

# KAJ NAS ČAKA PO OBVEŠČANJU?

(POVZETEK INFORMACIJE O STANJU NA PODROČJU VREDNOTENJA NEPREMIČNIN S PREDLOGI UKREPOV)

*Tomaž Petek*

V prispevku, ki je pred vami, vam posredujemo izvleček iz Informacije o stanju na področju vrednotenja nepremičnin s predlogi ukrepov, ki jo je pripravila Geodetska uprava RS. Vlada Republike Slovenije je dne 14. 10. 2010 naložila Ministrstvu za okolje in prostor ter Geodetski upravi Republike Slovenije, da za naslednjo redno sejo Vlade Republike Slovenije pripravita celovito informacijo o stanju na področju vrednotenja nepremičnin, s poudarkom na pregledu vseh zagotovljenih in porabljenih proračunskih sredstev na projektu (od njegove vzpostavitve do danes) ter načrtom nadaljnjih dejavnosti, vključno z ukrepi za odpravo napak v postopku obveščanja lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin.

## TRENTNO STANJE

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: Geodetska uprava RS) izvaja projekt »Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin« (v nadaljevanju: projekt obveščanja) na podlagi 10. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (v nadaljevanju: ZMVN) in v skladu s sprejetim Programom dela državne geodetske službe za leto 2009 in Programom dela državne geodetske službe za leto 2010.

Že pri pripravi ZMVN (leta 2006) je bilo ocenjeno, da bo zaradi neurejenega stanja podatkov o nepremičninah treba po vzpostavitvi registra nepremičnin nujno preveriti zbrane podatke. Za izračun poskusne vrednosti nepremičnin bi bilo dovolj, da bi lastnike nepremičnin obvestili le o tistih podatkih, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Z namenom, da se zagotovi čim bolj popolna večnamenska evidenca o nepremičninah, so v obvestilo vključeni vsi podatki o nepremičninah. Tako so zagotovljeni ustrezni podatki tudi za izvedbo registrskega popisa, ki ga bo namesto klasičnega popisa prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj izvedel statistični urad. Geodetska uprava RS je, preden je začela pošiljati obvestila, v septembru 2010 vsem gospodinjstvom v Republiki Sloveniji posredovala brošuro s pojasnili o množičnem vrednotenju nepremičnin ter navodili za posredovanje sprememb in pripomb.

V septembru in oktobru 2010 je Geodetska uprava RS **1.186.000** lastnikom poslala obvestilo o poskusno izračunani vrednosti za **6.100.000** nepremičnin. V obvestilih je lastnikom nepremičnin posredovano **84.000.000** podatkov.

V obdobju od **4. oktobra do 27. oktobra 2010** je Geodetska uprava RS prejela 177.150 predlogov sprememb in pripomb. Ker je vseh podatkov na obvestilih 84 milijonov, to predstavlja **0,21 % vseh podatkov na obvestilih**. **37 % sprememb** se nanaša na spremembo podatkov o lastništvu, 16 %

je bilo pripomb na vrednost oziroma na uporabljene modele vrednotenja, druge spremembe in pripombe pa so se nanašale na podatke o nepremičninah.

<b>Podatki o spremembah in pripombah - stanje na dan 27. 10. 2010</b>		
Vrsta sprememb in pripomb	Število	Delež
Urejanje lastništva	65.434	36,9
Urejanje deležev lastništva	16.401	9,3
Sprememba podatkov o nepremičnini	66.971	37,8
Pripombe na vrednost nepremičnine	28.344	16,0
<b>Skupaj vseh sprememb in pripomb</b>	<b>177.150</b>	<b>100,0</b>

Geodetske pisarne je v istem obdobju obiskalo **61.300** lastnikov. **12** % jih je prišlo samo po informacije, drugi pa so urejali predvsem podatke o lastništvu. **16.380** uporabnikov je podatke urejalo z uporabo spletne aplikacije. Po tej poti je bilo posredovanih **43** % vseh sprememb in pripomb.

Podatki o lastništvu nepremičnin so bolj neurejeni, kot je bilo pričakovano. Neusklajeni, nepopolni ali nepravilni podatki o lastništvu v polovici primerov izhajajo iz neurejenega zemljiškknjižnega stanja (sedanji lastniki še niso vpisani v zemljiški knjigi) in nepopolnih podatkov o lastnikih v zemljiški knjigi (EMŠO, deleži). Polovica pa jih je posledica obdelav podatkov popisa nepremičnin, prevzemanja podatkov iz različnih evidenc in nepravilnih povezav podatkov. Reševanje teh težav zahteva bistveno več časa, kot je bilo prvotno načrtovano, zato je treba v nekaterih večjih geodetskih pisarnah čakati tudi po več ur, vendar se vrste počasi zmanjšujejo.

Pred začetkom zadnjih dejavnosti za dokončanje projekta obveščanja je bila Vlada RS opozorjena na nevarnost, ki jo (lahko) prinese odzivnost lastnikov nepremičnin. Če lastniki nepremičnin ne bodo uporabljali spletne aplikacije obveščanja za posredovanje sprememb in pripomb na podatke o nepremičninah v pričakovanem obsegu, bodo obiski na Geodetski upravi RS številčnejši. Posebej je bilo opozorjeno na zagotovitev dovolj velikega števila uslužbencev za pomoč lastnikom nepremičnin in podporo projektu, ker Ministrstvo za javno upravo prek upravnih enot ni zagotovilo udeležbe v tem projektu. (Gradivo Ministrstva za okolje in prostor za 28. točko seje Vlade RS z dne 18. 3. 2010).

Nepravilni ali manjkajoči podatki o lastnostih nepremičnin so posledica obdelave podatkov popisa, pomanjkljivih ali nepravilnih podatkov in prevzema podatkov iz različnih evidenc. Podatki o vrednostih nepremičnin iz sistema množičnega vrednotenja nepremičnin bodo, poleg podatkov o realiziranih cenah na trgu nepremičnin, ki so javno dostopni že od leta 2007, nova, za udeležence na trgu zelo koristna informacija. Namen javne razgrnitve modelov vrednotenja nepremičnin po ZMVN je preveriti, ali so predlagani modeli primerni. Zato lahko lastniki nepremičnin podajo pripombe na modele.

Veliko lastnikov ureja podatke in posreduje pripombe na vrednost nepremičnin zaradi predvidene uporabe teh podatkov za obdavčitev nepremičnin. Davčna funkcija podatkov o vrednostih krepil odziv lastnikov, vendar prispeva tudi k negotovanju v javnosti in izkrivlja pripombe na vrednost nepremičnin.

Z obvestili o poskusno izračunanih vrednostih nepremičnin je Geodetska uprava RS na podlagi ZMVN prvič vsem lastnikom nepremičnin v Republiki Sloveniji razgrnila podatke o njihovih nepremičninah, ki so vodeni v javnih evidencah. Žal je razgrnila tudi napake v evidencah in nepravilne povezave med podatki. Lastnikom pa je pokazala, kako imajo urejeno stanje svojih nepremičnin v katastrih in ali imajo zaščitene svoje lastniške pravice v zemljiški knjigi. Odgovornosti za pomanjkljivo in nepravilno evidentiranje nepremičnin, ki povzročata nezadovoljstvo lastnikov nepremičnin, ne more prevzeti le en organ. Za evidentiranje podatkov, zbranih v registru nepremičnin, je odgovornih več resorjev, ki skrbijo za podatke, prevzete v register, za pravilnost in ažurnost podatkov so odgovorni tudi lastniki sami.

Obveščanje lastnikov nepremičnin lahko izkoristimo kot priložnost za kakovostnejše vodenje nepremičninskih evidenc, kar je v interesu posameznikov in države. Ko evidentirano stanje ne ustreza pravnemu stanju oziroma dejanskemu stanju v naravi, je obvestilo (lahko) spodbuda lastnikom, da začnejo urejati katastrsko oziroma zemljiškoknjžno stanje. Državni organi, ki evidentirajo nepremičnine, morajo biti pripravljene na povečan obseg dela in se morajo čim hitreje in učinkoviteje odzvati na predloge lastnikov. Neusklajenosti pri izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb odpravlja Geodetska uprava RS - do začetka elektronske izmenjave podatkov med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb, ki bo omogočilo samodejno prevzemanje podatkov iz izvornih evidenc - z doslednim izvajanjem Protokola o izmenjavi podatkov med zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb.

## UKREPI ZA IZBOLJŠANJE STANJA

Za izboljšanje trenutnega stanja je Geodetska uprava že sprejela nekaj kratkoročnih ukrepov in vladi predlagala tudi dolgoročne ukrepe. Pričakujemo, da se bodo že s sprejetimi kratkoročnimi ukrepi zagotovilo hitrejše urejanje podatkov v postopku obveščanja. Zaradi večjega števila lastnikov, ki urejajo podatke o nepremičninah z obiskom geodetskih pisarn, in zaradi zahtev lastnikov, ki imajo več nepremičnin, ter občin, ki želijo podati pripombe na vrednost nepremičnin, pa jim to zaradi velikega števila nepremičnin v predvidenem roku ne bi uspelo, smo rok za posredovanje pripomb podaljšali na konec januarja 2011. Vsi lastniki nepremičnin bodo lahko podatke o nepremičninah urejali ne glede na ta datum. Lastnikom nepremičnin smo priporočili, da podatke uredijo do datuma, ko bodo prevzeti podatki registra nepremičnin za določitev davčne osnove v skladu z zakonom o davku na nepremičnine.

Za dolgoročno ureditev tega področja pa bodo potrebne sistemske spremembe, informacijska posodobitev in povezava obstoječih nepremičninskih evidenc ter dejanska vzpostavitev že predpisanih prostorskih evidenc. V nadaljevanju povzemamo predlagane dolgoročne ukrepe.

### 1. Novi zakon o evidentiranju nepremičnin

Za dolgoročno ureditev področja evidentiranja nepremičnin bo treba uvesti sistemske ukrepe, prenoviti informacijske rešitve za vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin.

V letu 2011 je načrtovana priprava novega zakona o evidentiranju nepremičnin. Poenostavljeni bodo postopki spreminjanja podatkov v katastrih. Nepremičninske evidence bodo bolj povezane med seboj – tehnično bodo združeni zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin.

## **2. Informacijska prenova nepremičninskih evidenc v okviru »e-prostora«**

Geodetska uprava RS že nekaj let opozarja, da je informacijski sistem za vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra in katastra stavb zastarel in ne omogoča razvoja. Obstaja velika nevarnost (verjetnost), da bo razpadel. Informacijski sistemi za zemljiški kataster in kataster stavb so ločeni. Vzdrževanje zemljiškega katastra še vedno poteka po lokalnih bazah.

Zaradi nujne povezanosti nepremičninskih evidenc z drugimi prostorskimi evidencami je na MOP-u vzpostavljen projekt »e-prostor«. V enotnem projektu bi najbolj racionalno prenovili informacijski sistem za vodenje nepremičninskih evidenc, vzpostavili prostorski informacijski sistem in povezali oba sistema. Le tako lahko dolgoročno zagotovimo kakovostne nepremičninske evidence, sistem množičnega vrednotenja, podatke o upravnih aktih, varovanjih in omejitvah v prostoru, s tem pa strokovne podlage za kakovostno urejanje prostora na lokalni in državni ravni, ter (med drugim) omogočimo hitrejšo izdajo gradbenih dovoljenj.

## **3. Informacijska povezava z zemljiško knjigo, uskladitev podatkov zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb**

Za učinkovito delovanje nepremičninskega sistema bo treba dosledno informacijsko povezati zemljiško knjigo s katastri, ki jih vodi Geodetska uprava RS. Posodobljen informacijski sistem zemljiške knjige bo to omogočal. Dejansko delujočo povezavo, ki ne bo povzročala zamud in napak pri evidentiranju podatkov o nepremičninah, bo omogočil šele prenovljen informacijski sistem za vodenje katastrov.

Za zagotovitev kakovostnih podatkov bo treba poleg informacijske povezave zagotoviti dopolnitev in uskladitev podatkov v vseh nepremičninskih evidencah.

Po analizi podatkov zemljiške knjige konec leta 2009 je pravilnost števil EMŠO v zemljiški knjigi za vso Slovenijo v povprečju znašala le malo nad 60 %. Podatki o lastnikih se bodo vzdrževali samodejno s povezavo s CRP in poslovnim registrom. Treba pa bo uskladiti in dopolniti podatke o približno 40 % lastnikov, ki v zemljiški knjigi še nimajo določene matične številke.

## **4. Lokacijska izboljšava zemljiškega katastra**

Uporabo zemljiškokatastrskih podatkov omejuje ali celo onemogoča slaba položajna natančnost zemljiškokatastrskih podatkov (nenatančni zemljiškokatastrski načrti). Slabi lokacijski podatki otežujejo pripravo in uveljavljanje občinskih in državnih prostorskih načrtov, ukrepe kmetijske politike in druge ukrepe, ki se uveljavljajo kot omejitve ali režimi po parcelah. Nenatančni podatki so tudi razlog za napake v registru nepremičnin in obveščanju.

Lokacijsko izboljšanje zemljiškega katastra je časovno in finančno zahteven postopek, za katerega bo morala poskrbeti Geodetska uprava RS. Z novim zakonom o evidentiranju nepremičnin bo

uveden poseben postopek uveljavljanja izboljšanih lokacijskih podatkov. V letu 2011 bo mogoče izdelati metodološko rešitev in razviti vsaj prototip informacijske rešitve, v letu 2012 pa se bodo lahko pričele operativne izboljšave.

#### **5. Prevzem podatkov namenske rabe zemljišč iz občin prek MOP, uskladitev podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb ter vzpostavitev evidence vodnih zemljišč in izdelava kart območij poplavne nevarnost**

Na Ministrstvu za okolje in prostor že potekajo dejavnosti za učinkovitejše zagotavljanje podatkov o namenski rabi zemljišč, za vzpostavitev evidenc o vodnih zemljiščih in izdelavo kart poplavne nevarnosti. Predvsem podatki o namenski rabi zemljišč sodijo med ključne podatke za pravilno določitev posplošene tržne vrednosti nepremičnin. K določitvi pravilnejše vrednosti nepremičnin bodo prispevali tudi podatki o vodnih zemljiščih in območjih poplavne nevarnosti.

#### **6. Prevzem podatkov podrobnejše dejanske rabe kmetijskih zemljišč iz evidence Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano**

V skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin se v zemljiški kataster vpisujejo osnovne dejanske rabe: kmetijska, gozdna, pozidana, vodna in neplodna zemljišča. Zaradi boljšega vrednotenja kmetijskih zemljišč in določanja katastrskega dohodka je nujno vsaj za kmetijska zemljišča v zemljiški kataster prevzeti tudi podrobnejšo rabo kmetijskih zemljišč. Podrobnejšo dejansko rabo kmetijskih zemljišč je na podlagi Zakona o kmetijstvu že vzpostavilo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Prevzem podrobnejše dejanske rabe kmetijskih zemljišč v zemljiški kataster za zdaj ni mogoč zaradi nezadostne lokacijske natančnosti zemljiškega katastra. Z izboljšavo lokacijskih podatkov zemljiškega katastra bodo zagotovljeni pogoji za prevzem oziroma povezavo podatkov podrobnejše dejanske rabe z zemljiškim katastrom.

**Povzetek gradiva pripravil: Tomaž Petek**

MOP - Geodetska uprava RS, Zemljemerska 12, Ljubljana

e-pošta: [tomaz.petek@gov.si](mailto:tomaz.petek@gov.si)