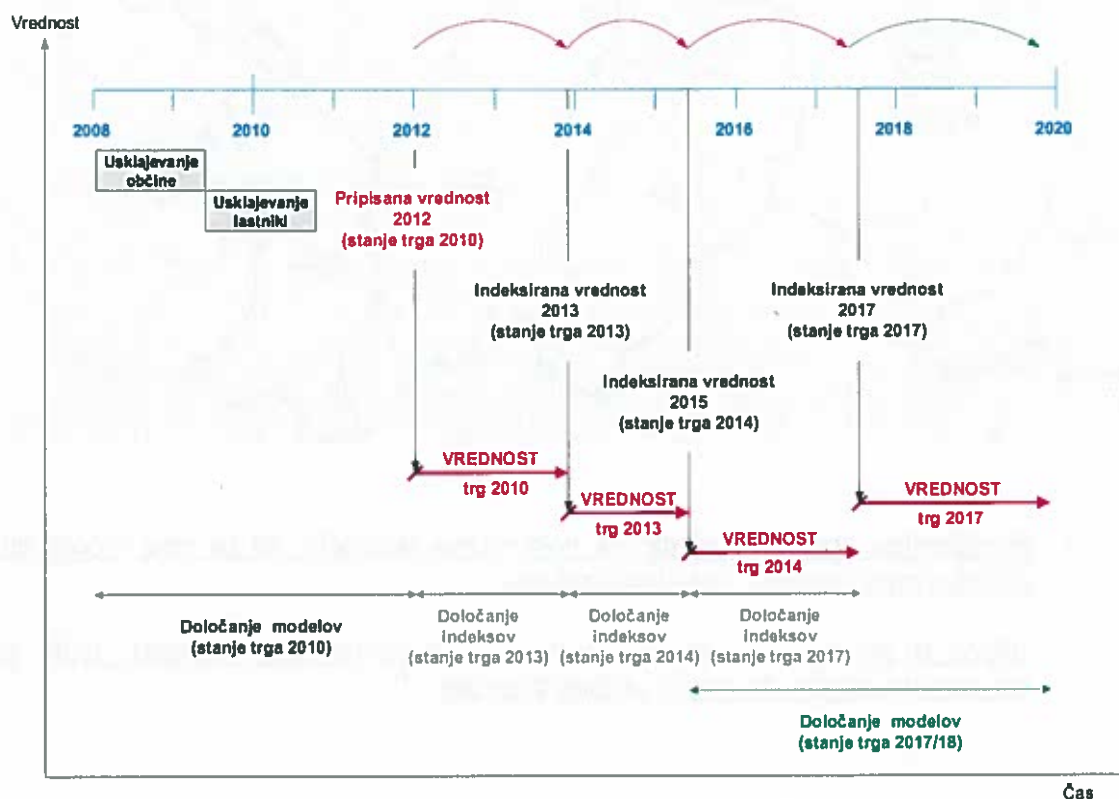
Indeksi so določeni na način, ki je predpisan v Pravilniku o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik o določanju indeksov vrednosti nepremičnin).

K 2. členu

Namen določitve indeksov vrednosti je omogočiti prilagoditev posplošene tržne vrednosti glede na dogajanje na trgu nepremičnin oziroma glede na značilnosti ponudbe in povpraševanja na posameznih tržnih segmentih v obdobju med generalnim vrednotenjem nepremičnin.

Indeksi vrednosti nepremičnin se torej določajo zato, da se tudi v obdobjih med generalnim vrednotenjem nepremičnin zagotovijo ustrezne posplošene tržne vrednosti nepremičnin glede na dogajanje na trgu nepremičnin. Izračunana vrednost z uporabo indeksov vrednosti nepremičnin pomeni prilagoditev posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin spremembam na trgu nepremičnin.

Slika: Izračunavanje indeksov vrednosti v letih med generalnim vrednotenjem nepremičnin



Pravilnik o določanju indeksov vrednosti nepremičnin določa, da se indeksi vrednosti nepremičnin ne določajo kot »letni indeksi« (za obdobje koledarskega leta), ampak kot »indeksi vrednosti za določeno obdobje«, in sicer za obdobje od datuma, na katerega so bili nazadnje določeni modeli vrednotenja nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin (datum določitve modelov vrednotenja) oziroma od datuma, na katerega so bili nazadnje objavljeni indeksi vrednosti nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin (datum določitve indeksov vrednosti nepremičnin) do datuma, na katerega se opravi izračun indeksov vrednosti nepremičnin (datum indeksiranja vrednosti).

Za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin je bilo z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 in 41/14) glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin na dan 1. julij 2010 določenih 21 modelov vrednotenja za nepremičnine, evidentirane v registru nepremičnin.

Pravilnik o določanju indeksov vrednosti nepremičnin določa, da se indeksi vrednosti nepremičnin izračunavajo po vrstah nepremičnin, kot so določene z modeli vrednotenja nepremičnin. Z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št.

95/11 in 41/14) so za vsak od 21 modelov vrednotenja nepremičnin: model vrednotenja za stanovanja (STA), model vrednotenja za hiše (HIS), model vrednotenja za garaže (GAR), model vrednotenja za lokale (PPL), model vrednotenja za pisarne (PPP), model vrednotenja za industrijske stavbe (IND), model vrednotenja za stavbe s težko industrijo (INP), model vrednotenja za zidanice (PKZ), model vrednotenja za kmetijske stavbe (PKO), model vrednotenja za stavbe za javno rabo (PNJ), model vrednotenja za druge stavbe (PND), model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS), model vrednotenja za pozidana zemljišča (PSZ), model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME), model vrednotenja za gozdna zemljišča (GOZ), model vrednotenja za druga zemljišča (ZDR), model vrednotenja za elektrarne (PNE), model vrednotenja za rudnike (PNM), model vrednotenja za pristanišča (PNP), model vrednotenja za črpalke (PNB) in model vrednotenja za posebne nepremičnine (PPN) določene vrednostne cone in vrednostne ravni.

Ker Pravilnik o določanju indeksov vrednosti nepremičnin nalaga, da se pri izračunih indeksov vrednosti nepremičnin uporabijo samo kakovostno pregledani in nadgrajeni podatki iz evidence trga nepremičnin in drugi preverjeni podatki za generalno vrednotenje nepremičnin, so se za izračun indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2017 uporabili podatki, zajeti do vključno tretjega četrtletja leta 2017, ki so bili predhodno natančno pregledani in preverjeni.

Po določitvi modelov vrednotenja nepremičnin novembra 2011 (ko je bila sprejeta uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin) je bilo z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13) izvedeno indeksiranje vrednosti nepremičnin na dan 1. januar 2013 po vrstah nepremičnin, kot so bile določene z modeli vrednotenja nepremičnin za posamezne vrednostne cone. V letu 2015 je bilo v skladu z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15) izvedeno drugo indeksiranje vrednosti zaradi sprememb na trgu nepremičnin.

Ker v letu 2017 zaradi objektivnih okoliščin ni bila izvedena naloga preverjanja modelov množičnega vrednotenja, je v skladu z ZMVN pripravljena nova uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2017 (uredba 2017), ki bo zagotovila prilagoditev posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin spremembam na trgu nepremičnin.

Prvi odstavek 2. člena uredbe 2017 določa, da so indeksi vrednosti nepremičnin določeni za tiste nepremičnine, za katere se je indeks vrednosti spremenil za več kot 10 % od zadnje spremembe modela vrednotenja nepremičnin oziroma zadnje objave indeksa vrednosti nepremičnin. Indeksi vrednosti so določeni po vrstah nepremičnin po taksativno določenih vrednostnih conah posameznega modela vrednotenja nepremičnin v prilogi 1 (ne v besedilu člena), ki je sestavni del uredbe 2017 in je objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije skupaj z njo, ker je zaradi velike količine tehničnih podatkov tabelarni prikaz bolj jasen, pregleden in uporaben.

Indeksiranje vrednosti nepremičnine po uredbi 2017 je tretje indeksiranje vrednosti nepremičnin, prvo »prevrednotenje« vrednosti nepremičnin je bilo izvedeno po Uredbi o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13), drugo pa po Uredbi o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15). Način izračuna indeksirane vrednosti posamezne nepremičnine z uporabo indeksov vrednosti nepremičnin je pojasnjen v Opombi 1 priloge 1: Vrednost posamezne nepremičnine z uporabo indeksov vrednosti nepremičnin se izračuna tako, da se vrednost nepremičnine, izračunana na podlagi posameznega modela vrednotenja

nepremičnin (posplošena tržna vrednost na dan 1. julij 2010, ko so bili z uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin določeni modeli vrednotenja nepremičnin in vrednostne cone za vsak model vrednotenja nepremičnin) pomnoži z indeksi vrednosti za posamezno vrednostno cono posameznega modela vrednotenja nepremičnin, če je ta določen. Če indeks vrednosti nepremičnin za posamezno vrednostno cono posameznega modela vrednotenja nepremičnin ni določen niti z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13) niti z Uredbo o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15) in tudi ne z uredbo 2017, se pri izračunu vrednosti posamezne nepremičnine upošteva, kot da je določen v vrednosti 1. S tem se zagotavlja izvedba prevrednotenja za vse nepremičnine oziroma enaka obravnava vseh nepremičnin, ki so evidentirane v registru nepremičnin.

Vpogled v kumulativne indekse vrednosti nepremičnin za obdobje od 1. julija 2010 (dan, ki je v uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin iz leta 2011 določen kot dan, na katerega so (nazadnje) določeni modeli vrednotenja nepremičnin za posamezne vrste nepremičnin) do 31. marca 2017 (dan, ki je v uredbi 2017 določen kot datum indeksiranja vrednosti) bo po pripisu novih vrednosti nepremičnin v registru nepremičnin po uredbi 2017 za vse modele vrednotenja nepremičnin po vrednostnih conah brezplačno omogočen v Zbirki vrednotenja nepremičnin na spletnem naslovu <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>.

Grafični prikaz vrednostnih con in pripadajočih indeksov vrednosti nepremičnin za modele vrednotenja za stanovanja (STA), model vrednotenja za hiše (HIS), model vrednotenja za lokale (PPL), model vrednotenja za pisarne (PPP) in za model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME), za katere so v uredbi 2017 določeni indeksi vrednosti nepremičnin, je prikazan v gradivu »INDEKSI VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA DAN 31. MAREC 2017 PO VREDNOSTNIH CONAH MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN« (gradivo ni sestavni del uredbe 2017 in se ne objavi v Uradnem listu RS).

K 3. členu

ZMVN določa, da je »pripis vrednosti« (a) izračun vrednosti za posamezno nepremičnino na podlagi predpisa vlade o določitvi modelov vrednotenja, indeksov vrednosti in podatkov za pripis vrednosti, evidentiranih v registru nepremičnin na dan pripisa vrednosti, ter (b) vpis vrednosti te nepremičnine v register nepremičnin.

Geodetska uprava RS po določitvi indeksov vrednosti nepremičnin, ki so določeni za posamezne vrste nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin, izvede nov izračun vrednosti teh vrst nepremičnin. Nov izračun (indeksiranje) vrednosti posamezne nepremičnine se opravi tako, da se vrednost, izračunano na podlagi posameznega modela vrednotenja nepremičnin, pomnoži z ustreznim indeksom za posamezno vrednostno cono. Za indeksiranje vrednosti posamezne nepremičnine se glede na lastnosti nepremičnin, ki se vodijo in vzdržujejo v registru nepremičnin, uporabi enega ali več indeksov vrednosti po modelih vrednotenja nepremičnin. Indeksirana vrednost nepremičnin je vsota vrednosti, določenih na podlagi posameznega modela vrednotenja nepremičnin, pomnoženih z ustreznim kumulativnim indeksom vrednosti nepremičnin. Indeksirane vrednosti nepremičnin v registru nepremičnin odražajo stanje na trgu nepremičnin na dan 31. marec 2017.

Ker ZMVN določa, da se (nova) vrednost nepremičnin vpiše v register nepremičnin z veljavnostjo na dan uveljavitve predpisa Vlade RS o določitvi indeksa vrednosti

nepremičnin na podlagi tretjega odstavka 13. člena ZMVN, se Geodetski upravi RS nalaga, da čim prej zagotovi pripis novih vrednosti v registru nepremičnin – najpozneje v 15 dneh po uveljavitvi uredbe 2017 mora izračunati (indeksirati) vrednosti vseh nepremičnin in opraviti vpis novih vrednost nepremičnin v register nepremičnin.

K 4. členu

Določba ureja začetek veljavnosti – uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Pravna podlaga za izdajo predlagane uredbe 2017 je ZMVN, ki bo z dnem uveljavitve Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/16; v nadaljevanju: ZMVN-1) to je 11. 1. 2018, prenehal veljati. Treba je zagotoviti, da predlagana uredba 2017 začne veljati še pred prenehanjem veljavnosti določb ZMVN. Glede na pomen uredbe 2017 in kratke roke je nujno, da začne veljati čim prej, zato se kot prvega možnega za začetek veljavnosti uredbe 2017 določa naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Uredba 2017 mora biti objavljena v Uradnem listu RS najkasneje dne 9. 1. 2018.

