



**Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije**

Gospodinjska ulica 6, 1000 Ljubljana

tel.: 01 513 66 00

E-pošta: [kgzs@kgzs.si](mailto:kgzs@kgzs.si)

[www.kgzs.si](http://www.kgzs.si)



[www.dobroteslovenskihkmetij.si](http://www.dobroteslovenskihkmetij.si)

Številka: 092-7/2024-33

Datum: 22. 11. 2024

**Geodetska uprava Republike Slovenije**  
**Zemljemerska ulica 12**  
**1000 Ljubljana**

## **Zadeva: Predlogi in pripombe na osnutke modelov vrednotenja nepremičnin**

Spoštovani!

Na Kmetijsko gozdarski zbornici Slovenije (KGZS) smo pregledali predlog novih modelov vrednotenja nepremičnin in poskusno izračunane vrednosti nepremičnin za več deset nepremičnin, predvsem kmetijskih in gozdnih zemljišč ter kmetijskih stavb. Ugotavljamo, da so nekateri predlogi modelov pomanjkljivi ter da so s strani GURS določene vrednosti bistveno višje kot pri zadnjem vrednotenju nepremičnin, zato podajamo predloge za spremembe in izboljšave modelov.

Spomnimo naj, da je pred sprejemom Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1) v letu 2017 KGZS na GURS ter Ministrstvo za finance in Ministrstvo za okolje in prostor večkrat podala predloge:

- predlagali smo, da se kmetijska in gozdna zemljišča, četudi so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, vse dokler se na njih opravlja kmetijska ali gozdarska dejavnost, vrednoti z modelom za kmetijska ali gozdna zemljišča. Lastnikom se ne smejo nalagati nesorazmerno visoke vrednosti nepremičnin in posledično visoki davki, ki so odvisni od tega, kakšni so načrti prihodnjih investicij v prostorskih načrtih posameznih občin;
- nasprotovali smo metodi primerljivih prodaj, ki bo uporabljena za model vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč. Z metodo primerljivih prodaj, na podlagi katerega naj bi se oblikoval model vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč, se zajame med drugim špekulativne nakupe kmetijskih in gozdnih površin (nakup zemljišča, ki ne bo namenjeno kmetovanju ali opravljanju gozdarske dejavnosti), zato smo v modelu za vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč predlagali uporabo na donosu zasnovanega načina,
- predlagali smo, da se neodmerjene občinske ali državne ceste ter druga javna infrastruktura, ki je javnega pomena in je neodmerjena že več let zgrajena na zasebnih zemljiščih, predvsem kmetijskih in gozdnih nepremičninah, izloči iz vrednosti zasebne kmetijske ali gozdne parcele ter drugih zasebnih nepremičnin.

Vrednost nepremičnine naj se lastniku pripiše le v delu zemljišča, ki je neobremenjen z javno infrastrukturo.

Naše pripombe na predlog uredbe se nanašajo na posebno pozornost pri bonitetnih točkah, ki so del več modelov vrednotenja, nadalje na predlog modela vrednotenja za kmetijska zemljišča, predlog modela vrednotenja za gozdna zemljišča, predlog modela vrednotenja za druga zemljišča in predlog modela vrednotenja za stavbna zemljišča.

## 1. Preverba bonitetnih točk

V predlogu modela za kmetijska (model KME) in gozdna zemljišča (model GOZ) ima veliko vlogo faktor bonitete. Bonitetne točke oziroma boniteta zemljišča je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča, določi se na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Na KGZS od jeseni 2022 naprej GURS opozarjamo na nepravilna povečanja bonitetnih točk predvsem najslabših zemljišč na Primorskem in kraških delih Notranjske in Dolenjske. GURS očitamo, da ni ustrezno upošteval posebnih vplivov (20. člen Zakona o katastru nepremičnin (ZKN)): za kmetijska zemljišča skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, odprtost in zaprtost, zasenčenost in vetrovnost, za gozdna zemljišča skalovitost, poplavnost in sušnost), ki med drugim vplivajo na bonitetne točke.

GURS je deloma upošteval poseben vpliv skalovitosti na delih Slovenije, kjer je prisoten kras. S preverbami bonitetnih točk zgolj na podlagi skalovitosti (enega izmed enajstih posebnih vplivov) zgolj na kraških območjih Slovenije, se na KGZS ne moremo strinjati. Te preverbe so nepojasnjene, saj ne odražajo dejanskih bonitet, kar dokazujejo tudi preverbe bonitetnih točk, ki so jih naredili pooblaščenca za bonitiranje po naročilu posameznih lastnikov kmetijskih zemljišč in gozdov.

Za pravilno, predvsem pa skladno z ZKN določitev bonitetnih točk in preko modela KME in modela GOZ določitev vrednosti kmetijskega in gozdnega zemljišča, mora GURS poleg območij, kjer je že izvedel preglede zaradi neupoštevanja skladovitosti kot enega izmed več posebnih vplivov, nemudoma in pred kakršnim koli vrednotenjem nepremičnin začeti izvajati kritične preverbe vseh kmetijskih in gozdnih zemljišč v RS in takoj začeti dosledno izvajati pravilo o upoštevanju vseh (!) posebnih vplivov iz 20. člena ZKN.

V tem trenutku je kakršno koli določanje vrednosti nepremičnine in pred tem ugotavljanje bonitetnih točk zaradi manjka podatkov o posebnih vplivih netočno, nepravilno in neskladno z ZKN ter ZMVN-1. Kot je pojasnilo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, so na ministrstvu v pomladi 2024 šele naročili pripravo novih pedoloških kart, ki naj bi bile pripravljene v aprilu 2026. Ministrstvo je naročilo izdelavo in operacionalizacijo Pedološke karte KZ Slovenije v merilu 1:15.000, ki naj bi temeljila na 150 novih talnih profilih za področje kmetijskih zemljišč, v katerih bo predstavljena med drugim skalovitost, sušnost (vodno zadrževalne lastnosti tal), globina tal, površinska kislost, vsebnost talne organske snovi, dostopen P in K in druge lastnosti tal.

**Zahtevamo, da GURS z množičnim vrednotenjem kmetijskih in gozdnih zemljišč počaka do priprave nove pedološke karte in s tem vira podatkov za posebne vplive, ki jih zahteva ZKN. Do tedaj naj GURS za potrebe vrednotenja nepremičnin uporablja bonitetne točke, ki so bile nepremičninam pripisane pred 2022.**

## **2. Predlog za spremembo modela vrednotenja kmetijskih zemljišč**

Nasprotujemo uporabi metode primerljivih prodaj, ki bo uporabljena za model vrednotenja KME. Z metodo primerljivih prodaj, na podlagi katerega se mora po določbah šestega odstavka 6. člena ZMVN-1 oblikovati model vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč, se zajame med drugim špekulativne nakupe kmetijskih površin (nakup zemljišča, ki ne bo namenjeno kmetovanju, nakup zemljišča z namenom dolgoročnega vlaganja kapitala). Poleg tega metoda primerljivih prodaj temelji na predpostavki »tržne vrednosti«. GURS pojasnjuje, da je tržna vrednost ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Kmetijska zemljišča se prodajajo po določbah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) preko oglasne deske upravne enote in ob upoštevanju predkupnih upravičencev iz ZKZ. Cena je s ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča podana vnaprej in prodajalec ne more vnaprej vedeti, kdo bo sprejemnik ponudbe z najmočnejšo predkupno pravico, in ne more z njim voditi pogajanj o ceni z namenom sklenitve posla po najvišji ceni, ki jo lahko doseže na trgu, to je »tržni vrednosti«. Smiselno obratno velja za kupca, ki želi doseči najnižjo ceno. Cene kmetijskih zemljišč niso cene, ki ustrezajo definiciji »tržne vrednosti«.

Opozarjamo, da pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih lastnina nima zgolj ekonomske funkcije, ki jo ovrednotimo z metodo tržnih primerjav, temveč je ideja uživanja lastnine predvsem v njeni gospodarski, socialni in ekološki funkciji (prvi odstavek 67. člena Ustave RS). Še posebej navedeno velja za kmetijska in gozdna zemljišča, pri katerih je praviloma pomembno načelo ohranitve lastnine za bodoče rodove. Lastniki kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki se aktivno ukvarjajo s kmetijsko in gozdarsko dejavnostjo, do zemlje gojijo globoko spoštovanje, ker jo morajo ohraniti za prihodnje rodove, kot so jo prejeli od prednikov. Načelo ohranitve premoženja teži k ohranitvi izvajanja kmetijske in gozdarske dejavnosti, predvsem pa preprečuje drobljenje kmetijskih in gozdnih zemljišč (ohranitev kompleksov), k čemur pripomorejo tudi veljavni zakoni (npr. omejitve pri prometu z zaščitenimi kmetijami in določitvijo predkupnih upravičencev, omejitve pri dedovanju zaščitenih kmetij, omejitve pri prometu z gozdovi in pri delitvi gozdnih zemljišč). Obenem morajo lastniki v skladu s širšo družbeno funkcijo lastnine del svojega premoženja (na podlagi zakona) prepustiti v uporabo drugim uporabnikom, kar moramo razumeti kot njihov prispevek javni koristi. Za rabo njihovega premoženja jim uporabniki njihovih nepremičnin ne plačajo nikakršne uporabnine in ne nudijo kakršnegakoli drugega nadomestila, zato je primerno omejitve lastninske pravice ovrednotiti in jih ustrezno vključiti v modele vrednotenja kmetijskih in gozdnih nepremičnin.

**Namesto z ZMVN-1 določene metode primerljivih prodaj smo v modelu KME zemljišč predlagali uporabo na donosu zasnovanega načina, za katerega smo prepričani, da bi natančneje in boljše opisal vrednost kmetijskih zemljišč.**

## **3. Predlog za spremembo modela vrednotenja gozdnih zemljišč**

Tudi za gozdna zemljišča smo na KGZS predlagali uporabo metode uporabo na donosu zasnovanega načina vrednotenja nepremičnin iz smiselno enakih razlogov, ki veljajo za kmetijska zemljišča.

#### 4. Predlog za spremembo modela vrednotenja kmetijskih in drugih stavb

Velike pomisleke imamo glede ustreznosti modela za kmetijske in druge stavbe (KDS). Model je zasnovan na nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav, pri čemer iz matematične formule ni razvidno, kakšen delež izračuna je izveden po nabavnovrednostnem načinu, kakšen delež pa po načinu tržnih primerjav. Slednji način je optimalen le, kadar je na voljo dovolj zanesljivih podatkov o trgu nepremičnin, natančneje trgu s kmetijskimi stavbami, npr. kupoprodajne cene in lastnosti zemljišč ter stavb. Prometa s kmetijskimi stavbami je izredno malo, kar je razvidno iz Evidence trga nepremičnin, zato vas pozivamo, da se iz modela umakne način tržnih primerjav.

Pri nabavnovrednostnem načinu, pri katerem se ocenijo stroški, ki so potrebni za izgradnjo objekta, v osnutku modela ne najdemo faktorjev, s katerimi bi vrednost kmetijskega objekta zmanjšali zaradi fizičnega, ekonomskega ali funkcionalnega zastaranja stavbe. Kmetijske stavbe, ki so bile zgrajene pred leti in desetletji, se z uporabo in s časom trošijo oziroma obrabljajo, kar zmanjšuje njihovo nabavno vrednost. V modelu so upoštevani zgolj starost objekta ter preko faktorjev lastnosti objekta, nosilna konstrukcija in obnove objekta. **Pričakujemo, da se v model vključijo dodatni faktorji, s katerimi se kmetijske stavbe oceni tudi z vidika fizičnega, ekonomskega ali funkcionalnega zastaranja objekta.**

#### 5. Predlog za spremembo modela vrednotenja drugih zemljišč

Še vedno so (pre)pogosti primeri, ko je cesta ali njen del s splošnim pravnim aktom kategorizirana kot (javna) državna ali občinska cesta, iz zemljiškoknjižnega stanja pa izhaja, da je zemljišče, po katerem cesta poteka, v zasebni lasti. Vrednost zemljišča je zaradi ceste (pozidanega oziroma stavbnega zemljišča) občutno višja. Gre za očitno protiuustavno in protizakonito ravnanje države in občin, s katerim se posega v lastninsko pravico posameznikov. Ustavno sodišče RS skorajda mesečno izdaja odločbe, s katerimi občinam nalaga odpravo neustavnega stanja. Smiselno enake težave so tudi pri neodmerjeni železniški in drugi državni ali občinski infrastrukturi ter pri vodotokih.

Model za druga zemljišča (DRZ) se po določbi 1. alineje tretjega odstavka 5. člena ZMVN-1 uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče. Po pregledu več deset primerov zasebnih nepremičnin, preko katerih poteka kategorizirana občinska ali državna cesta ali večji vodotok, ki bi moral biti samostojna parcela v lasti občine ali Republike Slovenije, ugotavljamo, da je vrednost ceste in vodotoka pripisana lastniku nepremičnine, preko katere poteka cesta ali vodotok. Vrednost zasebne nepremičnine je zaradi nepotrebne pripisa vrednosti občinske ceste, državne ceste ali državnega vodotoka višja in nepravilna.

Pred leti, ko je Ustavno sodišče RS z odločbo št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014 razveljavilo Zakon o davku na nepremičnine, je v svoji odločbi med drugim podalo opozorilo o nujnosti omogočanja preverjanja pravilnosti ugotovitve dejanskega stanja. Opozarjamo, da dokler popis dejanske rabe državnih in občinskih cestah ter železniške infrastrukture in vodotokov ne bo izveden in vpisan v uradne evidence, GURS ne bo pravilno ugotovil dejanskega stanja nepremičnine, posledično ne bo pravilno ocenil vrednosti nepremičnin. Pripisovanje vrednosti kategorizirane občinske ali državne ceste, železniške proge ali vodotoka lastniku zemljišča ni pravilno. Evidentiranje občinskih in državnih cest ter železniških prog ter vodotokov

intenzivneje poteka že skoraj dve desetletji (gre za 1200 kilometrov javnih železniških tirov ter 39.000 kilometrov občinskih in državnih cest). Ob tem ZMVN-1 ne podaja (prehodne?) rešitve, kako se bo vrednost nepremičnin določala nepremičninam, ki so sicer obremenjene z javno prometno infrastrukturo in vodotoki, obenem pa GURS iz občine ali od upravljavca državnih cest in železnice ter upravljavca vodotokov ne bo prejel podatka o javni prometni infrastrukturi ali vodotoku.

**Na GURS podajamo zahtevo, da se vrednotenje nepremičnin izvede šele, ko bodo zbrani in urejeni vsi podatki o javni prometni infrastrukturi in vodotokih. Nadalje predlagamo, da se, ko bodo podatki o javni prometni infrastrukturi ali vodotoku zbrani in uporabljeni za model DRZ, vrednost dela zasebne nepremičnine, ki je javna prometna infrastruktura ali vodotok, ne všteva v vrednost nepremičnine zasebnega lastnika: GURS naj vrednost nepremičnine zemljiškoknjižnemu lastniku pripiše samo za tisti del nepremičnine, ki je neobremenjen z javno infrastrukturo ali vodotokom. Del zasebne nepremičnine, ki je javna prometna infrastruktura ali državni vodotok, mora biti za zasebnega lastnika vrednoten 0 EUR.**

## **6. Predlog za spremembo modela vrednotenja stavbnih zemljišč**

**Na KGZS predlagamo, da se nepremičnine, ki so v občinskih prostorskih načrtih evidentirane kot stavbna zemljišča, po dejanski rabi pa so v kmetijski ali gozdni funkciji, vrednoti z modeloma KME ali GOZ.** Navedeno predlaga oziroma potrjuje tudi teorija obdavčitve in vrednotenja. Namesto davčne oprostitve bolj primerno vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč po njihovi dejanski rabi in ne po tržni vrednosti, s katero se opiše najvišjo in najboljšo rabo nepremičnine.<sup>1</sup> Za potrebe obdavčitve nepremičnin z davkom na premoženje je smiselno kmetijo (kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča in kmetijske stavbe) vrednotiti tako, kakor da se bodo nepremičnine vedno uporabljale za kmetijsko in gozdarsko dejavnost (namen ZMVN-1 je določiti pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za namene obdavčenja in druge javne namene, določene z zakonom). Alternativne rabe nepremičnin, npr. namenska raba stavbno zemljišče, naj se ne upošteva pri določanju davčne vrednosti nepremičnin.<sup>2</sup> V prostorski zakonodaji ni najti možnosti hitre spremembe prostorskega načrta na predlog lastnika nepremičnine, ko ugotovi, da ga stavbno zemljišče zgolj bremeni – ob tem naj spomnimo, da je bila hitra sprememba namenske rabe iz stavbnega zemljišča v kmetijsko ali gozdno zemljišče pred leti s strani pripravljavcev predpisov o prostorskem načrtovanju in vrednotenju nepremičnin že zagotovljena. Opozarjamo še, da razmeroma nekontroveržno določanje zemljišč za gradnjo stavb nasprotuje davčnemu načelu horizontalne enakosti, če je podlaga za diferencirano obdavčenje<sup>3</sup>, pred tem pa za vrednotenje nepremičnin.

---

<sup>1</sup> Bird, R., & Slack, E. (2002). Land and Property Taxation: A Review. Najdeno 11. novembra 2024 na spletnem naslovu <http://www1.worldbank.org/publicsector/decentralization/June2003Seminar/LandPropertyTaxation.pdf>

<sup>2</sup> Bird, R., & Slack, E. (2004). International handbook of land and property taxation. Cheltenham: Edward Elgar publishing.

<sup>3</sup> Lavrač, I. (2010). Predlogi nekaterih usmeritev in rešitev za zakon o davku na nepremičnine: končno poročilo, str. 32. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

Pojasnimo naj še mednarodno primerjavo vrednotenja nepremičnin: pri vrednotenju in obdavčitvi nepremičnin sta posebnega statusa najpogosteje deležna kmetijski in gozdarski sektor.<sup>4</sup> Teoretiki vrednotenja nepremičnin trdijo, da je primerno vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč po njihovi dejanski rabi in ne po tržni vrednosti, s katero se opiše najvišjo in najboljšo rabo nepremičnine.<sup>5</sup> Drugačno, ugodnejše vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč avtorji nadalje pojasnjujejo z naslednjimi argumenti<sup>6</sup>

- Skinner in Hoff sta podrobno preučila ekonomiko obdavčitve v kmetijstvu ter ugotovila, da je treba v sistemu vrednotenja in obdavčitve obdelovalnih zemljišč upoštevati proizvodno negotovost;
- Bird in Slack menita, da je ugodnejša obravnava kmetijskih in gozdnih zemljišč zasnovana, da bi ohranili zemljišča v obdelovalni funkciji in odvrnili spremembe zemljišč v stavbno oziroma pozidano rabo.

Sprememba namenske rabe bi se izrazila v postopu prometa z nepremičnino, ki je po namenski rabi stavbno zemljišče, po dejanski rabi pa kmetijsko ali gozdno zemljišče. Namenska raba nepremičnine naj se obdavči z davkom na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišča. V primeru, ko bi nepremičnino s spremenjeno namensko rabo odsvojila fizična oseba, bi transakcija dodatno zapadla pod obveznosti obdavčitve dobička iz kapitala. Kadar bi se izvajal promet z nepremičnino s spremenjeno namensko rabo med pravnimi osebami, bi bilo treba izpolniti davčne obveznosti še iz naslova davka od dobička pri prodaji nepremičnin. V ZMVN-1 je kljub navedenim pomislekom o ustreznosti upoštevanja namenske rabe nepremičnine v primeru vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč s 3. in 5. členom določeno, da se zemljišča vrednotijo po namenski rabi.

Kmetije imajo v lasti zemljišča, ki so v prostorskih načrtih občin pogosto opredeljena kot stavbna zemljišča, a dejansko na njih ni možna gradnja objektov (in še nekaj časa (zemljišče ni komunalno opremljeno) ali pa tudi nikoli ne bo (zaradi premajhne površine za gradnjo, lokacije v območju, kjer gradnja ni dovoljena ipd.)). Takšna stavbna zemljišča so dejansko vredna manj, kot je izračunano po pomanjkljivem modelu SZT iz ZMVN-1. Ustavno sodišče RS meni, da se lastnikom po dejanski rabi kmetijskih ali gozdnih zemljišč ne smejo nalagati nesorazmerno visoki davki, ki so odvisni od tega, kakšni so načrti prihodnjih investicij v prostorskih načrtih posameznih občin.<sup>7</sup> Prostorski načrti so lahko zgolj na papirju; dokler ne pride do ustreznega gospodarskega razvoja, ni mogoče pričakovati njihovega udejanjanja, pri čemer je dejanska raba zemljišč povsem drugačna (travnik, gozd ipd.): odločitev o tem, ali je na teh zemljiščih tudi dejansko mogoča gradnja, je najprej prepuščena izvršilnemu predpisu, nato pa občinam, ne da bi imel lastnik nepremičnine pri tem možnost učinkovitih ugovorov.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> UN-HABITAT (2011). Land and property tax - a policy guide, str. 111. Najdeno 11. novembra 2024 na spletnem naslovu <http://mirror.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3177&AspxAutoDetectCookieSupport=1>

<sup>5</sup> Bird, R., & Slack, E. (2004).

<sup>6</sup> Bird, R., & Slack, E. (2002).

<sup>7</sup> Ustavno sodišče RS. (2014). Pritrdilno ločeno mnenje sodnice dr. Jadranke Sovdat k odločbi št. U-I-313/13 z dne 31. 3. 2014. Ljubljana: Ustavno sodišče RS.

<sup>8</sup> Prav tam.

## **7. Predlog za spremembo modela vrednotenja zemljišč v lasti in upravljanju agrarnih skupnosti**

Agrarna skupnost je skupnost fizičnih in pravnih oseb, ki upravlja premoženje članov, trajno gospodari s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, skupno zastopa interese prebivalcev na podeželju, ohranja poseljenost in običaje na podeželju ter pripomore k razvoju podeželja. Agrarne skupnosti gospodarijo predvsem s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, deloma tudi s stavbnimi zemljišči po namenski rabi. Večina agrarnih skupnosti ima površine v velikosti od 15 do 300 hektarjev, po zadnji analizi v 2014<sup>9</sup> pa agrarne skupnosti obsegajo 77.486,47 hektarjev zemljišč, kar predstavlja 3,67 % celotne površine Republike Slovenije.

Za gospodarjenje s premoženjem v agrarni skupnosti velja načelo ohranitve premoženja: nepremično premoženje članov agrarne skupnosti se kot celota v pravnem prometu ne sme odtujiti ali razdeliti, razen v primerih, ki jih določa Zakon o agrarnih skupnostih. To pomeni, da praviloma ni mogoče prodati posamezne zemljiške parcele, ki je v solastnini oziroma skupni lastnini članov agrarne skupnosti. Načelo odraža poseben pomen tovrstne lastnine, po kateri je agrarna skupnost dolžna ohraniti lastnino, gozdove in pašnike za bodoče rodove.

Pri vrednotenju nepremičnin, ki so v zemljiški knjigi vpisane v solasti ali skupni lasti članov agrarnih skupnosti, bi bilo potrebno poleg predlaganih parametrov modelov KME, GOZ in STZ upoštevati dejstvo, da gre za premoženje v upravljanju agrarne skupnosti. Premoženje, ki je v upravljanju agrarne skupnosti, je mogoče upravljati le kolektivno, preko organov agrarne skupnosti. Podajamo predlog, da se po zgledu Uredbe o določitvi vrednosti zapuščine za nepremičnine, ki so v lasti članov agrarne skupnosti (Uradni list RS, št. 22/17), s korekcijskim faktorjem upravljanja nepremičnine agrarne skupnosti upošteva dejstvo, da:

- je upravljanje nepremičnine agrarne skupnosti za razliko od nepremičnine individualnega lastnika oteženo zaradi omejitev v pravnem prometu pri upravljanju s premoženjem in zaradi posebne ureditve dedovanja premoženja člana agrarne skupnosti,
- gre za solastnino ali skupno lastnino večjega števila članov agrarne skupnosti, ki namesto zasledovanja interesa posameznika išče in dela za interes skupnosti. V povprečju ima agrarna skupnosti 33,95 članov (od najmanjše s 3 člani do največje s 513 člani), ki o premoženju odločajo skupno na občnih zborih in sredstva vlagajo nazaj v agrarno skupnost,
- je potrebno zasledovati specifiko in namen agrarnih skupnosti (vzdržujejo kulturno krajino, investirajo v skupne objekte in ceste na podeželju ipd.),
- si je potrebno prizadevati za ohranitev agrarnih skupnosti, ki imajo že tradicijo iz 19. stoletja (v letu 1848 so bile površine z zemljiško odvezo zemljo dodeljene tistim, ki so na njej delali. Vaščani so postali lastniki velikih pašnikov in gozdov, ki so jih redko prodajali in odtujevali, saj so jih potrebovali za preživetje).

**Podajamo predlog, da se pri vrednotenju nepremičnin, ki so v zemljiški knjigi vpisane v solasti ali skupni lasti članov agrarnih skupnosti, po izračunu vrednosti nepremičnine na podlagi modela KME, GOZ ali STZ, zaradi dejstva agrarne skupnosti in posebnosti pri gospodarjenju s premoženjem agrarnih skupnosti uporabi končni korekcijski faktor 0,1.**

<sup>9</sup> Premrl, T. (2013). Analiza stanja agrarnih skupnosti v Sloveniji na podlagi podatkov upravnih enot. Ljubljana: Gozdarski inštitut Slovenije.

\*

Po pregledu predlogov modelov vrednotenja nepremičnin in vrednosti večjega števila nepremičnin ugotavljamo, da je tako v predlogih modelov vrednotenja nepremičnin kot v izračunanih vrednostih nepremičnin po predlogih modelov še veliko napak. Napake v modelih, predvsem pa napake v podatkih države in občin, ki so osnova za izračun vrednosti nepremičnin, je potrebno pred uporabo modelov vrednotenja oziroma izvedbo vrednotenja po ZMVN-1 odpraviti.

Pomlad 2025, ko želi GURS uporabiti nove modele vrednotenja nepremičnin in določiti vrednosti nepremičnega premoženja, se bliža, zato se sprašujemo, ali bodo občine in država uspele podati vse relevantne podatke za izračun vrednosti nepremičnin. Namesto hitenja in prehitevanja dogodkov na GURS predlagamo, da se za ustrežnejše vrednotenje nepremičnin v Sloveniji dogovori še več časa in se najprej uredi vse evidence o nepremičninah, nato pa šele na podlagi pravih podatkov začne s podatki, ki jih za potrebe vrednotenja zagotavljajo država in občine, začne z množičnim vrednotenjem.

Janez Pirc  
direktor



dr. Jože Podgoršek  
predsednik

Poslano:

- naslovníku ([pisarna.gu@gov.si](mailto:pisarna.gu@gov.si), [vrednotenje@gov.si](mailto:vrednotenje@gov.si)),
- Ministrstvo za naravne vire in prostor ([gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)), v vednost,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ([gp.mkgp@gov.si](mailto:gp.mkgp@gov.si)), v vednost,
- arhiv, tu.