



# Poskus, ki prižiga vžigalico

Tekst: **Biserka Karneža Cerjak** Foto: **Primož Lavre**  
biserka.karneza.cerjak@revija-reporter.si

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

ODJAVA >>

Uvodna stran

Nepremičnine

## Pregled nepremičnin

### Iskanje

Ujemanje pogojev  Vsi  Katerikoli

Naziv KO

Št. parcele

Sestavina

Šifra KO

Št. stavbe

Št. dela stavbe

IŠČI

Počisti vnos

Vrednost nepremičnine (EUR)			Šifra KO	Naziv KO	Sestavina	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavbe	
3574	€ VRNEP	Pripomba	1976	PRESKA	Parcela	5/2			Prikaži
139375	€ VRNEP	Pripomba	1976	PRESKA	Parcela				Prikaži
			1976	PRESKA	Del stavbe		463	1	Prikaži
			1976	PRESKA	Del stavbe		2	1	Prikaži
1090	€ VRNEP	Pripomba	1976	PRESKA	Parcela	75/8			Prikaži
7486	€ VRNEP	Pripomba	1976	PRESKA	Parcela	85/1			Prikaži

Obvestilo, ki ga sprejme lastnik, se šteje kot vprašalnik registra nepremičnin. Kot pojasnjujejo na Geodetski upravi RS, lastniki ne bodo dajali pritožb, temveč lahko na njihovi spletni strani spremenijo podatke ali pa dajo pripombe k modelom vrednotenja.

**Kako veliko je nezadovoljstvo** vseh tistih, ki so domov že prejeli poskusne izračune vrednosti njihovih nepremičnin, vedo povedati v nepremičninskih agencijah. V teh dneh so prejeli številne telefonske klice razburjenih strank, ki so jim pojasnjevale primere bodisi precenjenih ali podcenjenih vrednosti njihovih nepremičnin ter jih prosile za strokovni nasvet.

Prav zato je za Jožeta Podgorška iz nepremičninske agencije Hiška ABC, ki je tudi podpredsednik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija, osnovno vprašanje, kakšna je bila strokovnost oseb, ki so opravljale popis in po katerih metodah so obdelovali in vnašali podatke v bazo: »Tudi če so bili kakšni notranji spodrsaljaji, javnost verjetno s tem ne bo seznanjena. Projekt se je predolgo vlekel in je bil tudi cenovno predrag.«

### Ocena za koga?

Jože Podgoršek pravi, da bo za oceno uspešnosti projekta vrednotenja nepre-



Po mnenju zmaga Hribarja iz agencije Moneta Invest nepremičnine so poskusne ocene tako zgrešene, da povzročajo še večjo zmedo na trgu.



Mojca Sauli iz nepremičninske agencije Atrium je prepričana, da so tako velike napake nastale predvsem zaradi popisa 2007: »Vemo, kako je bilo s temi popisi v praksi, zato je žalostno, da se je zanj porabilo toliko denarja. Podatki strank, če bi jih same pošiljale na geodetsko upravo, bi bili bolj verodostojni.«

mičnin pomembno vprašanje, kolikšen bo delež tistih, ki se bodo strinjali z navedenimi podatki in koliko se bodo pridobljeni podatki upoštevali pri bankah, zavarovalnicah ter drugih ustanovah. Ker pa je že sedaj očitno, da bo delež vseh tistih, ki se ne strinjajo s poskusno vrednostjo njihove nepremičnine, precejšen, je pomembno to, kakšen bo model reševanja pritožb. Podgoršek pojasnjuje: »Ta mora biti jasen in v naprej predviden. Pri težjih in zapletenih posameznih primerih bo verjetno potrebna ponovna odmera ali preverba danih podatkov ob fizični prisotnosti dejanskega lastnika ali njegovega pooblaščenca ter predstavnika geodetske uprave in samega geodeta. Kasneje se namreč pritožbe ne bi več upoštevale.«

Jože Podgoršek podpira vrednotenje, saj bo nepremičninskim družbam na podlagi pridobljenih podatkov veliko lažje poslovati. Ali bo na trgu ponudbe in povpraševanja po nepremičninah ter pri oblikovanju prodajne cene posamezne nepremičnine obveljala tržna cena prostega trga ali bodo prevladovala cene in uradne evidence vrednotenja, pa bo po mnenju Podgorška pokazal šele čas.

### Približek naj pije vodo

Tudi Zmago Hribar iz agencije Moneta Invest podpira vrednotenje, nasprotuje pa temu, da se to prehitro uresničuje v življenju: »Zdi se mi pomembno opozoriti, da so te ocene tako zgrešene, da povzročajo le še večjo zmedo na trgu. Denimo primer, da je nepremičnina ocenjena na 260.000 evrov, čeprav je kupec zanjo

plačal 200.000 evrov. Za nas je pomembna tržna vrednost nepremičnine, narejena na osnovi skupka dejstev in podatkov notarja ter predvsem davčne službe, ki ima edina prave podatke, ne pa na podlagi špekulativne ocene, narejene po matematični formuli, zaradi katere potem prihaja do tako velikih razlik od ulice do ulice.« Hribar se zaveda, da je tudi skuppek dejstev in podatkov lahko še vedno le približek, »a mora vsaj piti vodo«.

Da se bo načrtovani sistem izboljšal, bi torej potrebovali veliko več podatkov, ne pa da so v ospredju predvsem nejasnosti. Te so nastale predvsem pri popisu leta 2007, ki sicer velja za največji projekt po zemljiški knjigi. »Do napačnega vrednotenja lahko pride že, če je hiša na eni strani adaptirana, na drugi strani pa ne, a je kljub temu lahko več ovrednotena zaradi drugačne lege. Tega Geodetska uprava RS (GURS) pri podatkih ni upo-

**Zmago Hribar iz nepremičninske agencije Moneta: »Ko bodo ljudje po medijh obveščeni o velikem številu pritožb, se bodo pritožili vsi.«**

števala, temveč le letnik gradnje, kvadratura, ki jo je povedal lastnik, to pa ni realen podatek,« pojasnjuje Zmago Hribar. »Realen podatek je le v primeru, ko geodet poda na GURS geodetski načrt, kot se dogaja pri novogradnjah.«

Jasno je, kot opozarja Zmago Hribar, da bodo na geodetski upravi opravljeno delo opravičevali kot poskusno zadevo: »Toda dejstvo je, da bo po 52 ali 54 dneh, ko bodo prebivalci oddali popravke, zadeva končana. Davčna uprava se nato ne bo ukvarjala s popolnoma zgrešenim vrednotenjem. Vsi imamo nepremičnine, in kdor bo moral zaradi zgrešene ocene več plačati, ne bo zadovoljen. Če ljudje danes nimajo niti za plačevanje položnic, je zanje lahko že 100 evrov velik problem. Prav zato lahko rečem, da bi v primeru, če bi ocenjevali kako nedodelan je sistem na lestvici od ena do deset, dejal, da smo šele pri 1,5. V takem stanju se lahko prižge vžigalica. Ko bodo ljudje po medijh obveščeni o velikem številu pritožb, se bodo pritožili vsi.«

### Koristi napačnega popisa

Metka Vehovar iz agencije Vehovar nepremičnine opozarja, da je prišlo pri poskusnem vrednotenju tudi do kar 20-odstotne precenjenosti nepremičnin, kar pomeni, da na geodetski upravi očitno niso zaznali največjega padca cen od maja 2008 pa tja do konca 2009: »Temu bi se lahko izognili, če bi nas povabili k sodelovanju. Ko smo jih lani na seminarju o vrednotenju o tem povprašali, smo prejeli le odgovor, da ravnajo v skladu z danimi navodili.«

Boštjan Štefelin iz agencije Ta-bu je navedel primer iz Posavja, pri katerem je ocenjena vrednost hiše skoraj polovico nižja od tiste, ki jo je stranka pred nekaj meseci dosegla na trgu, Mojca Sauli iz agencije Atrium pa je navedla primer iz



Jože Podgoršek iz agencije Hiška ABC, ki je tudi članica mednarodnega nepremičninskega združenja FI-ABCI, je povedal, da njihova agencija ni bila vključena v izračune, morajo pa kot nepremičninska družba vse svoje uspešne realizacije poslati vsak mesec v bazo podatkov na Geodetsko upravo RS.



Metka Vehovar iz nepremičninske agencije Vehovar je opozorila, da je prišlo tudi do neevidentiranja stavb: »Tak primer je hiša, stara 35 let, za katero na vseh ustreznih ustanovah obstajajo vsi potrebni podatki, torej zanjo vsi vedo. Kako je mogoče, da je niso evidentirali?«



Maribora. Lastniku hiše na Studencih, ki meji na en strani na tovarno, na drugi pa na železniško progo, ni bilo jasno, kako je v isti vrednostni coni kot njegov znanec, ki ima hišo ob Treh ribnikih v mestnem parku. »Po našem skromnem mnenju je zgolj zemljišče pri mestnem parku vsaj štirikratne vrednosti Studencev,« pripominja Mojca Sauli.

Zakaj so nastale tako velike napake pri poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin? »Vsekakor sem mnenja, da so nastale predvsem na podlagi popisa,« pravi Mojca Sauli iz Atriuma. »Vsi vemo, kako je bilo s popisi v praksi, zato je žalostno, da se je zanj porabilo toliko denarja, verjetno bi bili podatki strank, če bi jih te same pošiljale na GURS, bolj verodostojni.«

Kot pravi Mojca Sauli, njihove stranke nikakor ne morejo razumeti, čemu morajo sploh seznanjati GURS, kateri podatki so napačni: »Dejstvo je, da so lastniki te podatke že uredili na zemljiških knjigah, nekateri že pred petimi leti, zato je stanje v celoti razvidno iz zemljiške knjige. Gre za delo, ki bi ga morali opraviti na Gursu sami, in to pravilno. Lahko bi prišlo do posamezne napake, ne pa do tako množičnih. Samo na naš naslov je prišlo nekaj obvestil o napakah, čeprav je bila prodaja opravljena na agenciji, ustrezno smo jo evidentirali na Dursu, poslali podatke na GURS in nove lastnike sočasno vpisali v zemljiško knjigo.«

Da bi se v prihodnje izognili zapletom, bi se moral po mnenju Mojce Sauli GURS povezati z zemljiško knjigo, pa se očitno ni, nepremičninske agencije, ki delajo na trgu, pa bi se morale manj obremenjevati z nepotrebnimi birokratskimi postopki: »Vnašamo promet na GURS, nato ga vnaša še DURS, če pa je notarski zapis, še notar ... Pa še aplikacija dela nerazumno počasi. Ves ta nepro-

duktivni čas bi mi lahko porabili za izboljšanje vrednostnih con, ki trenutno ne odsevajo dejanskega stanja.« Podobno meni Boštjan Štefelin iz agencije Ta-bu: »Vse nepremičninske posle bi morali zapuati zaupanja vrednim nepremičninskim agencijam, ki bi celoten posel tudi s takojšnjim in pravilnim vpisom v zemljiško knjigo uredile hitro in strokovno, kot je praksa ponekod v tujini.«

### Pričakovana nepopolnost

Zakaj je pri poskusnem vrednotenju prišlo do tako velikih napak, smo seveda povprašali tudi na geodetsko upravo. Na vprašanje, zakaj se niso, da bi se izognili napakam, odločili za izvedbo manjšega vzorca, denimo na eni ali več manjših občin, ter se šele po odzivu prebivalcev na tem območju odločili za vključitev drugih, so nam pojasnili, da obveščanje lastnikov o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin izvajajo v skladu z 10. členom zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin za vse nepremičnine, vpisane v register nepremičnin. Modeli vrednotenja so bili poprej testirani in usklajeni z vsemi občinami v RS. Delna neusklajenost in nepopolnost podatkov je bila po mnenju predstavnikov Gursa pričakovana, enako velja tudi za preveritev modelov: »Šele na podlagi pripomb bo možno oblikovati dokončne predloge modelov. Dosedanje pripombe ne potrjujejo navedbe o velikih napakah. Gre za popolnoma običajen proces vzpostavitve novega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin.«

Zanimalo nas je, kako se bodo denimo pritožili vsi tisti, ki tega poskusnega vrednotenja sploh ne razumejo najbolje. Kdo jih bo ustrezno zaščitil, če je v njihovem primeru prišlo do napačnih izračunov in zato do napačno izračunane davka? Tudi za to imajo na Gursu



Po prepričanju vodstva Geodetske uprave RS dosedanje pripombe ne potrjujejo navedbe o velikih napakah. Šlo naj bi za običajni proces vzpostavitve novega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin.

odgovor: »Vsak lastnik je odgovoren za pravilnost podatkov o svojih nepremičninah. Prepričani smo, da lastniki svoje nepremičnine dobro poznajo in poznajo tudi podatke o svojih nepremičninah. Vsak lastnik želi s svojim premoženjem ravnati čim bolj gospodarno in svoje premoženje želi tudi zaščititi. Zato so lastniki zainteresirani, da so podatki o nepremičninah pravilni in da so njihove pravice zaščitene. To pa lahko dosežejo le tako, da nepremičnine evidentirajo v zemljiškem katastru in katastru stavb ter lastniško in druge stvarne pravice vpišejo v zemljiško knjigo.«

In koliko denarja je bilo doslej porabljeno za ta projekt po švedskem modelu? Za obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin je bilo po podatkih Gursa namenjenih 4,7 mio EUR. Novih dodatnih stroškov naj ne bi bilo, ker naj bi v prihodnje zgolj redno vzdrževali ta sistem. ■