

# MNOŽIČNO VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

## MASS APPRAISAL OF AGRICULTURAL LAND

*Valenka Drčar Matko*

UDK: 322.6(497.4)

### POVZETEK

Članek obravnava vrednotenje kmetijskih zemljišč kot postopek množičnega vrednotenja, ki ga izvaja Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS).

Model za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč je zasnovan na načinu primerljivih prodaj, kot podlago pa upošteva dohodkovne cone. Te temeljijo na ugotavljanju dohodka iz kmetijske dejavnosti, ki je odvisen od kolobarja, pridelovalnih tehnologij in ravni pridelkov kot posledice naravnih razmer za pridelavo. Najbolj vpliven vrednostni faktor pri vseh modelih množičnega vrednotenja, tudi pri modelu za kmetijska zemljišča, je lokacija. Vpliv lokacije na tržno vrednost zemljišč je predstavljen z vrednostnimi conami. Vrednostne ravni nadalje predstavljajo različne ravni vrednosti zemljišč v posamezni vrednostni coni. Model za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč ima posebej določene vrednostne cone. Trenutno ima 20 vrednostnih ravni, ki se gibljejo od 0,50 €/m<sup>2</sup> do 19,59 €/m<sup>2</sup>. Na vrednost kmetijskih zemljišč vplivata še kakovost zemljišča, ki je v modelu izražena z bonitetnimi točkami in površina zemljišča. Vrednost kmetijskega zemljišča se po modelu določi kot zmnožek vrednosti za m<sup>2</sup> tipičnega objekta v vrednostni coni (vpliv lokacije), bonitete (kakovost kmetijskega zemljišča) in površine zemljišča (velikost zemljiške parcele). Tržni podatki, ki so uporabljeni v tem poročilu, temeljijo na podatkih o trgu s kmetijskimi zemljišči Davčne uprave Republike Slovenije in na podatkih Evidence trga nepremičnin za leto 2007, za katero je zadolžena Geodetska uprava Republike Slovenije.

Ob pregledu trga s kmetijskimi zemljišči ugotavljamo, da kmetijska zemljišča dosegajo največjo poprečno tržno ceno v Primorju, kjer se iz spekulativnih razlogov prodajajo zemljišča po relativno visokih cenah ne glede

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.04

### ABSTRACT

The paper deals with mass appraisal of agricultural land which is a mass appraisal procedure, carried out by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia.

The model for mass appraisal of agricultural land is based on sales comparison approach where net income zones are taken as the basis. Net income zones are based on the established income from agricultural activities, which depends on rotation, production technologies and crop levels as the result of natural conditions for the production. The most important value factor for all models for mass appraisal and also of agricultural land model is the location. The impact of location on the market value of the land is expressed by value zones. Value level expresses different levels of value land in each individual zone. The model for mass appraisal of agricultural land has its own value zones. The agricultural land model has currently 20 value levels, which range from 0.50 €/m<sup>2</sup> to 19.59 €/m<sup>2</sup>. The value of agricultural land also depends on land quality, which is expressed by bonita points and land size. These three factors determine the value of agricultural land. It is calculated as the product of value per m<sup>2</sup> of a norm object (the impact of location), bonita factor (the quality of agricultural land) and size (plot size). The market data used in this paper are based on the market data of the Tax Authority of the Republic of Slovenia and on the data taken from the register of real estate market for 2007 carried out by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia.

Examination of agricultural land market shows that the maximum average value of agricultural land is in the Primorje region where due to speculative reasons

na njihovo kakovost. Visoke povprečne cene dosegajo kmetijska zemljišča tudi v osrednji Sloveniji, delu Gorenjske, medtem ko so cene v ostalih delih Slovenije relativno nizke in ne presegajo 1 evra za m<sup>2</sup>.

land is sold at relatively high prices, irrespective of the quality. High average prices of agricultural land are also in central Slovenia, in a part of Gorenjska region, while the prices in the remaining parts of Slovenia are relatively low and do not exceed 1 Euro per m<sup>2</sup>.

#### KLJUČNE BESEDE

*kmetijsko zemljišče, model vrednotenja, dohodkovna cona, bonitetne točke, vrednostna cona*

#### KEY WORDS

*agricultural land, valuation model, net income zone, bonita points, value zone*

## 1 UVOD

Geodetska uprava Republike Slovenije pripravlja v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (2006) in Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006) določitev vrednosti vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji. Vrednost nepremičnin po tem zakonu je posplošena tržna vrednost, določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Izračunane vrednosti nepremičnin se bodo predvidoma uporabljale za potrebe obdavčenja in druge javne namene, določene z zakonom.

Nepremičnine so za ta namen razvrščene v skupine naslednjih nepremičnin: stanovanjske, poslovne, industrijske, zemljišča brez sestavin in posebne nepremičnine. Te skupine se delijo še na podskupine (Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin, 2007). Tako se skupina zemljišča brez pripadajočih sestavin glede na namensko rabo zemljišč, ki je opredeljena v prostorskih aktih, deli na stavbna, kmetijska, gozdna in druga zemljišča. Vsebina prispevka je osredotočena na kmetijska zemljišča, s poudarkom na predstavitvi modela za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč in s predstavitvijo nekaterih osnovnih značilnosti trga s kmetijskimi zemljišči.

## 2 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

### 2.1 Metode množičnega vrednotenja

Metode množičnega vrednotenja nepremičnin so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin, ki z upoštevanjem standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin in meril kakovosti množičnega vrednotenja prek modelov vrednotenja omogočajo sistematično in poenoteno določitev vrednosti večjemu številu nepremičnin na določen datum (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, 2006). Modeli vrednotenja nepremičnin se določijo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin, kjer modeli temeljijo na vrednostnih ravneh, vrednostnih tabelah in vrednostnih conah. Vrednostne ravni pri tem štejejo kot vrednosti tipičnega objekta vrednotenja na posamezni lokaciji oziroma v izbrani vrednostni coni. Če imamo več vrednostnih ravni, je tudi model bolj natančen, vendar pa preveč ravni ni smiselno. Po priporočilih švedskih svetovalcev za množično vrednotenje nepremičnin je razlika med ravnmi od 10 do 30 %

(Mattsson, Pfajfar in Puhar, 2004). Praviloma so razlike med ravnmi manjše pri višjih ravneh in nasprotno. Vrednostne ravni se doda ali odvzame, če cene na trgu nepremičnin rastejo oziroma padajo. To se preveri ob vsakem generalnem vrednotenju, ki po zakonu pomeni določanje modelov vrednotenja za skupine istovrstnih nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, 2006). Tipični objekt vrednotenja je referenčni objekt z določenimi parametri, ki služi za izdelavo vrednostnih tabel in primerjavo različnih vrednostnih ravni. Tipični objekt se določi na podlagi analize prodaj nepremičnin. Praviloma je tipični objekt nepremičnina, ki se znotraj modela najpogosteje pojavlja v transakcijah.

Vrednostne cone so geografska območja, kjer imajo skupine istovrstnih nepremičnin enake značilnosti na trgu nepremičnin. Vrednostne cone se določijo za vsako skupino istovrstnih nepremičnin posebej (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, 2006). Vrednostne cone se oblikujejo v skladu z merili, kot so: naravne danosti (relief, kakovost tal, dejanska raba prostora), kategorije zemljišč (namenska raba, varovana območja, ogrožena območja) in administrativne meje (meja občine, parcelna meja). Vsaki vrednostni coni pripada za posamezno skupino nepremičnin ena vrednostna tabela, ki vsebuje vrednosti tipičnih objektov po ravneh in pripadajoči točkovalnik. Točkovalniki opredeljujejo različne lastnosti nepremičnin, kot so na primer način spravila in spravilna razdalja pri gozdnih zemljiščih, oziroma dejanska raba nepremičnin po Enotni klasifikaciji vrst objektov - CC\_SI klasifikaciji, priključki na instalacije, ogrevanje pri stavbah. Točkovalniki so izdelani za potrebe določitve modelov in se vodijo v zbirki vrednotenja nepremičnin (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, 2006).

## 2.2 Analiza nepremičninskega trga

Analiza nepremičninskega trga za namen množičnega vrednotenja nepremičnin temelji na podatkih transakcij iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin, ki jih posreduje Davčna uprava Republike Slovenije, kupoprodajnih pravnih poslov, pridobljenih od notarjev in nepremičninskih družb, ter iz evidence občin in upravnih enot o najemnih pogodbah. Podatki se od leta 2007 evidentirajo pri Geodetski upravi Republike Slovenije v Evidenci trga nepremičnin (ETN), kjer se med drugimi vodijo podatki o vrsti nepremičnin, tehnični podatki o nepremičninah in podatki o transakcijski vrednosti - ceni.

Podatki o transakcijah so sistematično pregledani in dopolnjeni za nadaljnje obdelave. V izračunih statističnih kazalcev za analizo trga so upoštevani samo preverjeni in izboljšani podatki iz pravnih poslov, ki so bili nedvoumno prepoznani kot transakcije na prostem konkurenčnem trgu.

## 3 MNOŽIČNO VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

### 3.1 Objekt vrednotenja

Objekt množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč je zemljiška parcela brez sestavin, ki je po namenski rabi v skladu s prostorskimi akti določena kot kmetijsko zemljišče (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, 2006). To so kmetijska zemljišča, ki so v zemljiškem katastru evidentirana kot njive, travniki, plantažni in ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, pašniki, hmeljišča in vrtovi. Če

je na zemljišču trajni nasad (plantažni sadovnjak, vinograd, hmeljišče), se vrednost nasada pri ceni zemljišča ne upošteva. Če se cene za zemljišče in nasad ne da ločiti, se taka transakcija izloči.

### 3.2 Dejavniki, ki vplivajo na vrednost kmetijskega zemljišča

Dejavniki, za katere se je pri analizi zemljiškega trga izkazalo, da odločilno vplivajo na tržno (transakcijsko) vrednost kmetijskega zemljišča, so lokacija, površina in kakovost zemljišča.

Lokacija je v oblikovanem modelu za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč upoštevana z vrednostno cono za kmetijska zemljišča. Vrednostne cone kmetijskih zemljišč so veliko bolj vezane na naravne danosti prostora kot druge nepremičnine. Boljše naravne danosti ima zemljišče, večji je pridelovalni potencial in zato bi praviloma moralo imeti takšno zemljišče višjo ceno oziroma transakcijsko vrednost.

Pri površini model upošteva podatek, kot je evidentiran v zemljiškem katastru. Velikost parcele se upošteva neposredno pri izračunu vrednosti kmetijskega zemljišča.

Kakovost zemljišča je izražena z bonitetnimi točkami. Do nedavnega sta kakovost kmetijskega zemljišča v Sloveniji predstavljala le podatka zemljiškega katastra, to sta katastrska kultura in katastrski razred. Od začetka veljavnosti Pravilnika o vzpostavitvi bonitete zemljišč (2008) se v zemljiškem katastru vodijo tudi bonitetne točke, ki izražajo kakovost zemljišča v smislu pridelovalne sposobnosti pri kmetijski pridelavi. Boniteta zemljišča se določi na podlagi bonitete tal, vpliva klime, vpliva reliefa in posebnih vplivov na pridelovalno sposobnost zemljišč. Pri tem se med posebne vplive uvršča skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, odprtost in zaprtost, zasenčenost in vetrovnost. Boniteta zemljišč je relativna vrednost pridelovalne sposobnosti zemljišč in se določi v razponu od 1 do 100 bonitetnih točk, pri čemer pomeni 100 bonitetnih točk najboljše zemljišče, 1 pa najslabše (Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč, 2008). Vzpostavitev bonitete zemljišč se je za potrebe zemljiškega katastra izvedla na podlagi opisnih podatkov zemljiškega katastra in prevedbenih preglednic. Te so bile izdelane na podlagi vzorčnih parcel za posamezno katastrsko kulturo in razred ter za vsak katastrski okraj posebej (Košir, 2008).

### 3.3 Cenovna območja za kmetijska zemljišča

Cenovna območja za kmetijska zemljišča so določena na podlagi realiziranih transakcijskih cen in vključujejo območja, kjer veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen kmetijskih zemljišč. Cenovno območje predstavlja lokalni trg za kmetijska zemljišča. V postopku statističnega analiziranja nepremičninskega trga se cenovna območja določajo z iterativnim postopkom, kar pomeni, da se bodo na podlagi novih podatkov o tržnih cenah za vedno daljše obdobje, v več korakih oblikovala vse bolj homogena območja. Na podlagi podatkov o transakcijah, ki se nanašajo na leto 2007, je bilo pri modelu za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč določenih devet cenovnih območij (slika 1).



**Slika 1:** Cenovna območja za kmetijska zemljišča v Sloveniji (vir: GURS, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, 2008).

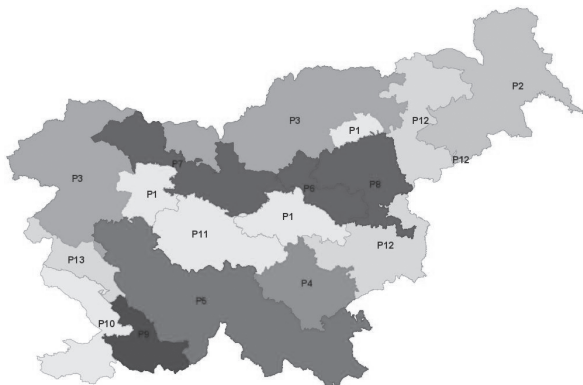
Pri analizi transakcijskih cen za kmetijska zemljišča za leto 2007 se je izkazalo, da je rast cen najvišja v cenovnem območju Primorska (19 %) in Štajerska (17 %), sledita osrednja Slovenija (15 %) in Gorenjska (13 %). Cene so ustaljene v dolenskem cenovnem območju, na Notranjskem in v Savinjski dolini, medtem ko na Koroškem in v Prekmurju cene padajo za okoli 15 % (preglednica 1).

cenovno območje	indeks cen
1 Primorska	119,56
2 Štajerska	117,05
3 Osrednja	115,65
4 Gorenjska	113,25
5 Dolenjska	102,30
6 Notranjska	100,19
7 Savinjska	96,19
8 Koroška	88,37
9 Prekmurje	83,30

**Preglednica 1:** tabela indeksov cen po cenovnih območjih v Sloveniji za leto 2007 (vir: GURS, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, 2008).

### 3.4 Dohodkovne cone za kmetijska zemljišča

Dohodkovne cone so rezultat nove metode ugotavljanja dohodka iz kmetijstva. Ker nastajajo novi podatkovni viri (boniteta zemljišč, kataster dejanske rabe kmetijskih zemljišč, register trajnih nasadov, register kmetijskih gospodarstev) in da bodo nekateri podatki obstoječih evidenc ukinjeni (katastrska klasifikacija se vodi še do leta 2011), se je pojavila potreba po novem načinu izračuna katastrskega dohodka. Za potrebe izračuna katastrskega dohodka so bile oblikovane dohodkovne cone, ki so geografska območja, med katerimi se pojavljajo razlike v dohodku iz kmetijske dejavnosti zaradi razlik v sestavi kolobarja, pridelovalnih tehnologijah in ravnih pridelkov, ki so posledica naravnih razmer za kmetijsko pridelavo v različnih območjih v Sloveniji. Slovenija je razdeljena na 13 dohodkovnih con, kot jih prikazuje slika 2. Meje dohodkovnih con so usklajene z mejami katastrskih občin (Udovč, 2006).



**Slika 2:** Dohodkovne cone za kmetijska zemljišča v Sloveniji (vir: Udovč, 2006).

### 3.5 Tipični objekt, vrednostne ravni in vrednostne cone za kmetijska zemljišča

Tipični objekt pri modelu za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč je zemljišče, ki ima 50 bonitetnih točk in je veliko 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha). Vrednostne ravni so bile postavljene na podlagi cen iz transakcij za leto 2007 in se gibljejo od 0,50 €/m<sup>2</sup> za najnižjo vrednostno raven do 19,59 €/m<sup>2</sup> za najvišjo raven. Razkorak med ravnmi oz. ambicija je 25 % pri nižjih ravneh in 20 % pri višjih ravneh.

V primerjavi z ostalimi modeli vrednotenje nepremičnin, ki so bili razviti za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji, je model kmetijska zemljišča specifičen glede oblikovanja vrednostnih con. Pri tem modelu je pomembno, da se poleg tržnih cen upoštevajo še naravne danosti, in sicer bolj kot pri drugih nepremičninah, saj na pridelovalno sposobnost zemljišča, posledično pa na vrednost, vplivajo kakovost tal, nagib terena in relief. Kakovostna zemljišča na ravninskih predelih in zemljišča na hribovitih območjih morajo biti tako uvrščena v različne cone, saj je proizvodna sposobnost na ravninskih zemljiščih večja, zato je praviloma višja tudi njihova tržna vrednost.

### 3.6 Priprava podatkov o transakcijah

Model za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč je zasnovan na metodi primerljivih prodaj (tržna metoda). Za kmetijska zemljišča obstaja veliko transakcij, na podlagi katerih lahko določimo vrednost posameznim parcelam. Težave povzročajo transakcije, v katerih se prodajajo zemljišča, ki so po veljavni namenski rabi kmetijska, špekulira pa se, da bodo v prihodnosti zazidljiva. Pri teh zemljiščih moramo biti pozorni, da jih pravilno uvrstimo v druge modele ali pa jih izločimo iz obdelave. Izboljšanje kakovosti podatkov o transakcijah zemljišč dosežemo tudi s tem, da manjkajoče podatke pridobimo iz drugih podatkovnih baz, s pregledom pogodb ali terenskim ogledom. Za leto 2007 obstaja 3634 transakcij, ki so bile izpeljane na prostem konkurenčnem trgu in za katere obstajajo podatki o vrsti nepremičnine, kdaj in za koliko je bila nepremičnina prodana. To so »dobre transakcije«. Te transakcije je za nadaljnje analize potrebno še časovno prilagoditi. Prilagoditev poteka znotraj enega cenovnega območja in pomeni, da glede na trend rasti cen izračunamo cene na določen datum.

Pri zemljiščih, na katerih so trajni nasadi, je v ceno transakcije vključena tudi vrednost nasada. Za trajni nasad se štejejo vinogradi, plantažni sadovnjaki in hmeljišča. Transakcije, pri katerih v vrednost kmetijskega zemljišča še ni vključena vrednost trajnega nasada, smo izločili iz obdelave, če nismo imeli podatkov za ceno zemljišča in ceno nasada.

Kot je razvidno s slike 3, so transakcije za kmetijska zemljišča razporejene razmeroma enakomerno po vsej Sloveniji, oziroma jih je več tam, kjer je kmetijstvo bolj razvito.



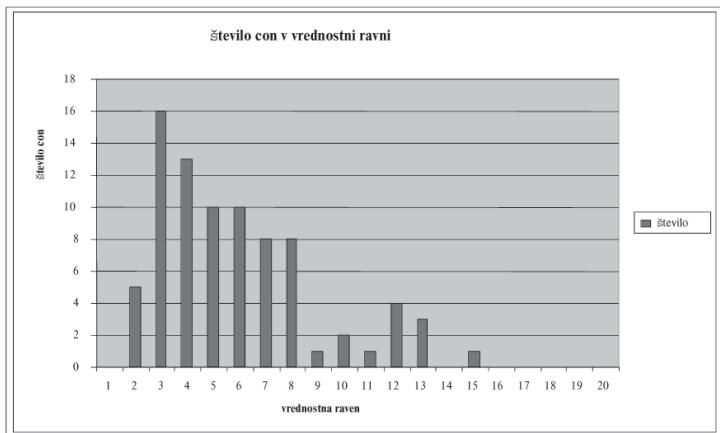
**Slika 3:** Razporeditev transakcij za kmetijska zemljišča po vrednostnih conah v Sloveniji (vir: GURS, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, 2008).

## 4 REZULTATI VREDNOTENJA

Najzahtevnejše in najbolj pomembno delo pri množičnem vrednotenju kmetijskih zemljišč je oblikovanje vrednostnih con. Meje vrednostnih con bodo morale biti določene na parcelo natančno, zato da bo v postopku pripisa vrednosti nepremičninam mogoče določiti vrednost. Na

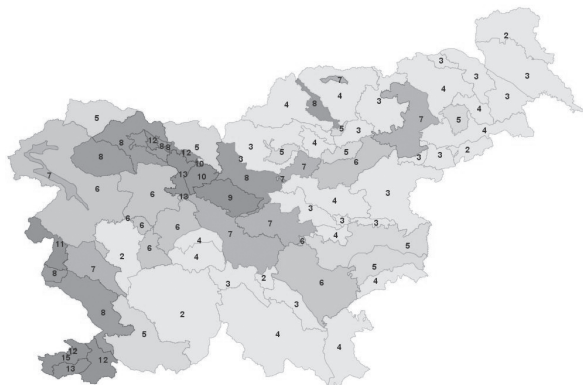
Urado za množično vrednotenje nepremičnin na Geodetski upravi Republike Slovenije smo za namen oblikovanja vrednostnih con izdelali merila za zaris poteka mej vrednostnih con. Upoštevali smo različna merila za različne modele nepremičnin. Pri vrednotenju kmetijskih zemljišč so pomembna merila naravne danosti: relief, kakovost tal in dejanska raba prostora. Kot osnovo smo uporabili dohodkovne cone (slika 2) in na njih locirali transakcije za kmetijska zemljišča. Če so bile v določeni dohodkovni coni transakcije z ugodnim razmerjem med določeno vrednostjo in prodajno ceno, je bila dohodkovna cona že tudi vrednostna cona. Največkrat pa so se transakcijske vrednosti kmetijskih zemljišč tako razlikovale, da smo znotraj dohodkovne cone oblikovali še več con glede na vrednost transakcij. Na podlagi transakcijskih podatkov za leto 2007 je bilo tako določenih 82 vrednostnih con za vso Slovenijo (slika 4). Vsaki coni smo določili še vrednostno raven (slika 4). Najvišjo raven dosega cone na Primorskem. Najnižje ravni so po podatkih transakcij za kmetijska zemljišča v letu 2007 v goratih delih Slovenije, kjer ni veliko kmetijskih zemljišč in tudi transakcije so redke. Ravni so zelo nizke tudi v Prekmurju, kjer je sicer največ kakovostnih kmetijskih zemljišč in tudi največ transakcij s kmetijskimi zemljišči. Ker je zemljišč dovolj, je ponudba velika in cena nizka kljub ugodnim razmeram za kmetijsko pridelavo (ravnina, večje površine parcel zaradi izvedenih komasacij ...).

Zasedenost vrednostnih ravni je največja pri nižjih ravneh, to je od vrednostne ravni 3 do 8, v višje ravni pa se uvršča le nekaj con. Najvišja raven je trenutno raven 15, v najnižji ravni 1 pa ni trenutno nobene cone (graf 1).



**Graf 1:** Vrednostne ravni in število vrednostnih con za model množičnega vrednotenja za kmetijska zemljišča v Sloveniji (vir: GURS, Urado za množično vrednotenje nepremičnin, 2008).





**Slika 4:** Vrednostne cone in vrednostne ravni za model množičnega vrednotenja za kmetijska zemljišča v Sloveniji (vir: GURS, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, 2008).

## 5 ZAKLJUČEK

Na podlagi analize transakcijskih vrednosti kmetijskih zemljišč za leto 2007 za potrebe oblikovanja modela za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč smo ugotovili, da kmetijska zemljišča dosegajo največje vrednosti na Primorskem, zlasti na Obali, v okolici Ljubljane in na Gorenjskem. Izkazalo se je, da je tako kot pri vseh ostalih modelih za množično vrednotenje nepremičnin tudi pri modelu za kmetijska zemljišča najpomembnejša lokacija. Zato je upravičena in najbolj primerna metoda za vrednotenje kmetijskih zemljišč metoda primerljivih prodaj. Tako lahko bistveno bolj realno ocenimo vrednost kmetijskega zemljišča kot z metodo, ki jo uporabljajo sodni cenilci in upošteva le vrednost proizvodnje in kakovost tal (Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda, 1987).

Model za množično vrednotenje kmetijskih zemljišč pri izračunu vrednosti kmetijskega zemljišča sicer upošteva kakovost zemljišča, vendar veliko manj kot vpliv lokacije. Razlika v vrednosti zemljišča zaradi kakovosti zemljišča je lahko največ 20 % (faktor bonitete zemljišča je 0,90 za najslabša in 1,1 za najboljše zemljišča), medtem ko je vrednost nepremičnine zaradi vpliva lokacije lahko tudi 20-krat večja ali manjša (vrednost tipičnega objekta je od 0,5 do 19,59 €/m<sup>2</sup>). Pri analizi tržnih cen kmetijskih zemljišč se je izkazalo, da kupoprodajne cene v zelo majhni meri odražajo kakovost kmetijskega zemljišča. Tako so vrednosti kmetijskih zemljišč najvišje na najbolj atraktivnih delih Slovenije ne glede na kakovost tal. Ravninski predeli Prekmurja pa kljub ugodnim razmeram za kmetijsko pridelavo ne presegajo ceno 1 evra za m<sup>2</sup>.

### Literatura in viri:

- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda. Uradni list SRS, 13. 3. 1987, št. 10.*  
*Košir, J. (2008). Boniteta zemljišč – nova evidenca v zemljiškem katastru. Geodetski vestnik, letnik 52, št. 2. Ljubljana.*

- Mattsson, K., Pfajfar, T., Puhar, M.(2004).Prepare Formal Proposal for Valuation Model to the Client. Swedesurvey.*
- Nagode Zupancič, P.,Zupancič, D.(2007). Znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin. Ljubljana: Sving konzultanti d.o.o.*
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007 (2008). Ljubljana:Geodetska uprava RS.*
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč. Uradni list RS, 16. 5. 2008, št. 47.*
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišča. Uradni list RS, 9. 4. 2008, št. 35.*
- Udovč, A. (2006). Projekt KD-04. Razvoj nove metode ugotavljanja katastrskega dohodka. Ljubljana: Ministrstvo za finance.*
- Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin. Uradni list RS, 4. 7. 2007, št. 59.*
- Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS, 9. 5. 2006, št. 47.*
- Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS, 9. 6. 2003, št. 55, 6456-6471 – uradno prečiščeno besedilo.*
- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, 16. 5. 2006, št. 50.*

**Prispelo v objavo: 18. julij 2008**

**Sprejeto: 5. september 2008**

**Valenka Drčar Matko, univ. dipl. inž. agr.**

GURS – Urad za množično vrednotenje nepremičnin, PMVN Celje, Mariborska cesta 88, SI-3000 Celje  
E-pošta: valenka.drucar@gov.si