



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00  
F: 01 478 81 39  
E: gp.mzp@gov.si  
www.mzp.gov.si

**ZDRUŽENJE SODNIH IZVEDENCEV IN  
SODNIH CENILCEV SLOVENIJE ZA  
GRADBENO STROKO - SICGRAS**

**[sicgras@siol.net](mailto:sicgras@siol.net)**

Številka: 004-13/2013/34

Datum: 23. april 2013

**ZADEVA: Pobuda za preklic odločitve o prenehanju objavljanja poročil o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu - ODGOVOR**

**ZVEZA: vaš dopis št. 20/2013 z dne 15.04.2013**

Spoštovani!

V dopisu št. 20/2013 z dne 15.04.2013 ste pojasnili, da se je Upravni odbor ZDRUŽENJA SODNIH IZVEDENCEV IN SODNIH CENILCEV SLOVENIJE ZA GRADBENO STROKO – SICGRAS (v nadaljevanju: Upravni odbor Združenja SICGRAS) seznanil z obvestilom Geodetske uprave Republike Slovenije, objavljenim na e-portalu PROSTOR, da »s Poročilom o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2012 zaključuje z objavljanim četrletnih poročil o povprečnih cenah nepremičnin v Republiki Sloveniji«. Upravni odbor Združenja SICGRAS meni, da za tako odločitev ni nobene podlage v obstoječih predpisih, ki urejajo zbiranje in obdelavo podatkov o tržnih cenah nepremičnin, ter opozarja na posledice ukinjanja uradnih četrletnih, polletnih in letnih poročil o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu. Upravni odbor Združenja SICGRAS nadalje meni, da taka odločitev omogoča, da se z javno zbranimi podatki o prometu z nepremičninami začne tržiti v zasebne poslovne namene, kar (po njegovem prepričanju) vsebuje elemente tveganja za koruptivna dejanja. Zato Upravni odbor Združenja SICGRAS predlaga, da Vlada Republike Slovenije in pristojna ministrstva – t.j. Ministrstvo za infrastrukturo in prostor ter Ministrstvo za pravosodje in javno upravo »odredijo nadaljnje četrletno in letno poročanje o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu najmanj v dosedanjem obsegu in kvaliteti«. Predlaga tudi, da se 22. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin dopolni tako, da bo v evidenci trga nepremičnin zajet ves promet z nepremičninami.

Odgovor na pobudo Upravnega odbora Združenja SICGRAS je pripravila Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: Geodetska uprava), ki izvaja množično vrednotenje nepremičnin:

I. pravna podlaga za objavljanje statističnih poročil o trgu nepremičnin v Republiki Sloveniji

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF), ki ureja ocenjevanje vrednosti (vrednotenje) nepremičnin v Republiki Sloveniji na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin, v 9. točki drugega odstavka 15. člena določa, da je naloga generalnega vrednotenja tudi »priprava statističnih poročil o nepremičninah, trgu nepremičnin in vrednostih nepremičnin«. ZMVN ne določa, kaj so naloge v zvezi s pripravo statističnih poročil niti ne določa rokov za statistično poročanje.

Na podlagi Pravilnika o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/08), ki je predpisoval, da letne indekse cen nepremičnin za podskupine skupin istovrstnih nepremičnin določa izračun povprečne cene nepremičnin na enoto v posameznih četrletjih, je Geodetska uprava od leta 2008 pripravljala četrletna, polletna in letna poročila o slovenskem nepremičninskem trgu. Pogostost objav se je s Pravilnikom o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13) spremenila – v četrtem odstavku 2. člena je (med drugim) določeno, da »letno poročilo o trgu nepremičnin objavi Geodetska uprava na svojih spletnih straneh najkasneje v 90 dneh po preteku koledarskega leta«. Razlogi za spremembe so podrobno pojasnjeni v obrazložitvi pravilnika, ki ga je Združenje SICGRAS prejelo v medresorsko usklajevanje.

**Mnenje Upravnega odbora Združenja SICGRAS, da »za tako odločitev - t.j. za drugačno uradno poročanje o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu ni nobene podlage v obstoječih predpisih«, ni utemeljeno. V obstoječih predpisih je dana pravna podlaga za uradno poročanje, in sicer je v četrtem odstavku 2. člena Pravilnika o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13) kot »uradno poročilo« predpisano letno poročilo o trgu nepremičnin.**

II. evidenca trga nepremičnin 2013

Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) je bila vzpostavljena 1.1.2007 na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06), ki je bil leta 2011 noveliran z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 87/11; v nadaljevanju: ZMVN-A) (med drugim) v delu, ki se nanaša na podatke ETN: v ETN se poleg podatkov o prodajah nepremičnin, ki so predmet davka na promet z nepremičninami, evidentirajo tudi podatki o prodajah, ki so predmet davka na dodano vrednost, ter vse vrste najemnih poslov s stavbami in deli stavb, ki jih pravne in fizične osebe kot lastniki oddajajo na najemniškem trgu. S tem je dana pravna podlaga za popolnejši sistemski zajem realiziranih kupoprodajnih cen in zajem najemnin za stavbe oziroma dele stavb. Popolnejši podatki ETN strokovni in laični javnosti omogočajo večjo preglednost trga nepremičnin v Republiki Sloveniji, saj bodo tržne cene in najemnine javno dostopne vsem prek spleta na portalu Geodetske uprave.

Po prilagoditvi informacijskega sistema ETN na podlagi ZMVN-A bodo v ETN od 1.7.2013 dalje vodeni tudi podatki o prodajah, ki so predmet DDV, in podatki o najemninah. Podatki, ki so poslani v ETN, se za potrebe izdelave poročil o trgu nepremičnin, izračunavanja trendov cen in indeksov vrednosti nepremičnin posamično pregledujejo in kakovostno nadgrajujejo. Za uslužbenca na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin, kjer se vodi in vzdržuje ETN, to predstavlja velik del delovnih obremenitev, zaradi dodatnih (novih) podatkov pa se bo obseg dela povečal še za cca eno tretjino. Na podlagi ZMVN-A bodo namreč morali poleg Davčne uprave RS, ki poroča o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, obdavčenih z davkom na

promet z nepremičninami, podatke v ETN pošiljati tudi vsi prodajalci, ki ob prodaji nepremičnine obračunajo DDV, in najemodajalci za najemne posle s stavbami oziroma deli stavb, tako pravne kot fizične osebe. Pravne osebe morajo predpisane podatke poslati v ETN prek spletne aplikacije, fizične osebe pa bodo lahko posredovale podatke o najemninah tudi pisno na obrazcu, zato bo v takih primerih potreben ročni vnos podatkov v ETN s strani uslužbencev Urada za množično vrednotenje nepremičnin.

Podatki se v ETN lahko posredujejo s časovnim zamikom. ZMVN-A določa, da je treba podatke o sklenjenih poslih poslati v ETN najkasneje do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen kupoprodajni ali najemni pravni posel z nepremičninami. Zato prihaja do sistemskega časovnega zamika pri evidentiranju podatkov v ETN glede na datum sklenitve pravnega posla.

Pojavnost posameznih vrst nepremičnin v prometu v različnih časovnih obdobjih, poleg majhnosti in svojstvenosti trga nepremičnin v Republiki Sloveniji, povzroča težave:

- ⇒ pri kakovostni in pravočasni obdelavi podatkov ETN za četrtna poročila in
- ⇒ pri kakovostnem pojasnjevanju dogajanja na trgu nepremičnin zaradi majhnih vzorcev in heterogenosti pojavljanja nepremičnin na trgu z njihovimi različnimi lastnostmi in posebnostmi.

Zaradi sistemskega časovnega zamika pri pošiljanju podatkov v ETN in časa, potrebnega za pregled in kakovostno nadgradnjo podatkov v ETN, ni mogoče začeti izvajati četrtnih analiz prej kot v dveh mesecih po preteku obdobja. Zakasnelost informacij je eden izmed ključnih argumentov za opustitev objavljanja četrtnih poročil o cenah nepremičnin. Dodaten vsebinski argument za opustitev četrtnih poročil pa je majhno število razpoložljivih četrtnih podatkov glede na veliko heterogenost nepremičnin. Obseg podatkov o dogajanju na trgu je absolutno omejen s sorazmerno majhnostjo razpoložljivega nepremičninskega fonda na kupoprodajnem in najemniškem trgu. Zaradi sorazmerno majhnega obsega četrtnega prometa glede na veliko raznolikost nepremičnin statistični vzorci praviloma niso primerljivi med različnimi četrletji. Zato lahko prihaja do velikih nihanj povprečnih cen med primerjalnimi obdobji, ki pa so praviloma posledica spremenjene strukture vzorca in ne dejanskih sprememb cen. Primerjave povprečnih cen med četrletji oziroma tako dobljene relativne spremembe cen med četrletji so tako pogosto zavajajoče in ne kažejo dejanskih sprememb cen.

Geodetska uprava bo zaradi navedenih razlogov od **1.1.2013** dalje pripravljala **polletna in letna poročila o slovenskem trgu nepremičnin** s statističnimi kazalniki za posamezne vrste nepremičnin in analitična območja. Polletna in letna poročila bodo vsebovala **večjo količino podatkov kot doslej**, in sicer:

- praktično vse podatke kupoprodajnega nepremičninskega trga v Republiki Sloveniji - prodaje, ki so predmet davka na promet z nepremičninami, in prodaje, ki so predmet DDV;
- podatke najemnega nepremičninskega trga v Republiki Sloveniji - oddajanje stavb in delov stavb v najem s strani lastnikov nepremičnin, ki so pravne/fizične osebe.

Po zajemu podatkov o prodajah, ki so predmet DDV, in podatkov o oddaji v najem bodo polletna in letna poročila vsebovala tudi **statistične kazalnike in analize o prodaji novih stanovanj in tržnih najemninah stanovanj in poslovnih prostorov**.

Letna poročila (za preteklo leto) bodo objavljena 31. marca koledarskega leta, polletna poročila pa bodo objavljena v septembru tekočega koledarskega leta.

Zaradi vzpostavitve novih podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in podatkov o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb po ZMVN-A je treba ETN prilagoditi tako, da bo ustrezal vsebini Pravilnika o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12). Začetek uporabe

prilagojene ETN bo ugotovil minister s sklepom, ki se bo objavil v Uradnem listu RS (predvidoma 1. julija 2013).

**Po prilagoditvi informacijskega sistema ETN (po začetku uporabe prilagojene ETN) bodo javnosti na voljo:**

1. nepregledani podatki o evidentiranih cenah nepremičnin za kupoprodajne posle (taki kot so jih poslali poročevalci), ki bodo sklenjeni do 30. junija 2013, bodo prek obstoječe spletne aplikacije za javni vpogled dostopni še tri leta;

2. od 1.9.2013 dalje bodo prek nove aplikacije za javni vpogled v ETN dostopni nepregledani podatki ETN, ki bodo poleg podatkov o prodajah, ki so predmet davka na promet z nepremičninami, vsebovali tudi podatke o prodajah nepremičnin, ki so predmet DDV, in podatke o najemninah, za posle, ki bodo sklenjeni od 1. julija 2013 dalje;

3. na podlagi pregledanih in kakovostno nadgrajenih podatkov ETN za prvo polletje leta 2013 bo v septembru 2013 objavljeno polletno poročilo o trgu nepremičnin;

4. na podlagi pregledanih in kakovostno nadgrajenih podatkov ETN za leto 2013 bo 31. marca 2014 izdano letno poročilo o trgu nepremičnin za leto 2013.

Neobdelani podatki ETN bodo (še naprej) dostopni v obliki ASCII ali XML izpisa podatkovne baze ETN prek službe za izdajanje podatkov na Geodetski upravi.

Zahteva Upravnega odbora Združenja SICGRAS, da Vlada RS in pristojna ministrstva *»odredijo nadaljnje četrletno in letno poročanje o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu najmanj v dosedanjem obsegu in kvaliteti«*, ni utemeljena. Iz pojasnjenega namreč izhaja, da se letno poročanje o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu ohranja ne le v dosedanjem obsegu, ampak bo v prihodnje letno poročanje v povečanem obsegu, saj bo poleg podatkov o prodajah, ki so predmet davka na promet z nepremičninami, vključevalo tudi podatke o prodajah nepremičnin, ki so predmet DDV, in podatke o najemnih poslih. Ker bodo letna poročila vsebovala večjo količino podatkov ter statistične kazalnike in analize o prodaji novih stanovanj in tržnih najemninah stanovanj in poslovnih prostorov, bo tudi »kvaliteta« letnih poročil višja. Četrletna poročanja niso (več) predpisana (niso obveznost - dolžno ravnanje Geodetske uprave), zato njihova »opustitev« ne pomeni nikakršne »kršitev« predpisov. Pri opustitvi teh poročanj ne gre za (očitano) »varčevanje«, ampak so razlogi strokovno utemeljeni. Ne glede na drugačen način »uradnega poročanja« (namesto četrletnih poročil se bodo pripravljala polletna in letna poročila) bodo vsem, tudi izvedencem in cenilcem nepremičnin, ves čas na voljo vsi podatki ETN (nepregledani in neobdelani podatki ter pregledani in kakovostno nadgrajeni podatki ETN), vsakdo pa bo lahko na način, ki ureja pridobivanje podatkov iz geodetskih evidenc, pridobil tudi izpis celotne podatkovne baze ETN. Mnenje Upravnega odbora Združenja SICGRAS, da bo drugačna ureditev poročanja povzročila *»mnoge morebitne negativne posledice«*, je zgolj (napačna) ocena, ki temelji na bodočih negotovih dejstvih in ni z ničemer izkazana.

### III. trženje podatkov ETN za zasebne poslovne interese

Očitek Upravnega odbora Združenja SICGRAS, da drugačna ureditev poročanja nakazuje na *»trženje v zasebne poslovne interese«* ki vsebuje *elemente tveganja za koruptivna dejanja«*, je žaljiv in nesprejemljiv.

ETN je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih, ki se vodi z namenom zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin in dostopnosti podatkov o realiziranih tržnih poslih z nepremičninami. Podatki iz ETN, razen podatkov o pogodbenih strankah, so javni.

Iz pojasnila, kateri podatki ETN so/bodo na voljo javnosti in na kakšen način (točka II. tega odgovora), nesporno izhaja, da Geodetska uprava pri ureditvi ETN in izdajanju podatkov iz ETN v celoti sledi ciljem in namenu ETN, ki ga določa ZMVN: ETN je računalniško vodena evidenca, objavljena na spletnem portalu »Prostorski portal PROSTOR« in tako dostopna vsakomur. Ni res, da opustitev četrletnih poročanj omogoča, da se javno zbrani podatki v ETN začnejo tržiti v zasebne poslovne namene! Zagotavljanje javnosti ETN se zaradi opustitve četrletnih poročanj ni v ničemer spremenila - še vedno je vsakomur, ki se želi seznaniti s podatki ETN, prek Prostorskega portala PROSTOR, na katerem je objavljen ETN, zagotovljena takojšnja in popolna obveščenost o podatkih ETN. Opustitev četrletnih poročanj tudi ni v ničemer spremenila ureditve izdajanja podatkov ETN - podatki ETN so/bodo javni v obsegu, ki ga določa prvi odstavek 25. člena ZMVN, vsakdo pa jih lahko pridobi na način, določen v 25. členu ZMVN. Ta ureja tudi možnost uporabe podatkov ETN za pridobitni namen, ki se zaračunava v skladu s predpisi, ki urejajo plačilo stroškov informacij javnega značaja.

#### IV. razširitev obsega zbiranja podatkov ETN

**Predlog Upravnega odbora Združenja SICGRAS, da se 22. člen ZMVN dopolni tako, da je v ETN zajet ves promet z nepremičninami (tudi promet novih nepremičnin, kjer se namesto davka na promet nepremičnin obračunava DDV), je že realiziran.**

22. člen ZMVN se je z novelo ZMVN-A dopolnil tako, da ETN zajema ves promet z nepremičninami – v ETN se morajo poleg podatkov o kupoprodajnih poslih, ki so obdavčeni z davkom na promet nepremičnin, pošiljati tudi podatki o kupoprodajnih poslih z novimi stavbami in deli stavb, ki so obdavčeni z DDV, in podatki o najemnih poslih za stavbe in dele stavb. Ker je ZMVN-A že uredil vsebino, ki jo predlaga Upravni odbor Združenja SICGRAS, ZMVN ni potrebno (na novo) spreminjati ali dopolnjevati. Predloga Upravnega odbora Združenja SICGRAS zato ni mogoče razumeti drugače kot spregled veljavne pravne ureditve.

Spoštovani, pojasnilo Geodetske uprave, ki je v celoti povzeto, izraža uradno stališče Ministrstva za infrastrukturo in prostor. Ker je v Pravilniku o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13) kot »uradno poročilo« predpisano *letno poročilo o trgu nepremičnin*, je drugačno poročanje dopustno urediti le s spremembo citiranega pravilnika. Ta pravilnik sprejme minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin (to je minister za infrastrukturo in prostor), v soglasju z ministrom, pristojnim za finance. Drugi organi zato ne morejo odrediti drugačnega poročanja o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu kot je predpisano v Pravilniku o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13). Natančnost in zanesljivost ocen izvedencev in cenilcev nepremičnin ne more temeljiti zgolj na »sistematično obdelanih podatkih ETN«, t.j. podatkih iz poročil, ki jih pripravlja Geodetska uprava. Delo ocenjevalcev nepremičnin mora temeljiti na ažurnih podatkih o trgu nepremičnin, ki so/bodo - nepregledani in neobdelani podatki ter pregledani in kakovostno nadgrajeni - v ETN javno objavljeni in ves čas na voljo vsakemu uporabniku ETN, tudi ocenjevalcem nepremičnin. Ker je z veljavno ureditvijo primerno in na ustrezen način zagotovljena javnost podatkov ETN in pridobivanje teh podatkov, menimo, da drugačna ureditev objavljanja poročil o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu ni potrebna.

Pripravila:  
Geodetska uprava RS



V vednost:

1. Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije [gp.gs@gov.si](mailto:gp.gs@gov.si)
2. Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo [gp.mnz@gov.si](mailto:gp.mnz@gov.si)
3. Ministrstvo za finance [gp.mf@gov.si](mailto:gp.mf@gov.si)
4. Statistični urad Republike Slovenije [gp.surs@gov.si](mailto:gp.surs@gov.si)
5. Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke [gorazd.maslo@gmail.com](mailto:gorazd.maslo@gmail.com)
6. Društvo sodnih cenilcev in izvedencev gozdarstva [andrej.avsenek@gmail.com](mailto:andrej.avsenek@gmail.com)
7. Slovenski inštitut za revizijo [info@si.revizija.si](mailto:info@si.revizija.si)