

STROKOVNI DELOVNI OBISK PREDSTAVNIKOV URADA ZA MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN NA ŠVEDSKEM

Andrej Glavica, Martin Smodiš

S švedskim nacionalnim uradom za geodezijo (ang. National Land Survey – v nadaljevanju NLS) sodelujemo že od začetka razvijanja in uvajanja sistema za množično vrednotenje nepremičnin. NLS že vse od sedemdesetih let prejšnjega stoletja razvija sistem množičnega vrednotenja, ki ga uporabljajo pri določanju vrednosti nepremičnin za različne namene v javni (obdavčenje, razlastitve, odškodnine ...) in zasebni sferi (prodaja, nakup, hipotekarno bančništvo in podobno). Knut Mattsson ter sodelavca Leif Norell in Eije Sjödin so nam na tokratnem delovnem obisku predstavili možnosti za razširjeno uporabo množičnega vrednotenja nepremičnin z vključevanjem nekaterih dodatnih elementov in metod vrednotenja.

Sistem množičnega vrednotenja, ki se vzpostavlja v Sloveniji, je smotrno uporabiti za različne namene, ne le kot podlago za določanje davčne osnove pri obdavčenju nepremičnin. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin zagotavlja predvsem naslednje glavne izdelke:

- podatke o trgu nepremičnin in izdelavo periodičnih poročil o dogajanju na nepremičninskem trgu,
- modele množičnega vrednotenja nepremičnin,
- pripis vrednosti nepremičninam na podlagi podatkov o nepremičninah, evidentiranih v registru nepremičnin, ter modela vrednotenja nepremičnin za posamezno vrsto nepremičnin,
- vzpostavitev in vzdrževanje sistemskih evidenc (evidenca trga nepremičnin in izvedena baza transakcij za generalno vrednotenje nepremičnin, zbirka vrednotenja nepremičnin in posredno tudi register nepremičnin) ter z njimi povezanih informacijskih rešitev.

Glavni namen delovnega obiska je bil priprava usmeritev za razvoj sistema množičnega vrednotenja in predvsem razvoj modelov množičnega vrednotenja nepremičnin z vključevanjem elementov, s katerimi bi lahko razširili uporabo modelov množičnega vrednotenja.

Posamezni modeli vrednotenja bi se lahko z razvojem in nadgradnjo, predvsem z vključevanjem različnih lastnostih posameznih nepremičnin, uporabili tudi na drugih področjih, kjer je kakovostno ocenjevanje vrednosti nepremičnin ena od ključnih nalog poslovnih procesov. Izdelava metodologij za nadgradnjo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin je tako bistvenega pomena za zagotavljanje njegovih ključnih lastnosti: strokovnosti, objektivnosti, uniformnosti, večuporabnosti, sistemskega pristopa in stroškovne učinkovitosti.

Srečanje je bilo tako vsebinsko usmerjeno na:

- kmetijska zemljišča: vrednost kmetijskih zemljišč skupaj z vrednostjo kmetijskih pridelkov, s poudarkom na trajnih nasadih – kot določitev vrednosti na določen datum ali v obliki rente za določen čas,
- gozdna zemljišča: vrednost gozdnih zemljišč skupaj z vrednostjo gozdnih pridelkov, s poudarkom na upoštevanju lesne mase in drugih pravic, ki izhajajo iz lastninske pravice na gozdnem zemljišču,
- zemljišča na urbanih območjih: analiza posameznih sestavin stavbnih zemljišč z vidika bistvenosti oziroma nujnosti za normalno izvajanje funkcije zemljišča, ki ima lahko različno namembnost – stanovanjsko, industrijsko, poslovno, mešano, skupna raba (parki, javne zelenice ...), ter ocenjevanje vrednosti teh sestavin v različnih okoliščinah.

V treh dneh smo tako pridobili znanja in izkušnje, ki bodo v prihodnje omogočila razvoj in nadgradnjo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin in njegovo razširjeno uporabo.

Andrej Glavica, univ. dipl. inž. geod.

GURS, Urad za množično vrednotenje nepremičnin,
Zemljemerska 12, SI-1000 Ljubljana
e-pošta: andrej.glavica@gov.si

mag. Martin Smodiš, univ. dipl. inž. geod.

GURS, Urad za množično vrednotenje nepremičnin,
Zemljemerska 12, SI-1000 Ljubljana
e-pošta: martin.smodiš@gov.si