

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Resnik, S., 2015. Davek na zemljišče kot alternativni predlog obdavčitve nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 72 str.

Datum arhiviranja: 02-06-2015

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Resnik, S., 2015. Davek na zemljišče kot alternativni predlog obdavčitve nepremičnin. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 72 p.

Archiving Date: 02-06-2015

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM GRADBENIŠTVO  
PROMETNA SMER

Kandidatka:

**SARA RESNIK**

**DAVEK NA ZEMLJIŠČE KOT ALTERNATIVNI  
PREDLOG OBDAVČITVE NEPREMIČNIN**

Diplomska naloga št.: 3435/PS

**LAND VALUE TAX AS AN ALTERNATIVE PROPOSAL  
FOR REAL ESTATE TAXATION**

Graduation thesis No.: 3435/PS

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Janko Logar

**Član komisije:**

doc. dr. Mitja Košir

Ljubljana, 27. 05. 2015

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

**IZJAVE**

Podpisana Sara Resnik izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »**DAVEK NA ZEMLJIŠČE KOT ALTERNATIVNI PREDLOG OBDAVČITVE NEPREMIČNIN**«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 10. 5. 2015

Sara Resnik

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM**

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>UDK</b>             | <b>332.21:336.22(497.4)(043.2)</b>   |
| <b>Avtor</b>           | <b>Sara Resnik</b>   |
| <b>Mentorica</b>       | <b>izr. prof. dr. Maruška Šubic – Kovač</b>  |
| <b>Naslov</b>          | <b>Davek na zemljišče kot alternativni predlog obdavčitve nepremičnin</b>  |
| <b>Tip dokumenta</b>   | <b>diplomska naloga – univerzitetni študij</b>   |
| <b>Obseg in oprema</b> | <b>72 str., 30 pregl., 7 sl., 8 pril.</b>  |
| <b>Ključne besede</b>  | <b>davek na nepremičnine, posplošena tržna vrednost nepremičnine, davek na zemljišče, vrednost zemljišča, faktor izrabe gradbene parcele</b> |

### **IZVLEČEK**

Z namenom uresničevanja ideje po poenotenju notranje politike Evropske unije želi Republika Slovenija slediti drugim državam članicam pri ureditvi obdavčitve nepremičnin. Poenotenje ureditve davka na nepremičnine sicer s strani Evropske unije ni predpisano ali kakorkoli drugače regulirano, ker je povezano z lokalno ureditvijo posamezne države članice. Z davkom na nepremičnine lokalne skupnosti v Evropi večinoma financirajo javne storitve, saj predstavlja dokaj enostaven način polnjenja lokalnega proračuna s strani njenih uživalcev. Davek na nepremičnine naj bi se v Republiki Sloveniji obračunal na podlagi posplošene tržne vrednosti celotne nepremičnine. V literaturi se kot alternativa pojavlja davek, katerega podlaga bi bila vrednost zemljišča. Namen diplomske naloge je analizirati možnost uvedbe davka na zemljišče kot alternativo davku na nepremičnine.

Leta 2013 je bil sprejet Zakon o davku na nepremičnine. Ustavno sodišče je na podlagi ugotovitev odločilo razveljaviti Zakon o davku na nepremičnine ter Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin za primere obdavčitve, ker nista v skladu z Ustavo. Smiselno bi bilo dosedanje zakonske predpise, ki imajo sorodstveno povezavo z obdavčitvijo nepremičnin, nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek na premoženje in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest združiti v univerzalno dajatev. V nalogi je v ta namen obravnavan davek na zemljišče. Z uvedbo alternativnega predloga davka na zemljišče bi postal upravni postopek bolj pregleden in enostaven, prav tako bi bilo enostavneje vzdrževati bazo podatkov o nepremičninah. Rezultati v nalogi obravnavanega modela oblikovanja alternativnega davka kažejo, da bi davek na zemljišče lahko predstavljal inštrument za nadzor rabe in izrabe zemljišč. Cilj alternativnega predloga je tudi regulacija posegov v

---

prostor in s tem usmeritve lastnikov nepremičnin k racionalnejši izrabi zemljišča. Zemljišča bi postala bolj nezanimiva za špekulacije ali za investiranje, kar bi lahko vplivalo tudi na znižanje vrednosti nepremičnin.

## **BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>UDC</b>           | <b>332.21:336.22(497.4)(043.2)</b>   |
| <b>Author</b>        | <b>Sara Resnik</b>   |
| <b>Supervisor</b>    | <b>Assoc. prof. Maruška Šubic - Kovač, Ph. D.</b>  |
| <b>Title</b>         | <b>Land value tax as an alternative proposal for real estate taxation</b>  |
| <b>Document type</b> | <b>Graduation Thesis – University studies</b>  |
| <b>Notes</b>         | <b>72 p., 30 tab., 7 fig., 8 ann.</b>  |
| <b>Key words</b>     | <b>real estate tax, generalised market value of the real estate, land value tax, land value, land use factor</b> |

### **ABSTRACT**

With the aim of realising the idea of standardising the internal policy of the European Union, the Republic of Slovenia follows the path fellow member states took when dealing with real estate taxation. Such unification of real estate taxation is not directly specified or in any other way regulated by the European Union, since it is closely connected to the local regulation of each individual member state. With the mentioned real estate taxation local communities across Europe mostly help finance the public service sector, as this represents a simple way of inhabitants funding a local government's budget. The real estate taxation in the Republic of Slovenia should be levied on the basis of the generalised market value of the entire real estate. As one of the alternatives the existing literature names a taxation which would be based on the land value. The aim of this graduation thesis is to analyse the possibility of introducing land value tax as an alternative to real estate tax.

In 2013 the Real Property Tax Act was passed. The Constitutional Court of the Republic of Slovenia then decided to abolish the Real Property Tax Act and the Real Property Mass Valuation Act due to them being unconstitutional. It would be sensible to unify all the current laws connected to the real estate taxation – the charge for the use of construction land, the tax on property and the tax on use of forest roads – into one individual tax. This is also one of the aims of this graduation thesis. The introduction of an alternative proposal of the land value taxation would lead to administrative procedure being more transparent and simple, which would also result in easier maintenance of the real estate database. The results of the model of forming an alternative taxation, discussed in the graduation thesis, point to the fact of land value taxation representing an instrument of control over land use. One of the aims of the alternative proposal is also the regulation of activities which affect the physical environment and guiding the real estate owners towards a more rational land use. In this

manner the land areas would become less interesting for speculations and investments which could lead to a decrease in property values.



## **ZAHVALA**

Za strokovno pomoč in nasvete pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic - Kovač.

Posebna zahvala gre moji mami, ki mi je omogočila študij in mi ves čas nudila razumevanje in podporo.

**KAZALO VSEBINE**

|  |           |
|--|-----------|
| IZJAVE   | II        |
| BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM  | III       |
| BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT   | V         |
| ZAHVALA  | VII       |
| <b>1 UVOD</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI<br/>PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODE DE LA</b> | <b>3</b>  |
| 2.1 Namen diplomske naloge   | 3         |
| 2.2 Obravnavano območje  | 3         |
| 2.3 Viri podatkov, čas obravnave in valuta   | 6         |
| 2.4 Metode dela  | 7         |
| <b>3 DAVEK NA NEPREMIČNINE V SPLOŠNEM</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1 Splošne značilnosti davka na nepremičnine in razlogi za uvedbo                                   | 9         |
| 3.1.1 Razlogi za uvedbo davka na nepremičnine  | 10        |
| 3.1.2 Splošne značilnosti davka na nepremičnine  | 10        |
| 3.2 Primeri davka na nepremičnine v nekaterih državah  | 12        |
| 3.2.1 Danska   | 12        |
| 3.2.2 Poljska  | 15        |
| 3.2.3 Estonija   | 15        |
| 3.2.4 Češka  | 16        |
| 3.2.5 Slovaška   | 18        |
| 3.2.6 Rusija   | 18        |
| 3.2.7 Armenija   | 20        |
| <b>4 DAVEK NA NEPREMIČNINE V REPUBLIKI SLOVENIJI</b>   | <b>23</b> |
| 4.1 Pred uvedbo davka na nepremičnine  | 23        |
| 4.2 Uvedba davka na nepremičnine   | 25        |
| 4.2.1 Kronološki pregled sprejetja ZDavNepr  | 26        |
| 4.2.2 Davek na nepremičnine – osnovni pojmi  | 28        |
| 4.3 Množično vrednotenje nepremičnin   | 29        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>5</b> | <b>DAVEK NA ZEMLJIŠČE KOT ALTERNATIVNI PREDLOG NAČINA<br/>OBDAVČITVE NEPREMIČNIN – PRIMER NEMČIJA</b>                           | <b>32</b> |
| 5.1      | Pravna podlaga določanja ocenjene vrednosti nepremičnin   | 33        |
| 5.2      | Nov model davka na zemljišče  | 34        |
| <b>6</b> | <b>PRIMERJALNA ANALIZA RAZLIČNIH NAČINOV VREDNOTENJA<br/>NEPREMIČNIN ZA NAMENE OBDAVČITVE NA OBRAVNAVANEM<br/>OBMOČJU</b>       | <b>36</b> |
| 6.1      | Analiza posplošene tržne vrednosti nepremičnine po postopku<br>množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu z predlogom ZDavNepr | 40        |
| 6.1.1    | Analiza posplošene tržne vrednosti nepremičnin po predlogu<br>ZDavNepr na primeru večstanovanjskih stavb                        | 41        |
| 6.1.2    | Analiza posplošene tržne vrednosti nepremičnin po predlogu<br>ZDavNepr na primeru enostanovanjskih stavb                        | 44        |
| 6.2      | Analiza alternativnega predloga davka na zemljišče  | 47        |
| 6.2.1    | Izračun fiktivnega funkcionalnega zemljišča   | 49        |
| 6.2.2    | Izračun vrednosti zemljišča   | 53        |
| 6.2.3    | Predpostavljena vrednost davčne stopnje alternativnega davka<br>z enakimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku           | 55        |
| 6.2.4    | Predpostavljena vrednost davčne stopnje alternativnega davka<br>s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku       | 61        |
| <b>7</b> | <b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE</b>   | <b>65</b> |
|          | <b>VIRI</b>   | <b>67</b> |
|          | <b>PRILOGE</b>  | <b>71</b> |

**KAZALO PREGLEDNIC**

|                 |  |    |
|-----------------|--|----|
| Preglednica 1:  | Prilagojena CC-SI klasifikacija objektov za izbrane stavbe (vir: [11])   | 4  |
| Preglednica 2:  | Obravnavane nepremičnine urejene po naslovu, šifri vrste rabe, klasifikaciji stavb in oznaki (vir: lasten vir)                                 | 4  |
| Preglednica 3:  | Davčna stopnja na Poljskem v odvisnosti od kategorije nepremičnine (vir: [17])   | 15 |
| Preglednica 4:  | Ureditev koeficientov davčne osnove na Češkem v odvisnosti od števila prebivalcev na območju (vir: [17])                                       | 17 |
| Preglednica 5:  | Davčne stopnje v Armeniji v odvisnosti od lastnika in vrste nepremičnine (vir: [17])   | 21 |
| Preglednica 6:  | Povprečna ocenjena vrednost stavbnega zemljišča na kvadratni meter v Nemčiji v odvisnosti od vrste objekta (vir: [35])                         | 32 |
| Preglednica 7:  | Prilagojena CC-SI klasifikacija objektov za izbrane stavbe (vir: [11])   | 37 |
| Preglednica 8:  | Obravnavane nepremičnine urejene po naslovu, šifri vrste rabe, klasifikaciji stavb in oznaki (vir: lasten vir)                                 | 38 |
| Preglednica 9:  | Izbrani model vrednotenja nepremičnin za stanovanja (STA), kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)         | 42 |
| Preglednica 10: | Karakteristike izbranih stolpnic in vrednosti predvidenega davka (vir: lasten vir)   | 43 |
| Preglednica 11: | Karakteristike izbranih blokov in vrednosti predvidenega davka (vir: lasten vir)   | 43 |
| Preglednica 12: | Izbrani model vrednotenja nepremičnin za hiše (HIS), kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)               | 45 |
| Preglednica 13: | Karakteristike izbranih samostojnih hiš in vrednosti predvidenega davka (vir: lasten vir)  | 46 |
| Preglednica 14: | Karakteristike izbranih vrstnih hiš in vrednosti predvidenega davka (vir: lasten vir)  | 46 |
| Preglednica 15: | Povprečni predvideni davek v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic (vir: lasten vir)  | 47 |
| Preglednica 16: | Izbrani model vrednotenja nepremičnin za pozidana zemljišča (PSZ), kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko) | 48 |
| Preglednica 17: | Površine pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, celotna gradbena parcela in druge karakteristike stolpnic (vir: lasten vir)      | 51 |

|                 |   |    |
|-----------------|---|----|
| Preglednica 18: | Površine pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, celotna gradbena parcela in druge karakteristike blokov (vir: lasten vir)   | 52 |
| Preglednica 19: | Površine pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, celotna gradbena parcela in druge karakteristike samostojećih hiš (vir: lasten vir)                               | 52 |
| Preglednica 20: | Površine pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, celotna gradbena parcela in druge karakteristike vrstnih hiš (vir: lasten vir)                                    | 53 |
| Preglednica 21: | Prilagojene vrednosti zemljišč glede na vrsto stavb v skladu z normativom 1 in 2 (vir: lasten vir)  | 54 |
| Preglednica 22: | Podatki o površini urejene gradbene parcele in vrednosti zemljišča za posamezno izbrano stavbo v skladu z normativom 1 in 2 (vir: lasten vir)                                   | 55 |
| Preglednica 23: | Primerjava predvidenega in alternativnega davka v skladu z normativom 1 (vir: lasten vir)   | 57 |
| Preglednica 24: | Povprečni alternativni davek v skladu z normativom 1 v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic (vir: lasten vir)   | 57 |
| Preglednica 25: | Primerjava predvidenega in alternativnega davka v skladu z normativom 2 (vir: lasten vir)   | 59 |
| Preglednica 26: | Povprečni alternativni davek v skladu z normativom 2 v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic (vir: lasten vir)   | 59 |
| Preglednica 27: | Primerjava predvidenega in alternativnega davka v skladu z normativom 1 s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku (vir: lasten vir)                             | 62 |
| Preglednica 28: | Povprečni alternativni davek v skladu z normativom 1 v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku (vir: lasten vir) | 62 |
| Preglednica 29: | Primerjava predvidenega in alternativnega davka v skladu z normativom 2 s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku (vir: lasten vir)                             | 63 |
| Preglednica 30: | Povprečni alternativni davek v skladu z normativom 2 v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku (vir: lasten vir) | 64 |

**KAZALO SLIK**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Slika 1: | Četrtna skupnosti Jarše v mestni občini Ljubljana označena z rdečo barvo. Z modro črto je označeno območje izbranih nepremičnin in izbrane nepremičnine (vir: [12]) | 5  |
| Slika 2: | Model fiktivnega območja obravnavanih nepremičnin (vir: lasten vir)   | 5  |
| Slika 3: | Model fiktivnega območja obravnavanih nepremičnin (vir: lasten vir)   | 39 |
| Slika 4: | Območje izbranih nepremičnin in izbrane nepremičnine (vir: [37] z dodano lastno grafiko)  | 39 |
| Slika 5: | Prikaz vrednostnih ravni za model STA. Z modro črto je označeno območje, kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)                | 42 |
| Slika 6: | Prikaz vrednostnih ravni za model HIS. Z modro črto je označeno območje, kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)                | 45 |
| Slika 7: | Prikaz vrednostnih ravni za model PSZ. Z modro črto je označeno območje, kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)                | 48 |

## OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

|                     |   |
|---------------------|---|
| BDP                 | Bruto domači proizvod   |
| CC-SI klasifikacija | Classification of Types of Constructions (CC), oznaka SI pomeni, da uredba takšno prevzeto klasifikacijo uvaja kot nacionalni standard. CC-SI temelji na klasifikaciji Evropske unije |
| ETN                 | Evidenca trga nepremičnin   |
| EU                  | Evropska unija  |
| FIZ                 | Faktor izrabe gradbene parcele oziroma faktor izkoriščenosti zemljišča  |
| GURS                | Geodetska uprava Republike Slovenije  |
| HIS                 | Model hiše po modelu množičnega vrednotenja nepremičnin   |
| NUSZ                | Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč  |
| OBP                 | Odperte bivalne površine  |
| OECD                | Organisation for Economic Co-Operation and Development  |
| OPN MOL             | Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana   |
| PM                  | Parkirno mesto  |
| PSZ                 | Model pozidanega stavbnega zemljišča po modelu množičnega vrednotenja nepremičnin   |
| REN                 | Register nepremičnin  |
| STA                 | Model stanovanja po modelu množičnega vrednotenja nepremičnin   |
| ZDavNepr            | Zakon o davku na nepremičnine   |
| ZMVN                | Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin   |

»Ta stran je namenoma prazna.«



## 1 UVOD

Davek na nepremičnine je oblika davka na premoženje in je eden najstarejših davčnih prihodkov. Poznale so ga že stare kulture, saj ga je bilo enostavno opredeliti zaradi njegove vidne osnove in nespremenljive lokacije. Odvisen je bil od lastnosti nepremičnine in je bil že od nekdaj pomemben prihodek lokalne skupnosti [1]. Poleg naloge polnjenja blagajne lokalne skupnosti (občine) za uresničevanje razvojnih tendenc in financiranje javnih interesov lokalne skupnosti, je obenem kot inštrument zemljiške politike spodbujal lastnike nepremičnin k optimalni izrabi prostora. Ta logika ob kompleksnejših kriterijih in sofisticiranih inštrumentih se lahko uresničuje tudi danes [2].

Do leta 1991 je obstajala v Sloveniji družbena in zasebna lastnina na nepremičninah, pri čemer je bila družbena lastnina superiorna. Pretežno družbena lastnina na nepremičninah v mestih in naseljih mestnega značaja ter drugih območjih, namenjenih za kompleksno graditev, je pogojevala tudi specifične oblike dajatev, ki so jih plačevali lastniki in uporabniki nepremičnin: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) po Zakonu o stavbnih zemljiščih [3] in davek na premoženje po Zakonu o davku na premoženje občanov [4] ter pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest po Zakonu o gozdovih [5]. To je bilo obdobje tako imenovanega socialističnega tržnega gospodarstva. Z novo Ustavo [6], sprejeto v letu 1991, so bile uvedene nove razmere na področju lastninskih pravic v Sloveniji: javna in zasebna lastnina, ki je ustavno zagotovljena. Pričelo se je obdobje tržnega gospodarstva. Leta 2004 je država Republika Slovenija postala polnopravna članica Evropske unije (v nadaljevanju: EU). EU sicer ne regulira neposredno predpisov povezanih z obdavčitvijo nepremičnin, ker je to domena ureditve posamezne države članice. Zaželeno je, da se vse države članice približajo standardom Organisation for Economic Co-Operation and Development (v nadaljevanju: OECD), kateri pripada tudi EU. OECD združuje 34 gospodarsko najrazvitejših držav na svetu, ki oblikujejo svetovne standarde in načela v gospodarstvu in razvojnih politikah [7]. Prihodek s strani obdavčitve nepremičnin v državah OECD je v povprečju 1,8 % bruto domačega proizvoda (v nadaljevanju: BDP), zato je eden izmed ciljev zapisanih v predlogu Zakona o davku na nepremičnine (v nadaljevanju: ZDavNepr) v Republiki Sloveniji zvišanje teh dosedanjih dajatev, ki predstavljajo 0,6 % BDP-ja, na približno 1 % BDP-ja [1].

Davek na nepremičnine predstavlja praviloma prihodek lokalnih skupnosti. Lokalnim skupnostim omogoča avtonomijo in neposredno pospešuje njihov gospodarski razvoj. V Sloveniji naj bi se veljavni zakonski predpisi, ki imajo sorodstveno povezavo z obdavčitvijo nepremičnin, združili v univerzalno dajatev, ki bi zajemala vse nepremičnine. Davek na

nepremičnine bi tako nadomestil davek od premoženja, začasni davek na nepremično premoženje večje vrednosti, NUSZ in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest [1]. Leta 2013 je bil sprejet ZDavNepr. Na podlagi ugotovitev se je Ustavno sodišče odločilo razveljaviti ZDavNepr ter Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (v nadaljevanju: ZMVN) za primere obdavčitve, ker nista v skladu z Ustavo. Uspešen davek na nepremičnine dosega določeno raven družbene in politične sprejemljivosti, njegova operativnost pa se meri z upravičenostjo in učinkovitostjo uveljavitve, zato so potrebni jasni cilji, razlogi in nameni njegove vpeljave [8].

Zato je sedaj pravi čas, da se ponovno premisli in postavi nove okvire obdavčenja nepremičnin v Sloveniji. Predvideni davek na nepremičnine (v nadaljevanju: predvideni davek) je vključeval tako obdavčenje zemljišč kot tudi obdavčenje stavb. Smiselno bi bilo analizirati prednosti in koristi predvidenega davka ter davka, ki bi vključeval samo obdavčenje zemljišč (v nadaljevanju: alternativni davek). Slednje je predmet obravnave moje diplomske naloge.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODE DELA**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Osnovni namen diplomske naloge je analizirati možnost uvedbe davka na zemljišče kot alternativo predvidenemu davku na nepremičnine v splošnem in na obravnavanem fiktivnem območju, z upoštevanjem enakih in polovičnih končnih prihodkov. V splošnem je cilj ugotoviti, kateri izmed obeh načinov vrednotenja bolj spodbuja racionalno rabo prostora in s tem trajnostni prostorski razvoj oziroma ali je višina davka v primeru predvidenega in alternativnega davka premo sorazmerna s faktorjem izrabe zemljišča (v nadaljevanju: FIZ). Poleg tega ugotoviti tudi, kateri izmed obravnavanih načinov zahteva bazo podatkov, ki vsebuje manjše število podatkov o posamezni nepremičnini in jo je lažje vzdrževati.

### **2.2 Obravnavano območje**

Analiza uvedbe davka na zemljišče kot alternativo predvidenemu davku je narejena na modelu fiktivnega območja nepremičnin, ki zaradi raznovrstnosti primernih vrst nepremičnin, zagotavlja doseg referenčnih rezultatov analiz. Predpostavljeno območje je sestavljeno iz treh večstanovanjskih stavb z več kot petdeset stanovanj (v nadaljevanju: stolpnice), treh večstanovanjskih stavb s šest do petdeset stanovanj (v nadaljevanju: blokov), treh samostojnih enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: hiše) in enega sklopa vrstnih hiš, sestavljenega iz šestih enostanovanjskih vrstnih hiš (v nadaljevanju: vrstne hiše). Obravnavane nepremičnine so izbrane iz dejanskega okolja četrtne skupnosti Jarše.

Četrtna skupnost Jarše šteje 13.908 prebivalcev in meri 906 ha. V mestni občini Ljubljana je šesta največja četrtna skupnost. Zajema ljubljanske severovzhodne predmestne in podeželske četrti. Območje, ki ga zajema, so Nove Jarše, BTC, Zelena jama, Obrije, Šmartno, Hrastje in Sneberje ter meji na Žale in Savsko naselje [9].

Vsaka izmed izbranih nepremičnin ima v skladu s prilagojeno CC-SI klasifikacijo določeno dejansko rabo glede na namen uporabe stavbe. CC-SI klasifikacija objektov je določena z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena [10]. V naslednji preglednici je za izbrane stavbe prilagojena CC-SI klasifikacija objektov skupaj z metodološkimi pojasnili.

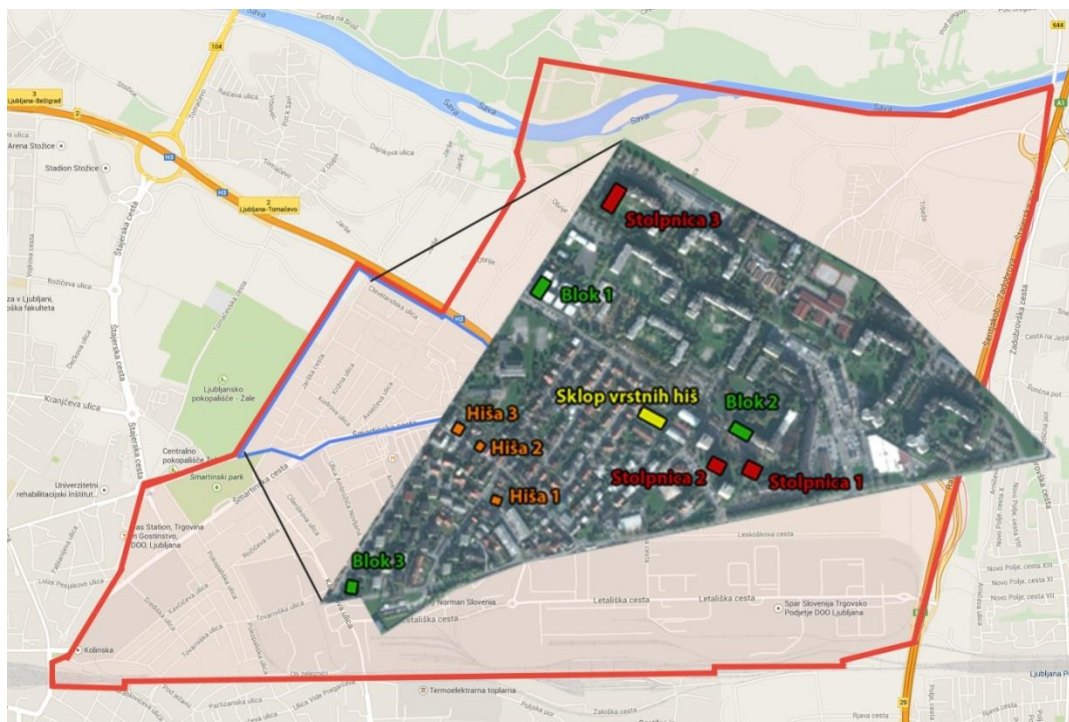
Preglednica 1: Prilagojena CC-SI klasifikacija objektov za izbrane stavbe (vir: [11])

| <b>Enostanovanjske stavbe (CC-SI 111)</b>                         |  |                  |
|---|--|------------------|
| <b>STANOVANJA V STAVBI Z ENIM DELOM STAVBE</b>                    |  |                  |
| Opis  | Primer   | Šifra vrste rabe |
| Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem                 | Stanovanje v samostojni hiši                             | 1110001          |
| Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) | Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši            | 1110002          |
|   | Stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši            | 1110003          |
| <b>Večstanovanjske stavbe (CC-SI 112)</b>                         |  |                  |
| <b>STANOVANJA V STAVBI Z VEČ DELI STAVB</b>                       |  |                  |
| Opis  | Primer   | Šifra vrste rabe |
| Stanovanje v stavbi z več stanovanji                              | Stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanj          | 1122102          |
|   | Stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanj | 1122103          |
|   | Stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanj         | 1122104          |

Model fiktivnega območja tvorijo izbrane nepremičnine v preglednici, urejene po naslovu, šifri vrste rabe stavbe po prilagojeni CC-SI klasifikaciji, klasifikacijskem imenu stavbe in oznaki, ki jo upoštevam v diplomski nalogi.

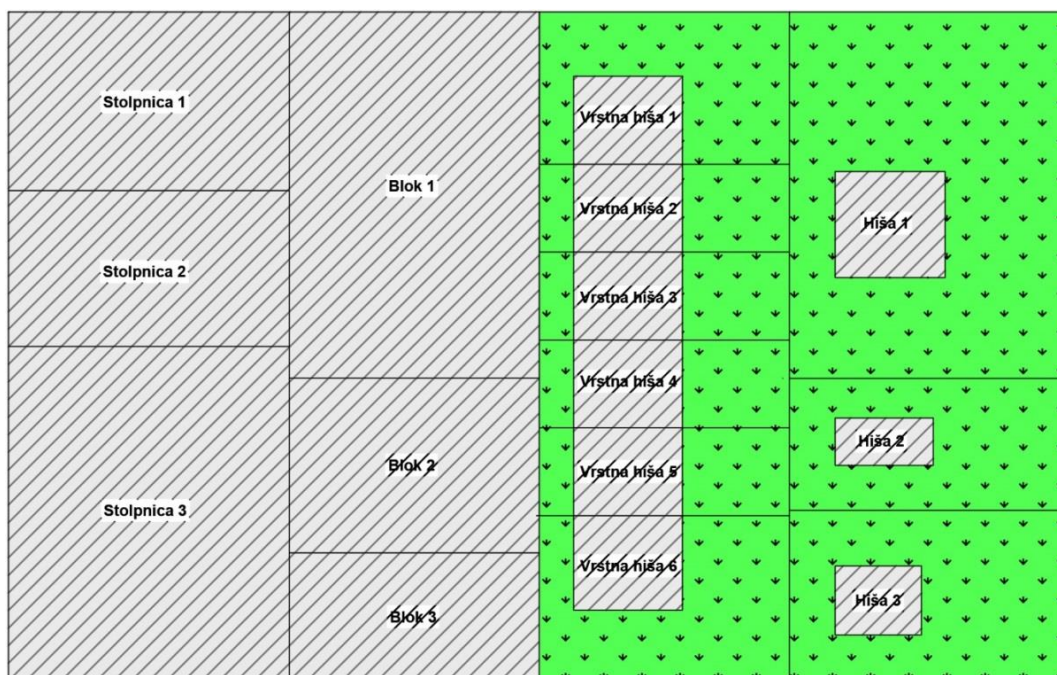
Preglednica 2: Obravnavane nepremičnine urejene po naslovu, šifri vrste rabe, klasifikaciji stavb in oznaki (vir: lasten vir)

| Naslov nepremičnine   | Šifra vrste rabe | Klasifikacija stavbe   | Oznaka        |
|-----------------------|------------------|------------------------|---------------|
| Kvedrova cesta 1      | 1122104          | Večstanovanjska stavba | Stolpnica 1   |
| Kvedrova cesta 5      | 1122104          | Večstanovanjska stavba | Stolpnica 2   |
| Clevelandska ulica 49 | 1122104          | Večstanovanjska stavba | Stolpnica 3   |
| Jarška cesta 36a      | 1122103          | Večstanovanjska stavba | Blok 1        |
| Kvedrova cesta 11     | 1122103          | Večstanovanjska stavba | Blok 2        |
| Jarška cesta 12       | 1122102          | Večstanovanjska stavba | Blok 3        |
| Avsečeva ulica 27     | 1110002          | Krajna vrstna hiša     | Vrstna hiša 1 |
| Avsečeva ulica 27a    | 1110003          | Vmesna vrstna hiša     | Vrstna hiša 2 |
| Avsečeva ulica 27b    | 1110003          | Vmesna vrstna hiša     | Vrstna hiša 3 |
| Avseševa ulica 27c    | 1110003          | Vmesna vrstna hiša     | Vrstna hiša 4 |
| Avseševa ulica 27d    | 1110003          | Vmesna vrstna hiša     | Vrstna hiša 5 |
| Avseševa ulica 27e    | 1110002          | Krajna vrstna hiša     | Vrstna hiša 6 |
| Križna ulica 16       | 1110001          | Samostojna hiša        | Hiša 1        |
| Kodrova ulica 30      | 1110001          | Samostojna hiša        | Hiša 2        |
| Kodrova ulica 32      | 1110001          | Samostojna hiša        | Hiša 3        |



Slika 1: Četrtna skupnosti Jarše v mestni občini Ljubljana označena z rdečo barvo. Z modro črto je označeno območje izbranih nepremičnin in izbrane nepremičnine (vir: [12])

Model fiktivnega območja izhaja iz podatkov v Registru nepremičnin (v nadaljevanju: REN), kjer pri večstanovanjskih stavbah ni navedenih gradbenih parcel, temveč samo zazidane površine.



Slika 2: Model fiktivnega območja obravnavanih nepremičnin (vir: lasten vir)

## 2.3 Viri podatkov, čas obravnave in valuta

V diplomski nalogi sem uporabila podatke pridobljene:

- s spletnega portala Mestne občine Ljubljana ([www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si)) o splošnih informacijah za izbrano območje četrtne skupnosti Jarše,
- v znanstveni in strokovni reviji Geodetski vestnik v člankih različnih avtorjev o splošnih značilnostih davka na nepremičnine in njegovi družbeni sprejetosti, značilnosti Zakona o evidentiranju in množičnem vrednotenju nepremičnin,
- v znanstveni knjigi J. H. Malme, J. M. Youngman, The development of property taxation in economies in transition : case studies from Central and Eastern Europe podatki tujih praks davka na nepremičnine,
- v znanstveni in strokovni reviji Geodetski vestnik članek Replacing the "combined tax on land and buildings" with a simplified "land value tax" in the Federal Republic of Germany avtorja E. Weiß-a teoretične podlage za uvedbo davka na zemljišče,
- na spletni strani (<http://www.andyweightman.com/docs/muller.pdf>) o obdavčitvi nepremičnin na Danskem,
- na spletnem portalu Uradnega lista Republike Slovenije (<http://www.uradni-list.si/>), teoretične osnove veljavnih zakonodaj ZDavNepr, Zakona o davčnem postopku, Zakona o davku na premoženje občanov, Zakona o davku na promet nepremičnin, Zakona o davku na dediščine in darila, ZMVN, Zakona o evidentiranju nepremičnin, Zakona o stavbnih zemljiščih, Zakona o gozdovih, Zakona o graditvi objektov, Ustava Republike Slovenije in Stvarno pravni zakonik,
- na spletnem portalu Ustavnega sodišča Republike Slovenije ([www.us-rs.si](http://www.us-rs.si)), obrazložitev dejavnikov za nesprejetje ZDavNepr,
- na spletni strani Delo ([www.delo.si](http://www.delo.si)) o kronološkem pregledu sprejetja ZDavNepr,
- na spletnem portalu Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) v aplikaciji Javni vpogled v podatke o nepremičninah (<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.2265742572580488>) podatke o izbranih stavbah,
- na spletnem portalu GURS-a v aplikaciji Zbirka vrednotenja nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>) postopke izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine in posplošene tržne vrednosti zemljišča na predpostavljenem območju,
- v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del normative za funkcionalne površine bivalnega okolja stanovanjskih stavb,
- v standardu SIST ISO 9836:200 definicije indikatorjev površine in prostornine,

- v Univerzitetnem učbeniku A. Rakar, Osnove urejanja prostora splošne definicije uporabljenih izrazov.

Večino podatkov je zbranih v obdobju od februarja 2014 do novembra 2014.

Valuta uporabljena v diplomski nalogi je evro [€].

## **2.4 Metode dela**

Vsebinska struktura diplomske naloge je razdeljena na teoretični in analitični del. V prvem delu diplomske naloge so predstavljene teoretične podlage, na katerih temelji drugi analitični del. Na začetku diplomske naloge je predstavljen davek na nepremičnine v splošnem in pripadajoče izrazoslovje, definirano v veljavni zakonodaji Republike Slovenije. Sledi predstavitev splošnih značilnosti davka na nepremičnine in razlogi za njegovo uvedbo ter primeri davka na nepremičnine v nekaterih evropskih državah.

V naslednjem poglavju je predstavljen davek na nepremičnine v Republiki Sloveniji in dosednji zakonski predpisi, ki imajo sorodstveno povezavo z obdavčitvijo nepremičnin in katere naj bi davek na nepremičnine nadomestil. Kronološkemu pregledu sprejetja davka na nepremičnine, sledi preučitev razlogov zavrnitve davka na nepremičnine po mnenju Ustavnega sodišča Republike Slovenije. V skladu s sklepom Ustavnega sodišča, da ZMVN za primere obdavčitve tudi ni v skladu z Ustavo, sledi podrobnejša analiza ZMVN.

Na koncu prvega dela diplomske naloge sledi konstruktivni vsebinski prevod članka v znanstveni reviji Geodetski vestnik avtorja Erich-a Weiß-a, ki v aplikativnem delu diplomske naloge služi za zgled alternativnemu predlogu.

V drugem analitičnem delu diplomske naloge sem za obravnavani model izbrala fiktivno območje, ki je sestavljeno iz treh stolpnic, treh blokov, sklopa vrstnih hiš in treh samostoječih hiš. Obravnavane nepremičnine sem izbrala iz dejanskega okolja – četrtne skupnosti Jarše, ki zagotavlja raznolike modele nepremičnin, s katerim sem zagotovila doseg referenčnih rezultatov analiz. Nepremičnine sem uredila po sistematskih sklopih v skladu s CC-SI klasifikacijo objektov. Prilagojena CC-SI klasifikacija objektov je enotna klasifikacija vrst objektov in je odvisna od dejanske rabe dela stavbe. Na spletnem portalu Prostor v spletni aplikaciji Javni vpogled v podatke o nepremičninah sem s pomočjo naslovov izbranih nepremičnin pridobila dodatne, za analizo pomembne podatke o nepremičninah. S pomočjo

programa Excel sem uredila podatke o nepremičninah in izračunala odstotni delež posameznega stanovanja na neto tlorisno površino stavbe.

Sledi analiza posplošene tržne vrednosti nepremičnine po postopku množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu z ZMVN in izračun predvidenega davka po ZDavNepr na predpostavljenem območju. Predpostavila sem, da v tem modelu fiktivnega območja ne obstajajo razlike med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami. Posplošeno tržno vrednost nepremičnine sem pridobila v REN-u, postopek izračuna pa v spletni aplikaciji Zbirka vrednotenja nepremičnin na spletnem portalu GURS-a. Med 21 modeli vrednotenja nepremičnin sem za vsako posamezno nepremičnino izbrala ustreznega. Na koncu sem izračunala predvideni davek za posamezno stanovanje.

V nadaljevanju sledi analiza alternativnega davka, katerega vrednost zemljišča je osnovana po modelu v ZMVN. Analiza alternativnega davka je razdeljena na dva dela in sicer tako, da so v prvem delu upoštevani enaki končni prihodki kot pri predvidenem davku, v drugem delu pa polovični končni prihodki kot pri predvidenem davku. Baza podatkov v REN-u ne predvideva odprtih bivalnih površin (v nadaljevanju: OBP) in parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) k pripadajoči stavbi, zato sem površine parcel izbranih stavb korigirala po normativih za funkcionalne površine bivalnega okolja stanovanjskih stavb. Površine urejenih gradbenih parcel in vrednosti zemljišč so konstantne skozi analizo alternativnega davka, variirajo le davčne stopnje. Vrednost zemljišča pri alternativnem davku predstavlja prilagojena posplošena tržna vrednost zemljišča, katere osnovna vrednost je določena po modelu pozidanega zemljišča v spletni aplikaciji Zbirka vrednotenja nepremičnin na GURS-ovem spletnem portalu. S pomočjo primerjalne analize sem predpostavila vrednost davčne stopnje alternativnega davka tako, da sem upoštevala konstantne in polovične končne prihodke s strani obdavčitve nepremičnin po predvidenem in alternativnem davku na predpostavljenem območju. Ob zaključku vsakega dela sem izdelala primerjavo rezultatov analiz in njihovo oceno.

Na koncu so po metodi primerjave predvidenega in alternativnega davka povzete ugotovitve analize, ali alternativni davek, ki temelji na vrednosti zemljišča, dosega cilje reguliranja posegov in umeščanja nepremičnin v prostor. Posledično sledi presoja, ali alternativni način obdavčenja spodbuja trajnostni prostorski razvoj. Poleg tega je s primerjavo predvidenega in alternativnega davka na nepremičnine argumentirana izbira boljšega sistema glede na poenostavitev upravnega postopka ter enostavnost vzdrževanja baze podatkov vseh nepremičnin.



### **3 DAVEK NA NEPREMIČNINE V SPLOŠNEM**

Davek je po Zakonu o davčnem postopku vsak denarni prihodek državnega proračuna, proračuna Evropske skupnosti ali proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ki ne predstavlja plačila za opravljeno storitev ali dobavljeno blago. Plačilo je določeno izključno na podlagi zakonodaje o obdavčitvi ali na podlagi predpisov samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so določene na podlagi zakonodaje o obdavčitvi [13]. Vsaka država posebej ima svojo ureditev davčne zakonodaje, ki je predpisana v nacionalni zakonodaji. Vsem državam pa je skupno, da je dohodek od obdavčitve last države ali lokalne samouprave z namenom večje finančne suverenosti [14].

Davek na nepremičnine je eden najstarejših davkov. Predmet obdavčitve je nepremičnina. Nepremičnina je po Stvarnopravnem zakoniku prostorsko odmerjen del zemeljske površine z vsemi sestavinami in predstavlja del premoženja [15]. Vsaka država ima različno določeno davčno osnovo in ta ne predstavlja vedno ocenjene tržne vrednosti nepremičnine. V nekaterih državah je predmet obdavčitve le zemljišče, v drugih pa zemljišče in pripadajoča stavba in deli stavb. Zaradi fizičnih in ekonomskih značilnosti predstavlja stabilen davčni vir. Pogosto je odmerjen glede na značilnosti nepremičnine. V preteklosti je davek na nepremičnine predstavljal glavni davčni vir, ki je bil skrit v generalno obdavčitev premoženja, danes pa predstavlja ločeno dajatev. Od samega začetka uvedbe pa je njegova osnovna funkcija financiranje lokalnih skupnosti, zato je po navadi davčna stopnja določena na lokalni ravni, ki ima zakonsko določen razpon [1].

Davčni zavezanec je fizična ali pravna oseba, kateremu je določena obveznost plačila davka po davčni zakonodaji [16].

#### **3.1 Splošne značilnosti davka na nepremičnine in razlogi za uvedbo**

Davek na nepremičnine je uspešno vpeljan v sistem, če dosega določeno raven družbene in politične sprejemljivosti. V nadaljevanju se uspešnost meri z upravičenostjo in učinkovitostjo davka na nepremičnine. Ob uveljavitvi davka na nepremičnine je potrebno proučiti učinke posamezne konkretne rešitve in oceniti njegovo sprejetost v konkretnem družbenem okolju. To zahteva jasnost razlogov, ciljev in namena njegove uvedbe. Splošne značilnosti davka na nepremičnine so določene v ustaljenih okvirjih, veljavnih povsod po svetu. Znanje ustaljenih okvirjev omogoča realna pričakovanja in hkrati omogoča predhodno analizo družbene sprejetosti v konkretnem okolju [8].

### 3.1.1 Razlogi za uvedbo davka na nepremičnine

Davek na nepremičnine je oblika davka na premoženje. Prihodki iz strani davka na nepremičnine so last države ali lokalne skupnosti, zato se lahko uvedba davka dojema kot težnjo po dodatnem polnjenju proračunske blagajne [8].

Davek na nepremičnine je lahko tudi inštrument zemljiške politike, ki rešuje problem neizkoriščenosti zazidljivih zemljišč. Po International Federation for Housing and Planning bi ta problem običajno in bolj učinkovito reševali s posebnim davkom na neizkoriščena zemljišča [8].

Davek omogoča večjo avtonomijo lokalne samouprave v smislu finančne neodvisnosti. Navadno je davek na nepremičnine finančni vir lokalne skupnosti in ne države. Regulacija posameznih sestavin davka (davčna osnova, davčna stopnja, izjeme in drugo) omogoča lokalnim skupnostim uresničevanje lastnih razvojnih tendenc in financiranje javnih interesov lokalnega prebivalstva ter gospodarstva [8].

Glede na način, kako se davek na nepremičnine izoblikuje, govorimo o gospodarskem (davek uporabljen kot proračunski vir), razvojnem (davek uporabljen kot inštrument zemljiške politike) in socialnem učinku (kot devolucija centralne oblasti) [8].

### 3.1.2 Splošne značilnosti davka na nepremičnine

Mednarodna zveza geodetov je leta 2002 naredila primerjalno analizo splošnih značilnosti davka na nepremičnine v 58 državah. Določeni okvirji ocenjujejo družbeno sprejetost davka na nepremičnine in pravijo, da ima davek na nepremičnine različne lastnosti [8]. Lastnosti davka na nepremičnine so povzete po članku Značilnosti davka na nepremičnine in ocena njegove družbene sprejetosti J. Režka v Geodetskem vestniku [8].

Davek na nepremičnine predstavlja manjši del javnih dohodkov, kljub temu pa je pomemben vir dohodkov lokalnih skupnosti. Prihodek od davka na nepremičnine v javnofinančni vir se premo sorazmerno viša z bogastvom države in stopnjo urbanizacije, zato je davek na nepremičnine pomembnejši v razvitih državah. Nemobilnosti in pripadnost določeni lokalni skupnosti sta glavni lastnosti nepremičnine, ki vplivata, da davek na nepremičnine navadno pripada lokalnim skupnostim. Z davkom na nepremičnine se financirajo javne storitve, kar izboljšuje nivo razvitosti lokalne skupnosti, to pa vpliva na zvišanje vrednosti nepremičnine. V

primeru neplačevanja davčnih zavezancev se davku na nepremičnine pripišejo obresti in zamudna kazen. Zadnja stopnja represije je prisilna prodaja nepremičnine.

Stopnja upravljanja lokalne skupnosti z davkom na nepremičnine izraža njeno samostojnost. Davek na nepremičnine je v tranzicijskih državah in državah v razvoju bolj domena države kot občin.

Davek na nepremičnine je transparenten davek, saj se ga plačuje periodno in ne enkratno prikrito med druge investicijske stroške. Predmet obravnave je nepremičnina z njenimi fizičnimi in ekonomskimi lastnostmi. Navadno je višji pri nepremičninah v nestanovanjski rabi kot v stanovanjski.

Davek na nepremičnine je sestavljen iz davčne stopnje in davčne osnove. Davčna stopnja je v tesni povezanosti z davčno osnovo. Določena je s strani države, lokalnih skupnosti ali kombinacije obeh. Prvi način določanja davka na nepremičnine je določena vrednost nepremičnin na nekem območju in različne davčne stopnje glede na vrsto nepremičnin. Drugi način določanja davka na nepremičnine pa je enotna davčna stopnja in različna davčna osnova, določena glede na posamezna območja z različno rabo nepremičnin. Z davčno stopnjo se lahko korigira vrsta rabe nepremičnin, kot na primer uvedba višje davčne stopnje za neizkoriščena zemljišča. Davčna osnova je neelastična, saj se vrednost nepremičnine spremeni ob vsakem ponovnem vrednotenju. Vrednotenje nepremičnin je navadno vsakih 3, 5 ali 10 let. Neelastičnost davčne osnove pa lahko vpliva na priljubljenost davka.

Davek na nepremičnine je sprejemljiv za tiste, ki ga razumejo kot davek na rento, saj zajame nezaslužen del vrednosti. Kot negativen ukrep ga razumejo tisti, ki ga sprejmejo kot davek na stanovanje in predstavlja za njih velik del potrošnje, kot pozitiven pa ga po navadi razume premožnejši sloj, saj ga sprejmejo kot davek na dohodek od kapitala. Davek na nepremičnine predstavlja inštrument za učinkovitost, enakopravnost in pravičnost obdavčitve.

Ocenjena vrednost nepremičnine je neeksaktna. Eksaktna vrednost nepremičnine se lahko določi le ob prodaji, zato je ocenjena vrednost nepremičnine vprašljiva. Drug način določevanja eksaktne vrednosti je v obliki samoocenjevanja zavezanca. Problem nastane, ko zavezanec v želji po manjšem plačilu davka prijavi prenizko vrednost nepremičnine. Običajno pa se ocenjevanje vrednosti nepremičnine izvede po metodah množičnega vrednotenja. Posledično posameznik dobi občutek administrativnega in nepravičnega določanja. Pri individualni ocenitvi pa bi se stroški in čas obdelave podatkov silno povečali. Temelj

množičnega vrednotenja je popolnost in transparentnost trga nepremičnin. Postopek vrednotenja mora biti centraliziran v eni inštituciji. Ocenjevanje na posameznem administrativnem območju mora biti enako glede na strokovno utemeljitev in predpise. Vrednotenje nepremičnin bi morali obnavljati čim pogosteje, kar pa bi posledično zvišalo stroške. Za objektivno ocenjevanje pri manj pogostem vrednotenju je uporaba različnih indeksov nujno potrebna.

Izjeme plačila davka na nepremičnine se določajo na podlagi različnih kriterijev. Največjo obremenitev predstavljajo dejanskim davkoplačevalcem. Priporočljiva je določitev davka za vse nepremičnine, plačilo v primeru izjem pa se črpa iz drugih virov.

### **3.2 Primeri davka na nepremičnine v nekaterih državah**

Evropska unija nima neposrednega vpliva na obdavčitev nepremičnin posamezne države članice, ker je le-to povezano z njeno lokalno ureditvijo. Davek na nepremičnine je po navadi glavni prihodek lokalnih skupnosti. Z davkom na nepremičnine lokalne skupnosti večinoma financirajo javne storitve, saj predstavlja dokaj enostaven način polnjenja lokalnega proračuna s strani njenih uživalcev. Davčna osnova je v različnih državah določena različno in ne predstavlja nujno tržne vrednosti nepremičnine. V nekaterih državah je predmet obdavčitve le zemljišče, v drugih pa zemljišče in pripadajoča stavba. Mednarodno primerjavo davka na nepremičnine ni moč izvesti le na podlagi davčnih stopenj, temveč je potrebna tudi analiza davčne osnove in predmeta obdavčitve [1]. V nadaljevanju je analiza primerov davka na nepremičnine v državah centralne in vzhodne Evrope, vsebinsko povzeto po strokovni knjigi J. H. Malme, J. M. Youngman, *The development of property taxation in economies in transition: case studies from Central and Eastern Europe* [17].

#### **3.2.1 Danska**

Na Danskem so tri vrste obdavčitve, ki predstavljajo davek na nepremičnine: zemljiški, poslovni ter davek na premoženjsko vrednost za stanovanja in počitniške hiše. Prihodki iz strani vseh treh davkov pripadajo proračunu lokalnih skupnosti ali grofij.

Davčna osnova je tržna vrednost nepremičnin (zemljišča ali stavbe) določena v skladu z množičnim vrednotenjem nepremičnin. Od leta 2003 se izvaja množično vrednotenje nepremičnin vsako drugo leto in je v pristojnosti države. Od leta 2002 je vrednotenje nepremičnin prevzelo 15 komisij imenovanih s strani Ministrstva za davke.

Sistem vrednotenja zemljišč določa območja z različno dovoljeno rabo zemljišč. Modeli vrednotenja zemljišč so razdeljeni na:

- Industrijski / javni model,
- Model enodružinske hiše,
- Model večstanovanjskih stavb (bloki in stolpnice),
- Kmetijski model [18].

Za primerjalno analizo tujih praks obdavčitve stanovanjskih nepremičnin sem bolj podrobno obravnavala model enodružinske hiše in večstanovanjske stavbe.

Model enodružinske hiše predstavlja zemljišče z 1, 2 ali 3 stanovanjsko stavbo ali počitniško hišo. Odločilni dejavnik modela je gradnja primerne površine hiše na standardno površino zemljišča (800 m<sup>2</sup>) oziroma primeren FIZ. Plačilo davščine za zemljišča z nižjim FIZ ni sorazmerno višje, saj bi bile previsoke vrednosti pri zemljiščih z večjo površino. Na podlagi analiz na Danskem je ena polovica vrednosti neodvisna od površine zemljišča, druga polovica pa je sorazmerna z njegovo površino. Vrednost dela zemljišča, ki je neodvisen od površine, se imenuje vrednost stavbne pravice. V primeru dovolj velike površine zemljišča se ga razdeli na dva dela, zato se podvojijo tudi vrednosti stavbne pravice. Tržna vrednost posameznega zemljišča je ocenjena na kvadratni meter standardne površine zemljišča [18].

1. Model enodružinske hiše (ni možna delitev zemljišča)

$$A = \left( \left( \frac{B}{2} \right) \times 800 \text{ m}^2 \right) + \left( \left( \frac{B}{2} \right) \times C \right)$$

2. Model enodružinske hiše (možna delitev zemljišča na dva dela)

$$A = \left( \left( \frac{B}{2} \right) \times 800 \text{ m}^2 \times 2 \right) + \left( \left( \frac{B}{2} \right) \times C \right) - D$$

Kjer je:

- A tržna vrednost zemljišča (EUR)
- B tržna vrednost zemljišča standardne površine (EUR/m<sup>2</sup>)
- C preostala površina zemljišča (m<sup>2</sup>)
- D stroški delitve zemljišča (EUR)

Izračunana tržna vrednost zemljišča se lahko zniža, če na zemljišču ni možna gradnja hiše površine nad 75 m<sup>2</sup> [18].

Model večstanovanjske stavbe predstavlja večstanovanjske stavbe (bloke in stolpnice). Odločilni dejavnik modela je dovoljeno razmerje med površino stavbe in površino zemljišča. Tržna vrednost zemljišča je odvisna od faktorja razmerja površin stavbe in zemljišča [18] in je določena z enačbo:

$$A = B \times C \times D$$

Kjer je:

- A tržna vrednost zemljišča (EUR)
- B tržna vrednost zemljišča na m<sup>2</sup> (EUR/m<sup>2</sup>)
- C površina zemljišča (m<sup>2</sup>)
- D faktor razmerja površin stavbe in zemljišča

Sistem vrednotenja premoženja predstavlja vrednotenje vseh stanovanj, 1, 2 ali 3 družinskih hiš ter počitniških hiš. Tržna vrednost stavbe se izračuna kot razlika prodajne cene nepremičnine in tržne vrednosti zemljišča. Tržna vrednost stavbe se nanaša na neto tlorisno površino celotne stavbe, brez kletnih prostorov. Tržna vrednost stavbe je odvisna od lokacije. Množično vrednotenje nepremičnin se izvaja v 75 % primerih. Preostalih 25 % primerov predstavlja posamično vrednotenje nepremičnine v primeru pritožbe lastnika zoper izračunano tržno vrednost nepremičnine ali v primeru vrednotenja posebnih nepremičnin [18].

Davčne stopnje so določene s strani občin in grofij.

- Davčna stopnja v primeru zemljišč je razdeljena na fiksni in variabilni del. Fiksni del pripada grofijam in znaša 1 %, variabilni del pa je zakonodajno uveljavljen od leta 1987 in ga določa občina v razponu od 0,6 % do 2,4 %. Leta 1999 je bila povprečna davčna stopnja 1,3 %. Davčna stopnja za kmetijsko in gozdno lastnino je 1,2 %.
- Davčno stopnjo za primer stavbe v privatni lasti določa občina in ne presega 1 %. S strani grofij so vladne stavbe obdavčene z davčno stopnjo, ki ne presega 0,375 %, s strani občin pa ne 0,5 %. Stanovanja, hiše in počitniške hiše so obdavčene z 1 % davčno stopnjo, če vrednost nepremičnine ne presega 3,04 milijona danskih kron (395.200 EUR). Če je vrednost nepremičnine ocenjena višje, je davčna stopnja 3 %. Ta mejna vrednost nepremičnine se spreminja letno.

Davčne olajšave so deležni davčni zavezanci starejši od 65 let in lastniki nepremičnin, kupljenimi pred 1. julijem 1998 [1]. Prvi imajo obveznost plačila z davčno stopnjo od 0,6 % do 2,6 %, za drugo skupino pa velja znižana davčna stopnja za 0,2 % [17].

### 3.2.2 Poljska

Na Poljskem v času komunizma ni bilo potrebe po obdavčitvi nepremičnin, vse dokler ni prišlo do privatizacije nepremičnin. Leta 1985 se je z uveljavitvijo davka na kmetijska zemljišča začel postkomunistični sistem obdavčevanja. Z razširitvijo območja obdavčitve je leta 1986 sledila uveljavitev nepremičninskega davka. Obdavčitev nepremičnin je predstavljala 13,4 % prihodka lokalnih oblasti (85 % od davka na nepremičnine v mestih, 13 % kmetijska zemljišča in le 2 % gozdna zemljišča). Davek na nepremičnine je urejen z zakonskimi določbami, generalno pa so kategorije enotne za vso državo. Država je razdeljena v cone. Z namenom pospeševanja investicij v določene izmed njih, so izbrane posamezne cone deležne različnih oprostitev in izjem davka na nepremičnine, to pa je bilo deležno številnih kritik. S tem naj bi bil ogrožen pojem davčne osnove, saj se v skladu z zakonodajo lokalno razlikujejo oprostitev in izjeme.

Davčna osnova je določena na kvadratni meter uporabne bivalne površine za stavbe in na kvadratni meter površine zemljišča.

Davčna stopnja je izražena z vsoto vrednosti na kvadratni meter. Določena je s strani lokalnih oblasti, država pa določa njeno zgornjo in spodnjo mejo. Davčne stopnje so razdeljene na kategorije.

Preglednica 3: Davčna stopnja na Poljskem v odvisnosti od kategorije nepremičnine (vir: [17])

| Kategorija nepremičnine         | Davčna stopnja (%) |
|---------------------------------|--------------------|
| Rezidenčna nepremičnina         | 0,11               |
| Stavbe za gospodarske namene    | 3,85               |
| Rezidenčno zemljišče            | 0,02               |
| Zemljišče za gospodarske namene | 0,13               |

### 3.2.3 Estonija

Od leta 1918 do leta 1940 je območje Estonije doživelo vrsto zemljiških reform, vključno z uvedbo zemljiškega katastra. Z letom 1989 je bilo dovoljeno ustanavljati zasebne kmetije, katerih lastništvo se je lahko preneslo na dediče, vendar se jih ni smelo prodati. V skladu z

zemljiškimi reformami je leta 1993 začel veljati davek na zemljišče. Takrat se je začel razvoj obdavčitve zemljišč v skladu z vrednostjo ("ad valorem"). Davek na zemljišče naj bi bil naravnani k racionalni izrabi območja in bi stimuliral uporabnike zemljišč k produktivni uporabi. Davčna stopnja je bila prvo leto uvedbe 1993 0,5 %, naslednje leto pa 1 %. Višino davčne stopnje je z letom 1995 začela določati lokalna oblast. Leta 1998 je predstavljal prihodek od davka na zemljišče 6,5 % proračuna lokalnih oblasti. Davek na zemljišče naj bi brez upoštevanja objektov na zemljišču spodbudil učinkovito gospodarsko uporabo. Izjeme in oprostitve so deležni lastniki rezidenčnih nepremičnin, pridobljenih v času Sovjetske zveze, ki niso plačilno sposobni. Največji dosežek je bilo določiti davčno osnovo glede na vrednost zemljišča in določiti njegovo tržno vrednost, saj se je nepremičninski trg šele začel razvijati in je bila tema o lastništvu deležna velikih nasprotovanj. Pretežno so bili ljudje mnenja, da je zasebno zemljišče nedotakljivo. Pri določitvi davčne osnove so bile v veliko pomoč informacije o prodajnih cenah zemljišč na razvitih trgih.

Davčna osnova je kapitalska vrednost ("ad valorem") zemljišča, brez pripadajočih objektov, dreves, rastlinja, ipd. Vrednost zemljišča je različna glede na vrednostno regijo, ki ji pripada. Določene so cone urbanega naselja in podeželja. Na vrednost zemljišča vpliva regija, lokacija, kvaliteta in uporaba zemljišča.

Davčna stopnja je določena do 1. februarja istega leta, za katero se davek odmerja s strani lokalnih skupnosti. Te določajo tudi izjeme, mejne vrednosti pa so določene z nacionalno zakonodajo. Leta 1996 je bila davčna stopnja med 0,8 % - 1,2 %, leta 1997 pa 0,5 % - 2 %, za kmetijska zemljišča pa med 0,3 % - 1 %.

Najprej se je prihodek od davka na zemljišče delil med državo in 256 občinami. Od leta 1996 so vsi prihodki od davka na zemljišče pripadali proračunu posameznih občin. Ob spremembi zakonodaje 1. 1. 2000 določajo davčne stopnje za zasebna zemljišča lokalne oblasti in je davek prihodek lokalnih skupnosti, davčne stopnje za javna zemljišča pa so določene nacionalno in je davek prihodek države.

#### **3.2.4 Češka**

Na Češkem je davčna ureditev centralizirana. Največji problem predstavlja določitev tipa nepremičnine, zato je izračunan davek na nepremičnine določen kot povprečnina. Prihodki od davka na nepremičnine v državni proračun so nizki. Višine davka na nepremičnine so javno objavljene.



Davčna osnova je sestavljena iz ocenjene tržne vrednosti zemljišča in ocenjene tržne vrednosti stavbe, ki pripada zemljišču. Ocenjena tržna vrednost zemljišča je odvisna predvsem od pripadajočega območja, ocenjena tržna vrednost stavbe pa od površine stavbe. Davčna osnova je korigirana s koeficienti, ki so odvisni od tipa zemljišča oziroma pripadajoče stavbe in števila prebivalcev naselja, kateremu zemljišče pripada. Postopek določitve tržne vrednosti je opredeljen z nacionalno zakonodajo. Davčna osnova je zmnožek površine zemljišča ali stavbe z določenim koeficientom. V spodnji preglednici so prikazani koeficienti davčne osnove v odvisnosti od števila prebivalcev naselja.

Preglednica 4: Ureditev koeficientov davčne osnove na Češkem v odvisnosti od števila prebivalcev na območju (vir: [17])

| Število prebivalcev | Koeficient |
|---------------------|------------|
| manj kot 300        | 0,5        |
| 300-600             | 0,6        |
| 600-1.000           | 1,0        |
| 1.000-6.000         | 1,4        |
| 6.000-10.000        | 1,6        |
| Praga               | 4,5        |

Pri večnadstropnih stavbah je davčna osnova stavbe odvisna od nadstropja, ki mu stanovanje pripada. Ocenjena tržna vrednost stanovanja v pritličju v večstanovanjski stavbi se pomnoži s koeficientom vrednosti 0,75. Z višanjem nadstropja stanovanja se prišteje za vsako nadstropje še 0,75. Izračun koeficienta davčne osnove se glasi:

$$k = n \times 0,75$$

Kjer je:

- k koeficient davčne osnove v odvisnosti od nadstropja stanovanja
- n število nadstropij (pritličje n = 1, 1. nadstropje n = 2 itd.)

Davčna osnova zemljišča pa je odvisna od lokacije, površine in uporabe zemljišča.

Davčna stopnja je določena centralno in je določena posebej glede na zemljišče in pripadajočo stavbo. Razlikuje se tudi glede na rezidenčnost in nerezidenčnost stanovanjske nepremičnine, v primeru garaže, počitniške hiše, kmetijska zemljišča itd.

### 3.2.5 Slovaška

Vrednotenje nepremičnin za namene obdavčitve na Slovaškem je v skladu z "ad valorem" sistemom oziroma v skladu z vrednostjo nepremičnine. Pred sprejetjem je Slovaška naletela na veliko ovir. Zemljišča so razdeljena v različne klasifikacijske razrede. Nekateri razredi zemljišč so obdavčeni veliko višje kot ostali. Zazidana zemljišča v mestih prinesejo glede na kvadratni meter zemljišča veliko več v proračun kot obdelovalne površine in gozdovi. Prav tako industrijski objekti in objekti za poslovno rabo prinesejo več v proračun kot kmetijska zemljišča in apartmajske stavbe. Višina davka je odvisna od velikosti in poseljenosti mesta. Bratislava ima manjši indeks kot mesto z manj prebivalci. Temu manjša mesta nasprotujejo, zato želijo uvedbo obdavčitve glede na stavbo in ne obdavčitev glede na zemljišče s pripadajočo stavbo.

Davčna osnova ne temelji na tržni vrednosti nepremičnine in obravnava zemljišče ter pripadajočo stavbo ločeno. Formula obdavčitve nepremičnin upošteva faktorje, ki so odvisni od lokacije zemljišča ali stavbe ter FIZ.

- Davčna osnova za zemljišča je odvisna od pripadajočega območja in njegove uporabe. Obstaja 11 vrst klasifikacijskih razredov, 8 od teh je prilagojenih glede na kakovost zemljišča, katerega oceno je podalo Ministrstvo za kmetijstvo. Za kmetijska zemljišča so zbrani zelo natančni podatki o kakovosti in rodnosti zemljišča.
- Davčna osnova za stavbe predstavlja tlorisno površino stavbe vključno s površino zemljišča pod stavbo. Obstaja 6 klasifikacijskih razredov glede na vrsto objekta. Davčna osnova stavbe je korigirana s koeficientom, ki upošteva površino in tip stavbe ter število prebivalcev občine, kateri stavba pripada. V bolj poseljenih mestih je koeficient višji, kot pri manj poseljenih.

Davčna stopnja se giblje med 1-10 SKK (0,03 EUR – 0,33 EUR) na kvadratni meter površine in se povečuje za 0,75 SKK (0,02 EUR) glede na nadstropje v večstanovanjskem objektu. Določitve davčne stopnje se ažurirajo enkrat letno.

### 3.2.6 Rusija

V času komunizma nepremičnina ni imela posebne vrednosti, razen njeno proizvodno zmogljivost. V zgodnjih fazah tranzicije, ko je bil čas prizadevanj za privatizacijo, je bila obdavčitev lastnine del nove davčne reforme. Zakon o davku na nepremičnine je bil uveden leta 1991 in se je razlikoval za pravne in fizične osebe. Nepremičnine so obdavčene ločeno

glede na zemljišče in stavbo. Leto kasneje so se davki razporedili v lokalno, regionalno in državno domeno. Obdavčitev nepremičnin je definirana kot davek na premoženje podjetij, davek na premoženje fizičnih oseb in davek na zemljišče. Vsi trije davki so zakonsko določeni glede na specifiko davkoplačevalca, predmeta obdavčitve, izjem, stopenj, metod in drugega.

Davčne stopnje se letno spreminjajo, vsa ostala določila ostajajo enaka od leta 1991. Davčni prihodki so majhni zaradi nizkih davčnih stopenj, velikega števila izjem in inflacije. Razdelijo se med državno (30 %), regionalno (20 %) in lokalno (50 %) oblast.

Davek na premoženje pravnih oseb oziroma podjetij

V premoženje podjetij poleg stavb spadajo sredstva, oprema, zaloge, vozila in drugo. V nadaljevanju obravnavam le obdavčitev stavb, ki so pomembne za analizo moje diplomske naloge.

Davčna osnova je knjigovodska vrednost stavbe.

Davčna stopnja pa je največja 2 %, vendar jo regije lahko tudi znižajo.

Davek na premoženje fizičnih oseb

Davčna osnova predstavlja vrednost, določeno s strani Predsedstva tehničnega inventarja (BIT) ali pa vrednost določeno v obveznem zavarovanju. Davčni zavezanec je lastnik nepremičnine.

Davčna stopnja je 0,1 %. Moskovska oblast je opustila obdavčitev nepremičnin, saj je administracija predstavljala večji strošek od prihodkov davka na nepremičnine. Za primer letnega plačila davka na nepremičnine za 2-sobno stanovanje v 12 let starem objektu je znašalo 1 US\$ (0,88 EUR). Leta 1999 so zvišali davčno stopnjo na 0,1 % - 0,2 %. Največji problem v državi še vedno predstavlja črna gradnja. Na podlagi izračunov ministrstva je takih gradenj preko 5 milijonov.

Davek na zemljišče

Davčna osnova je tržna vrednost zemljišča.

Davčna stopnja je bila od leta 1991 določena glede na hektar kmetijskega zemljišča in na kvadratni meter za mestno zemljišče. Davčna stopnja se določa in zvišuje letno glede na inflacijo. Ruska federacija je določila povprečne davčne stopnje glede na:

- različne rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč,
- različne gospodarska in geografska območja stavbnih zemljišč in
- zemljišča, na katerih stojijo stanovanjske nepremičnine.

Davčna stopnja je odvisna od cone, kateri pripada nepremičnina. Namen Zakona o davku na nepremičnine je dvig prihodkov v proračunsko blagajno in spodbujanje racionalne rabe zasebnih zemljišč. Primer izvajanja obdavčitve nepremičnin je v mestu Novgorod Veliky, kjer so nadomestili davek na lastnino pravnih oseb in davek na zemljišče z novim davkom na nepremičnine. Davčna stopnja je 2 % glede na tržno vrednost nepremičnin pravnih oseb. Za fizične osebe je davčna stopnja 0,1 % tržne vrednosti za rezidenčne stavbe, 0,5 – 1 % tržne vrednosti za garaže in 2 % za ostale stavbe.

### 3.2.7 Armenija

Prvi del strateško zasnovane davčne reforme v Armeniji, je ločitev davka na zemljišče in premoženje. Definicija nepremičnine v Armeniji ne vključuje pojma zemljišče, zato je davek na nepremičnine ločen na: davek na zemljišče in davek na premoženje. Davčna osnova davka na premoženje vključuje poleg vrednosti stavb tudi vrednosti sredstev in ostalih pripadajočih delov premoženja podjetij. V diplomski nalogi se bom osredotočila le na stavbe. V drugem delu davčne reforme je Armenija skušala doseči poenostavitev administrativnih postopkov in uskladitev obdavčitve. Končni cilj je združitve obeh davkov v nov davek na nepremičnine, katerega davčna osnova je tržna vrednost nepremičnine. Tržna vrednost zemljišč in stavb je določena kot katastrska vrednost, korigirana s pomočjo faktorjev. Predmet obdavčitve z novim davkom na nepremičnine postane nepremičnina in pripadajoče pritikline. Nepremičnine fizičnih in pravnih oseb postanejo enako ocenjene in obdavčene.

#### Davek na zemljišče

Poznajo 4 glavne tipe zemljišč, ki so določeni glede na rabo:

- urbana zemljišča

So zemljišča na razvitih območjih in območjih namenjenih za razvoj.

- kmetijska in nekmetijska zemljišča

So območja zemljišč za kmetijsko rabo s pripadajočimi objekti. Obdavčeno je s 15 % hipotetične proizvodne vrednosti in je izračunana na podlagi vrste tal, ki je tipična za to katastrsko območje. Razredi katastrskih območij so bili določeni že v času Sovjetske zveze. Te so odvisni od prihodka na hektar obdelovalne površine, ki pa so nižji od dejanskih tržnih prihodkov. Nekmetijsko zemljišče je obdavčeno na osnovi katastrske vrednosti na kvadratni meter. Vrednotenje nekmetijskih zemljišč v mestih ni obstajalo, saj ni bilo zakonskih predpisov za razvoj. STI je želela uvesti obdavčitev nekmetijskih zemljišč kot neuporabno kmetijsko zemljišče, korigirano z odobrenimi

lokacijskimi koeficienti. Davčna stopnja zemljišča je odvisna od lokacije in njegove uporabe. Industrijsko zemljišče v urbanem okolju je obdavčeno z 1 % katastrske vrednosti, izven pa z 0,5 %.

- gozdna zemljišča  
Davčna osnova je povprečna tržna vrednost neuporabnega zemljišča. Davčna stopnja znaša 1 %.
  
- ostala zemljišča  
Davčna osnova je katastrska vrednost zemljišča. Davčna stopnja znaša 0,1 %.

Na podlagi osnutka novega zakona o davku na nepremičnine bo davčna osnova kmetijskih in nekmetijskih zemljišč vrednost kapitala zemljišča. Proučujejo možnosti uvedbe splošnega modela množičnega vrednotenja zemljišč. Na vrednost zemljišč naj bi vplivali 4 faktorji: površina, uporaba, lokacija in kvaliteta tal. Vrednost zemljišča je zmnožek osnovne vrednosti zemljišča s pripadajočimi koeficienti prilagoditve. Osnovna vrednost zemljišča je odvisna od lokacije in uporabe ter je prilagojena glede na površino.

#### Davek na premoženje

Od leta 1995 je davek na premoženje ločeno obravnavan za fizične osebe, pod katere štejemo tudi kmetijska podjetja, in pravne osebe. Stavbe v lasti pravnih oseb so obdavčene glede na bilanco stanja v podjetju. Stavbe v lasti fizičnih oseb pa na podlagi vrednosti, določeni z Uredbo o vrednotenju nepremičnin. Uredba določa vrednosti v odvisnosti od velikosti družine in minimalne plače, ki ni obdavčljiva. Namen takšnega vrednotenja je zagotoviti pomoč revnejšim lastnikom nepremičnin. Nov zakon zagotavlja približno enako progresivno stopenjsko lestvico.

Preglednica 5: Davčne stopnje v Armeniji v odvisnosti od lastnika in vrste nepremičnine (vir: [17])

| Vrsta nepremičnine in lastnik  | Davčne stopnje (%)     |
|--|------------------------|
| Nepremičnine vrednost manj od 6.000 US\$ (5.258,6 EUR) - fizične osebe | 0,0 - 0,8 <sup>1</sup> |
| Nepremičnine vrednost več kot 80.000 US\$ (70.114 EUR) - fizične osebe | do 0,8                 |
| Garaže in počitniške hiše (fizične osebe)                              | 0,2                    |
| Stavbe javnega pomena in proizvodnje (pravne osebe)                    | 0,6                    |

<sup>1</sup> Davčna stopnja se viša premo sorazmerno z vrednostjo nepremičnine in je med 0,0 % in 0,8 %. Za vrednost nepremičnine manj kot 6.000 US\$ je davčna stopnja 0 %, za vrednost nepremičnine nad 80.000 US\$ pa 0,8 %.

Davčna osnova je vrednost nepremičnine, prilagojena s koeficienti, ki odražajo razmere na trgu. Najvišja možna vrednost davčne stopnje je 0,98 %, najmanjša pa 0,00945 %.

Dejavniki, ki vplivajo na koeficiente za izračun davčne osnove so struktura stavbe, starost, razpoložljiva infrastruktura in objekti ter geografski položaj.

Nov zakon vpeljuje nove vrednostne formule za apartmaje, samostojne hiše in pomožne objekte. Formula za stanovanja je dokaj enostavna, za hiše pa izjemno kompleksna in individualna. Vsak del hiše je ovrednoten posebej glede na kubični meter, npr. ograje ali pomožnega objekta. Po analizah je bilo leta 1997 tipično stanovanje v Yerevanu ovrednoteno med 8.000 US\$ - 20.000 US\$ (7.011,4 EUR – 17.528,5 EUR), kar naj bi predstavljalo 40-50 % tržne vrednosti nepremičnine. Nova formula vrednotenja določa približno 85 % tržne vrednosti nepremičnine.

## **4 DAVEK NA NEPREMIČNINE V REPUBLIKI SLOVENIJI**

Uvedba novega davka na nepremičnine se je po osamosvojitvi in uveljavitvi novega družbeno – ekonomskega sistema pričela že v devetdesetih letih 20. stoletja. Zato v nadaljevanju prikazujem obdobje pred in po uvedbi davka na nepremičnine, ki je bil v letu 2013 razveljavljen.

### **4.1 Pred uvedbo davka na nepremičnine**

V Sloveniji je do leta 1991 obstajala družbena in zasebna lastnina na nepremičninah. Prevlado družbene lastnine so omogočali veljavni zakonski predpisi. Ustava SR Slovenije je določala po 98. členu [19], da pridobitev lastninske pravice ni mogoča na zemljiščih v mestih in naseljih mestnega značaja ter na drugih območjih, namenjenih za stanovanjsko in drugo kompleksno graditev, ki so skladu z zakonskimi predpisi [19]. Zasluzek iz naslova trženja nepremičnin je bil nedopusten in nesprejemljiv. Za obdobje socialističnega tržnega gospodarstva je značilen nerazvit trg nepremičnin. Sedanja veljavna Ustava [6] določa obstoj in enakopravnost javne in zasebne lastnine na nepremičninah. Podlaga za prisvajanje dohodka ni več zgolj delo, temveč tudi kapital [20]. Pričelo se je obdobje tržnega gospodarstva. Slovensko gospodarstvo se je prestrukturiralo. Velik poudarek je na razvoju terciarnega in kvartarnega sektorja ter malih in srednjih podjetnikov. Osnovni kapital pogosto predstavlja nepremičnina pridobljena v preteklosti. Danes predstavlja nepremično premoženje s strani sociološkega in psihološkega spektra v nasprotju z dohodki stabilen element, ki ohranja osebno blaginjo [8]. Leta 2013 je bil sprejet ZDavNepr in na podlagi ugotovitev Ustavnega sodišča naslednje leto zavrnen.

Davek na nepremičnine naj bi nadomestil dosedanje dajatve sorodstvene z obdavčitvijo nepremičnin:

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju: NUSZ) je dajatev s področja urejanja prostora. NUSZ predpisujeta Zakon o stavbnih zemljiščih [3] in Zakon o graditvi objektov [21]. Kasnejše modifikacije z Zakonom o graditvi objektov [21] so razdelile zemljišča na zazidana in nezazidana. Zazidana stavbna zemljišča so tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami, ali zemljišča, z dokončnim gradbenim dovoljenjem graditve stavb. Nezazidana zemljišča so tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb [1]. Nadomestilo določa občina sama, kjer upošteva komunalno opremljenost, lego, namembnost in smotrno izrabo stavbnega zemljišča. NUSZ so dolžni plačati lastniki ali

uporabniki nepremičnin na območju mest in naselij mestnega značaja, na območju določenem za stanovanjsko in drugo kompleksno gradnjo, na območju, za katere je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Plačuje se le za določene vrste nepremičnin, poleg tega pa je problem nepopolna in nevzdrževana občinska evidenca nepremičnin. V primerih zazidanega zemljišča se plačuje NUSZ glede na površino stanovanja ali poslovne stavbe. V primerih nezazidanega pa glede na celotno površino nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oziroma za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. Zavezanec je uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe. NUSZ je vir proračuna občine [22].

Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest (v nadaljevanju: pristojbina) je tipičen primer nepremičninske dajatve in je vir proračuna občine. Pristojbino predpisuje Zakon o gozdovih [5]. Dajatev je namenjena kritju stroškov vzdrževanja gozdnih cest kot dela občinske infrastrukture. Zavezanci plačila so lastniki gozdov na določenem območju, ki imajo korist od teh gozdnih cest. Pristojbina se obračuna po stopnji 6,9 % od katastrskega dohodka gozdnih zemljišč [23].

Davek od premoženja je premoženjski davek na nepremičnine. Davek od premoženja predpisuje Zakon o davku na premoženje občanov [4]. Davčna osnova je vrednost nepremičnine, ugotovljena po merilih pristojnega republiškega upravnega organa. Davčne stopnje so progresivne in naraščajo z višino vrednosti nepremičnine. Davčni zavezanec je fizična oseba, ki je lastnik oziroma uživalec nepremičnine [24]. Pomanjkljivosti davka od premoženja so: obdavčitev samo fizičnih oseb, predmet obdavčitve sloni na prijavi zavezanca, obdavčitev je omejena le na določeno vrsto nepremičnin, način določanja vrednosti nepremičnine pa je administrativen in ne predstavlja realne ekonomske vrednosti nepremičnine [1].

V drug sistem obdavčitve nepremičnin po namenu prenosa oziroma pridobitve lastništva na nepremičnini pa se uvrščajo naslednje dajatve:

Davek na promet nepremičnin predstavlja obdavčitev prodane nepremičnine. Zakonska podlaga je Zakon o davku na promet nepremičnin [25]. Davčni zavezanec je prodajalec nepremičnine. Davčna osnova je cena prodane nepremičnine, če je v skladu z tržno vrednostjo nepremičnine, določene z množičnim vrednotenjem. Če je cena prodane nepremičnina nižja od 80 % tržne vrednosti nepremičnine, se upošteva davčna osnova, ki je 80 % tržne vrednosti. Davčna stopnja je 2 %. Davek je vir proračuna občine [25].



Davek na dediščine in darila obdavčuje nepremičnine, ki so podedovane ali dane v dar. Po Zakonu o davku na dediščine in darila [26] je davčna osnova vrednost podedovanega ali v dar podarjenega premoženja, davčna stopnja pa je odvisna od dednega reda. Davek je dolžan plačati dedič in je vir proračuna občine [26].

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč po Zakonu za uravnoteženje javnih financ [27] je obdavčitev zemljišč, katerim se je namenska raba spremenila v času nakupa in prodaje. Davčna osnova je razlika vrednosti pri odtujitvi ter prisvojitvi zemljišč zmanjšana za stroške. Davčna stopnja se z leti posedovanja nepremičnine znižuje in je vir proračuna države [27].

Davek kapitalskih dobičkov sloni na predpisih o dohodnini in predstavlja obdavčitev dobička doseženega s prodajo nepremičnine v lasti fizičnih oseb za obdobje dvajsetih let. Stopnja dohodnine se znižuje vsakih pet let. Davčna osnova je vrednost nepremičnine ob prodaji z upoštevanjem vrednosti opravljenih investicij in stroškov vzdrževanja. Davčna stopnja je 20 % [1].

#### **4.2 Uvedba davka na nepremičnine**

V Sloveniji naj bi z uvedbo davka na nepremičnine nadomestili dajatve:

- davek od premoženja,
- začasni davek na nepremično premoženje večje vrednosti,
- NUSZ in
- pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest [1].

Predlog davka na nepremičnine je slonel na dveh ključnih zakonskih predpisih: ZDavNepr in ZMVN. Njun pripravljavec je Ministrstvo za finance. Osnovni vir podatkov o zemljiščih je zemljiški kataster, kataster stavb pa o stavbah in delih stavb. V letu 2004 je bilo zabeleženo, da je v Sloveniji približno v lasti 1,3 stanovanjske enote na gospodinjstvo, od tega je kar 25 % lastnikov nepremičnin upokojujencev, in le 12 % najemnih stanovanj. Novi ZDavNepr je predvideval različen način obdavčitve rezidenčnih in nerezidenčnih nepremičnin. Rezidenčnost nepremičnine je določena po kriteriju stalnega prebivališča. Ob uveljavitvi ZDavNepr januarja 2014 so ljudje v izogib višjim plačilom davka na upravnih enotah množično spreminjali svoja stalna prebivališča. Zaradi tega se je odstotek rezidenčnih nepremičnin zvišal, nerezidenčnih pa znižal [1].

#### 4.2.1 Kronološki pregled sprejetja ZDavNepr

- 24. 5. 2006** Začel je veljati Zakon o evidentiranju nepremičnin, ki je kasneje vzpostavil enotni REN.
- 31. 5. 2006** Je bil uveljavljen ZMVN. Na podlagi obeh zakonov je želela vlada pripraviti predlog ZDavNepr, ki bi z letom 2007 zamenjal NUSZ.
- 1. 12. 2006 - 31. 8. 2007** Je trajal terenski popis nepremičnin, kateremu je sledilo množično vrednotenje nepremičnin.
- 1. 1. 2007** Vzpostavljena je Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN).
- 6. 6. 2008** GURS je vzpostavil REN.
- 15. 7. 2010** Vlada je objavila osnutek predloga ZDavNepr, kateri naj bi bil v celoti prihodek občin, ki pa bi morala 10% nameniti za grajeno javno dobro.
- 29. 9. 2010** GURS je poslal informativne izračune vrednotenja nepremičnin lastnikom. Informativni podatki o vrednosti nepremičnin so določeni na podlagi stanja modelov množičnega vrednotenja nepremičnin na dan 1. 7. 2010. Zaradi številnih napak se je bilo možno pritožiti vsaj do 25. 1. 2011.
- 25. 8. 2011** V Državni zbor je bil poslan predlog ZDavNepr s strani vlade, ki pa je kasneje padla.
- 24. 11. 2011** Vlada Republike Slovenije je potrdila Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin tako, da so modeli vezani na rabo in ne več na vrsto nepremičnine.
- 27. 12. 2011** Po Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, ki so vezani na rabo nepremičnine, je GURS na spletnem portalu Prostor objavil posplošene tržne vrednosti nepremičnin v Sloveniji.
- 31. 5. 2012** Začel je veljati Zakon o uravnoteženju javnih financ, ki je obdavčil nepremičnine višjih vrednosti.
- 9. 5. 2013** Vlada se je odločila, da bo z letom 2014 uvedla davek na nepremičnine, kjer se bo prihodek razdelil na pol med občinami in državo.
- 1. 7. 2013** GURS je vzpostavil javni vpogled v prenovljeno ETN.
- 19. 9. 2013** Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin je bila sprejeta.

- 17. 10. 2013** Sprejet je bil predlog ZDavNepr, ki naj bi začel veljati 1. 1. 2014 ter bi letno predstavljal 400 milijonov evrov prihodkov.
- 28. 11. 2013** Sprejet je bil ZDavNepr, vendar je kasneje Ustavno sodišče prejelo zahtevo za presojo ustavnosti zakona.
- 1. 1. 2014** Začel je veljati ZDavNepr.
- 7. 2. 2014** Izvajanje ZDavNepr je zadržalo Ustavno sodišče.
- 20. 2. 2014** Vlada je sprejela predlog novele ZMVN.
- 19. 3. 2014** Vlada je sprejela poenoteno davčno stopnjo za rezidenčne in nerezidenčne nepremičnine, in sicer 0,15 %. Zaradi davka na nepremičnine naj bi bil državni proračun višji za 170 milijonov evrov [28].
- 20. 3. 2014** Ustavno sodišče se je odločilo razveljaviti ZDavNepr in se je odločilo, da je ZMVN za primere obdavčitve v neskladju z Ustavo. Do drugačne zakonske ureditve veljajo predpisi, ki so veljali pred uveljavitvijo ZDavNepr [29].

Obrazložitev dejavnikov za nesprejetje davka na nepremičnine:

1. Opredelitev davčne osnove glede na izhodišče množičnega vrednotenja nepremičnin ni v skladu z Ustavo, zato je tudi nemogoče uresničevati katerokoli drugo od določb.
2. Ker je davčna osnova posplošena tržna vrednost nepremičnin in temelji na množičnem vrednotenju nepremičnin po določenih modelih, ki niso dovolj izrecno dosledni.
3. Ni dovolj razumnih dokazov za različne davčne stopnje med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami ter med energetskimi in drugimi poslovnimi in industrijskimi nepremičninami. Kriterij stalnega prebivališča po mnenju Ustavnega sodišča ni dovolj razumen dokaz za različne davčne stopnje.
4. V ZDavNepr je le navidezna pravica do ugovora proti posplošeni tržni vrednosti nepremičnine.
5. Deljivost davka med občinami in državo ni v nasprotju z Ustavo, vendar pa bi moral pripadati davek na nepremičnine v pretežni meri občinam. Z možnostjo občin za zvišanje davčne stopnje za 50 % ne zagotavljajo dovolj pooblastil za opravljanje ustavne in zakonske naloge. S tem, ko so jim sredstva s strani davka na nepremičnine dodeljena, v resnici pa pripadajo državnemu proračunu, povzročajo odvisnost občin od države, kar pa ne zagotavlja avtonomije občin.
6. Da občine ne ostanejo brez deleža prihodkov, se uporabijo določila, ki so veljala pred uveljavitvijo ZDavNepr, in sicer NUSZ, pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest in davek na premoženje [29].

#### 4.2.2 Davek na nepremičnine – osnovni pojmi

##### Predmet obdavčitve

Obdavčijo se nepremičnine na območju Republike Slovenije, ki so evidentirane v REN, na dan 1. januarja leta za katero se davek odmerja [30]. Nepremičnina je definirana po Stvarnopravnem zakoniku [15] kot zemljišče s pripadajočimi stavbami ali deli stavb [15]. REN pa je najpopolnejša javna evidenca nepremičnin v Republiki Sloveniji, ki so vpisane v zemljiško knjigo, prav tako pa tudi tiste, ki tam še niso zavedene. V REN-u je po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin najpopolnejši zapis o lastnostih nepremičnine, o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine in najbolj ažurno spreminjanje stanja lastništva nepremičnine [30].

##### Davčni zavezanec

Davčni zavezanec je fizična ali pravna oseba, ki je na dan 1. januarja leta, za katero se odmerja davek evidentirana kot lastnik, solastnik ali uporabnik nepremičnine [30].

##### Davčna osnova

Davčna osnova je posplošena tržna vrednost nepremičnine zapisana v REN-u 1. januarja leta za katero se davek odmerja in je določena na podlagi predpisov o množičnem vrednotenju nepremičnin [30]. Posplošena tržna vrednost nepremičnine predstavlja ocenjeno tržno vrednost na dan vrednotenja nepremičnin, katero je moč doseči v prostem prometu za posamezno nepremičnino in ki od dejanske cene odstopa le v dovoljenih okvirjih določenih po merilih množičnega vrednotenja nepremičnin. Posplošena tržna vrednost nepremičnine je določena glede na cono in vrednostno raven, kateri nepremičnina pripada ter lahko odstopa največ za 20 % od realne tržne vrednosti nepremičnine [1]. Vrednotenje nepremičnin je periodno in se izvaja s strani države [31]. Z metodami vrednotenja nepremičnin se ugotavlja standardizirano oceno vrednosti, ki je odvisna od lastnosti (lokacije, velikosti, kakovosti, starosti in drugo) nepremičnine in je statistično gledano enaka za vse nepremičnine. Davčna osnova je 100 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine [1]. Zaradi postopnega uvajanja davka na nepremičnine je bila za leto 2014 predvidena davčna osnova 80 % posplošene tržne vrednosti, leta 2015 pa 90 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine. Z letom 2016 in v prihodnje pa naj bi bila upoštevana davčna osnova, ki bi predstavljala 100 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine [32].

##### Davčna stopnja

Davčna stopnja je podana v odstotku in predstavlja vrednost davčne osnove, ki jo je potrebno plačati v obliki davka [16]. Davčne stopnje nepremičnin se med seboj razlikujejo

glede na pripadnost določeni skupini, v katero nepremičnina spada. V prvo skupino nepremičnin spadajo stavbe ali deli stavb s pripadajočimi zemljišči, pri kateri so davčne stopnje določene glede na model vrednotenja in šifro dejanske rabe. V drugi skupini pa so zemljišča, kjer je določena davčna stopnja glede na model vrednotenja, kot je zapisan v REN-u na dan 1. januarja leta za katerega se odmerja davek. Davčna stopnja za zemljišča brez stavb se razlikuje glede na opredelitev zemljišča kot: kmetijsko, gozdno, zemljišče za poslovno in industrijsko rabo, za energetske rabo, za gradnjo stavb, za stanovanjsko rabo. Zemljišča s stavbami ali deli stavb pa se delijo na: stanovanjske, poslovne, industrijske in energetske nepremičnine, kmetijske stavbe ter druge stavbe za javno rabo, za splošno rabo, sakralni objekti in kulturni spomeniki. V primeru, da ima lastnik stanovanjske nepremičnine vpisan stalni naslov na tej stanovanjski nepremičnini ali je za leto pred letom odmerjanja davka sklenjena pogodba o tržnem ali neprofitnem najemu vsaj za pol leta, govorimo o rezidenčni nepremični. V kolikor nepremičnina ne ustreza pogojem rezidenčnosti, se nepremičnina uvršča med nerezidenčne stanovanjske nepremičnine. Velika razlika davčnih stopenj glede na rezidenčnost in nerezidenčnost naj bi znižala nenaseljenost stanovanj. Povečanje davčne stopnje rezidenčnih nepremičnin se uvede v primeru ocene vrednosti nepremičnine, ki je višja od 500.000 evrov. Davčna stopnja nelegalnih gradenj se poviša za trikrat. Z dvigom davčnih stopenj Ministrstvo za finance ni držalo obljube, ki so jo dali v začetku dogovarjanja leta 2004, ko so zagotovili, da davek na nepremičnine naj ne bi presejal obstoječih obveznosti zavezancev plačila iz naslova NUSZ-ja. Po predlogu ZDavNepr naj bi bila pavšalna vrednost davka na nepremičnine približno dvakratna vrednost NUSZ-ja [1].

### **4.3 Množično vrednotenje nepremičnin**

Do leta 1991 je imela Slovenija socialistično ureditev in plansko gospodarstvo. V začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja se je trg nepremičnin začel razvijati. Podatkov o razmerah na trgu nepremičnin se ni zbiralo vse do leta 2007, ko je bila vzpostavljena ETN. Podatki o delovanju trga nepremičnin so pomembni tudi za oblikovanje modelov množičnega vrednotenja nepremičnin.

Množično vrednotenje nepremičnin je stroškovno učinkovito ocenjevanje vrednosti večjega števila istih vrst nepremičnin na določenem območju in na določen dan. Za ocenjevanje vrednosti nepremičnin se uporabljajo standardizirani postopki, določeni s pomočjo statističnih in empiričnih analiz. Predmet vrednotenja so vse nepremičnine zapisane v REN-u [31]. Vrednost nepremičnine je posplošena tržna vrednost določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Metode so poenotene in standardizirane ter

zagotavljajo primerljivost in homogenost vrednotenja, stroškovno učinkovitost, poenotenost, preglednost in večnamensko uporabnost. Množično vrednotenje nepremičnin z javno dostopno, ažurno in kakovostno evidenco nepremičnin ustvarjajo razvitost in preglednost trga nepremičnin. Vsi podatki o nepremičninah so zbrani v REN-u, kateri zajema zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiško knjigo. Zemljišče je zemljiška parcela evidentirana v zemljiškem katastru, v katastru stavb je evidenca vseh stavb, zemljiška knjiga pa podaja informacije o lastništvu nepremičnine. Množično vrednotenje zajema dva glavna postopka:

- generalno vrednotenje nepremičnin in
- pripis vrednosti k nepremičnini [33].

*Generalno vrednotenje nepremičnin* je postopek določanja modelov vrednotenja za istovrstne nepremičnine in določanje indeksov vrednosti nepremičnin. Modele vrednotenja nepremičnin se določa vsake 4 leta, vmesno obdobje pa se pri izračunu vrednosti nepremičnine upošteva indeks vrednosti nepremičnin. V Sloveniji je 21 različnih modelov. Na vrednost nepremičnine vpliva:

- vrsta nepremičnine (dejanska raba pri stavbah, namenska raba pri zemljiščih),
- lokacija (določa vrednostno cono in vrednostno raven),
- velikost oziroma površina,
- starost in druge lastnosti [31].

Modeli vrednotenja so sestavljeni iz:

- vrednostnih con, pri katerih je značilen vpliv lokacije na tržno vrednost nepremičnine,
- vrednostnih ravni, ki določa raven posamezne nepremičnine v vrednostni coni,
- vrednostnih tabel, na katere vpliva starost in velikost nepremičnine in
- faktorji vrednotenja, na katere vplivajo druge lastnosti nepremičnine [31].

V vsakem modelu vrednotenja je predstavljena referenčna nepremičnina, ki predstavlja enoto primerjave in je nepremičnina, ki se na tem območju največkrat pojavi ter je najbolj značilna za to območje [31].

*Pripis vrednosti nepremičninam* je proces izračunanja vrednosti evidentiranih nepremičnin na podlagi predpisa vlade o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin in vpis vrednosti v REN. Pripis vrednosti nepremičnin se pojavi ob spremembi modelov vrednotenja ali ko se spremenijo podatki o nepremičnini [31].

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je v pristojnosti države. Ocenjena vrednost nepremičnine se poleg za obdavčitvene namene uporablja za različne druge javne namene

kot na primer: za odkupe z namenom gradnje javne infrastrukture, presojanja gospodarnosti upravljanja nepremičnin v javni lasti in ekonomičnosti prostorskih načrtov, komasacije zemljišč, določanje tržnih najemnin javnih nepremičnin in določanje višine sodnih in upravnih postopkov. Poleg uporabe za javne namene pa se lahko uporabi tudi za poslovne namene, saj se lahko kupec ali prodajalec z javnim trgom nepremičnin prej seznaniti z možno določitvijo cene nepremičnine, prav tako so v pomoč bankam pri hipotekarnih in drugih posojilih, cenilcem in investitorjem [34].

## 5 DAVEK NA ZEMLJIŠČE KOT ALTERNATIVNI PREDLOG NAČINA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN – PRIMER NEMČIJA

V Republiki Sloveniji naj bi se obdavčilo tako stavbe kot zemljišča. Obstaja pa tudi drugačna oblika davka na nepremičnine. Za kasnejšo analizo možnosti uvedbe davka na zemljišče kot alternativo davku na nepremičnine so najprej podana teoretična izhodišča povzeta po članku Replacing the "combined tax on land and buildings" with a simplified "land value tax" in the Federal Republic of Germany, E. Weiß-a v Geodetskem vestniku [35], v katerem so opredeljene prednosti uvedbe davka zgolj na zemljišče.

Ministrstva za finance vseh dežel Nemčije so leta 2000 dala pobudo, da se uvede nov model davka na nepremičnine, ki pa se kasneje ni uvedel. V letu 2004 sta ministrstva za finance dežele Bavarske in Porenje – Pfalško uvedla nov model obdavčitve nepremičnin, ki so ga podprla vsa ostala ministrstva in sedaj služi kot osnova obdavčitve nepremičnin v vseh deželah Nemčije. Od leta 1964 pa do uvedbe novega davka na vrednost zemljišča je bil model obdavčitve osnovan na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine. Nov model pa predvideva dvostopenjski način ocenjevanja. Davčna osnova temelji na standardnih vrednostih zemljišča, ki jo objavi Izvedenski odbor za vrednotenje zemljišč. Standardna vrednost zemljišča je določena na podlagi vrednosti stavbnega zemljišča in variira glede na njegovo stopnjo razvitosti.

Davčna osnova nezazidanih stavbnih zemljišč je standardna vrednost zemljišča, pri zazidanih stavbnih zemljiščih pa je 70 % standardne vrednosti zemljišča. Davčni osnovi so dodali pet vrst pribitkov pridobljenih po grobi oceni glede na uporabo stavbnega zemljišča, tri za komercialno in dva za stanovanjsko uporabo stavbe. V spodnji preglednici so povzete povprečne ocenjene vrednosti stavbnega zemljišča določene na kvadratni meter, v odvisnosti od namembnosti vrste objekta.

Preglednica 6: Povprečna ocenjena vrednost stavbnega zemljišča na kvadratni meter v Nemčiji v odvisnosti od vrste objekta (vir: [35])

| Vrsta objekta                          | Povprečna ocenjena vrednost stavbnega zemljišča (€/m <sup>2</sup> ) |
|--|---|
| Pisarne, banke, hoteli itd.            | 1.000   |
| Enodružinske hiše in dvojčki           | 800   |
| Stanovanja v najemu in počitniške hiše | 600   |
| Tovarne, delavnice, garažne hiše itd.  | 400   |
| Druge komercialno uporabne zgradbe     | 200   |



Kmetijska in gozdarska podjetja sedaj plačujejo Davek na nepremičnine A, ki letno prinese 330 milijonov evrov letnega prihodka. Prihodki s strani Davka na nepremičnine A so nesorazmerni s potrebnimi administrativnimi stroški, zato bo ta davek kmalu tudi popolnoma ukinjen. Na primer na Bavarskem je 860.000 kmetijskih in gozdnih nepremičnin, ki z Davkom na nepremičnine A prinesejo le 78 milijonov evrov letnega prihodka. Davčni zavezanec Davka na nepremičnine A na Bavarskem je tako dolžan plačila v povprečju le 90 evrov na nepremičnino. V prihodnosti bodo kmetijski in gozdni objekti predmet Davka na nepremičnine B, kmetijske in gozdne površine pa ne bodo obdavčene.

Prihodki davka na nepremičnine ostajajo v lasti lokalnih skupnosti. Vsaka lokalna skupnost ima možnosti izbire: ali je prihodek od davka po novem modelu davka na zemljišče enak prihodku od davka po prejšnjem modelu, ali pa služi za bogatenje davčne blagajne lokalnega organa. Torej vsak lokalni organ določa svojo davčno stopnjo.

## **5.1 Pravna podlaga določanja ocenjene vrednosti nepremičnin**

Splošno veljavna pravna podlaga za odmero davka na nepremičnine je Zakon o vrednotenju nepremičnin, sprejet 16. 10. 1934, in Zakon o davku na nepremičnine, sprejet 7. 8. 1972, v vseh spremenjenih različicah. V Zakonu o vrednotenju nepremičnin so določena splošna pravila ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ta zakon določa v skladu s pogoji materialnega prava v vseh pogledih termin tržne vrednosti. To pomeni, da se prometna vrednost stavbnega zemljišča (Verkehrswert) ravna po ceni, ki jo je možno doseči na dan ocenjevanja v navadnem prometu glede na stanje stavbnega zemljišča, brez upoštevanja nenavadnih ali osebnih razmer. Določena je na podlagi postopka primerjave vrednosti (Vergleichswertverfahren), postopka vrednosti donosa (Ertragswertverfahren) ali postopka stvarne vrednosti (Sachwertverfahren) [36]. Vrednotenje nepremičnin je v skladu z 194. členom Zveznega gradbenega zakonika. Izvedenski odbor letno objavi zbirko smernih vrednosti zemljišč in letna poročila o trgu nepremičnin, s katerimi naj bi se izboljšala preglednost trga nepremičnin. Do najbolj očitnih sprememb je torej prišlo prav zaradi datumov vrednotenja in metod vrednotenja. Po Zakonu o vrednotenju nepremičnin mora biti ocenjena vrednost nepremične določena tako, da predstavlja osnovo za odmero nepremičninskega davka. Ta zakon uporablja za ocenjeno vrednost nepremičnine izraz v nemškem jeziku "Einheitswert", ki pomeni enotno vrednost. "Einheitswert" se določa za zemljišče, stavbe in dele stavb, z polno ali delno dedno stavbno pravico in polnim ali delnim lastništvom.

Po 76. členu Zakona o vrednotenju nepremičnin je za stanovanjske nepremičnine v najemu, poslovne stavbe, večnamenske stavbe, stanovanjske nepremičnine z eno ali večstanovanjskimi enotami povprečna vrednost nepremičnine določena po metodi bruto najemnin. V primerih zazidanih stavbnih zemljišč se dejanska vrednost zemljišča uporabi le kot izjema. V primerih nezazidanih stavbnih zemljišč pa se povprečna vrednost zemljišča izračuna na podlagi primerljivih cen, standardne vrednosti zemljišča in/ali ocenjenih prihodkih od zemljišča. V kolikor prihaja pri izračunu s to metodo do odstopanja od povprečne vrednosti zemljišča, se pri vrednotenju upoštevajo pribitki in odbitki za vsako posamezno lastnost objekta (npr. za obliko objekta, kakovost stavbnega zemljišča in drugo). V skladu z Zakonom o vrednotenju zemljišča je torej standardna vrednost zemljišča vsota povprečne vrednosti zemljišča s pribitki in odbitki vred.

Za poslovne obrate velja standardno vrednotenje v skladu z ustreznimi davčnimi bilancami. Torej je obdavčitev poslovne nepremičnine odvisna od stopnje dohodka. Za kmetijska in gozdna podjetja je ocenjena vrednost nepremičnine vsota tržne vrednosti in ocenjene vrednosti bivalnih nepremičnin. Tržna vrednost je sestavljena iz smerne vrednosti, vključno s potrebnimi pribitki in odbitki, ki so pridobljeni od dejanske možnosti zaslužka ali najema. Možnost zaslužka se v skladu s pravnimi okviri določa med 100 različnimi modeli, ki so razvrščeni glede na različno rabo zemljišča (kmetijski, vinogradniško, vrtnarsko in drugo), določeno na glavni kvalifikacijski dan. Med temi 100 modeli se izbere najbolj ustrezno vrednost, ki služi kot smerna vrednost pri kasnejšem individualnem ali delnem izračunu. V primeru gozdarskih podjetij ni primerljivih podatkov, zato se uporabi vnaprej določeno ustrezno smerna vrednost zemljišča.

## **5.2 Nov model davka na zemljišče**

Kot že zgoraj napisano, je nov model davka na zemljišče dvostopenjski. Prva komponenta je davčna osnova (t.i. Steuermessbetrag), ki je določena glede na ocenjeno vrednost nepremičnine. Ta temelji na smerni vrednosti nepremičnine, katero vsako leto objavi Izvedenski odbor za vrednotenje zemljišč. Običajno so te vrednosti pridobljene iz trenutnih razpoložljivih informacij o prodajnih cenah glede na kvaliteto in kvantitetno uporabo nepremičnine. V skladu z Odlokom o rabi zemljišča, sprejetim 23. 1. 1990, so vse nepremičnine razvrščene v nepremičninske cone, upoštevajoč pri tem vrsto rabe in izrabe zemljišča.

Druga komponenta novega modela davka na nepremičnine je sestavljena iz grobe ocene pavšalnega zneska oz. davčne stopnje (t.i. Steuermesszahl) za določeno vrsto stavbe na določenem zemljišču.

Nov model davka na zemljišče jasno odraža dejansko rabo zemljišča. Avtor se sprašuje, ali bodo poštene investitorji pripravljene plačevati višje stroške zaradi določene rabe zemljišča, oziroma ali bodo tisti, ki pa bodo špekulirali z nazivom dejanske rabe zemljišča, bili nagrajeni z nižjimi davki? Da bi se izognili takim dvomom, bi bilo potrebno v modelu na lokalni ravni točno določiti smerno vrednost zemljišča, vključno z grobo oceno pavšalnega zneska. Iz tega sledi ideja, da bi bilo potrebno drugo komponento novega modela davka na zemljišče popolnoma ukiniti. Poenostavljen davek na vrednost stavbnega zemljišča bi torej slonel na smerni vrednosti stavbnega zemljišča, ki pa bi morala biti ažurirana.

Poenostavljen davek na stavbno zemljišče naj bi:

- predstavljal orodje za nadzor rabe in izrabe zemljišča,
- zemljišče bi postalo nepriljubeno kot stvar za špekuliranje ali kot vrednostna naložba,
- imel vsaj težnjo za znižanje cen zemljišč,
- imel učinek ohranjanja vrednosti stavb, s čimer bi se zmanjšale potrebe po sanaciji,
- bil pošten glede distribucijske politike, saj bi tisti, ki imajo v uporabi veliko zemljišč, plačevali višje davke,
- omejeval zazidavo stavbnih zemljišč, kar bi bilo učinkovito v ekološkem smislu,
- bil relativno enostaven za upravljanje in bil preglednejši za davčne zavezance.

Ker se poenostavljen davek na zemljišče opira zgolj na ocenjeno vrednost zemljišča, sproža vrsto nasprotujočih si argumentov. To bi bilo moč popraviti s pomočjo davčno - pravne politike. Pri poenostavljenem davku na zemljišča bi bilo potrebno razmisliti o določeni meri socialne varnosti. Še posebno pri ostarelih lastnikih nepremičnin, da ne bi bili za voljo rednega plačila davka prisiljeni v prodajo svojega premoženja ali pa ne bi bil ogrožen njihov zajamčen dohodek. Poleg zgoraj navedenih bonitet ima poenostavljen nepremičninski davek, ki sloni na ocenjeni vrednosti zemljišča, tudi ekološke prednosti in vključuje razmere na prostem trgu ter poenostavlja upravne postopke.

## 6 PRIMERJALNA ANALIZA RAZLIČNIH NAČINOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN ZA NAMENE OBDAVČITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

V poglavjih 3, 4 in 5 so bila pripravljena teoretična izhodišča za primerjalno analizo različnih načinov vrednotenja nepremičnin za namene obdavčitve na predpostavljenem območju. V prvem delu tega poglavja sem analizirala izbrane nepremičnine in določila model vrednotenja nepremičnin po ZMVN, kateremu nepremičnina pripada. Posplošene tržne vrednosti nepremičnin sem pridobila v REN-u. Sledi postopek izračuna posplošene tržne vrednosti posamezne nepremičnine po ZMVN in izračun predvidenega davka določenega po ZDavNepr na predpostavljenem območju. Nadaljevala sem z analizo alternativnega davka, ki sloni na posplošeni tržni vrednosti zemljišča po modelu v ZMVN. Pri alternativnem davku je sledila izbira modela po ZMVN in izračun prilagojene vrednosti zemljišča na obravnavanem območju. Analiza alternativnega davka je razdeljena na dva dela. V prvem delu sem upoštevala enake končne prihodke alternativnega davka kot pri predvidenem davku, v drugem delu pa sem upoštevala polovične končne prihodke kot pri predvidenem davku. S pomočjo primerjalne analize sem predpostavila vrednost davčne stopnje za primer davka na zemljišče tako, da sem upoštevala konstantne prihodke s strani obdavčitve nepremičnin po predvidenem in alternativnem davku na predpostavljenem območju.

Predpostavljeno območje predstavlja model fiktivnega območja nepremičnin, ki je sestavljen iz treh večstanovanjskih stavb z več kot petdeset stanovanj (v nadaljevanju: stolpnice), treh večstanovanjskih stavb s šest do petdeset stanovanj (v nadaljevanju: blokov), treh samostojnih enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: hiše) in enega sklopa vrstnih hiš, sestavljenega iz šestih enostanovanjskih vrstnih hiš (v nadaljevanju: vrstne hiše).

Obravnavane nepremičnine sem izbrala iz dejanskega okolja – četrtne skupnosti Jarše, ki zagotavlja raznolike modele nepremičnin. Raznovrstnost vrst nepremičnin zagotavlja doseg referenčnih rezultatov analiz.

S pomočjo naslovov izbranih nepremičnin sem v spletnem portalu Prostor v aplikaciji Javni vpogled v podatke o nepremičninah [37] pridobila dodatne pomembne podatke o izbranih nepremičninah:

- podatke o stavbi (številka stavbe, neto tlorisna površina stavbe, površina zemljišča pod stavbo, leto zgraditve, število delov stavbe, neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, vrednost nepremičnine dela stavbe itd.),
- podatke o parceli (številka parcele, površina parcele, namenska in dejanska raba zemljišča),
- podatke o gospodarski javni infrastrukturi in

- podatke o naslovu in prostorskih enotah.

Podatke sem uredila v Excelovo preglednico. Vsoto neto tlorisne površine posameznega stanovanja in pripadajoči delež neto tlorisne površine skupnih prostorov sem preračunala v odstotni delež glede na celotno neto tlorisno površino stavbe.

Neto tlorisna površina stavbe je vsota vseh neto tlorisnih površin posameznih stanovanj. Neto tlorisna površina posameznega stanovanja je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Bruto tlorisna površina stavbe je skupna površina vseh etaž stavbe nad terenom. V primeru vrstnih hiš in samostojnih hiš je zapisan podatek o uporabni tlorisni površini hiše. Uporabna tlorisna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe [38]. FIZ je določen kot razmerje bruto tlorisne površine stavbe in celotne površine gradbene parcele [39].

Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena [10] določa CC-SI klasifikacijo objektov [10]. Prilagojena CC-SI klasifikacija objektov uvršča del stavbe po enotni klasifikaciji vrst objektov in je odvisna od dejanske rabe dela stavbe. V spodnji preglednici so poleg šifre vrste rabe dela stavbe tudi metodološka pojasnila za izbrane stavbe [11].

Preglednica 7: Prilagojena CC-SI klasifikacija objektov za izbrane stavbe (vir: [11])

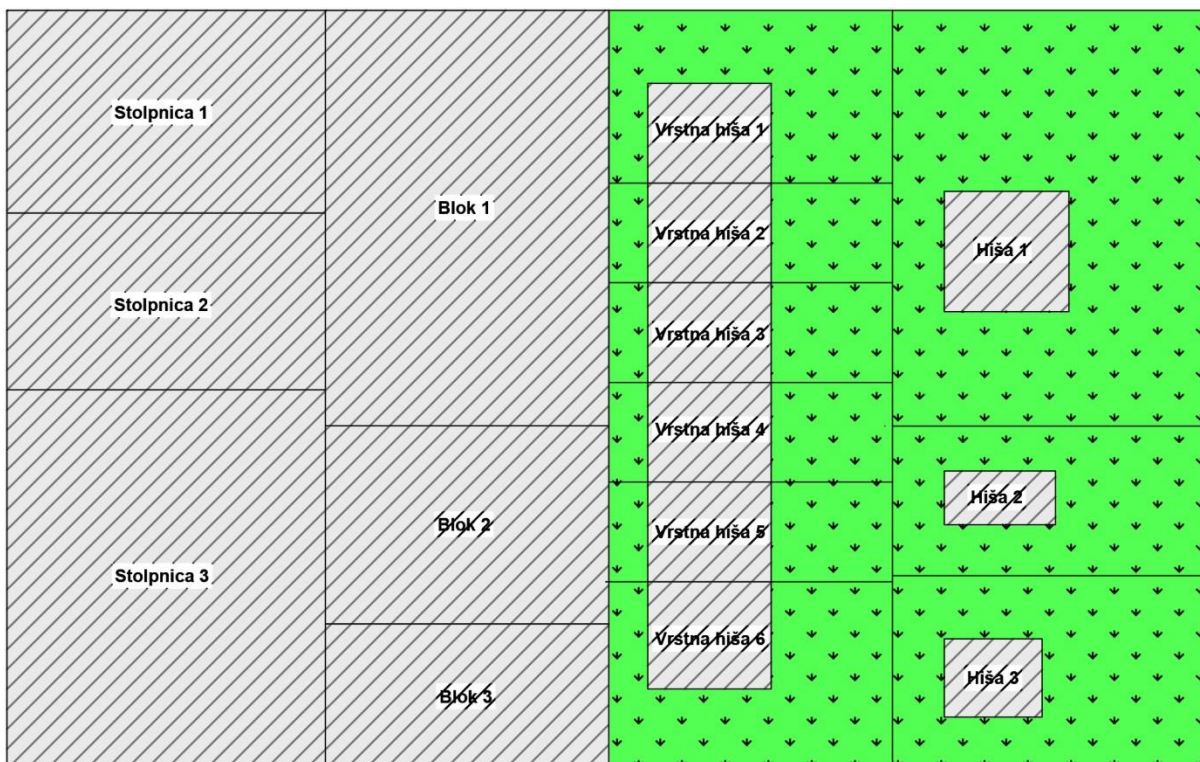
| <b>Enostanovanjske stavbe (CC-SI 111)</b>                         |  |                  |
|---|--|------------------|
| <b>STANOVANJA V STAVBI Z ENIM DELOM STAVBE</b>                    |  |                  |
| Opis  | Primer   | Šifra vrste rabe |
| Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem                | Stanovanje v samostoječi hiši                            | 1110001          |
| Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) | Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši            | 1110002          |
|   | Stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši            | 1110003          |
| <b>Večstanovanjske stavbe (CC-SI 112)</b>                         |  |                  |
| <b>STANOVANJA V STAVBI Z VEČ DELI STAVB</b>                       |  |                  |
| Opis  | Primer   | Šifra vrste rabe |
| Stanovanje v stavbi z več stanovanji                              | Stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanj          | 1122102          |
|   | Stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanj | 1122103          |
|   | Stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanj         | 1122104          |

V spodnji preglednici so naslovi obravnavanih nepremičnin, šifra vrste rabe po prilagojeni CC-SI klasifikaciji, klasifikacijsko ime stavbe ter oznaka, katero upoštevam skozi celoten analitični del diplomske naloge.

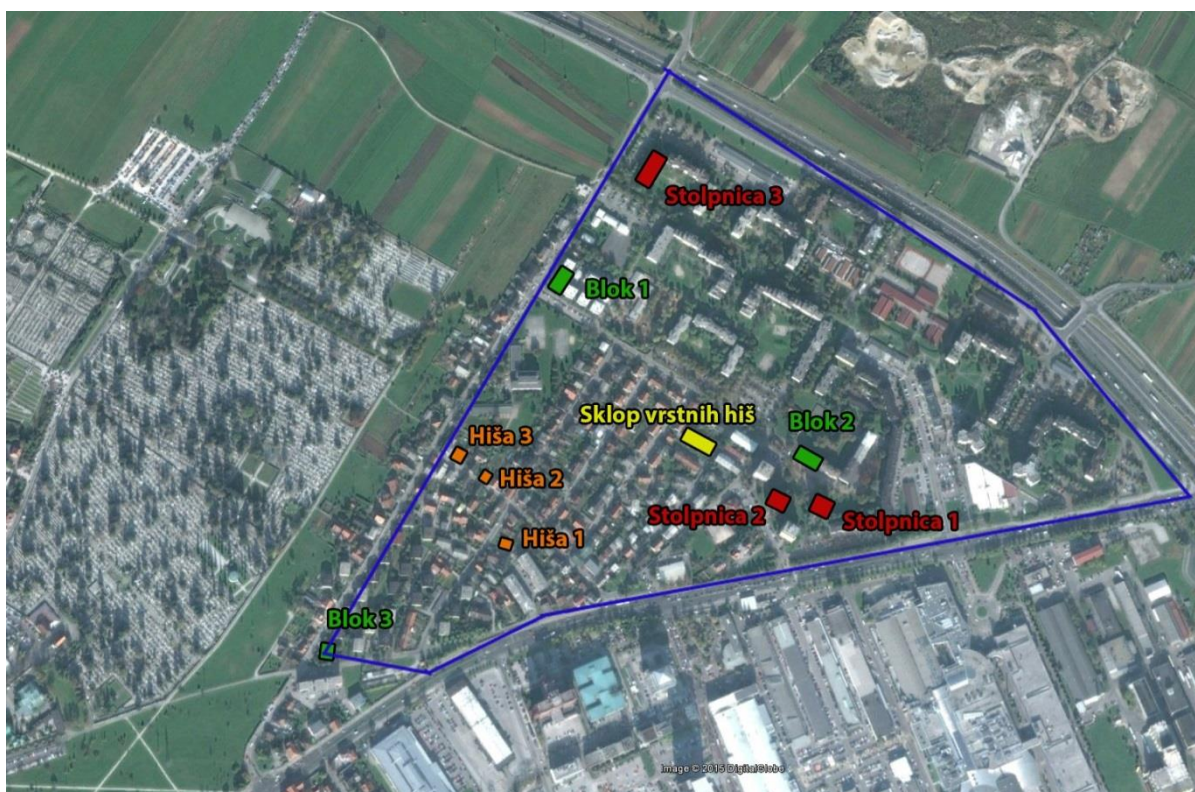
Preglednica 8: Obravnavane nepremičnine urejene po naslovu, šifri vrste rabe, klasifikaciji stavb in oznaki (vir: lasten vir)

| Naslov nepremičnine   | Šifra vrste rabe | Klasifikacija stavbe   | Oznaka        |
|-----------------------|------------------|------------------------|---------------|
| Kvedrova cesta 1      | 1122104          | Večstanovanjska stavba | Stolpnica 1   |
| Kvedrova cesta 5      | 1122104          | Večstanovanjska stavba | Stolpnica 2   |
| Clevelandska ulica 49 | 1122104          | Večstanovanjska stavba | Stolpnica 3   |
| Jarška cesta 36a      | 1122103          | Večstanovanjska stavba | Blok 1        |
| Kvedrova cesta 11     | 1122103          | Večstanovanjska stavba | Blok 2        |
| Jarška cesta 12       | 1122102          | Večstanovanjska stavba | Blok 3        |
| Avsečeva ulica 27     | 1110002          | Krajna vrstna hiša     | Vrstna hiša 1 |
| Avsečeva ulica 27a    | 1110003          | Vmesna vrstna hiša     | Vrstna hiša 2 |
| Avsečeva ulica 27b    | 1110003          | Vmesna vrstna hiša     | Vrstna hiša 3 |
| Avseševa ulica 27c    | 1110003          | Vmesna vrstna hiša     | Vrstna hiša 4 |
| Avseševa ulica 27d    | 1110003          | Vmesna vrstna hiša     | Vrstna hiša 5 |
| Avseševa ulica 27e    | 1110002          | Krajna vrstna hiša     | Vrstna hiša 6 |
| Križna ulica 16       | 1110001          | Samostoječa hiša       | Hiša 1        |
| Kodrova ulica 30      | 1110001          | Samostoječa hiša       | Hiša 2        |
| Kodrova ulica 32      | 1110001          | Samostoječa hiša       | Hiša 3        |

Slika 2 prikazuje model fiktivnega območja z izbranimi nepremičninami. S sivo barvo je označen zazidan del parcele, z zeleno pa nezazidan. Model fiktivnega območja izhaja iz podatkov v REN-u, kjer pri večstanovanjskih stavbah ni gradbenih parcel, temveč samo zazidana površina. Na sliki 3 je z modro črto označen del območja Četrtna skupnosti Jarše, na katerem sem izbrala obravnavane nepremičnine, ki tvorijo model fiktivnega območja.



Slika 3: Model fiktivnega območja obravnavanih nepremičnin (vir: lasten vir)



Slika 4: Območje izbranih nepremičnin in izbrane nepremičnine (vir: [37] z dodano lastno grafiko)

Na koncu vsakega sklopa sledi povzetek ugotovitev analiz in primerjava predvidenega in alternativnega sistema obdavčitve nepremičnin kot presoja upravičenosti uvedbe enega in drugega glede na: doseganje ciljev reguliranja posegov in umestitve nepremičnin v prostor, spodbujanje trajnostnega prostorskega razvoja, poenostavitve upravnega postopka ter enostavnejšega vzdrževanja baze podatkov vseh nepremičnin.

### **6.1 Analiza posplošene tržne vrednosti nepremičnine po postopku množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu z predlogom ZDavNepr**

Posplošena tržna vrednost nepremičnine je določena po ZMVN in obravnava vse nepremičnine evidentirane v REN-u. REN je najpopolnejša in najbolj ažurno posodobljena javna evidenca nepremičnin v Republiki Sloveniji [31]. Nepremičnina je po 2. členu Zakona o evidentiranju nepremičnin [40] zemljišče s pripadajočimi sestavinami, kjer zemljišče predstavlja zemljiško parcelo, vknjiženo v zemljiški kataster, in pripadajoče sestavine, ki predstavljajo stavbe ali dele stavb, vknjižene v katastru stavb [40]. V nadaljevanju poglavja 6.1 in njegovih podpoglavij pojem nepremičnina lahko nadomestim s terminom stavba, ki pa v tem kontekstu obravnava poleg stavbe tudi zemljišče.

Podatke o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin sem pridobila v REN-u, postopek izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine pa v spletni aplikaciji Zbirka vrednotenja nepremičnin na spletnem portalu GURS-a [41]. V primeru večstanovanjske stavbe je izbrani model stanovanja (v nadaljevanju: STA), v primeru hiše pa model hiše (v nadaljevanju: HIS). Izbira modela in postopek posameznega izračuna je opisan v nadaljevanju. Posplošeno tržno vrednost posameznega stanovanja sem vpisala v preglednico in izračunala odstotni delež glede na vsoto posplošenih tržnih vrednosti vseh stanovanj v večstanovanjski stavbi. V izračunu odstotnega deleža glede na posplošeno tržno vrednost celotne stavbe sem upoštevala, da je posplošena tržna vrednost skupnih prostorov 0 evrov. V prilogah so urejene Excelove preglednice vsake stavbe vključno z vsakim stanovanjem posebej in vsebujejo podatke: številko dela stavbe, neto tlorisno površino dela stavbe, posplošeno tržno vrednost nepremičnine, odstotni delež neto tlorisne površine in posplošene tržne vrednosti posameznega dela stavbe. Sledi izračun predvidenega davka na nepremičnine. Zakonska podlaga davka na nepremičnine v Republiki Sloveniji je ZDavNepr. Davčno osnovo predstavlja 100 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine določene po ZMVN, kot je določeno po ZDavNepr od leta 2016 dalje. ZDavNepr sicer predvideva postopno uvajanje davka na nepremičnine tako, da je za leto 2014 predvidena davčna osnova 80 %, za leto 2015 90 % in za leto 2016 in dalje 100 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine. Davčne stopnje so različne glede na vrsto določene skupine nepremičnin. Diplomaska naloga



obravnava nepremičnine za stanovanjsko rabo, ki so lahko rezidenčne ali nerezidenčne. Nepremičnina je rezidenčna, v kolikor zadostuje kriteriju stalnega prebivališča ali obstaja pogodba o najemu za najmanj 6 mesecev v letu pred letom, za katero se davek odmerja. Predpostavila sem, da obstaja na obravnavanih nepremičninah samo lastninska pravica. Razlike med rezidenčnimi in nerezidenčnimi nepremičninami v tem modelu ne obstajajo, zato je davčna stopnja 0,15 %. Predvideni davek na izbranih nepremičninah je torej 0,15 % vrednosti posplošene tržne vrednosti nepremičnine določene po ZMVN in zapisane v REN-u. V nadaljevanju diplomske naloge je natančno opisan postopek določanja posplošene tržne vrednosti posamezne skupine nepremičnin in rezultati.

### **6.1.1 Analiza posplošene tržne vrednosti nepremičnin po predlogu ZDavNepr na primeru večstanovanjskih stavb**

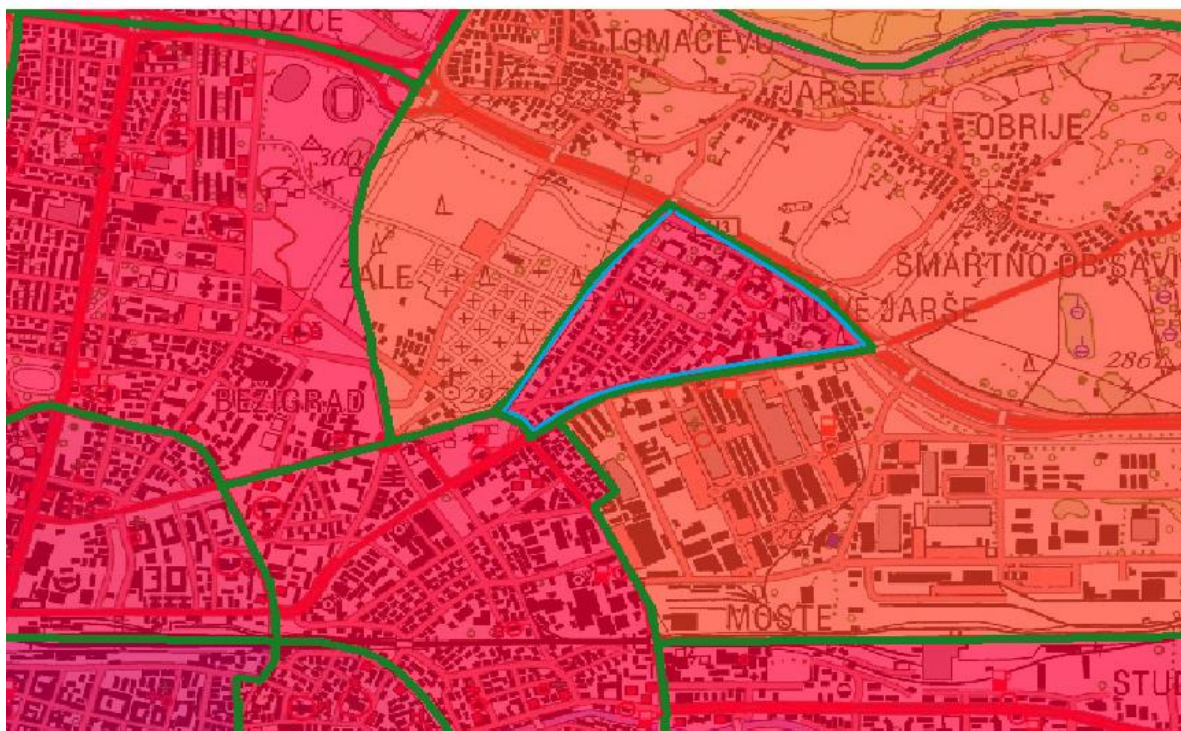
V spletni aplikaciji Zbirka vrednotenja nepremičnin na spletnem portalu GURS-a [41] so opisani vsi modeli množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji, ki se med seboj razlikujejo glede na določeno rabo nepremičnin. Za analizo posplošene tržne vrednosti nepremičnin na primeru blokov in stolpnic po predvidenem sistemu, sem izmed 21 različnih modelov izbrala model STA. Predmet vrednotenja v modelu STA je stanovanje z vsemi pripadajočimi skupnimi prostori in napravami, ter pripadajočim zemljiščem in kletjo. Posplošena tržna vrednost je odvisna od ravni vrednostne cone, vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov, vrednostnih faktorjev, ki so odvisni od lastnosti stavbe, skupne površine dodatnih prostorov stanovanja, prisotnost in velikost garaže ter oddaljenost linijskih objektov gospodarske infrastrukture. Izbrane stavbe na obravnavanem območju spadajo v vrednostno raven 15. Oznaka vrednotne cone je STA\_407960. Vsaka stavba ima različne točkovne razrede in vrednostne faktorje, ki so upoštewane pri izračunu posplošene tržne vrednoti posameznega stanovanja.

Vrednostni faktorji izbranih nepremičnin variirajo v odvisnosti od lastnosti objekta, lastnosti dodatnih prostorov in oddaljenosti linijskih objektov. V obravnavanem primeru garaže niso del nepremičnine, zato je vrednostni faktor za garaže enak 1. Posplošena tržna vrednost nepremičnine je enaka zmnožku vrednosti pridobljenih iz preglednice podane pri modelu STA v odvisnosti od: starosti stavbe in površine ter vrednostnim faktorjem za lastnosti stanovanja, vrednostnim faktorjem za dodatne prostore, vrednostnim faktorjem za oddaljenost linijskih elementov ter vrednostnim faktorjem za garaže [41].

V preglednici 9 pa so zapisane bistvene značilnosti obravnavanih nepremičnin po modelih za množično vrednotenje nepremičnin za izbrane nepremičnine.

Preglednica 9: Izbrani model vrednotenja nepremičnin za stanovanja (STA), kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)

|  |                   |                   |            |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| <b>Oznaka vrednostne cone</b>                      | STA_407960        |                   |            |
| <b>Vrednostna raven</b>                            | 15                |                   |            |
| <b>Indeks vrednosti</b>                            | 0,9               |                   |            |
| <b>Točkovnik za lastnosti objekta</b>              | STA-1             |                   |            |
|  | BLOK              | Točkovni razred   | 5. - 8.    |
|  |                   | Vrednostni faktor | 0,9 - 1,0  |
|  | STOLPNICA         | Točkovni razred   | 8. - 9.    |
|  |                   | Vrednostni faktor | 1,0 - 1,05 |
| <b>Točkovnik za dodatne prostore</b>               | Točkovni faktor   | 1. - 3.           |            |
|  | Vrednostni faktor | 0,98 - 1,03       |            |
| <b>Točkovnik za oddaljenost linijskih objektov</b> | Vrednostni faktor | 0,9               |            |



Slika 5: Prikaz vrednostnih ravni za model STA. Z modro črto je označeno območje, kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)

Na zgornji sliki so z različnimi barvami obarvane vrednostne ravni. Z modro črto je označeno območje dela četrtne skupnosti Jarše, kateremu pripadajo izbrane nepremičnine. Iz slike je razvidno, da celotno območje izbranih nepremičnin pripada eni vrednostni ravni.

Sledi izračun predvidenega davka. Davek na nepremičnine po predvidenem sistemu je zmnožek davčne osnove, ki je posplošena tržna vrednost nepremičnine, z davčno stopnjo 0,15 %. Izračunane vrednosti predvidenega davka za vsako posamezno nepremičnino so urejene v Excelovi preglednici v prilogah. Vsota predvidenega davka na nepremičnine vseh stanovanj v posamezni večstanovanjski stavbi predstavlja prihodek predvidenega davka za vsako posamezno stavbo, kot je prikazano v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Karakteristike izbranih stolpnic in vrednosti predvidenega davka (vir: lasten vir)

| Stavba   | Stolpnica 1 | Stolpnica 2 | Stolpnica 3 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Površina parcele (m<sup>2</sup>)</b>                                    | 387         | 398         | 657         |
| <b>Neto tlorisna površina stavbe (m<sup>2</sup>)</b>                       | 5.147       | 4.766       | 5.304       |
| <b>Površina zemljišča pod stavbo (m<sup>2</sup>)</b>                       | 387         | 398         | 657         |
| <b>Število stanovanj</b>   | 88          | 88          | 63          |
| <b>Bruto tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>                             | 4.644       | 4.776       | 5.256       |
| <b>Vrednost nepremičnine (€)</b>   | 7.859.597   | 7.479.952   | 7.112.081   |
| <b>Predvideni davek (€)</b>  | 11.789      | 11.220      | 10.668      |
| <b>FIZ</b>   | 12          | 12          | 8           |
| <b>Predvideni davek na bivalno enoto (€/stanovanje)</b>                    | 133,97      | 127,50      | 169,34      |
| <b>Predvideni davek na neto tlorisno površino stavbe (€/m<sup>2</sup>)</b> | 2,29        | 2,35        | 2,01        |
| <b>Predvideni davek na površino parcele (€/m<sup>2</sup>)</b>              | 30,46       | 28,19       | 16,24       |

Postopek računanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin in predvidenega davka se ponovi na primeru blokov. V preglednici je vrednost predvidenega davka za posamezni blok izračunana kot vsota predvidenega davka vseh stanovanj v posameznem bloku.

Preglednica 11: Karakteristike izbranih blokov in vrednosti predvidenega davka (vir: lasten vir)

| Stavba   | Blok 1    | Blok 2    | Blok 3  |
|--|-----------|-----------|---------|
| <b>Površina parcele (m<sup>2</sup>)</b>                                    | 696       | 327       | 212     |
| <b>Neto tlorisna površina stavbe (m<sup>2</sup>)</b>                       | 3.064     | 1.736     | 675     |
| <b>Površina zemljišča pod stavbo (m<sup>2</sup>)</b>                       | 696       | 327       | 212     |
| <b>Število stanovanj</b>   | 40        | 37        | 12      |
| <b>Bruto tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>                             | 3.480     | 1.635     | 636     |
| <b>Vrednost nepremičnine (€)</b>   | 5.050.567 | 2.767.264 | 966.006 |
| <b>Predvideni davek (€)</b>  | 7.576     | 4.151     | 1.449   |
| <b>FIZ</b>   | 5         | 5         | 3       |
| <b>Predvideni davek na bivalno enoto (€/stanovanje)</b>                    | 189,40    | 112,19    | 120,75  |
| <b>Predvideni davek na neto tlorisno površino stavbe (€/m<sup>2</sup>)</b> | 2,47      | 2,39      | 2,15    |
| <b>Predvideni davek na površino parcele (€/m<sup>2</sup>)</b>              | 10,88     | 12,69     | 6,83    |

Po ureditvi izračunov v Excelovo preglednico, sledi analiza dobljenih rezultatov. Analizirala sem spreminjanje predvidenega davka glede na klasifikacijsko vrsto stavbe po različnih komponentah povprečnega predvidenega davka: na bivalno enoto, na neto tlorisno površino stavbe in na površino parcele. Pridobljeni podatki služijo za primerjavo posplošene tržne vrednosti nepremičnin z različnimi FIZ. Želela sem ugotoviti, ali predvideni davek vpliva na racionalno izrabo zemljišč in ali dosega cilje reguliranja posegov ter umeščanja nepremičnin v prostor.

Če povzamem:

Po oceni povprečnega predvidenega davka na posamezno stanovanje v primeru stolpnic je za posamezno stanovanje potrebno plačati 140,91 evre letno. Na primeru blokov pa je po oceni povprečnega predvidenega davka za posamezno stanovanje potrebno plačati 148,04 evrov letno. Predvideni sistem obdavčitve vrednoti nepremičnino, ki predstavlja zemljišče s pripadajočo stavbo. Posplošena tržna vrednost stanovanjske nepremičnine je odvisna od neto tlorisne površine stanovanja. Primerjava predvidenega davka na bivalno enoto v primeru različnih večstanovanjskih stavb kaže na odvisnost od neto tlorisne površine, saj je vrednost predvidenega davka višja pri tistih, katerih neto tlorisna površina stanovanj je večja. Posplošena tržna vrednost večstanovanjske stavbe ni sorazmerno višja z večjo površino zemljišča, kateremu stavba pripada.

Sledi ocena povprečnega predvidenega davka na neto tlorisno površino stavbe, ki v primeru stolpnic znaša 2,21 evrov/m<sup>2</sup>, v primeru blokov pa 2,41 evrov/m<sup>2</sup>. Na koncu me je zanimala še ocena povprečnega predvidenega davka na površino parcele. Po izračunih bi bilo potrebno v primeru stolpnic plačati 23,35 evrov/m<sup>2</sup> površine, v primeru blokov pa 10,67 evrov/m<sup>2</sup>. Sledi ugotovitev, da predvideni davek ne spodbuja racionalne izrabe zemljišča, saj je plačilo predvidenega davka na površino parcele višje v primeru večstanovanjskih stavb z višjim FIZ.

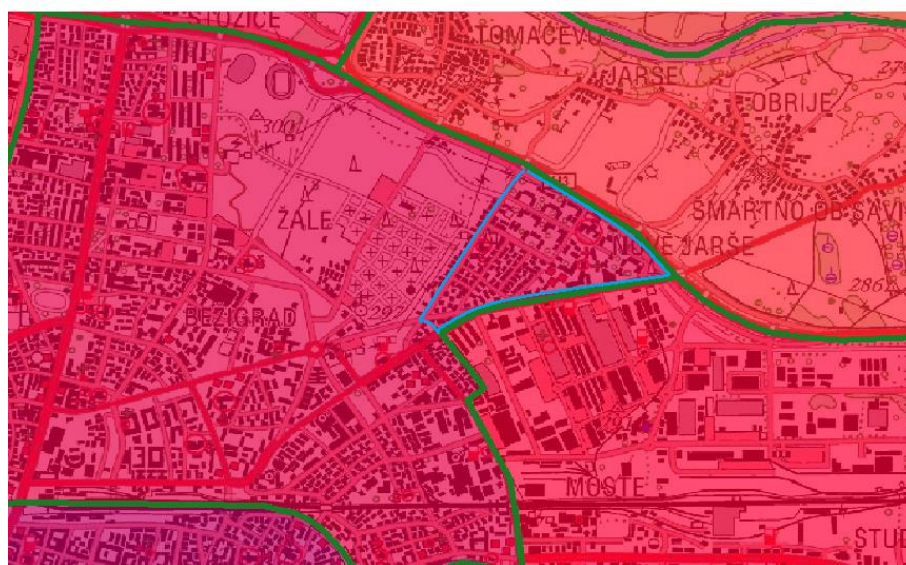
### **6.1.2 Analiza posplošene tržne vrednosti nepremičnin po predlogu ZDavNepr na primeru enostanovanjskih stavb**

V REN-u sem za izbrane nepremičnine pridobila podatek o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine, postopek izračuna pa v spletni aplikaciji Zbirka vrednotenja nepremičnin na spletnem portalu GURS-a [41]. Med vsemi modeli sem za primer enostanovanjskih stavb izbrala model HIS. Predmet vrednotenja v modelu HIS je eno ali dvostanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem. Posplošena tržna vrednost je odvisna od ravni vrednostne cone,

vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov, vrednostnih faktorjev, ki so odvisni od lastnosti stavbe, razmerja površin, materiala nosilne konstrukcije ter oddaljenost linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture. Izbrane hiše spadajo v vrednostno raven 18. Oznaka vrednostne cone je HIS\_376484, indeks vrednosti je 0,85. Točkovnik lastnosti objekta je HIS in vpliva na končno vrednost posplošene tržne vrednosti nepremičnine. Posplošena tržna vrednost nepremičnine v primeru enostanovanjskih stavb je odvisna tudi od površine zemljišča, ki pripada stavbi. Površina pripadajočega zemljišča je razdeljena v štiri razrede, ki so odvisni od velikosti površine zemljišča. Največja površina zemljišča, ki še pripada enostanovanjski stavbi, je 2400 m<sup>2</sup>. Posplošena tržna vrednost nepremičnine je vsota posplošene tržne vrednosti stavbe in posplošene tržne vrednosti pripadajočega zemljišča določenima v skladu z vrednostnimi ravni. Enako kot pri nepremičninah večstanovanjskih stavb, je izračunana posplošena tržna vrednost nepremičnine odvisna od vrednostnih faktorjev, ki so odvisni od leta izgradnje in površine stavbe, leta izgradnje prenove gradbenih elementov, vrednostnih faktorjev za lastnosti objekta in materiala nosilne konstrukcije ter faktorje za razmerje površin in oddaljenosti linijskih elementov [41]. Opredelitev izbranega modela je v spodnji preglednici.

Preglednica 12: Izbrani model vrednotenja nepremičnin za hiše (HIS), kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| <b>Oznaka vrednostne cone</b>         | HIS_376484 |
| <b>Vrednostna raven</b>               | 18         |
| <b>Indeks vrednosti</b>               | 0,85       |
| <b>Točkovnik za lastnosti objekta</b> | HIS        |



Slika 6: Prikaz vrednostnih ravni za model HIS. Z modro črto je označeno območje, kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)

Različne vrednostne ravni so na sliki 6 obarvane z različnimi barvami. Izbrane nepremičnine pripadajo delu četrtne skupnosti Jarše, ki je označen z modro črto. Iz slike 6 je razvidno, da vse izbrane nepremičnine pripadajo eni vrednostni ravni.

Predvideni davek na nepremičnine je zmnožek davčne osnove, ki je posplošena tržna vrednost nepremičnine, z davčno stopnjo 0,15 %. Karakteristike izbranih enostanovanjskih stavb in izračunani predvideni davek so prikazane v spodnjih preglednicah.

Preglednica 13: Karakteristike izbranih samostojnih hiš in vrednosti predvidenega davka (vir: lasten vir)

| Stavba   | Hiša 1  | Hiša 2  | Hiša 3  |
|--|---------|---------|---------|
| <b>Površina parcele (m<sup>2</sup>)</b>                                    | 801     | 351     | 414     |
| <b>Neto tlorisna površina stavbe (m<sup>2</sup>)</b>                       | 178,2   | 199,3   | 243,5   |
| <b>Površina zemljišča pod stavbo (m<sup>2</sup>)</b>                       | 117     | 75      | 89      |
| <b>Uporabna tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>                          | 107,6   | 164,7   | 129,2   |
| <b>Bruto tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>                             | 234     | 225     | 178     |
| <b>Vrednost nepremičnine (€)</b>   | 332.076 | 360.317 | 291.990 |
| <b>Predvideni davek (€)</b>  | 498     | 541     | 438     |
| <b>FIZ</b>   | 0,29    | 0,64    | 0,43    |
| <b>Predvideni davek na neto tlorisno površino stavbe (€/m<sup>2</sup>)</b> | 2,80    | 2,71    | 1,80    |
| <b>Predvideni davek na površino parcele (€/m<sup>2</sup>)</b>              | 0,62    | 1,54    | 1,06    |

Preglednica 14: Karakteristike izbranih vrstnih hiš in vrednosti predvidenega davka (vir: lasten vir)

| Stavba   | Vrstna hiša 1 | Vrstna hiša 2 | Vrstna hiša 3 | Vrstna hiša 4 | Vrstna hiša 5 | Vrstna hiša 6 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Površina parcele (m<sup>2</sup>)</b>                                    | 236           | 154           | 154           | 154           | 154           | 407           |
| <b>Neto tlorisna površina stavbe (m<sup>2</sup>)</b>                       | 151,4         | 145           | 146,3         | 146,3         | 199,9         | 253,1         |
| <b>Površina zemljišča pod stavbo (m<sup>2</sup>)</b>                       | 91            | 75            | 75            | 75            | 75            | 91            |
| <b>Uporabna tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>                          | 145           | 85,7          | 88,1          | 88,1          | 134           | 171,8         |
| <b>Bruto tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>                             | 182           | 150           | 150           | 150           | 150           | 182           |
| <b>Vrednost nepremičnine (€)</b>   | 265.641       | 205.277       | 234.497       | 226.788       | 254.596       | 313.702       |
| <b>Predvideni davek (€)</b>  | 399           | 308           | 352           | 340           | 382           | 471           |
| <b>FIZ</b>   | 0,77          | 0,97          | 0,97          | 0,97          | 0,97          | 0,45          |
| <b>Predvideni davek na neto tlorisno površino stavbe (€/m<sup>2</sup>)</b> | 2,63          | 2,12          | 2,40          | 2,33          | 1,91          | 1,86          |
| <b>Predvideni davek na površino parcele (€/m<sup>2</sup>)</b>              | 1,69          | 2,00          | 2,28          | 2,21          | 2,48          | 1,16          |

Če povzamem:

Ocena povprečnega predvidenega davka na enostanovanjsko stavbo je v primeru samostojnih hiš 492,19 evrov, v primeru vrstnih hiš pa 375,12 evrov. Po oceni povprečnega predvidenega davka na neto tlorisno površino enostanovanjske stavbe je letno plačilo v primeru samostojne hiše 2,38 evrov/m<sup>2</sup>, za vrstne hiše pa 2,16 evrov/m<sup>2</sup>. V primeru povprečnega predvidenega davka na površino parcele je letno plačilo 0,94 evrov/m<sup>2</sup> parcele za samostojne hiše in 1,79 evrov/m<sup>2</sup> parcele za vrstne hiše. Povprečni FIZ v primeru samostojnih hiš je 0,41, v primeru vrstnih hiš pa 0,77. Povprečna vrednost predvidnega davka na površino parcele je obratno sorazmerna glede na FIZ. Predvideni davek ne spodbuja racionalne izrabe zemljišča, saj je v primeru strnjene zazidave vrstnih hiš povprečje predvidenega davka na površino parcele višje, kot v primeru samostojnih hiš. Nižji predvideni davek na površino parcele krajnih vrstnih hiš, v primerjavi z vmesnimi vrstnimi hišami, odraža na splošno nižjo ocenjeno tržno vrednost krajnih vrstnih hiš, kar pa ni v skladu in sorazmerno z višjim standardom, ki ga te zagotavljajo. V spodnji preglednici so zbrane ocene povprečnih vrednosti predvidenega davka glede na posamezno klasifikacijsko vrsto nepremičnin.

Preglednica 15: Povprečni predvideni davek v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic (vir: lasten vir)

| <b>Povprečni predvideni davek:</b>                          | <b>Stolpnica</b> | <b>Blok</b> | <b>Hiša</b> | <b>Vrstna hiša</b> |
|---|------------------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>- na bivalno enoto (€/bivalno enoto)</b>                 | 140,91           | 148,04      | 492,19      | 375,12             |
| <b>- na neto tlorisno površino stavbe (€/m<sup>2</sup>)</b> | 2,21             | 2,41        | 2,38        | 2,16               |
| <b>- na površino parcele (€/m<sup>2</sup>)</b>              | 23,35            | 10,67       | 0,94        | 1,79               |
| <b>FIZ</b>  | 10,18            | 4,66        | 0,41        | 0,77               |

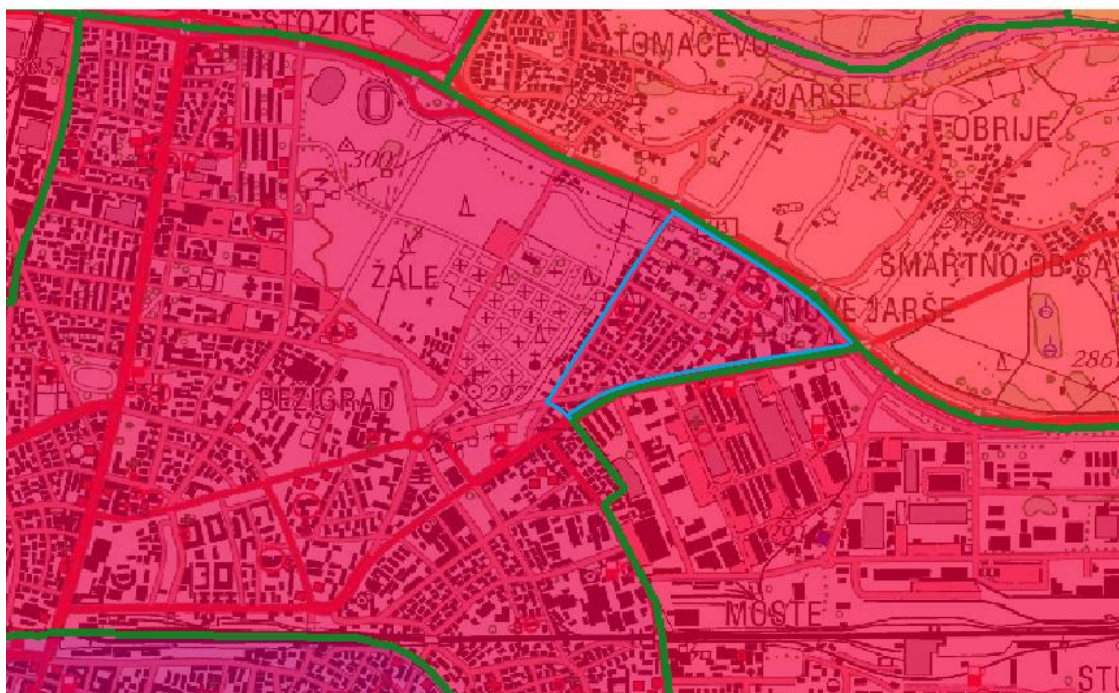
## 6.2 Analiza alternativnega predloga davka na zemljišče

Alternativi predlog vrednotenja nepremičnin naj bi slonel na vrednosti zazidanih in nezazidanih zemljišč. Diplomaska naloga obsega vrednotenje nepremičnin, kot so: samostojne hiše, vrstne hiše, bloki in stolpnice. Zaradi preobširnosti raziskave sem izvzela vrednotenje nestanovanjskih zazidanih in nezazidanih zemljišč ter prepustila to raziskavo drugim. Pri alternativnem davku posplošeno tržno vrednost zemljišča glede na posamezno vrsto stavbe predstavlja prilagojena vrednost zemljišča, katere osnovna vrednost je določena po predpostavki spletne aplikacije Zbirka vrednotenja nepremičnin na GURS-ovem spletnem portalu [41] po modelu pozidanega zemljišča (v nadaljevanju: PSZ). Osnovno vrednost po modelu PSZ sem upoštevala za celotno zazidano in nezazidano zemljišče, kateremu stavba pripada, ne glede na vrsto stavbe. Predmet vrednotenja po modelu PSZ je zemljišče s pripadajočo stavbo, in sicer bolj natančno zemljišče, ki ne pripada delu pod stavbo oziroma

fundusu, ampak preostali del zemljišča, ki ga označimo kot funkcionalno zemljišče stavbe. To zemljišče ni namenjeno za gradnjo stavb, temveč služi funkcioniranju stavbe in je zazidano zemljišče. Model posplošene tržne vrednosti zemljišča je sestavljen iz sloja vrednostnih con in vrednostnih ravni [41]. V diplomski nalogi sem model prilagodila tako, da je predmet obravnave zemljišče pod delom stavbe in funkcionalno zemljišče stavbe. Model fiktivnega območja sestavljajo stavbe, ki pripadajo delu četrtna skupnosti Jarše. Te stavbe pripadajo vrednostni ravni 18, kjer je vrednost zemljišča 80 evrov/m<sup>2</sup> in vrednostni coni PSZ\_377946 [41].

Preglednica 16: Izbrani model vrednotenja nepremičnin za pozidana zemljišča (PSZ), kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)

|   |            |
|---|------------|
| <b>Oznaka vrednostne cone</b>               | PSZ_377946 |
| <b>Vrednostna raven</b>                     | 18         |
| <b>Indeks vrednosti</b>                     | 1          |
| <b>Vrednost zemljišča (€/m<sup>2</sup>)</b> | 80         |



Slika 7: Prikaz vrednostnih ravni za model PSZ. Z modro črto je označeno območje, kateremu pripadajo izbrane nepremičnine (vir: [41] z dodano lastno grafiko)

Vrednostne ravni so na sliki 7 obarvane z različno barvo, z modro črto pa je označeno območje dela četrtna skupnosti Jarše, kateremu pripadajo izbrane nepremičnine. Iz slike 7 je razvidno, da celotno območje izbranih nepremičnin pripada eni vrednostni ravni.



### 6.2.1 Izračun fiktivnega funkcionalnega zemljišča

V bazi podatkov v REN-u so pri izbranih večstanovanjskih stavbah površine zemljišča enake površini zazidanega zemljišča. Baza podatkov v REN-u ne predvideva OBP in PM k pripadajoči stavbi. OBP so površine namenjene zunanjemu bivanju, ki so lahko zelene ali tlakovane, in ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine [42]. Dimenzija PM za primer pravokotnega parkiranja je 2,5 m x 5,0 m [43]. Zaradi neidentificiranih gradbenih parcel in drugih pripadajočih zemljišč, sem površine zazidanih zemljišč korigirala po normativih za funkcionalne površine bivalnega okolja stanovanjskih stavb, v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del [42] (v nadaljevanju: OPN MOL – izvedbeni del). V nadaljevanju sem upoštevala dva normativa.

Splošen normativ za funkcionalne površine bivalnega okolja stanovanjskih stavb (v nadaljevanju: normativ 1) predvideva v skladu s 4. odstavkom 32. člena OPN MOL – izvedbeni del, da na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi pripada najmanj 15 m<sup>2</sup> OBP ali faktor OBP 20 % gradbene parcele in se upošteva tisti normativ, ki zagotavlja večjo površino OBP. Od teh 15 m<sup>2</sup> OBP na stanovanje, predstavlja 7,5 m<sup>2</sup> površine namenjene za otroško igrišče, 5 m<sup>2</sup> površine za športe z žogo in druge urbane športe za potrebe večjih otrok in mladostnikov ter 2,5 m<sup>2</sup> ostalih OBP. V primeru stanovanjskih stavb je potrebno zagotoviti 2 PM/stanovanje oziroma 25 m<sup>2</sup>/stanovanje [42]. Sledi izračun površine gradbene parcele v skladu z normativom 1 za izbrano stanovanjsko stavbo:

$$P_{GP} = P_{PZ} + P_P = (OBP_{OI} + OBP_{\check{z}} + OBP_O + P_{PM}) + P_P = \\ = ((N_{OI} \times S) + (N_{\check{z}} \times S) + (N_O \times S) + (N_{PM} \times S)) + P_P$$

Kjer je:

|                   |  |
|-------------------|--|
| $P_{GP}$          | površina gradbene parcele izbrane stavbe (m <sup>2</sup> )   |
| $P_{PZ}$          | funkcionalna površina bivalnega okolja stanovanjske stavbe (m <sup>2</sup> )   |
| $P_P$             | površina parcele izbrane stavbe po REN-u (m <sup>2</sup> )   |
| $S$               | število stanovanj v stavbi   |
| $OBP_{OI}$        | površina OBP izbrane stavbe, namenjene za otroško igrišče (m <sup>2</sup> )  |
| $N_{OI}$          | normativ površine na stanovanje, namenjene za otroško igrišče ( $N_{OI} = 7,5 \text{ m}^2$ )   |
| $OBP_{\check{z}}$ | površina OBP izbrane stavbe, namenjene za športe z žogo in druge urbane športe za potrebe večjih otrok in mladostnikov (m <sup>2</sup> )                       |
| $N_{\check{z}}$   | normativ površine na stanovanje, namenjene za športe z žogo in druge urbane športe za potrebe večjih otrok in mladostnikov ( $N_{\check{z}} = 5 \text{ m}^2$ ) |

|          |  |
|----------|--|
| $OBP_O$  | ostala površina OBP izbrane stavbe ( $m^2$ )                       |
| $N_O$    | normativ ostale površine OBP na stanovanje ( $N_O = 2,5 m^2$ )     |
| $P_{PM}$ | površine PM izbrane stavbe ( $m^2$ )                               |
| $N_{PM}$ | normativ površine PM na stanovanje ( $m^2$ ) ( $N_{PM} = 25 m^2$ ) |

Normativ 1 je hipotetičen normativ za funkcionalne površine bivalnega okolja stanovanjskih stavb, ki ga v večini primerov že zgrajenih stavb ni mogoče zagotoviti, saj je dejanski standard gradbenih parcel nižji. Zato sem pri določitvi gradbenih parcel računala tudi s prilagojenim normativom za funkcionalne površine bivalnega okolja stanovanjskih stavb (v nadaljevanju: normativ 2), ki predvideva v skladu s 5. in 6. odstavkom 32. člena OPN MOL – izvedbeni del [42], če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj v večstanovanjski stavbi presega  $200 m^2$ , je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin  $200 m^2$ . Prav tako je najmanjša velikost enovitega območja igrišča za igro večjih otrok in mladostnikov  $200 m^2$ , če je seštevek površin v večstanovanjski stavbi, namenjenih za športe z žogo in druge urbane športe za potrebe večjih otrok in mladostnikov, glede na število stanovanj več kot  $200 m^2$ . Na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi pripada še  $2,5 m^2$  ostalih OBP. Enostanovanjskim stavbam pripada najmanj  $15 m^2$  OBP in 2 PM/stanovanje. V primeru večstanovanjskih stavb pa 2 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce [42]. Sledi izračun površine gradbene parcele v skladu z normativom 2 za izbrano stanovanjsko stavbo:

$$P_{GP} = P_{PZ} + P_P = (OBP_{OI} + OBP_{\check{z}} + OBP_O + P_{PM}) + P_P = \\ = (\min((N_{OI} \times S), 200 m^2) + (\min((N_{\check{z}} \times S), 200 m^2) + (N_O \times S) + (N_{PM} \times S \times 0,9)) + P_P$$

Kjer je:

|                   |  |
|-------------------|--|
| $P_{GP}$          | površina gradbene parcele izbrane stavbe ( $m^2$ )   |
| $P_{PZ}$          | funkcionalna površina bivalnega okolja stanovanjske stavbe ( $m^2$ )   |
| $P_P$             | površina parcele izbrane stavbe po REN-u ( $m^2$ )   |
| $S$               | število stanovanj v stavbi   |
| $OBP_{OI}$        | površina OBP izbrane stavbe, namenjene za otroško igrišče ( $m^2$ )  |
| $N_{OI}$          | normativ površine na stanovanje, namenjene za otroško igrišče ( $N_{OI} = 7,5 m^2$ )   |
| $OBP_{\check{z}}$ | površina OBP izbrane stavbe, namenjene za športe z žogo in druge urbane športe za potrebe večjih otrok in mladostnikov ( $m^2$ )                       |
| $N_{\check{z}}$   | normativ površine na stanovanje, namenjene za športe z žogo in druge urbane športe za potrebe večjih otrok in mladostnikov ( $N_{\check{z}} = 5 m^2$ ) |
| $OBP_O$           | ostala površina OBP izbrane stavbe ( $m^2$ )   |
| $N_O$             | normativ ostale površine OBP na stanovanje ( $N_O = 2,5 m^2$ )   |

- $P_{PM}$  površine PM izbrane stavbe ( $m^2$ )  
 $N_{PM}$  normativ površine PM na stanovanje ( $m^2$ ) ( $N_{PM} = 25 m^2$ )

Pri enostanovanjskih stavbah sta normativa 1 in 2 enaka, razlikujeta se le v primeru večstanovanjskih stavb. Izračuni funkcionalnih površin bivalnega okolja posamezne stanovanjske stavbe in površine gradbene parcele so prikazani v naslednjih preglednicah. Preglednice so urejene po sklopih glede na vrsto stavbe.

Preglednica 17: Površine pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, celotna gradbena parcela in druge karakteristike stolpnic (vir: lasten vir)

| Stavba                                  | Normativ 1  |             |             | Normativ 2  |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | Stolpnica 1 | Stolpnica 2 | Stolpnica 3 | Stolpnica 1 | Stolpnica 2 | Stolpnica 3 |
| Površina parcele ( $m^2$ )              | 387         | 398         | 657         | 387         | 398         | 657         |
| Neto tlorisna površina stavbe ( $m^2$ ) | 5.147,6     | 4.766       | 5.304,3     | 5.147,6     | 4.766       | 5.304,3     |
| Površina zemljišča pod stavbo ( $m^2$ ) | 387         | 398         | 657         | 387         | 398         | 657         |
| Število stanovanj                       | 88          | 88          | 63          | 88          | 88          | 63          |
| Bruto tlorisna površina ( $m^2$ )       | 4.644       | 4.776       | 5.256       | 4.644       | 4.776       | 5.256       |
| Število etaž                            | 12          | 12          | 8           | 12          | 12          | 8           |
| OBP <sub>OI</sub> ( $m^2$ )             | 660         | 660         | 472,5       | 200         | 200         | 200         |
| OBP <sub>z</sub> ( $m^2$ )              | 440         | 440         | 315         | 200         | 200         | 200         |
| OBP <sub>O</sub> ( $m^2$ )              | 220         | 220         | 157,5       | 220         | 220         | 157,5       |
| $P_{PM}$ ( $m^2$ )                      | 2.200       | 2.200       | 1.575       | 1.980       | 1.980       | 1.417,5     |
| Celotna gradbena parcela ( $m^2$ )      | 3.907       | 3.918       | 3.177       | 2.987       | 2.998       | 2.632       |
| FIZ                                     | 1,19        | 1,22        | 1,65        | 1,55        | 1,59        | 2,00        |

Preglednica 18: Površine pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, celotna gradbena parcela in druge karakteristike blokov (vir: lasten vir)

| Stavba  | Normativ 1 |         |        | Normativ 2 |         |        |
|---|------------|---------|--------|------------|---------|--------|
|   | Blok 1     | Blok 2  | Blok 3 | Blok 1     | Blok 2  | Blok 3 |
| Površina parcele (m <sup>2</sup> )              | 696        | 327     | 212    | 696        | 327     | 212    |
| Neto tlorisna površina stavbe (m <sup>2</sup> ) | 3.063,9    | 1.735,6 | 674,9  | 3.063,9    | 1.735,6 | 674,9  |
| Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> ) | 696        | 327     | 212    | 696        | 327     | 212    |
| Število stanovanj                               | 40         | 37      | 12     | 40         | 37      | 12     |
| Bruto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )       | 3.480      | 1.635   | 636    | 3.480      | 1.635   | 636    |
| Število etaž                                    | 5          | 5       | 3      | 5          | 5       | 3      |
| OBP <sub>OI</sub> (m <sup>2</sup> )             | 300        | 277,5   | 90     | 200        | 200     | 90     |
| OBP <sub>Z</sub> (m <sup>2</sup> )              | 200        | 185     | 60     | 200        | 185     | 60     |
| OBP <sub>O</sub> (m <sup>2</sup> )              | 100        | 92,5    | 30     | 100        | 92,5    | 30     |
| P <sub>PM</sub> (m <sup>2</sup> )               | 1.000      | 925     | 300    | 900        | 832,5   | 270    |
| Celotna gradbena parcela (m <sup>2</sup> )      | 2.296      | 1.807   | 692    | 2.096      | 1.637   | 662    |
| FIZ   | 1,52       | 0,90    | 0,92   | 1,66       | 1,00    | 0,96   |

Preglednica 19: Površine pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, celotna gradbena parcela in druge karakteristike samostojnih hiš (vir: lasten vir)

| Stavba  | Normativ 1= Normativ 2 |        |        |
|---|------------------------|--------|--------|
|   | Hiša 1                 | Hiša 2 | Hiša 3 |
| Površina parcele (m <sup>2</sup> )              | 801                    | 351    | 414    |
| Neto tlorisna površina stavbe (m <sup>2</sup> ) | 178,2                  | 199,3  | 243,5  |
| Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> ) | 117                    | 75     | 89     |
| Bruto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )       | 234                    | 225    | 178    |
| Število etaž                                    | 2                      | 3      | 2      |
| OBP <sub>OI</sub> (m <sup>2</sup> )             | 7,5                    | 7,5    | 7,5    |
| OBP <sub>Z</sub> (m <sup>2</sup> )              | 5                      | 5      | 5      |
| OBP <sub>O</sub> (m <sup>2</sup> )              | 2,5                    | 2,5    | 2,5    |
| P <sub>PM</sub> (m <sup>2</sup> )               | 25                     | 25     | 25     |
| Celotna gradbena parcela (m <sup>2</sup> )      | 841                    | 391    | 454    |
| FIZ   | 0,278                  | 0,575  | 0,392  |

Preglednica 20: Površine pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, celotna gradbena parcela in druge karakteristike vrstnih hiš (vir: lasten vir)

| Stavba  | Normativ 1 = Normativ 2 |               |               |               |               |               |
|---|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Vrstna hiša 1           | Vrstna hiša 2 | Vrstna hiša 3 | Vrstna hiša 4 | Vrstna hiša 5 | Vrstna hiša 6 |
| Površina parcele (m <sup>2</sup> )              | 236                     | 154           | 154           | 154           | 154           | 407           |
| Neto tlorisna površina stavbe (m <sup>2</sup> ) | 151,4                   | 145           | 146,3         | 146,3         | 199,9         | 253,1         |
| Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> ) | 91                      | 75            | 75            | 75            | 75            | 91            |
| Bruto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )       | 182                     | 150           | 150           | 150           | 150           | 182           |
| Število etaž                                    | 2                       | 2             | 2             | 2             | 2             | 2             |
| OBP <sub>OI</sub> (m <sup>2</sup> )             | 7,5                     | 7,5           | 7,5           | 7,5           | 7,5           | 7,5           |
| OBP <sub>Z</sub> (m <sup>2</sup> )              | 5                       | 5             | 5             | 5             | 5             | 5             |
| OBP <sub>O</sub> (m <sup>2</sup> )              | 2,5                     | 2,5           | 2,5           | 2,5           | 2,5           | 2,5           |
| P <sub>PM</sub> (m <sup>2</sup> )               | 25                      | 25            | 25            | 25            | 25            | 25            |
| Celotna gradbena parcela (m <sup>2</sup> )      | 276                     | 194           | 194           | 194           | 194           | 447           |
| FIZ   | 0,659                   | 0,773         | 0,773         | 0,773         | 0,773         | 0,407         |

### 6.2.2 Izračun vrednosti zemljišča

Po izračunu pripadajočih OBP in PM v skladu z normativom 1 in 2, ter določitvi osnovne vrednosti zemljišča sledi izračun prilagojene vrednosti v splošnem in se izračuna po enačbi [44]:

$$V = \frac{\sum O}{\sum FIZ} = \frac{O_S + O_B + O_H + O_V}{FIZ_S + FIZ_B + FIZ_H + FIZ_V}$$

Kjer je:

- V Prilagojena vrednost zemljišča v splošnem (€)
- O<sub>S</sub> Osnovna vrednost zemljišča za stolpnice (O<sub>S</sub>=80€)
- O<sub>B</sub> Osnovna vrednost zemljišča za bloke (O<sub>B</sub>=80€)
- O<sub>H</sub> Osnovna vrednost zemljišča za samostojne hiše (O<sub>H</sub>=80€)
- O<sub>V</sub> Osnovna vrednost zemljišča za vrstne hiše (O<sub>V</sub>=80€)
- FIZ<sub>S</sub> Povprečen FIZ za stolpnice
- FIZ<sub>B</sub> Povprečen FIZ za bloke
- FIZ<sub>H</sub> Povprečen FIZ za samostojne hiše
- FIZ<sub>V</sub> Povprečen FIZ za vrstne hiše

Prilagojena vrednost zemljišča v splošnem v skladu z normativom 1 in 2 je:

$$V_{normativ\ 1} = \frac{80\text{€} + 80\text{€} + 80\text{€} + 80\text{€}}{1,33 + 1,2 + 0,378 + 0,643} = 90,03\text{€}$$

$$V_{normativ\ 2} = \frac{80\text{€} + 80\text{€} + 80\text{€} + 80\text{€}}{1,703 + 1,309 + 0,378 + 0,643} = 79,35\text{€}$$

Prilagojena vrednost zemljišča glede na posamezno vrsto stavbe pa se izračuna po enačbi [44]:

$$V_Y = V \times FIZ_Y$$

Kjer je:

- V Prilagojena vrednost zemljišča v splošnem (€)
- $V_Y$  Prilagojena vrednost zemljišča glede na posamezno vrsto nepremičnin (€)
- $FIZ_Y$  Povprečen FIZ glede na posamezno vrsto nepremičnin

Preglednica 21: Prilagojene vrednosti zemljišč glede na vrsto stavb v skladu z normativom 1 in 2 (vir: lasten vir)

| Vrsta stavbe       | Normativ 1 |           | Normativ 2 |           |
|--------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                    | FIZ        | $V_Y$ (€) | FIZ        | $V_Y$ (€) |
| <b>Stolpnica</b>   | 1,334      | 120,10    | 1,703      | 135,14    |
| <b>Blok</b>        | 1,199      | 107,98    | 1,309      | 103,83    |
| <b>Hiša</b>        | 0,378      | 34,03     | 0,378      | 29,98     |
| <b>Vrstna hiša</b> | 0,643      | 57,89     | 0,643      | 51,03     |

Po ureditvi podatkov urejenih gradbenih parcel in prilagojenih vrednostih zemljišč glede na vrsto stavbe, sledi izračun vrednosti zemljišča za posamezno izbrano stavbo. Vrednost zemljišča je zmnožek površine celotne gradbene parcele in prilagojene vrednosti zemljišča glede na vrsto stavbe. Izračunani rezultati so urejeni v preglednici 22.

Preglednica 22: Podatki o površini urejene gradbene parcele in vrednosti zemljišča za posamezno izbrano stavbo v skladu z normativom 1 in 2 (vir: lasten vir)

| Stavba        | Normativ 1                                  |                        | Normativ 2                                  |                        |
|---------------|---|------------------------|---|------------------------|
|               | Površina gradbene parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost zemljišča (€) | Površina gradbene parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost zemljišča (€) |
| Stolpnica 1   | 3.907                                       | 469.230,70             | 2.987                                       | 403.663,18             |
| Stolpnica 2   | 3.918                                       | 470.551,80             | 2.998                                       | 405.149,72             |
| Stolpnica 3   | 3.177                                       | 381.557,70             | 2.632                                       | 355.688,48             |
| Blok 1        | 2.296                                       | 247.922,08             | 2.096                                       | 217.631,87             |
| Blok 2        | 1.807                                       | 195.119,86             | 1.637                                       | 171.530,46             |
| Blok 3        | 692   | 74.722,16              | 662   | 68.736,78              |
| Vrstna hiša 1 | 276   | 15.977,64              | 276   | 14.084,28              |
| Vrstna hiša 2 | 194   | 11.230,66              | 194   | 9.899,82               |
| Vrstna hiša 3 | 194   | 11.230,66              | 194   | 9.899,82               |
| Vrstna hiša 4 | 194   | 11.230,66              | 194   | 9.899,82               |
| Vrstna hiša 5 | 194   | 11.230,66              | 194   | 9.899,82               |
| Vrstna hiša 6 | 447   | 25.876,83              | 447   | 22.810,41              |
| Hiša 1        | 841   | 28.619,23              | 841   | 25.213,01              |
| Hiša 2        | 391   | 13.305,73              | 391   | 11.722,10              |
| Hiša 3        | 454   | 15.449,62              | 454   | 13.610,83              |
| Vsota         | 18.982                                      | 1.983.255,99           | 16.197                                      | 1.749.440,41           |

V prvem delu predpostavim konstantne prihodke od davka na nepremičnine po predvidenem in alternativnem davku na modelu fiktivnega območja. Razmerje delitve prihodkov predvidenega davka med občinami in državo ni v skladu z Ustavo, ker povzroča odvisnost občin od države in ne zagotavlja njihove avtonomije [29]. Zato v drugem delu predpostavim prihodke s strani alternativnega davka kot polovično vrednost prihodkov predvidenega davka na modelu fiktivnega območja. Polovični prihodki predvidenega davka predstavljajo približno sedanjo vrednost prihodkov od NUSZ.

### 6.2.3 Predpostavljena vrednost davčne stopnje alternativnega davka z enakimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku

Na modelu fiktivnega območja sem predpostavila konstantne prihodke s strani obdavčitve nepremičnin po predvidenem in alternativnem davku. Z alternativnim predlogom obdavčitve nepremičnin, ki temelji na prilagojeni vrednosti zemljišča, želim doseči, da bo vrednost nepremičnine v skladu in premo sorazmerna z velikostjo zemljišča ter standardom, ki ga ta zagotavlja. Poleg tega je cilj alternativnega davka v splošnem, da spodbuja racionalno izrabo

zemljišča. Po izračunu vrednosti zemljišča posamezne stavbe sledi izračun predpostavljene vrednosti davčne stopnje po enačbi:

$$D_S = \frac{\sum P_{PD}}{\sum V_Z} \times 100 \%$$

Kjer je:

- $D_S$  Davčna stopnja (%)
- $P_{PD}$  Prihodki od predvidenega davka posamezne stavbe (€)
- $V_Z$  Vrednost zemljišča posamezne stavbe v skladu z normativom 1 in 2 (€)

V prejšnjem poglavju sem za vsako stanovanje izračunala odstotni delež neto tlorisne površine celotne stavbe, upoštevajoč neto tlorisno površino skupnih prostorov, ki sem jo razdelila enakomerno s številom stanovanj. Te odstotne deleže sem upoštevala pri izračunu alternativnega davka na posamezno stanovanje tako, da sem vrednost zemljišča razdelila po pripadajočih odstotnih deležih in pomnožila z davčno stopnjo. Izračunane vrednosti alternativnega davka v skladu z normativom 1 in 2 za posamezno stanovanje so prikazane v prilogah.

V skladu z normativom 1 in po predpostavki enakih končnih prihodkov s strani predvidenega in alternativnega davka, je v primeru alternativnega davka vrednost davčne stopnje 2,6 %. V preglednici 23 je primerjava med predvidenim in alternativnim davkom (normativ 1), s konstantnimi končnimi prihodki na izbranem fiktivnem območju, za vsako izbrano stavbo posebej. Pri predvidenem davku sta površina parcele in posplošena tržna vrednost nepremičnine pridobljeni v REN-u, pri alternativnem davku pa je površina gradbene parcele izračunana v skladu z normativom 1, vrednost zemljišča pa po alternativni metodi prilagojene vrednosti zemljišča glede na vrsto stavbe na strani 53 in 54. V preglednici 23 je izračunana razlika med predvidenim in alternativnim davkom v skladu z normativom 1. V preglednici 24 je izračunan povprečni alternativni davek (normativ 1) glede na vrsto stavbe.



Preglednica 23: Primerjava predvidenega in alternativnega davka v skladu z normativom 1 (vir: lasten vir)

| Stavba        | Predvideni davek                   |                                    |                  | Alternativni davek (normativ 1)    |                        |                  | Razlika (€) |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------------|------------------|-------------|
|               | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost nepremičnine po REN-u (€) | Davek (€)        | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost zemljišča (€) | Davek (€)        |             |
| Stolpnica 1   | 387                                | 7.859.597                          | 11.789,40        | 3.907                              | 469.230,7              | 11.967,26        | - 177,86    |
| Stolpnica 2   | 398                                | 7.479.952                          | 11.219,93        | 3.918                              | 470.551,8              | 12.000,95        | - 781,03    |
| Stolpnica 3   | 657                                | 7.112.081                          | 10.668,12        | 3.177                              | 381.557,7              | 9.731,25         | 936,87      |
| Blok 1        | 696                                | 5.050.567                          | 7.575,85         | 2.296                              | 247.922,1              | 6.323,00         | 1.252,85    |
| Blok 2        | 327                                | 2.767.264                          | 4.150,90         | 1.807                              | 195.119,9              | 4.976,34         | - 825,44    |
| Blok 3        | 212                                | 966.006                            | 1.449,01         | 692                                | 74.722,2               | 1.905,71         | - 456,70    |
| Vrstna hiša 1 | 236                                | 265.641                            | 398,46           | 276                                | 15.977,6               | 407,49           | - 9,03      |
| Vrstna hiša 2 | 154                                | 205.277                            | 307,92           | 194                                | 11.230,7               | 286,43           | 21,49       |
| Vrstna hiša 3 | 154                                | 234.497                            | 351,75           | 194                                | 11.230,7               | 286,43           | 65,32       |
| Vrstna hiša 4 | 154                                | 226.788                            | 340,18           | 194                                | 11.230,7               | 286,43           | 53,76       |
| Vrstna hiša 5 | 154                                | 254.596                            | 381,89           | 194                                | 11.230,7               | 286,43           | 95,47       |
| Vrstna hiša 6 | 407                                | 313.702                            | 470,55           | 447                                | 25.876,8               | 659,96           | - 189,41    |
| Hiša 1        | 801                                | 332.076                            | 498,11           | 841                                | 28.619,2               | 729,90           | - 231,79    |
| Hiša 2        | 351                                | 360.317                            | 540,48           | 391                                | 13.305,7               | 339,35           | 201,13      |
| Hiša 3        | 414                                | 291.990                            | 437,99           | 454                                | 15.449,6               | 394,03           | 43,96       |
| <b>Vsota</b>  | <b>5.540</b>                       | <b>33.720.351</b>                  | <b>50.580,53</b> | <b>18.982</b>                      | <b>1.983.256</b>       | <b>50.580,96</b> |             |

Preglednica 24: Povprečni alternativni davek v skladu z normativom 1 v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic (vir: lasten vir)

| <b>Povprečni alternativni davek (normativ 1):</b>           | <b>Stolpnica</b> | <b>Blok</b> | <b>Hiša</b> | <b>Vrstna hiša</b> |
|---|------------------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>- na bivalno enoto (€/bivalno enoto)</b>                 | 141,00           | 148,37      | 487,76      | 368,86             |
| <b>- na neto tlorisno površino stavbe (€/m<sup>2</sup>)</b> | 2,21             | 2,41        | 2,36        | 2,12               |
| <b>- na površino parcele (€/m<sup>2</sup>)</b>              | 3,06             | 2,75        | 0,87        | 1,48               |
| <b>FIZ</b>  | 1,33             | 1,20        | 0,38        | 0,64               |

Če povzamem:

Povprečni alternativni davek (normativ 1) glede na posamezno vrsto stavbe, ki je izračunan na bivalno enoto in na neto tlorisno površino stavbe, se ne spremeni v primerjavi s predvidenim. Povprečni alternativni davek (normativ 1) na površino parcele se zniža, predvsem v primeru večstanovanjskih stavb. Povprečni predvideni davek na površino parcele v primeru stolpnic je 23,35 €/m<sup>2</sup>, povprečni alternativni davek (normativ 1) pa je 3,06 €/m<sup>2</sup>. V primeru blokov je povprečni predvideni davek na površino parcele 10,67 €/m<sup>2</sup>,

povprečni alternativni davek (normativ 1) pa 2,75 €/m<sup>2</sup>. Znižanje vrednosti povprečnega alternativnega davka na površino parcele je posledica ureditve gradbene parcele v skladu z normativom 1, saj podatki v REN-u pri večstanovanjskih stavbah upoštevajo samo zazidano površino. Alternativni davek (normativ 1) se viša premo sorazmerno s površino gradbene parcele.

V skupini istih vrst stavb, je pri stavbi z nižjim FIZ alternativni davek (normativ 1) višji od predvidenega. Razlika med obema davkoma pri večstanovanjskih stavbah glede na posamezno stanovanje je zanemarljiva. V skupini stolpnic imata stolpnica 1 in 2 nižji FIZ, kot stolpnica 3. V primeru stolpnice 2 se alternativni davek (normativ 1) celotne stavbe v primerjavi s predvidenim zviša za 781,03 €. V stolpnici 2 je 88 stanovanj, to pomeni, da se alternativni davek (normativ 1) zviša za približno 8,9 € na stanovanje. Razlika med predvidenim in alternativnim davkom (normativ 1) je večja v primeru enostanovanjskih stavb. Po prejšnjih ugotovitvah predvideni davek ni v skladu in sorazmeren z velikostjo parcele in višino standarda, ki ga izbrana nepremičnina zagotavlja. Alternativni davek (normativ 1) je za primer samostojnih hiš z nižjim FIZ in večjo površino zemljišča višji kot predvideni davek. V skupini samostojnih hiš, kjer hiša 1 zaseda največjo gradbeno parcelo in ima najmanjši FIZ, je alternativni davek (normativ 1) višji za 231,79 € kot predvideni davek. Predvideni davek krajnih vrstnih hiš, katerim pripada večja površina parcele, je v primerjavi z vmesnimi vrstnimi hišami nižji. Tako je predvideni davek na površino parcele, zapisane v REN-u, v primeru vrstne hiše 6 1,16 €/m<sup>2</sup>, v primeru vrstne hiše 5 pa 2,48 €/m<sup>2</sup>. Alternativni davek (normativ 1) spodbuja racionalno izrabo zemljišča, ker je v primeru krajnih in vmesnih vrstnih hiš na površino gradbene parcele enak in znaša 1,48 €/m<sup>2</sup>. Posledica je višji alternativni davek (normativ 1) v primeru krajnih vrstnih hiš z večjo površino gradbene parcele, v primerjavi z vmesnimi vrstnimi hišami.

V skladu z normativom 2 in po predpostavki enakih končnih prihodkov s strani predvidenega in alternativnega davka, je v primeru alternativnega davka vrednost davčne stopnje 2,9 %. V spodnji preglednici je primerjava med predvidenim in alternativnim davkom, s konstantnimi končnimi prihodki na izbranem fiktivnem območju, za vsako izbrano stavbo posebej. Pri predvidenem davku sta površina parcele in posplošena tržna vrednost nepremičnine pridobljeni v REN-u, pri alternativnem davku pa je površina gradbene parcele izračunana v skladu z normativom 2, vrednost zemljišča pa po alternativni metodi prilagojene vrednosti zemljišča glede na vrsto stavbe na strani 53 in 54. V preglednici 25 je izračunana razlika med predvidenim in alternativnim davkom v skladu z normativom 2. V preglednici 26 je izračunan povprečni alternativni davek (normativ 2) glede na vrsto stavbe.

Preglednica 25: Primerjava predvidenega in alternativnega davka v skladu z normativom 2 (vir: lasten vir)

| Stavba        | Predvideni davek                   |                                    |                  | Alternativni davek (normativ 2)    |                        |                 | Razlika (€) |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------|
|               | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost nepremičnine po REN-u (€) | Davek (€)        | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost zemljišča (€) | Davek (€)       |             |
| Stolpnica 1   | 387                                | 7.859.597                          | 11.789,40        | 2.987                              | 403.663,2              | 11.670,7        | 118,69      |
| Stolpnica 2   | 398                                | 7.479.952                          | 11.219,93        | 2.998                              | 405.149,7              | 11.713,7        | -493,76     |
| Stolpnica 3   | 657                                | 7.112.081                          | 10.668,12        | 2.632                              | 355.688,5              | 10.283,7        | 384,46      |
| Blok 1        | 696                                | 5.050.567                          | 7.575,85         | 2.096                              | 217.631,9              | 6.292,2         | 1283,6      |
| Blok 2        | 327                                | 2.767.264                          | 4.150,90         | 1.637                              | 171.530,5              | 4.959,3         | -808,39     |
| Blok 3        | 212                                | 966.006                            | 1.449,01         | 662                                | 68.736,8               | 1.987,3         | -538,31     |
| Vrstna hiša 1 | 236                                | 265.641                            | 398,46           | 276                                | 14.084,3               | 407,2           | -8,74       |
| Vrstna hiša 2 | 154                                | 205.277                            | 307,92           | 194                                | 9.899,8                | 286,2           | 21,70       |
| Vrstna hiša 3 | 154                                | 234.497                            | 351,75           | 194                                | 9.899,8                | 286,2           | 65,52       |
| Vrstna hiša 4 | 154                                | 226.788                            | 340,18           | 194                                | 9.899,8                | 286,2           | 53,96       |
| Vrstna hiša 5 | 154                                | 254.596                            | 381,89           | 194                                | 9.899,8                | 286,2           | 95,67       |
| Vrstna hiša 6 | 407                                | 313.702                            | 470,55           | 447                                | 22.810,4               | 659,5           | -188,94     |
| Hiša 1        | 801                                | 332.076                            | 498,11           | 841                                | 25.213,0               | 728,9           | -230,85     |
| Hiša 2        | 351                                | 360.317                            | 540,48           | 391                                | 11.722,1               | 338,9           | 201,57      |
| Hiša 3        | 414                                | 291.990                            | 437,99           | 454                                | 13.610,8               | 393,5           | 44,47       |
| <b>Vsota</b>  | <b>5.540</b>                       | <b>33.720.351</b>                  | <b>50.580,53</b> | <b>16.197</b>                      | <b>1.749.440</b>       | <b>50.579,8</b> |             |

Preglednica 26: Povprečni alternativni davek v skladu z normativom 2 v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic (vir: lasten vir)

| <b>Povprečni alternativni davek (normativ 2):</b>           | <b>Stolpnica</b> | <b>Blok</b> | <b>Hiša</b> | <b>Vrstna hiša</b> |
|---|------------------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>- na bivalno enoto (€/bivalno enoto)</b>                 | 140,87           | 148,75      | 487,13      | 368,60             |
| <b>- na neto tlorisno površino stavbe (€/m<sup>2</sup>)</b> | 2,21             | 2,42        | 2,35        | 2,12               |
| <b>- na površino parcele (€/m<sup>2</sup>)</b>              | 3,91             | 3,01        | 0,87        | 1,48               |
| <b>FIZ</b>  | 1,70             | 1,31        | 0,38        | 0,64               |

Če povzamem:

Povprečni alternativni davek (normativ 2) glede na posamezno vrsto stavbe, ki je izračunan na bivalno enoto in na neto tlorisno površino stavbe, se ne spremeni v primerjavi s predvidenim. Povprečni alternativni davek (normativ 2) na površino parcele se zniža, predvsem v primeru večstanovanjskih stavb. Povprečni predvideni davek na površino parcele v primeru stolpnic je 23,35 €/m<sup>2</sup>, povprečni alternativni davek (normativ 2) pa je 3,91 €/m<sup>2</sup>. V primeru blokov je povprečni predvideni davek na površino parcele 10,67 €/m<sup>2</sup>,

povprečni alternativni davek (normativ 2) pa 3,01 €/m<sup>2</sup>. Znižanje vrednosti povprečnega alternativnega davka na površino parcele je posledica ureditve gradbene parcele v skladu z normativom 2, saj podatki v REN-u pri večstanovanjskih stavbah upoštevajo samo zazidano površino. Alternativni davek (normativ 2) se viša premo sorazmerno s površino gradbene parcele. Povprečni alternativni davek na površino parcele v skladu z normativom 1 je nižji, v primerjavi z normativom 2 v primeru večstanovanjskih stavb. V primeru stolpnic, povprečni alternativni davek v skladu z normativom 1 znaša 3,06 €/m<sup>2</sup>, v skladu z normativom 2 pa 3,91 €/m<sup>2</sup>, V primeru blokov povprečni alternativni davek v skladu z normativom 1 znaša 2,75 €/m<sup>2</sup>, v skladu z normativom 2 pa 3,01 €/m<sup>2</sup>, vendar se alternativni davek (normativ 2) v primerjavi z alternativnim davkom (normativ 1) ne zviša, saj je površina gradbenih parcel v skladu z normativom 2 manjša v primerjavi z normativom 1. Posledica so višji FIZ pri večstanovanjskih stavbah v primeru normativa 2.

V skupini istih vrst stavb, je pri stavbi z nižjim FIZ alternativni davek (normativ 2) višji od predvidenega. Razlika med obema davkoma pri večstanovanjskih stavbah glede na posamezno stanovanje je zanemarljiva. V skupini stolpnic imata stolpnica 1 in 2 nižji FIZ, kot stolpnica 3. V primeru stolpnice 2 se alternativni davek (normativ 2) v primerjavi s predvidenim zviša za 493,76 €. V stolpnici 2 je 88 stanovanj, kar pomeni da se alternativni davek (normativ 2) zviša za približno 5,6 € na stanovanje. Razlika med predvidenim in alternativnim davkom (normativ 2) je večja v primeru enostanovanjskih stavb. Po prejšnjih ugotovitvah predvideni davek ni v skladu in sorazmeren z velikostjo parcele in višino standarda, ki ga izbrana nepremičnina zagotavlja. Alternativni davek (normativ 2) je za primer samostojnih hiš z nižjim FIZ in večjo površino zemljišča višji kot predvideni davek. V skupini samostojnih hiš, kjer hiša 1 zaseda največjo gradbeno parcelo in ima najmanjši FIZ, je alternativni davek (normativ 2) višji za 230,85 € kot predvideni davek. Predvideni davek krajnih vrstnih hiš, katerim pripada večja površina parcele, je v primerjavi z vmesnimi vrstnimi hišami nižji. Tako je predvideni davek na površino parcele zapisane v REN-u v primeru vrstne hiše 6 1,16 €/m<sup>2</sup>, v primeru vrstne hiše 5 pa 2,48 €/m<sup>2</sup>. Alternativni davek (normativ 2) spodbuja racionalno izrabo zemljišča, ker je v primeru krajnih in vmesnih vrstnih hiš na površino gradbene parcele enak in znaša 1,48 €/m<sup>2</sup>. Posledica je višji alternativni davek (normativ 2) v primeru krajnih vrstnih hiš z večjo površino gradbene parcele, v primerjavi z vmesnimi vrstnimi hišami.

Izračun gradbenih parcel in alternativnega davka v skladu z normativom 2 je bolj primeren za stavbe, zgrajene pred sprejetjem OPN MOL – izvedbeni del [42], saj zaradi strnjene zazidave ni moč zagotoviti dovolj velikih funkcionalnih površin bivalnega okolja stanovanjskih stavb, kot jih predvideva 4. odstavek 32. člena OPN MOL – izvedbeni del [42].

#### **6.2.4 Predpostavljena vrednost davčne stopnje alternativnega davka s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku**

Na modelu fiktivnega območja sem predpostavila prihodke alternativnega davka, kot polovično vrednost prihodkov s strani predvidenega davka. Po mnenju Ustavnega sodišča delitev prihodkov predvidenega davka med občinami in državo ni v skladu z Ustavo. Predvideni davek vzbuja odvisnost občin od države in ne zagotavlja njihove avtonomije [29]. V nadaljevanju prihodke s strani obdavčitve nepremičnin v državni proračun zanemarim. Ta poseg bi verjetno vplival tudi na družbeno sprejetost alternativnega davka v splošnem, saj bi bila vrednost davka približno enaka dosedanji dajatvi NUSZ in ne bi predstavljala velike spremembe davkoplačevalcem.

Cilji alternativnega davka s polovičnimi in konstantnimi končnimi prihodki predvidenega davka ostajajo enaki. Prav tako ostajajo enake vrednosti zemljišč in površine gradbenih parcel izbranih stavb v skladu z normativom 1 in 2. Spremeni se le davčna stopnja, ki je izračunana po enačbi na strani 56. Po predpostavki polovičnih končnih prihodkov predvidenega davka je v primeru alternativnega davka v skladu z normativom 1, davčna stopnja 1,3 %. Zaradi različnih končnih prihodkov predvidenega in alternativnega davka (normativ 1) primerjava med davkoma ni mogoča. V prilogah so izračunane vrednosti alternativnega davka (normativ 1) polovičnih končnih prihodkov za posamezno stanovanje. Vrednost zemljišča sem razdelila po odstotnih deležih neto tlorisne površine stavbe, upoštevajoč neto tlorisno površino skupnih prostorov. Vrednost davka posameznega stanovanja je zmnožek vrednosti deleža zemljišča in davčne stopnje.

V preglednici 27 je primerjava med predvidenim in alternativnim davkom v skladu z normativom 1 s polovičnimi končnimi prihodki na izbranem fiktivnem območju. Pri predvidenem davku sta površina parcele in posplošena tržna vrednost nepremičnine pridobljeni v REN-u, pri alternativnem davku (normativ 1) pa je površina gradbene parcele izračunana v skladu z normativom 1, vrednost zemljišča pa po alternativni metodi prilagojene vrednosti zemljišča glede na vrsto stavbe na strani 53 in 54. Glede na vrsto stavbe je v preglednici 28 izračunan povprečni alternativni davek (normativ 1) s polovičnimi končnimi prihodki kot s strani predvidenega davka.

Preglednica 27: Primerjava predvidenega in alternativnega davka v skladu z normativom 1 s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku (vir: lasten vir)

| Stavba        | Predvideni davek                   |                                    |           | Alternativni davek (normativ 1)    |                        |           | Razlika (€) |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|------------------------|-----------|-------------|
|               | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost nepremičnine po REN-u (€) | Davek (€) | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost zemljišča (€) | Davek (€) |             |
| Stolpnica 1   | 387                                | 7.859.597                          | 11.789,40 | 3.907                              | 469.230,70             | 5.983,58  | 5.805,82    |
| Stolpnica 2   | 398                                | 7.479.952                          | 11.219,93 | 3.918                              | 470.551,80             | 6.000,43  | 5.219,50    |
| Stolpnica 3   | 657                                | 7.112.081                          | 10.668,12 | 3.177                              | 381.557,70             | 4.865,58  | 5.802,54    |
| Blok 1        | 734                                | 5.050.567                          | 7.575,85  | 2.296                              | 247.922,08             | 3.161,48  | 4.414,38    |
| Blok 2        | 327                                | 2.767.264                          | 4.150,90  | 1.807                              | 195.119,86             | 2.488,15  | 1.662,75    |
| Blok 3        | 212                                | 966.006                            | 1.449,01  | 692                                | 74.722,16              | 952,85    | 496,16      |
| Vrstna hiša 1 | 236                                | 265.641                            | 398,46    | 276                                | 15.977,64              | 203,75    | 194,72      |
| Vrstna hiša 2 | 154                                | 205.277                            | 307,92    | 194                                | 11.230,66              | 143,21    | 164,70      |
| Vrstna hiša 3 | 154                                | 234.497                            | 351,75    | 194                                | 11.230,66              | 143,21    | 208,53      |
| Vrstna hiša 4 | 154                                | 226.788                            | 340,18    | 194                                | 11.230,66              | 143,21    | 196,97      |
| Vrstna hiša 5 | 154                                | 254.596                            | 381,89    | 194                                | 11.230,66              | 143,21    | 238,68      |
| Vrstna hiša 6 | 407                                | 313.702                            | 470,55    | 447                                | 25.876,83              | 329,98    | 140,57      |
| Hiša 1        | 801                                | 332.076                            | 498,11    | 841                                | 28.619,23              | 364,95    | 133,16      |
| Hiša 2        | 351                                | 360.317                            | 540,48    | 391                                | 13.305,73              | 169,67    | 370,80      |
| Hiša 3        | 414                                | 291.990                            | 437,99    | 454                                | 15.449,62              | 197,01    | 240,97      |
| Vsota         | 5.540                              | 33.720.351                         | 50.580,53 | 18.982                             | 1.983.256              | 25.290,26 |             |

Preglednica 28: Povprečni alternativni davek v skladu z normativom 1 v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnice s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku (vir: lasten vir)

| Povprečni alternativni davek (normativ 1):             | Stolpnica | Blok  | Hiša   | Vrstna hiša |
|--|-----------|-------|--------|-------------|
| - na bivalno enoto (€/bivalno enoto)                   | 70,50     | 74,19 | 243,88 | 184,43      |
| - na neto tlorisno površino stavbe (€/m <sup>2</sup> ) | 1,11      | 1,21  | 1,18   | 1,06        |
| - na površino parcele (€/m <sup>2</sup> )              | 1,53      | 1,38  | 0,43   | 0,74        |
| <b>FIZ</b>   | 1,33      | 1,20  | 0,38   | 0,64        |

Če povzamem:

Primerjava predvidenega in alternativnega davka (normativ 1) s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku ni mogoča, razmerja plačila med posameznimi vrstami stavb pa ostajajo enaka kot v prejšnjem poglavju 6.2.3 in upravičujejo cilje alternativnega davka. Povprečni alternativni davek (normativ 1) na bivalno enoto, neto tlorisno površino stavbe in površino parcele za vsako posamezno vrsto stavbe v primeru polovičnih prihodkov se razpolovi. To pomeni, da povprečni alternativni davek (normativ 1) na bivalno enoto v

primeru stolpnic s konstantnimi končnimi prihodki kot s strani predvidenega davka znaša 141,0 €, s polovičnimi končnimi prihodki pa 70,5 € itd.. Povprečni FIZ glede na vrsto stavbe ostaja enak, saj se površine gradbenih parcel v skladu z normativom 1 ne spremenijo, prav tako ne vrednost zemljišča. Spremeni se samo davčna stopnja.

Po predpostavki polovičnih končnih prihodkov kot pri predvidenem davku je v primeru alternativnega davka v skladu z normativom 2 davčna stopnja izračunana po enačbi na strani 56 in znaša 1,5 %. V preglednici 29 je primerjava med predvidenim in alternativnim davkom v skladu z normativom 2 s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku na izbranem fiktivnem območju. V preglednici 30 je izračunan povprečni alternativni davek (normativ 2) s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku.

Preglednica 29: Primerjava predvidenega in alternativnega davka v skladu z normativom 2 s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku (vir: lasten vir)

| Stavba        | Predvideni davek                   |                                    |           | Alternativni davek (normativ 2)    |                        |           | Razlika (€) |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|------------------------|-----------|-------------|
|               | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost nepremičnine po REN-u (€) | Davek (€) | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Vrednost zemljišča (€) | Davek (€) |             |
| Stolpnica 1   | 387                                | 7.859.597                          | 11.789,40 | 2.987                              | 403.663,2              | 5.836,97  | 5.952,43    |
| Stolpnica 2   | 398                                | 7.479.952                          | 11.219,93 | 2.998                              | 405.149,7              | 5.858,46  | 5.361,46    |
| Stolpnica 3   | 657                                | 7.112.081                          | 10.668,12 | 2.632                              | 355.688,5              | 5.143,26  | 5.524,87    |
| Blok 1        | 734                                | 5.050.567                          | 7.575,85  | 2.096                              | 217.631,9              | 3.146,96  | 4.428,89    |
| Blok 2        | 327                                | 2.767.264                          | 4.150,90  | 1.637                              | 171.530,5              | 2.480,33  | 1.670,57    |
| Blok 3        | 212                                | 966.006                            | 1.449,01  | 662                                | 68.736,8               | 993,93    | 455,08      |
| Vrstna hiša 1 | 236                                | 265.641                            | 398,46    | 276                                | 14.084,3               | 203,66    | 194,80      |
| Vrstna hiša 2 | 154                                | 205.277                            | 307,92    | 194                                | 9.899,8                | 143,15    | 164,76      |
| Vrstna hiša 3 | 154                                | 234.497                            | 351,75    | 194                                | 9.899,8                | 143,15    | 208,59      |
| Vrstna hiša 4 | 154                                | 226.788                            | 340,18    | 194                                | 9.899,8                | 143,15    | 197,03      |
| Vrstna hiša 5 | 154                                | 254.596                            | 381,89    | 194                                | 9.899,8                | 143,15    | 238,74      |
| Vrstna hiša 6 | 407                                | 313.702                            | 470,55    | 447                                | 22.810,4               | 329,84    | 140,71      |
| Hiša 1        | 801                                | 332.076                            | 498,11    | 841                                | 25.213,0               | 364,58    | 133,53      |
| Hiša 2        | 351                                | 360.317                            | 540,48    | 391                                | 11.722,1               | 169,50    | 370,97      |
| Hiša 3        | 414                                | 291.990                            | 437,99    | 454                                | 13.610,8               | 196,81    | 241,17      |
| Vsota         | 5.540                              | 33.720.351                         | 50.580,53 | 16.197                             | 1.749.440              | 25.296,9  |             |

Preglednica 30: Povprečni alternativni davek v skladu z normativom 2 v primeru hiš, vrstnih hiš, blokov in stolpnic s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku (vir: lasten vir)

| <b>Povprečni alternativni davek (normativ 2):</b>           | <b>Stolpnica</b> | <b>Blok</b> | <b>Hiša</b> | <b>Vrstna hiša</b> |
|---|------------------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>- na bivalno enoto (€/bivalno enoto)</b>                 | 70,44            | 74,38       | 243,56      | 184,30             |
| <b>- na neto tlorisno površino stavbe (€/m<sup>2</sup>)</b> | 1,11             | 1,21        | 1,18        | 1,06               |
| <b>- na tlorisno površino parcele (€/m<sup>2</sup>)</b>     | 1,95             | 1,51        | 0,43        | 0,74               |
| <b>FIZ</b>  | 1,70             | 1,31        | 0,38        | 0,64               |

Če povzamem:

Primerjava predvidenega in alternativnega davka (normativ 2) s polovičnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku prav tako ni mogoča, razmerja plačila med posameznimi klasifikacijskimi vrstami stavb pa ostajajo enaka kot v prejšnjem poglavju 6.2.3 in upravičujejo cilje alternativnega davka. Povprečni alternativni davek (normativ 2) na bivalno enoto, neto tlorisno površino stavbe in površino parcele za vsako posamezno vrsto stavbe v primeru polovičnih prihodkov se razpolovi. To pomeni, da povprečni alternativni davek (normativ 2) na bivalno enoto v primeru stolpnic s konstantnimi končnimi prihodki kot pri predvidenem davku znaša 140,87 €, s polovičnimi končnimi prihodki pa 70,44 € itd.. Povprečni FIZ glede na vrsto stavbe ostaja enak, saj se površine gradbenih parcel v skladu z normativom 2 ne spremenijo, prav tako ne vrednost zemljišča. Spremeni se samo davčna stopnja.

Izračun gradbenih parcel in alternativnega davka v skladu z normativom 2 je bolj primeren za stavbe, zgrajene pred sprejetjem OPN MOL – izvedbeni del [43], saj zaradi strnjene zazidave ni moč zagotoviti dovolj velikih funkcionalnih površin bivalnega okolja stanovanjskih stavb, kot jih predvideva 4. odstavek 32. člena OPN MOL – izvedbeni del [42].

V primerjavi alternativnega davka (normativ 2) s konstantnimi in polovičnimi končnimi prihodki je bolj primeren drugi, saj bi bila vrednost davka približno enaka dosedanji dajatvi NUSZ in ne bi predstavljala velike spremembe davkopllačevalcem. To bi vplivalo na družbeno sprejetost alternativnega davka v splošnem. Poleg tega delitev prihodkov od davka med občinami in državo povzroča odvisnost občin od države, kar pa ni v skladu z Ustavo [29].



## 7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Davek od premoženja, začasni davek na nepremično premoženje večje vrednosti, NUSZ in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest so obstoječe dajatve vezane na nepremičnine v Sloveniji in so neenotne, nekonsistentne, nepregledne in neustrezne, zato je uvedba enotnega in ustrežnejšega sistema obdavčitve nujno potrebna. Z ustrezno obdavčitveno politiko nepremičnin lahko nadzorujemo rabo in izrabo zemljišča. Z urejenim prostorskim načrtovanjem, urejeno evidenco nepremičnin in notranjim nadzorom upravljanja z nepremičninami ter z visokimi kaznimi bi najbrž v večji meri zajezili širitev območja poselitve in neizkoriščenosti zemljišč ter špekulacij v zvezi z nepremičninami. Na podlagi opravljenih analiz različnih načinov vrednotenja nepremičnin za namene obdavčitve in njihove primerjave, sem ugotovila, da bi bila iz različnih spodaj navedenih vidikov, smotrnejša vpeljava alternativnega davka – davka na zemljišče.

Problem NUSZ je bila nepopolna evidenca nepremičnin in zakonska podlaga, ki ni zaobjela vseh vrst nepremičnin. Z uvedbo davka na nepremičnine se je vzpostavil REN, ki predstavlja bazo podatkov o nepremičninah v Sloveniji. V REN-u je dokumentirana posplošena tržna vrednost nepremičnine, ki je določena na podlagi delovanja trga nepremičnin in iz tega izhajajočih modelov. Bazo podatkov je potrebno nenehno vzdrževati in obnavljati. Osnova za obdavčitev nepremičnin po predlogu ZDavNepr je posplošena tržna vrednost nepremičnine, ki je odvisna od izgleda, lokacije, starosti, prenove itd. nepremičnine, zato je bazo podatkov o nepremičninah težko in drago redno vzdrževati. Lastnikom nepremičnin pa ni v interesu redno vzdrževanje in sporočanja sprememb na nepremičninah, saj bi se s tem zvišala vrednost nepremičnine, posledično pa tudi letno plačilo davka. Baza podatkov v REN-u ne predvideva OBP in PM, zato so velik problem neidentificirane gradbene parcele in pripadajoča zemljišča. Na podlagi tega sem v alternativnem predlogu obdavčitve nepremičnin podatke o površinah parcel, pridobljenih v REN-u, korigirala po normativih za funkcionalne površine bivalnega okolja stanovanjskih stavb. S tem bi bil upravni postopek obdavčitve nepremičnin poenostavljen in hitrejši.

Vrednotenje nepremičnin po določenih modelih in conah je preveč posplošeno, zato prihaja do različnih nesorazmernosti pri plačilu davka. Poleg tega tak način vrednotenja nepremičnin ne regulira posegov ter umeščanje nepremičnin v prostor in ne spodbuja trajnostnega prostorskega razvoja. Tako ni nadzora nad racionalno rabo prostora, poleg tega pa davkoplačevalce stimulira k stihiji, saj imajo z nevzdrževanjem nepremičnine po kriterijih vrednotenja nepremičnin nižjo ocenjeno vrednost nepremičnine in s tem nižje plačilo davka. Davčna osnova alternativnega davka je vrednost zemljišča, ki ne upošteva lastnosti stavbe,

ampak temelji na površini zemljišča in njegovi vrednosti. Z alternativnim predlogom sem izravnala razmerje plačila davka med različnimi vrstami stavb v skladu in premo sorazmerno s površino zemljišča ter s standardom, ki ga posamezna nepremičnina zagotavlja.

Povprečna vrednost predvidenega davka na površino parcele za posamezno vrsto stavbe je višja, kakor v primeru alternativnega davka, ker predvideni davek ne upošteva površine pripadajočega zemljišča in ne spodbuja racionalne izrabe zemljišča.

Na podlagi analize tujih praks sem ugotovila, da v večini primerov predstavlja obdavčitev nepremičnin največji prihodek lokalnih skupnosti. Ta jim omogoča gospodarski razvoj in napredek, posledično pa je težnja ljudi po poselitvi območja večja. Predvideni davek v Sloveniji naj bi se zaradi gospodarske krize razdelil med državo in lokalne skupnosti. S strani vlade je bilo zagotovljeno, da občinske blagajne zaradi uvedbe predvidenega davka ne bi imele primanjkljaja. Vendar glede na to, da je vrednost predvidenega davka v povprečju dvakratna vrednost NUSZ-ja in da polovica prihodkov pripada državi, predstavlja občinski deficit vrednost davka na premoženje in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Prihodki od obdavčenja nepremičnin bi morali ostati izključno v rokah lokalne skupnosti, zato sem upoštevala alternativni davek tudi s polovičnimi končnimi prihodki kot v primeru predvidenega davka.

Po ugotovitvah opravljenih analiz predvideni davek predpostavlja vrednotenje nepremičnin neodvisno od FIZ in površine zemljišča, ki ga stavba zaseda. S takim načinom država ne regulira posegov v prostor in širitve območij z manjšim FIZ, temveč na nek način nagradi luksuz in udobje samostojnih hiš, ki so zgrajene na velikih površinah gradbenih parcel. Problem prostorske širitve mest še vedno predstavlja gradnja prostornejših enostanovanjskih hiš. Z alternativnim davkom sem poskušala zmanjšati razliko povprečnega davka na površino parcele med posameznimi klasifikacijskimi vrstami stavb. Z alternativnim davkom bi bodoče investitorje prepričala v gradnjo nepremičnin z višjim FIZ, saj bi bil alternativni davek nižji v primeru večjega FIZ, kar bi povzročilo večje povpraševanje po nakupu nepremičnin. Vrednost alternativnega davka je premo sorazmerna s površino zemljišča in FIZ. Davčna osnova je prilagojena vrednost zemljišča, ki je odvisna tudi od FIZ. Davčna stopnja je odvisna od pričakovanih prihodkov s strani alternativnega davka. Postopek določanja alternativnega davka je standardiziran in uporaben za celotno območje Republike Slovenije.

## VIRI

- [1] Predlog: Zakon o davku na nepremičnine. 2014.  
[http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Davki\\_in\\_carine/Predlogi\\_predpisov/ZDN\\_CISTOPIS-po\\_redakciji\\_SVZ.pdf](http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Davki_in_carine/Predlogi_predpisov/ZDN_CISTOPIS-po_redakciji_SVZ.pdf) (Pridobljeno 6. 3. 2014.)
- [2] Mandič, S., Boškić, R. 2003. Davek na nepremičnine: socialni in prostorski učinki. V: 14. tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami, Portorož, 13. in 14. november 2003: zbornik referatov. Ljubljana: GZS– Gospodarska zbornica Slovenije: str. 138-143.
- [3] Zakon o stavbnih zemljiščih. Uradni list SRS št. 18/1984.
- [4] Zakon o davku na premoženje občanov. Uradni list SRS št. 36/1988, 8/89, Uradni list RS št. 48/90, 8/91, 7/93.
- [5] Zakon o gozdovih. Uradni list RS št. 30/1993.
- [6] Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS št. 33/1991-I.
- [7] Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj – OECD. 2014.  
[http://www.mzz.gov.si/si/gospodarska\\_diplomacija/slovenija\\_v\\_oecd/organizacija\\_za\\_gospodarsko\\_sodelovanje\\_in\\_razvoj\\_oecd/](http://www.mzz.gov.si/si/gospodarska_diplomacija/slovenija_v_oecd/organizacija_za_gospodarsko_sodelovanje_in_razvoj_oecd/) (Pridobljeno 10. 10. 2014.)
- [8] Režek, J. 2004. Značilnosti davka na nepremičnine in ocena njegove družbene sprejetosti. Geodetski vestnik 48, 1: 18-31.
- [9] MOL - Četrtna skupnost Jarše. 2014.  
<http://www.ljubljana.si/si/mol/cetrtnne-skupnosti/jarse/> (Pridobljeno 14. 5. 2014.)
- [10] Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena. Uradni list RS št. 33/2003.
- [11] Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe. Geodetska uprava Republike Slovenije. št. dokumenta: 35331-33/2007-2.

- [12] Četrtna skupnost Jarše. 2014.  
<https://www.google.si/maps/place/Jar%C5%A1e/@46.0712623,14.5489228,14z/data=!4m2!3m1!1s0x476532438e06982d:0x330f9b2627d567b> (Pridobljeno 12. 1. 2015.)
- [13] Zakon o davčnem postopku. Uradni list RS št. 013/2011.
- [14] Druzovič, J. 2011. Novi davek na nepremičnine: Primerjava z Nemčijo. Diplomsko naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta (samozaložba J. Druzovič): 74 f.
- [15] Stvarno pravni zakonik. Uradni list RS št. 87/2002.
- [16] Klun, M. 2006. Davčni sistem. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za upravo: 18 str.
- [17] Malme, J. H., Youngman, J. M. 2001. The development of property taxation in economies in transition : case studies from Central and Eastern Europe. Washington (D.C.) : World Bank, cop. 2001.
- [18] Development of Danish valuation system. 2014.  
<http://www.andywrightman.com/docs/muller.pdf> (Pridobljeno 5. 10. 2014.)
- [19] Ustava SR Slovenije. Uradni list SRS št. 6-44/1974: 72.
- [20] Šubic Kovač, M. 2006. Uspešnost uvajanja sprememb na področje vrednotenja nepremičnin v obdobju tranzicije. V: 17. tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami, Portorož, 16. in 17. november 2006: zbornik referatov. Ljubljana: GZS – Gospodarska zbornica Slovenije: str. 183-188.
- [21] Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS št. 102/2004.
- [22] Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč – pojasnila. 2014.  
[http://www.durs.gov.si/si/davki\\_predpisi\\_in\\_pojasnila/nadomestilo\\_za\\_uporabo\\_stavbnih\\_zemljisc\\_pojasnila/](http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/nadomestilo_za_uporabo_stavbnih_zemljisc_pojasnila/) (Pridobljeno 15. 10. 2014.)
- [23] Uredba o pristojbini za vzdrževanje gozdnih cest. Uradni list RS št. 38/1994.

- [24] Davek od premoženja za fizične osebe. 2014.  
[http://www.durs.gov.si/si/davki\\_predpisi\\_in\\_pojasnila/davek\\_od\\_premozenja\\_za\\_fizicne\\_osebe/](http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_od_premozenja_za_fizicne_osebe/) (Pridobljeno 25. 9. 2014.)
- [25] Zakon o davku na promet nepremičnin. Uradni list RS št. 57/99, 67/02 in 117/06 - ZDPN-2.
- [26] Zakon o davku na dediščine in darila. Uradni list RS št. 117/2006.
- [27] Zakonu za uravnoteženje javnih financ. Uradni list RS št. 40/2012.
- [28] Dolga zgodovina nepremičninskega davka. 2014.  
[www.delo.si/gospodarstvo/finance/dolga-zgodovina-nepremicninskega-davka.html](http://www.delo.si/gospodarstvo/finance/dolga-zgodovina-nepremicninskega-davka.html)  
(Pridobljeno 25. 3. 2014.)
- [29] Tiskovno sporočilo Ustavnega sodišča. 2014.  
[www.us-rs.si/media/u-i-313-13-.tiskovno.sporocilo.pdf](http://www.us-rs.si/media/u-i-313-13-.tiskovno.sporocilo.pdf) (Pridobljeno 25. 4. 2014.)
- [30] Zakon o davku na nepremičnine. Uradni list RS št. 11/2014.
- [31] Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS št. 50/06, 87/11, 40/12 - ZUJF in 22/14 - odl. US.
- [32] Za nižji davek bo treba skleniti pogodbo z ženo. 2014.  
<http://www.delo.si/gospodarstvo/finance/za-nizji-davek-bo-treba-skleniti-pogodbo-z-zeno.html> (Pridobljeno 1. 4. 2014.)
- [33] Smodiš, M. 2011. Zaključevanje uvedbe množičnega vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 55, 2: 334-348.
- [34] Mitrović, D. 2010. Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 54, 2: 228-241.
- [35] Weiß, E. 2005. Replacing the "combined tax on land and buildings" with a simplified "land value tax" in the Federal republic of Germany. Geodetski vestnik 49, 1: 29-34.

- [36] Klemenčič, T. 1980. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, Časopisni zavod, Uradni list SR Slovenija: 179 str.
- [37] Prostor3 – Javni vpogled v nepremičnine. 2014.  
<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.2265742572580488> (Pridobljeno 20. 12. 2014.)
- [38] SIST ISO 9836:2000. Standardi za lastnosti stavb - Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine.
- [39] Rakar, A. 2008. Osnove urejanja prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 11 str.
- [40] Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/2006.
- [41] Prostor3 – Zbirka vrednotenja nepremičnin. 2014.  
<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (Pridobljeno 5. 6. 2014.)
- [42] Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del. Uradni list št. 78/2010.
- [43] Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Uradni list RS št. 1/2011.
- [44] Kleiber, W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger. 6., vollständig neu bearbeitet Auflage 2010.

## **PRILOGE**

PRILOGA A: STOLPNICA 1

PRILOGA B: STOLPNICA 2

PRILOGA C: STOLPNICA 3

PRILOGA D: BLOK1

PRILOGA E: BLOK 2

PRILOGA F: BLOK 3

PRILOGA G: VRSTNE HIŠE

PRILOGA H: SAMOSTOJNE HIŠE

»Ta stran je namenoma prazna.«





... nadaljevanje

|       |         |      |      |      |           |      |        |         |        |       |         |        |         |
|-------|---------|------|------|------|-----------|------|--------|---------|--------|-------|---------|--------|---------|
| 56    | 48,2    | 0,94 | 0,21 | 1,14 | 88.998    | 1,13 | 133,50 | 5.356,6 | 136,62 | 68,31 | 4.608,1 | 133,23 | 66,62   |
| 57    | 35,7    | 0,69 | 0,21 | 0,90 | 68.239    | 0,87 | 102,36 | 4.217,2 | 107,55 | 53,78 | 3.627,9 | 104,89 | 52,45   |
| 58    | 42,7    | 0,83 | 0,21 | 1,03 | 79.923    | 1,02 | 119,88 | 4.855,3 | 123,83 | 61,91 | 4.176,8 | 120,76 | 60,38   |
| 59    | 37,4    | 0,73 | 0,21 | 0,93 | 79.098    | 1,01 | 118,65 | 4.372,1 | 111,51 | 55,75 | 3.761,2 | 108,75 | 54,37   |
| 60    | 67,7    | 1,32 | 0,21 | 1,52 | 114.868   | 1,46 | 172,30 | 7.134,1 | 181,95 | 90,97 | 6.137,3 | 177,44 | 88,72   |
| 61    | 67,7    | 1,32 | 0,21 | 1,52 | 114.868   | 1,46 | 172,30 | 7.134,1 | 181,95 | 90,97 | 6.137,3 | 177,44 | 88,72   |
| 62    | 37,4    | 0,73 | 0,21 | 0,93 | 79.098    | 1,01 | 118,65 | 4.372,1 | 111,51 | 55,75 | 3.761,2 | 108,75 | 54,37   |
| 63    | 48,2    | 0,94 | 0,21 | 1,14 | 88.998    | 1,13 | 133,50 | 5.356,6 | 136,62 | 68,31 | 4.608,1 | 133,23 | 66,62   |
| 64    | 35,7    | 0,69 | 0,21 | 0,90 | 69.632    | 0,89 | 104,45 | 4.217,2 | 107,55 | 53,78 | 3.627,9 | 104,89 | 52,45   |
| 65    | 42,7    | 0,83 | 0,21 | 1,03 | 79.923    | 1,02 | 119,88 | 4.855,3 | 123,83 | 61,91 | 4.176,8 | 120,76 | 60,38   |
| 66    | 37,4    | 0,73 | 0,21 | 0,93 | 77.516    | 0,99 | 116,27 | 4.372,1 | 111,51 | 55,75 | 3.761,2 | 108,75 | 54,37   |
| 67    | 67,7    | 1,32 | 0,21 | 1,52 | 114.868   | 1,46 | 172,30 | 7.134,1 | 181,95 | 90,97 | 6.137,3 | 177,44 | 88,72   |
| 68    | 67,7    | 1,32 | 0,21 | 1,52 | 114.868   | 1,46 | 172,30 | 7.134,1 | 181,95 | 90,97 | 6.137,3 | 177,44 | 88,72   |
| 69    | 37,4    | 0,73 | 0,21 | 0,93 | 77.516    | 0,99 | 116,27 | 4.372,1 | 111,51 | 55,75 | 3.761,2 | 108,75 | 54,37   |
| 70    | 48,2    | 0,94 | 0,21 | 1,14 | 92.405    | 1,18 | 138,61 | 5.356,6 | 136,62 | 68,31 | 4.608,1 | 133,23 | 66,62   |
| 71    | 35,7    | 0,69 | 0,21 | 0,90 | 68.239    | 0,87 | 102,36 | 4.217,2 | 107,55 | 53,78 | 3.627,9 | 104,89 | 52,45   |
| 72    | 42,7    | 0,83 | 0,21 | 1,03 | 79.923    | 1,02 | 119,88 | 4.855,3 | 123,83 | 61,91 | 4.176,8 | 120,76 | 60,38   |
| 73    | 37,4    | 0,73 | 0,21 | 0,93 | 77.516    | 0,99 | 116,27 | 4.372,1 | 111,51 | 55,75 | 3.761,2 | 108,75 | 54,37   |
| 74    | 69      | 1,34 | 0,21 | 1,55 | 114.868   | 1,46 | 172,30 | 7.252,6 | 184,97 | 92,49 | 6.239,2 | 180,39 | 90,20   |
| 75    | 68,9    | 1,34 | 0,21 | 1,54 | 114.718   | 1,46 | 172,08 | 7.243,5 | 184,74 | 92,37 | 6.231,4 | 180,16 | 90,08   |
| 76    | 37,3    | 0,72 | 0,21 | 0,93 | 77.678    | 0,99 | 116,52 | 4.363,0 | 111,27 | 55,64 | 3.753,4 | 108,52 | 54,26   |
| 77    | 48      | 0,93 | 0,21 | 1,14 | 88.998    | 1,13 | 133,50 | 5.338,4 | 136,15 | 68,08 | 4.592,4 | 132,78 | 66,39   |
| 78    | 35,5    | 0,69 | 0,21 | 0,89 | 68.239    | 0,87 | 102,36 | 4.198,9 | 107,09 | 53,54 | 3.612,2 | 104,44 | 52,22   |
| 79    | 42,4    | 0,82 | 0,21 | 1,03 | 79.758    | 1,01 | 119,64 | 4.827,9 | 123,13 | 61,57 | 4.153,3 | 120,08 | 60,04   |
| 80    | 37,3    | 0,72 | 0,21 | 0,93 | 80.401    | 1,02 | 120,60 | 4.363,0 | 111,27 | 55,64 | 3.753,4 | 108,52 | 54,26   |
| 81    | 67,7    | 1,32 | 0,21 | 1,52 | 114.868   | 1,46 | 172,30 | 7.134,1 | 181,95 | 90,97 | 6.137,3 | 177,44 | 88,72   |
| 82    | 67,7    | 1,32 | 0,21 | 1,52 | 114.868   | 1,46 | 172,30 | 7.134,1 | 181,95 | 90,97 | 6.137,3 | 177,44 | 88,72   |
| 83    | 37,3    | 0,72 | 0,21 | 0,93 | 77.678    | 0,99 | 116,52 | 4.363,0 | 111,27 | 55,64 | 3.753,4 | 108,52 | 54,26   |
| 84    | 48      | 0,93 | 0,21 | 1,14 | 88.998    | 1,13 | 133,50 | 5.338,4 | 136,15 | 68,08 | 4.592,4 | 132,78 | 66,39   |
| 85    | 42,7    | 0,83 | 0,21 | 1,03 | 78.528    | 1,00 | 117,79 | 4.855,3 | 123,83 | 61,91 | 4.176,8 | 120,76 | 60,38   |
| 86    | 42,7    | 0,83 | 0,21 | 1,03 | 75.963    | 0,97 | 113,94 | 4.855,3 | 123,83 | 61,91 | 4.176,8 | 120,76 | 60,38   |
| 87    | 43,6    | 0,85 | 0,21 | 1,05 | 77.613    | 0,99 | 116,42 | 4.937,3 | 125,92 | 62,96 | 4.247,4 | 122,80 | 61,40   |
| 88    | 44,4    | 0,86 | 0,21 | 1,07 | 78.768    | 1,00 | 118,15 | 5.010,2 | 127,78 | 63,89 | 4.310,1 | 124,62 | 62,31   |
| 90    | 36,8    | 0,71 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 91    | 24,4    | 0,47 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 92    | 16,7    | 0,32 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 93    | 13      | 0,25 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 94    | 1,5     | 0,03 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 95    | 1,5     | 0,03 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 96    | 88      | 1,71 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 97    | 12,6    | 0,24 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 98    | 4,5     | 0,09 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 99    | 11,7    | 0,23 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 100   | 47,8    | 0,93 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 101   | 47,5    | 0,92 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 102   | 10,4    | 0,20 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 103   | 10,4    | 0,20 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 104   | 237,4   | 4,61 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 105   | 21,6    | 0,42 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| 106   | 343,8   | 6,68 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -       |
| Vsota | 5.147,6 | 100  | -    | 100  | 7.859.597 | 100  | 11.789 | 469.231 | 11.967 | 5.984 | 403.663 | 11.671 | 5.835,4 |



... nadaljevanje

|       |       |      |      |      |           |      |        |         |        |       |         |        |       |
|-------|-------|------|------|------|-----------|------|--------|---------|--------|-------|---------|--------|-------|
| 156   | 47,3  | 0,99 | 0,16 | 1,15 | 88.173    | 1,18 | 132,26 | 5.434,1 | 138,59 | 69,30 | 4.678,8 | 135,28 | 67,64 |
| 157   | 35,1  | 0,74 | 0,16 | 0,90 | 66.131    | 0,88 | 99,20  | 4.229,6 | 107,87 | 53,94 | 3.641,7 | 105,29 | 52,65 |
| 158   | 42    | 0,88 | 0,16 | 1,04 | 75.798    | 1,01 | 113,70 | 4.910,9 | 125,25 | 62,62 | 4.228,3 | 122,25 | 61,13 |
| 159   | 36,7  | 0,77 | 0,16 | 0,93 | 68.622    | 0,92 | 102,93 | 4.387,6 | 111,90 | 55,95 | 3.777,8 | 109,22 | 54,61 |
| 160   | 65,3  | 1,37 | 0,16 | 1,53 | 106.521   | 1,42 | 159,78 | 7.211,3 | 183,92 | 91,96 | 6.209,0 | 179,52 | 89,76 |
| 161   | 65,9  | 1,38 | 0,16 | 1,55 | 107.266   | 1,43 | 160,90 | 7.270,5 | 185,43 | 92,71 | 6.260,0 | 180,99 | 90,50 |
| 162   | 36,9  | 0,77 | 0,16 | 0,94 | 78.001    | 1,04 | 117,00 | 4.407,3 | 112,40 | 56,20 | 3.794,8 | 109,72 | 54,86 |
| 163   | 47,6  | 1,00 | 0,16 | 1,16 | 83.388    | 1,11 | 125,08 | 5.463,7 | 139,35 | 69,67 | 4.704,3 | 136,01 | 68,01 |
| 164   | 35,4  | 0,74 | 0,16 | 0,91 | 68.991    | 0,92 | 103,49 | 4.259,2 | 108,63 | 54,31 | 3.667,2 | 106,03 | 53,01 |
| 165   | 42,1  | 0,88 | 0,16 | 1,05 | 74.443    | 1,00 | 111,66 | 4.920,7 | 125,50 | 62,75 | 4.236,8 | 122,50 | 61,25 |
| 166   | 36,8  | 0,77 | 0,16 | 0,93 | 78.163    | 1,04 | 117,24 | 4.397,5 | 112,15 | 56,08 | 3.786,3 | 109,47 | 54,73 |
| 167   | 65,8  | 1,38 | 0,16 | 1,54 | 107.117   | 1,43 | 160,68 | 7.260,7 | 185,18 | 92,59 | 6.251,5 | 180,75 | 90,37 |
| 168   | 65,8  | 1,38 | 0,16 | 1,54 | 116.882   | 1,56 | 175,32 | 7.260,7 | 185,18 | 92,59 | 6.251,5 | 180,75 | 90,37 |
| 169   | 36,8  | 0,77 | 0,16 | 0,93 | 80.745    | 1,08 | 121,12 | 4.397,5 | 112,15 | 56,08 | 3.786,3 | 109,47 | 54,73 |
| 170   | 47,6  | 1,00 | 0,16 | 1,16 | 90.473    | 1,21 | 135,71 | 5.463,7 | 139,35 | 69,67 | 4.704,3 | 136,01 | 68,01 |
| 171   | 35,3  | 0,74 | 0,16 | 0,90 | 67.437    | 0,90 | 101,16 | 4.249,4 | 108,38 | 54,19 | 3.658,7 | 105,78 | 52,89 |
| 172   | 42    | 0,88 | 0,16 | 1,04 | 87.286    | 1,17 | 130,93 | 4.910,9 | 125,25 | 62,62 | 4.228,3 | 122,25 | 61,13 |
| 173   | 36,7  | 0,77 | 0,16 | 0,93 | 68.622    | 0,92 | 102,93 | 4.387,6 | 111,90 | 55,95 | 3.777,8 | 109,22 | 54,61 |
| 174   | 65,8  | 1,38 | 0,16 | 1,54 | 119.181   | 1,59 | 178,77 | 7.260,7 | 185,18 | 92,59 | 6.251,5 | 180,75 | 90,37 |
| 175   | 65,8  | 1,38 | 0,16 | 1,54 | 114.569   | 1,53 | 171,85 | 7.260,7 | 185,18 | 92,59 | 6.251,5 | 180,75 | 90,37 |
| 176   | 36,8  | 0,77 | 0,16 | 0,93 | 67.438    | 0,90 | 101,16 | 4.397,5 | 112,15 | 56,08 | 3.786,3 | 109,47 | 54,73 |
| 177   | 47,6  | 1,00 | 0,16 | 1,16 | 87.183    | 1,17 | 130,77 | 5.463,7 | 139,35 | 69,67 | 4.704,3 | 136,01 | 68,01 |
| 178   | 34,6  | 0,73 | 0,16 | 0,89 | 66.706    | 0,89 | 100,06 | 4.180,2 | 106,61 | 53,31 | 3.599,2 | 104,06 | 52,03 |
| 179   | 41,3  | 0,87 | 0,16 | 1,03 | 74.973    | 1,00 | 112,46 | 4.841,7 | 123,48 | 61,74 | 4.168,8 | 120,53 | 60,26 |
| 180   | 36    | 0,76 | 0,16 | 0,92 | 75.090    | 1,00 | 112,64 | 4.318,5 | 110,14 | 55,07 | 3.718,2 | 107,50 | 53,75 |
| 181   | 65,1  | 1,37 | 0,16 | 1,53 | 112.185   | 1,50 | 168,28 | 7.191,5 | 183,41 | 91,71 | 6.192,0 | 179,03 | 89,51 |
| 182   | 65,8  | 1,38 | 0,16 | 1,54 | 107.117   | 1,43 | 160,68 | 7.260,7 | 185,18 | 92,59 | 6.251,5 | 180,75 | 90,37 |
| 183   | 36,1  | 0,76 | 0,16 | 0,92 | 67.664    | 0,90 | 101,50 | 4.328,3 | 110,39 | 55,20 | 3.726,7 | 107,75 | 53,87 |
| 184   | 46,9  | 0,98 | 0,16 | 1,15 | 91.000    | 1,22 | 136,50 | 5.394,6 | 137,58 | 68,79 | 4.644,8 | 134,29 | 67,15 |
| 185   | 40,8  | 0,86 | 0,16 | 1,02 | 75.191    | 1,01 | 112,79 | 4.792,4 | 122,22 | 61,11 | 4.126,3 | 119,30 | 59,65 |
| 186   | 40,8  | 0,86 | 0,16 | 1,02 | 73.488    | 0,98 | 110,23 | 4.792,4 | 122,22 | 61,11 | 4.126,3 | 119,30 | 59,65 |
| 187   | 40,9  | 0,86 | 0,16 | 1,02 | 78.001    | 1,04 | 117,00 | 4.802,3 | 122,48 | 61,24 | 4.134,8 | 119,55 | 59,77 |
| 188   | 40,8  | 0,86 | 0,16 | 1,02 | 74.148    | 0,99 | 111,22 | 4.792,4 | 122,22 | 61,11 | 4.126,3 | 119,30 | 59,65 |
| 189   | 16    | 0,34 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 190   | 1,1   | 0,02 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 191   | 4     | 0,08 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 192   | 14,2  | 0,30 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 193   | 17,9  | 0,38 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 194   | 16,8  | 0,35 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 195   | 12,9  | 0,27 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 196   | 13,5  | 0,28 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 197   | 90    | 1,89 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 198   | 51,1  | 1,07 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 199   | 51,1  | 1,07 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 200   | 10,2  | 0,21 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 201   | 10,2  | 0,21 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 202   | 23    | 0,48 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 203   | 21,6  | 0,45 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 204   | 327,5 | 6,87 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| Vsota | 4.766 | 100  | -    | 100  | 7.479.952 | 100  | 11.220 | 470.552 | 12.001 | 6.000 | 405.150 | 11.714 | 5.858 |

**PRILOGA C: STOLPNICA 3**

| Številka dela stavbe | Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> ) | Delež neto tlorisne površine stavbe (%) | Delež skupnih prostorov (%) | Delež celotne neto tlorisne površine stanovanja (%) | Predvideni davek          |                                    |           | Alternativni davek     |                                 |                                       |                        |                                 |                                       |
|----------------------|--|---|-----------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|                      |  |   |                             |   | Vrednost nepremičnine (€) | Delež vrednosti celotne stavbe (%) | Davek (€) | Normativ 1             |                                 | Normativ 2                            |                        |                                 |                                       |
|                      |  |   |                             |   |                           |                                    |           | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) |
| 1                    | 53,8   | 1,01                                    | 0,41                        | 1,43  | 97.850                    | 1,38                               | 146,78    | 5.438,4                | 138,70                          | 69,35                                 | 5.069,7                | 146,58                          | 73,29                                 |
| 2                    | 61,7   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 111.056                   | 1,56                               | 166,58    | 6.006,7                | 153,19                          | 76,60                                 | 5.599,4                | 161,89                          | 80,95                                 |
| 3                    | 61,7   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 115.042                   | 1,62                               | 172,56    | 6.006,7                | 153,19                          | 76,60                                 | 5.599,4                | 161,89                          | 80,95                                 |
| 4                    | 61,7   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 111.056                   | 1,56                               | 166,58    | 6.006,7                | 153,19                          | 76,60                                 | 5.599,4                | 161,89                          | 80,95                                 |
| 5                    | 73,2   | 1,38                                    | 0,41                        | 1,79  | 128.532                   | 1,81                               | 192,80    | 6.833,9                | 174,29                          | 87,15                                 | 6.370,6                | 184,19                          | 92,09                                 |
| 6                    | 61,5   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 102.607                   | 1,44                               | 153,91    | 5.992,3                | 152,83                          | 76,41                                 | 5.586,0                | 161,51                          | 80,75                                 |
| 7                    | 61,7   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 110.338                   | 1,55                               | 165,51    | 6.006,7                | 153,19                          | 76,60                                 | 5.599,4                | 161,89                          | 80,95                                 |
| 8                    | 53,8   | 1,01                                    | 0,41                        | 1,43  | 99.130                    | 1,39                               | 148,70    | 5.438,4                | 138,70                          | 69,35                                 | 5.069,7                | 146,58                          | 73,29                                 |
| 9                    | 61,9   | 1,17                                    | 0,41                        | 1,58  | 113.636                   | 1,60                               | 170,45    | 6.021,1                | 153,56                          | 76,78                                 | 5.612,9                | 162,28                          | 81,14                                 |
| 10                   | 61,9   | 1,17                                    | 0,41                        | 1,58  | 107.530                   | 1,51                               | 161,30    | 6.021,1                | 153,56                          | 76,78                                 | 5.612,9                | 162,28                          | 81,14                                 |
| 11                   | 62,2   | 1,17                                    | 0,41                        | 1,58  | 113.636                   | 1,60                               | 170,45    | 6.042,7                | 154,11                          | 77,06                                 | 5.633,0                | 162,86                          | 81,43                                 |
| 12                   | 73,4   | 1,38                                    | 0,41                        | 1,79  | 133.502                   | 1,88                               | 200,25    | 6.848,3                | 174,66                          | 87,33                                 | 6.384,0                | 184,58                          | 92,29                                 |
| 13                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 114.261                   | 1,61                               | 171,39    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 14                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 114.261                   | 1,61                               | 171,39    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 15                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 114.887                   | 1,62                               | 172,33    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 16                   | 53,8   | 1,01                                    | 0,41                        | 1,43  | 104.149                   | 1,46                               | 156,22    | 5.438,4                | 138,70                          | 69,35                                 | 5.069,7                | 146,58                          | 73,29                                 |
| 17                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 113.969                   | 1,60                               | 170,95    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 18                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 114.261                   | 1,61                               | 171,39    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 19                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 107.224                   | 1,51                               | 160,84    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 20                   | 73,2   | 1,38                                    | 0,41                        | 1,79  | 131.312                   | 1,85                               | 196,97    | 6.833,9                | 174,29                          | 87,15                                 | 6.370,6                | 184,19                          | 92,09                                 |
| 21                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 114.418                   | 1,61                               | 171,63    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 22                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 114.418                   | 1,61                               | 171,63    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 23                   | 60,7   | 1,14                                    | 0,41                        | 1,56  | 111.363                   | 1,57                               | 167,04    | 5.934,8                | 151,36                          | 75,68                                 | 5.532,4                | 159,95                          | 79,98                                 |
| 24                   | 53,8   | 1,01                                    | 0,41                        | 1,43  | 103.253                   | 1,45                               | 154,88    | 5.438,4                | 138,70                          | 69,35                                 | 5.069,7                | 146,58                          | 73,29                                 |
| 25                   | 62,1   | 1,17                                    | 0,41                        | 1,58  | 113.509                   | 1,60                               | 170,26    | 6.035,5                | 153,93                          | 76,96                                 | 5.626,3                | 162,67                          | 81,33                                 |
| 26                   | 61,6   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 113.323                   | 1,59                               | 169,98    | 5.999,5                | 153,01                          | 76,51                                 | 5.592,7                | 161,70                          | 80,85                                 |
| 27                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 113.949                   | 1,60                               | 170,92    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 28                   | 74,9   | 1,41                                    | 0,41                        | 1,82  | 122.860                   | 1,73                               | 184,29    | 6.956,2                | 177,41                          | 88,71                                 | 6.484,6                | 187,49                          | 93,74                                 |
| 29                   | 61,5   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 113.636                   | 1,60                               | 170,45    | 5.992,3                | 152,83                          | 76,41                                 | 5.586,0                | 161,51                          | 80,75                                 |
| 30                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 113.969                   | 1,60                               | 170,95    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 31                   | 63,2   | 1,19                                    | 0,41                        | 1,60  | 115.669                   | 1,63                               | 173,50    | 6.114,6                | 155,95                          | 77,97                                 | 5.700,0                | 164,80                          | 82,40                                 |
| 32                   | 53,8   | 1,01                                    | 0,41                        | 1,43  | 110.507                   | 1,55                               | 165,76    | 5.438,4                | 138,70                          | 69,35                                 | 5.069,7                | 146,58                          | 73,29                                 |
| 33                   | 61,5   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 111.602                   | 1,57                               | 167,40    | 5.992,3                | 152,83                          | 76,41                                 | 5.586,0                | 161,51                          | 80,75                                 |
| 34                   | 61,5   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 112.743                   | 1,59                               | 169,11    | 5.992,3                | 152,83                          | 76,41                                 | 5.586,0                | 161,51                          | 80,75                                 |
| 35                   | 61,5   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 113.010                   | 1,59                               | 169,52    | 5.992,3                | 152,83                          | 76,41                                 | 5.586,0                | 161,51                          | 80,75                                 |
| 36                   | 73,6   | 1,39                                    | 0,41                        | 1,80  | 131.938                   | 1,86                               | 197,91    | 6.862,7                | 175,03                          | 87,51                                 | 6.397,4                | 184,96                          | 92,48                                 |
| 37                   | 61,4   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 112.854                   | 1,59                               | 169,28    | 5.985,1                | 152,64                          | 76,32                                 | 5.579,3                | 161,31                          | 80,66                                 |
| 38                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 114.418                   | 1,61                               | 171,63    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 39                   | 61,4   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 113.636                   | 1,60                               | 170,45    | 5.985,1                | 152,64                          | 76,32                                 | 5.579,3                | 161,31                          | 80,66                                 |
| 40                   | 53,8   | 1,01                                    | 0,41                        | 1,43  | 96.094                    | 1,35                               | 144,14    | 5.438,4                | 138,70                          | 69,35                                 | 5.069,7                | 146,58                          | 73,29                                 |
| 41                   | 61,4   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 110.596                   | 1,56                               | 165,89    | 5.985,1                | 152,64                          | 76,32                                 | 5.579,3                | 161,31                          | 80,66                                 |
| 42                   | 61,4   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 110.596                   | 1,56                               | 165,89    | 5.985,1                | 152,64                          | 76,32                                 | 5.579,3                | 161,31                          | 80,66                                 |
| 43                   | 61,4   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 110.596                   | 1,56                               | 165,89    | 5.985,1                | 152,64                          | 76,32                                 | 5.579,3                | 161,31                          | 80,66                                 |
| 44                   | 71,9   | 1,36                                    | 0,41                        | 1,77  | 126.540                   | 1,78                               | 189,81    | 6.740,4                | 171,91                          | 85,95                                 | 6.283,4                | 181,67                          | 90,83                                 |
| 45                   | 61,4   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 110.596                   | 1,56                               | 165,89    | 5.985,1                | 152,64                          | 76,32                                 | 5.579,3                | 161,31                          | 80,66                                 |
| 46                   | 62,4   | 1,18                                    | 0,41                        | 1,59  | 106.611                   | 1,50                               | 159,92    | 6.057,0                | 154,48                          | 77,24                                 | 5.646,4                | 163,25                          | 81,63                                 |
| 47                   | 61,4   | 1,16                                    | 0,41                        | 1,57  | 110.596                   | 1,56                               | 165,89    | 5.985,1                | 152,64                          | 76,32                                 | 5.579,3                | 161,31                          | 80,66                                 |
| 48                   | 53,8   | 1,01                                    | 0,41                        | 1,43  | 97.850                    | 1,38                               | 146,78    | 5.438,4                | 138,70                          | 69,35                                 | 5.069,7                | 146,58                          | 73,29                                 |
| 49                   | 61,9   | 1,17                                    | 0,41                        | 1,58  | 111.363                   | 1,57                               | 167,04    | 6.021,1                | 153,56                          | 76,78                                 | 5.612,9                | 162,28                          | 81,14                                 |
| 50                   | 61,9   | 1,17                                    | 0,41                        | 1,58  | 111.363                   | 1,57                               | 167,04    | 6.021,1                | 153,56                          | 76,78                                 | 5.612,9                | 162,28                          | 81,14                                 |

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

|       |       |       |      |      |           |      |        |         |        |       |         |        |       |
|-------|-------|-------|------|------|-----------|------|--------|---------|--------|-------|---------|--------|-------|
| 51    | 61,4  | 1,16  | 0,41 | 1,57 | 116.347   | 1,64 | 174,52 | 5.985,1 | 152,64 | 76,32 | 5.579,3 | 161,31 | 80,66 |
| 52    | 74,6  | 1,41  | 0,41 | 1,82 | 128.226   | 1,80 | 192,34 | 6.934,6 | 176,86 | 88,43 | 6.464,5 | 186,90 | 93,45 |
| 53    | 63,4  | 1,20  | 0,41 | 1,61 | 113.662   | 1,60 | 170,49 | 6.129,0 | 156,31 | 78,16 | 5.713,4 | 165,19 | 82,59 |
| 54    | 62,4  | 1,18  | 0,41 | 1,59 | 111.976   | 1,57 | 167,96 | 6.057,0 | 154,48 | 77,24 | 5.646,4 | 163,25 | 81,63 |
| 55    | 61,9  | 1,17  | 0,41 | 1,58 | 111.363   | 1,57 | 167,04 | 6.021,1 | 153,56 | 76,78 | 5.612,9 | 162,28 | 81,14 |
| 56    | 53,8  | 1,01  | 0,41 | 1,43 | 97.850    | 1,38 | 146,78 | 5.438,4 | 138,70 | 69,35 | 5.069,7 | 146,58 | 73,29 |
| 57    | 61,7  | 1,16  | 0,41 | 1,57 | 111.056   | 1,56 | 166,58 | 6.006,7 | 153,19 | 76,60 | 5.599,4 | 161,89 | 80,95 |
| 58    | 60,5  | 1,14  | 0,41 | 1,55 | 111.363   | 1,57 | 167,04 | 5.920,4 | 150,99 | 75,50 | 5.519,0 | 159,57 | 79,78 |
| 59    | 60,5  | 1,14  | 0,41 | 1,55 | 109.217   | 1,54 | 163,83 | 5.920,4 | 150,99 | 75,50 | 5.519,0 | 159,57 | 79,78 |
| 60    | 73,2  | 1,38  | 0,41 | 1,79 | 128.686   | 1,81 | 193,03 | 6.833,9 | 174,29 | 87,15 | 6.370,6 | 184,19 | 92,09 |
| 61    | 62,4  | 1,18  | 0,41 | 1,59 | 111.363   | 1,57 | 167,04 | 6.057,0 | 154,48 | 77,24 | 5.646,4 | 163,25 | 81,63 |
| 62    | 62,4  | 1,18  | 0,41 | 1,59 | 112.129   | 1,58 | 168,19 | 6.057,0 | 154,48 | 77,24 | 5.646,4 | 163,25 | 81,63 |
| 63    | 65,4  | 1,23  | 0,41 | 1,64 | 116.728   | 1,64 | 175,09 | 6.272,8 | 159,98 | 79,99 | 5.847,6 | 169,07 | 84,53 |
| 64    | 3,2   | 0,06  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 65    | 3,2   | 0,06  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 66    | 34,2  | 0,64  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 67    | 17,4  | 0,33  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 68    | 17,4  | 0,33  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 69    | 72,3  | 1,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 70    | 25    | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 71    | 39,8  | 0,75  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 72    | 16,9  | 0,32  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 73    | 15,3  | 0,29  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 74    | 15,1  | 0,28  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 75    | 7,8   | 0,15  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 76    | 5,8   | 0,11  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 77    | 18,4  | 0,35  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 78    | 20,2  | 0,38  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 79    | 20,6  | 0,39  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 80    | 19,2  | 0,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 81    | 24,8  | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 82    | 35    | 0,66  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 83    | 19,2  | 0,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 84    | 24,8  | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 85    | 19,2  | 0,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 86    | 24,8  | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 87    | 19,2  | 0,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 88    | 24,8  | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 89    | 19,2  | 0,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 90    | 24,8  | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 91    | 19,2  | 0,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 92    | 24,8  | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 93    | 19,2  | 0,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 94    | 24,8  | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 95    | 19,2  | 0,36  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 96    | 24,8  | 0,47  | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| 97    | 654   | 12,33 | -    | -    | -         | -    | -      | -       | -      | -     | -       | -      | -     |
| Vsota | 5.304 | 100   | -    | 100  | 7.112.081 | 100  | 10.668 | 381.558 | 9.731  | 4.866 | 355.688 | 10.284 | 5.143 |

**PRILOGA D: BLOK 1**

| Številka dela stavbe | Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> ) | Delež neto tlorisne površine stavbe (%) | Delež skupnih prostorov (%) | Delež celotne neto tlorisne površine stanovanja (%) | Predvideni davek          |                                    |           | Alternativni davek     |                                 |                                       |                        |                                 |                                       |
|----------------------|--|---|-----------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|                      |  |   |                             |   | Vrednost nepremičnine (€) | Delež vrednosti celotne stavbe (%) | Davek (€) | Normativ 1             |                                 |                                       | Normativ 2             |                                 |                                       |
|                      |  |   |                             |   |                           |                                    |           | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) |
| 1                    | 72,6   | 2,37                                    | 0,22                        | 2,59  | 144.744                   | 2,87                               | 217,12    | 6.417,1                | 163,66                          | 81,83                                 | 5.633,1                | 162,87                          | 81,43                                 |
| 2                    | 72,6   | 2,37                                    | 0,22                        | 2,59  | 158.774                   | 3,14                               | 238,16    | 6.417,1                | 163,66                          | 81,83                                 | 5.633,1                | 162,87                          | 81,43                                 |
| 3                    | 76,9   | 2,51                                    | 0,22                        | 2,73  | 166.000                   | 3,29                               | 249,00    | 6.765,1                | 172,54                          | 86,27                                 | 5.938,5                | 171,70                          | 85,85                                 |
| 4                    | 78,9   | 2,58                                    | 0,22                        | 2,79  | 140.779                   | 2,79                               | 211,17    | 6.926,9                | 176,66                          | 88,33                                 | 6.080,6                | 175,80                          | 87,90                                 |
| 5                    | 74,8   | 2,44                                    | 0,22                        | 2,66  | 159.345                   | 3,15                               | 239,02    | 6.595,2                | 168,20                          | 84,10                                 | 5.789,4                | 167,38                          | 83,69                                 |
| 6                    | 97,4   | 3,18                                    | 0,22                        | 3,40  | 179.223                   | 3,55                               | 268,83    | 8.423,9                | 214,84                          | 107,42                                | 7.394,7                | 213,80                          | 106,90                                |
| 7                    | 99,1   | 3,23                                    | 0,22                        | 3,45  | 173.866                   | 3,44                               | 260,80    | 8.561,4                | 218,35                          | 109,18                                | 7.515,4                | 217,29                          | 108,64                                |
| 8                    | 58,6   | 1,91                                    | 0,22                        | 2,13  | 112.179                   | 2,22                               | 168,27    | 5.284,3                | 134,77                          | 67,39                                 | 4.638,7                | 134,12                          | 67,06                                 |
| 9                    | 58,6   | 1,91                                    | 0,22                        | 2,13  | 122.383                   | 2,42                               | 183,57    | 5.284,3                | 134,77                          | 67,39                                 | 4.638,7                | 134,12                          | 67,06                                 |
| 10                   | 97,8   | 3,19                                    | 0,22                        | 3,41  | 183.685                   | 3,64                               | 275,53    | 8.456,2                | 215,67                          | 107,83                                | 7.423,1                | 214,62                          | 107,31                                |
| 11                   | 99,5   | 3,25                                    | 0,22                        | 3,47  | 183.042                   | 3,62                               | 274,56    | 8.593,8                | 219,18                          | 109,59                                | 7.543,8                | 218,11                          | 109,06                                |
| 12                   | 58,9   | 1,92                                    | 0,22                        | 2,14  | 122.724                   | 2,43                               | 184,09    | 5.308,6                | 135,39                          | 67,69                                 | 4.660,0                | 134,73                          | 67,37                                 |
| 13                   | 58,9   | 1,92                                    | 0,22                        | 2,14  | 122.554                   | 2,43                               | 183,83    | 5.308,6                | 135,39                          | 67,69                                 | 4.660,0                | 134,73                          | 67,37                                 |
| 14                   | 74,9   | 2,44                                    | 0,22                        | 2,66  | 160.694                   | 3,18                               | 241,04    | 6.603,2                | 168,41                          | 84,20                                 | 5.796,5                | 167,59                          | 83,80                                 |
| 15                   | 79,1   | 2,58                                    | 0,22                        | 2,80  | 164.709                   | 3,26                               | 247,06    | 6.943,1                | 177,08                          | 88,54                                 | 6.094,8                | 176,22                          | 88,11                                 |
| 16                   | 58,6   | 1,91                                    | 0,22                        | 2,13  | 103.567                   | 2,05                               | 155,35    | 5.284,3                | 134,77                          | 67,39                                 | 4.638,7                | 134,12                          | 67,06                                 |
| 17                   | 58,9   | 1,92                                    | 0,22                        | 2,14  | 110.210                   | 2,18                               | 165,32    | 5.308,6                | 135,39                          | 67,69                                 | 4.660,0                | 134,73                          | 67,37                                 |
| 18                   | 51,4   | 1,68                                    | 0,22                        | 1,90  | 103.317                   | 2,05                               | 154,98    | 4.701,7                | 119,91                          | 59,96                                 | 4.127,3                | 119,33                          | 59,66                                 |
| 19                   | 51,4   | 1,68                                    | 0,22                        | 1,90  | 100.560                   | 1,99                               | 150,84    | 4.701,7                | 119,91                          | 59,96                                 | 4.127,3                | 119,33                          | 59,66                                 |
| 20                   | 11,6   | 0,38                                    | 0,22                        | 0,60  | 14.103                    | 0,28                               | 21,15     | 1.481,2                | 37,78                           | 18,89                                 | 1.300,2                | 37,59                           | 18,80                                 |
| 21                   | 25   | 0,82                                    | 0,22                        | 1,03  | 37.114                    | 0,73                               | 55,67     | 2.565,5                | 65,43                           | 32,71                                 | 2.252,0                | 65,11                           | 32,56                                 |
| 22                   | 130,9  | 4,27                                    | -                           | -   | -                         | -                                  | -         | -                      | -                               | -                                     | -                      | -                               | -                                     |
| 101                  | 78   | 2,55                                    | 0,22                        | 2,76  | 151.340                   | 3,00                               | 227,01    | 6.854,1                | 174,81                          | 87,40                                 | 6.016,7                | 173,96                          | 86,98                                 |
| 102                  | 97,6   | 3,19                                    | 0,22                        | 3,40  | 143.287                   | 2,84                               | 214,93    | 8.440,1                | 215,26                          | 107,63                                | 7.408,9                | 214,21                          | 107,10                                |
| 103                  | 99,8   | 3,26                                    | 0,22                        | 3,48  | 154.776                   | 3,06                               | 232,16    | 8.618,1                | 219,80                          | 109,90                                | 7.565,2                | 218,73                          | 109,36                                |
| 104                  | 59,9   | 1,96                                    | 0,22                        | 2,17  | 136.700                   | 2,71                               | 205,05    | 5.389,5                | 137,45                          | 68,73                                 | 4.731,0                | 136,79                          | 68,39                                 |
| 105                  | 59,6   | 1,95                                    | 0,22                        | 2,16  | 113.755                   | 2,25                               | 170,63    | 5.365,2                | 136,83                          | 68,42                                 | 4.709,7                | 136,17                          | 68,08                                 |
| 106                  | 99,8   | 3,26                                    | 0,22                        | 3,48  | 180.791                   | 3,58                               | 271,19    | 8.618,1                | 219,80                          | 109,90                                | 7.565,2                | 218,73                          | 109,36                                |
| 107                  | 98,8   | 3,22                                    | 0,22                        | 3,44  | 33.047                    | 0,65                               | 49,57     | 8.537,2                | 217,73                          | 108,87                                | 7.494,1                | 216,67                          | 108,34                                |
| 108                  | 59,9   | 1,96                                    | 0,22                        | 2,17  | 122.383                   | 2,42                               | 183,57    | 5.389,5                | 137,45                          | 68,73                                 | 4.731,0                | 136,79                          | 68,39                                 |
| 109                  | 59,9   | 1,96                                    | 0,22                        | 2,17  | 120.680                   | 2,39                               | 181,02    | 5.389,5                | 137,45                          | 68,73                                 | 4.731,0                | 136,79                          | 68,39                                 |
| 110                  | 100  | 3,26                                    | 0,22                        | 3,48  | 180.791                   | 3,58                               | 271,19    | 8.634,3                | 220,21                          | 110,10                                | 7.579,4                | 219,14                          | 109,57                                |
| 111                  | 98,5   | 3,21                                    | 0,22                        | 3,43  | 33.047                    | 0,65                               | 49,57     | 8.512,9                | 217,11                          | 108,56                                | 7.472,8                | 216,06                          | 108,03                                |
| 112                  | 60,4   | 1,97                                    | 0,22                        | 2,19  | 121.579                   | 2,41                               | 182,37    | 5.429,9                | 138,49                          | 69,24                                 | 4.766,5                | 137,81                          | 68,91                                 |
| 113                  | 60,4   | 1,97                                    | 0,22                        | 2,19  | 114.937                   | 2,28                               | 172,41    | 5.429,9                | 138,49                          | 69,24                                 | 4.766,5                | 137,81                          | 68,91                                 |
| 114                  | 78,5   | 2,56                                    | 0,22                        | 2,78  | 162.224                   | 3,21                               | 243,34    | 6.894,5                | 175,84                          | 87,92                                 | 6.052,2                | 174,98                          | 87,49                                 |
| 115                  | 78,5   | 2,56                                    | 0,22                        | 2,78  | 165.474                   | 3,28                               | 248,21    | 6.894,5                | 175,84                          | 87,92                                 | 6.052,2                | 174,98                          | 87,49                                 |
| 116                  | 52,5   | 1,71                                    | 0,22                        | 1,93  | 121.361                   | 2,40                               | 182,04    | 4.790,7                | 122,18                          | 61,09                                 | 4.205,4                | 121,59                          | 60,79                                 |
| 117                  | 52,9   | 1,73                                    | 0,22                        | 1,95  | 121.191                   | 2,40                               | 181,79    | 4.823,1                | 123,01                          | 61,50                                 | 4.233,8                | 122,41                          | 61,20                                 |
| 118                  | 46,8   | 1,53                                    | 0,22                        | 1,75  | 67.322                    | 1,33                               | 100,98    | 4.329,5                | 110,42                          | 55,21                                 | 3.800,5                | 109,88                          | 54,94                                 |
| 119                  | 38,4   | 1,25                                    | 0,22                        | 1,47  | 42.310                    | 0,84                               | 63,47     | 3.649,8                | 93,08                           | 46,54                                 | 3.203,9                | 92,63                           | 46,32                                 |
| 120                  | 137,3  | 4,48                                    | -                           | -   | -                         | -                                  | -         | -                      | -                               | -                                     | -                      | -                               | -                                     |
| Vsota                | 3.064  | 100                                     | -                           | 100   | 5.050.567                 | 100                                | 7.576     | 247.922                | 6.323                           | 3.162                                 | 217.632                | 6.292                           | 3.146                                 |

## PRILOGA E: BLOK 2

| Številka dela stavbe | Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> ) | Delež neto tlorisne površine stavbe (%) | Delež skupnih prostorov (%) | Delež celotne neto tlorisne površine stanovanja (%) | Predvideni davek          |                                    |           | Alternativni davek     |                                 |                                       |                        |                                 |                                       |
|----------------------|--|---|-----------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|                      |  |   |                             |   | Vrednost nepremičnine (€) | Delež vrednosti celotne stavbe (%) | Davek (€) | Normativ 1             |                                 |                                       | Normativ 2             |                                 |                                       |
|                      |  |   |                             |   |                           |                                    |           | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) |
| 1                    | 46,9   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,07  | 88.503                    | 3,20                               | 132,75    | 5.986,6                | 152,68                          | 76,34                                 | 5.262,9                | 152,16                          | 76,08                                 |
| 2                    | 46,8   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,06  | 89.636                    | 3,24                               | 134,45    | 5.975,4                | 152,40                          | 76,20                                 | 5.253,0                | 151,88                          | 75,94                                 |
| 3                    | 44,2   | 2,55                                    | 0,37                        | 2,91  | 88.716                    | 3,21                               | 133,07    | 5.683,1                | 144,94                          | 72,47                                 | 4.996,0                | 144,45                          | 72,22                                 |
| 4                    | 38,2   | 2,20                                    | 0,37                        | 2,57  | 79.428                    | 2,87                               | 119,14    | 5.008,6                | 127,74                          | 63,87                                 | 4.403,0                | 127,30                          | 63,65                                 |
| 5                    | 44,1   | 2,54                                    | 0,37                        | 2,91  | 86.028                    | 3,11                               | 129,04    | 5.671,8                | 144,65                          | 72,33                                 | 4.986,1                | 144,16                          | 72,08                                 |
| 6                    | 53,1   | 3,06                                    | 0,37                        | 3,43  | 104.350                   | 3,77                               | 156,53    | 6.683,6                | 170,46                          | 85,23                                 | 5.875,6                | 169,88                          | 84,94                                 |
| 7                    | 46,9   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,07  | 91.878                    | 3,32                               | 137,82    | 5.986,6                | 152,68                          | 76,34                                 | 5.262,9                | 152,16                          | 76,08                                 |
| 8                    | 46,8   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,06  | 90.310                    | 3,26                               | 135,47    | 5.975,4                | 152,40                          | 76,20                                 | 5.253,0                | 151,88                          | 75,94                                 |
| 9                    | 44,2   | 2,55                                    | 0,37                        | 2,91  | 84.873                    | 3,07                               | 127,31    | 5.683,1                | 144,94                          | 72,47                                 | 4.996,0                | 144,45                          | 72,22                                 |
| 10                   | 38,2   | 2,20                                    | 0,37                        | 2,57  | 79.428                    | 2,87                               | 119,14    | 5.008,6                | 127,74                          | 63,87                                 | 4.403,0                | 127,30                          | 63,65                                 |
| 11                   | 44,1   | 2,54                                    | 0,37                        | 2,91  | 84.048                    | 3,04                               | 126,07    | 5.671,8                | 144,65                          | 72,33                                 | 4.986,1                | 144,16                          | 72,08                                 |
| 12                   | 53,1   | 3,06                                    | 0,37                        | 3,43  | 99.064                    | 3,58                               | 148,60    | 6.683,6                | 170,46                          | 85,23                                 | 5.875,6                | 169,88                          | 84,94                                 |
| 13                   | 46,9   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,07  | 93.753                    | 3,39                               | 140,63    | 5.986,6                | 152,68                          | 76,34                                 | 5.262,9                | 152,16                          | 76,08                                 |
| 14                   | 46,8   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,06  | 93.454                    | 3,38                               | 140,18    | 5.975,4                | 152,40                          | 76,20                                 | 5.253,0                | 151,88                          | 75,94                                 |
| 15                   | 44,2   | 2,55                                    | 0,37                        | 2,91  | 88.014                    | 3,18                               | 132,02    | 5.683,1                | 144,94                          | 72,47                                 | 4.996,0                | 144,45                          | 72,22                                 |
| 16                   | 38,2   | 2,20                                    | 0,37                        | 2,57  | 74.973                    | 2,71                               | 112,46    | 5.008,6                | 127,74                          | 63,87                                 | 4.403,0                | 127,30                          | 63,65                                 |
| 17                   | 44,1   | 2,54                                    | 0,37                        | 2,91  | 87.662                    | 3,17                               | 131,49    | 5.671,8                | 144,65                          | 72,33                                 | 4.986,1                | 144,16                          | 72,08                                 |
| 18                   | 53,1   | 3,06                                    | 0,37                        | 3,43  | 104.701                   | 3,78                               | 157,05    | 6.683,6                | 170,46                          | 85,23                                 | 5.875,6                | 169,88                          | 84,94                                 |
| 19                   | 46,9   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,07  | 89.299                    | 3,23                               | 133,95    | 5.986,6                | 152,68                          | 76,34                                 | 5.262,9                | 152,16                          | 76,08                                 |
| 20                   | 46,8   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,06  | 89.299                    | 3,23                               | 133,95    | 5.975,4                | 152,40                          | 76,20                                 | 5.253,0                | 151,88                          | 75,94                                 |
| 21                   | 44,2   | 2,55                                    | 0,37                        | 2,91  | 84.213                    | 3,04                               | 126,32    | 5.683,1                | 144,94                          | 72,47                                 | 4.996,0                | 144,45                          | 72,22                                 |
| 22                   | 38,2   | 2,20                                    | 0,37                        | 2,57  | 81.078                    | 2,93                               | 121,62    | 5.008,6                | 127,74                          | 63,87                                 | 4.403,0                | 127,30                          | 63,65                                 |
| 23                   | 44,1   | 2,54                                    | 0,37                        | 2,91  | 84.543                    | 3,06                               | 126,81    | 5.671,8                | 144,65                          | 72,33                                 | 4.986,1                | 144,16                          | 72,08                                 |
| 24                   | 53,1   | 3,06                                    | 0,37                        | 3,43  | 100.549                   | 3,63                               | 150,82    | 6.683,6                | 170,46                          | 85,23                                 | 5.875,6                | 169,88                          | 84,94                                 |
| 25                   | 46,9   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,07  | 93.753                    | 3,39                               | 140,63    | 5.986,6                | 152,68                          | 76,34                                 | 5.262,9                | 152,16                          | 76,08                                 |
| 26                   | 46,8   | 2,70                                    | 0,37                        | 3,06  | 96.919                    | 3,50                               | 145,38    | 5.975,4                | 152,40                          | 76,20                                 | 5.253,0                | 151,88                          | 75,94                                 |
| 27                   | 44,2   | 2,55                                    | 0,37                        | 2,91  | 87.311                    | 3,16                               | 130,97    | 5.683,1                | 144,94                          | 72,47                                 | 4.996,0                | 144,45                          | 72,22                                 |
| 28                   | 38,2   | 2,20                                    | 0,37                        | 2,57  | 81.078                    | 2,93                               | 121,62    | 5.008,6                | 127,74                          | 63,87                                 | 4.403,0                | 127,30                          | 63,65                                 |
| 29                   | 44,1   | 2,54                                    | 0,37                        | 2,91  | 89.419                    | 3,23                               | 134,13    | 5.671,8                | 144,65                          | 72,33                                 | 4.986,1                | 144,16                          | 72,08                                 |
| 30                   | 53,1   | 3,06                                    | 0,37                        | 3,43  | 100.549                   | 3,63                               | 150,82    | 6.683,6                | 170,46                          | 85,23                                 | 5.875,6                | 169,88                          | 84,94                                 |
| 31                   | 19,2   | 1,11                                    | 0,37                        | 1,47  | 11.515                    | 0,42                               | 17,27     | 2.872,5                | 73,26                           | 36,63                                 | 2.525,3                | 73,01                           | 36,51                                 |
| 32                   | 19,3   | 1,11                                    | 0,37                        | 1,48  | 11.458                    | 0,41                               | 17,19     | 2.883,8                | 73,55                           | 36,77                                 | 2.535,1                | 73,30                           | 36,65                                 |
| 33                   | 19,0   | 1,09                                    | 0,37                        | 1,46  | 11.458                    | 0,41                               | 17,19     | 2.850,1                | 72,69                           | 36,34                                 | 2.505,5                | 72,44                           | 36,22                                 |
| 34                   | 19,0   | 1,09                                    | 0,37                        | 1,46  | 11.458                    | 0,41                               | 17,19     | 2.850,1                | 72,69                           | 36,34                                 | 2.505,5                | 72,44                           | 36,22                                 |
| 35                   | 19,3   | 1,11                                    | 0,37                        | 1,48  | 11.544                    | 0,42                               | 17,32     | 2.883,8                | 73,55                           | 36,77                                 | 2.535,1                | 73,30                           | 36,65                                 |
| 36                   | 19,3   | 1,11                                    | 0,37                        | 1,48  | 11.544                    | 0,42                               | 17,32     | 2.883,8                | 73,55                           | 36,77                                 | 2.535,1                | 73,30                           | 36,65                                 |
| 37                   | 19,0   | 1,09                                    | 0,37                        | 1,46  | 11.458                    | 0,41                               | 17,19     | 2.850,1                | 72,69                           | 36,34                                 | 2.505,5                | 72,44                           | 36,22                                 |
| 38                   | 235,0  | 13,54                                   | -                           | -   | -                         | -                                  | -         | -                      | -                               | -                                     | -                      | -                               | -                                     |
| Vsota                | 1.736  | 100                                     | -                           | 100   | 2.767.264                 | 100                                | 4.151     | 195.120                | 4.976                           | 2.488                                 | 171.530                | 4.959                           | 2.480                                 |



**PRILOGA F: BLOK 3**

| Številka dela stavbe | Alternativni davek                                   |   |                             |   |                           |                                    |           |                        |                                 |                                       |                        |                                 |                                       |                        |                                 |                                       |
|----------------------|--|---|-----------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|                      | Predvideni davek                                     |   |                             |   |                           | Normativ 1                         |           |                        |                                 |                                       | Normativ 2             |                                 |                                       |                        |                                 |                                       |
|                      | Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> ) | Delež neto tlorisne površine stavbe (%) | Delež skupnih prostorov (%) | Delež celotne neto tlorisne površine stanovanja (%) | Vrednost nepremičnine (€) | Delež vrednosti celotne stavbe (%) | Davek (€) | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) |
| 1                    | 40,2   | 5,96                                    | 1,91                        | 7,87  | 76.128                    | 7,88                               | 114,19    | 5.879,9                | 149,96                          | 74,98                                 | 5.408,9                | 156,39                          | 78,19                                 | 5.408,9                | 156,39                          | 78,19                                 |
| 2                    | 38,7   | 5,73                                    | 1,91                        | 7,65  | 73.488                    | 7,61                               | 110,23    | 5.713,9                | 145,73                          | 72,86                                 | 5.256,2                | 151,97                          | 75,98                                 | 5.256,2                | 151,97                          | 75,98                                 |
| 3                    | 48,2   | 7,14                                    | 1,91                        | 9,05  | 85.698                    | 8,87                               | 128,55    | 6.765,7                | 172,55                          | 86,28                                 | 6.223,7                | 179,94                          | 89,97                                 | 6.223,7                | 179,94                          | 89,97                                 |
| 4                    | 38,5   | 5,70                                    | 1,91                        | 7,62  | 74.643                    | 7,73                               | 111,96    | 5.691,7                | 145,16                          | 72,58                                 | 5.235,8                | 151,38                          | 75,69                                 | 5.235,8                | 151,38                          | 75,69                                 |
| 5                    | 38,7   | 5,73                                    | 1,91                        | 7,65  | 74.478                    | 7,71                               | 111,72    | 5.713,9                | 145,73                          | 72,86                                 | 5.256,2                | 151,97                          | 75,98                                 | 5.256,2                | 151,97                          | 75,98                                 |
| 6                    | 50,5   | 7,48                                    | 1,91                        | 9,40  | 87.678                    | 9,08                               | 131,52    | 7.020,3                | 179,05                          | 89,52                                 | 6.458,0                | 186,72                          | 93,36                                 | 6.458,0                | 186,72                          | 93,36                                 |
| 7                    | 50,0   | 7,41                                    | 1,91                        | 9,32  | 91.639                    | 9,49                               | 137,46    | 6.965,0                | 177,63                          | 88,82                                 | 6.407,0                | 185,24                          | 92,62                                 | 6.407,0                | 185,24                          | 92,62                                 |
| 8                    | 39,1   | 5,79                                    | 1,91                        | 7,71  | 74.808                    | 7,74                               | 112,21    | 5.758,2                | 146,86                          | 73,43                                 | 5.296,9                | 153,15                          | 76,57                                 | 5.296,9                | 153,15                          | 76,57                                 |
| 9                    | 39,1   | 5,79                                    | 1,91                        | 7,71  | 74.643                    | 7,73                               | 111,96    | 5.758,2                | 146,86                          | 73,43                                 | 5.296,9                | 153,15                          | 76,57                                 | 5.296,9                | 153,15                          | 76,57                                 |
| 10                   | 49,2   | 7,29                                    | 1,91                        | 9,20  | 90.978                    | 9,42                               | 136,47    | 6.876,4                | 175,38                          | 87,69                                 | 6.325,6                | 182,89                          | 91,44                                 | 6.325,6                | 182,89                          | 91,44                                 |
| 11                   | 49,5   | 7,33                                    | 1,91                        | 9,25  | 89.493                    | 9,26                               | 134,24    | 6.909,6                | 176,22                          | 88,11                                 | 6.356,1                | 183,77                          | 91,89                                 | 6.356,1                | 183,77                          | 91,89                                 |
| 12                   | 38,3   | 5,67                                    | 1,91                        | 7,59  | 72.332                    | 7,49                               | 108,50    | 5.669,6                | 144,60                          | 72,30                                 | 5.215,4                | 150,79                          | 75,40                                 | 5.215,4                | 150,79                          | 75,40                                 |
| 13                   | 154,9  | 22,95                                   | -                           | -   | -                         | -                                  | -         | -                      | -                               | -                                     | -                      | -                               | -                                     | -                      | -                               | -                                     |
| Vsota                | 674,9  | 100                                     | -                           | 100   | 966.006                   | 100                                | 1.449     | 74.722                 | 1.906                           | 953                                   | 68.737                 | 1.987                           | 994                                   | 68.737                 | 1.987                           | 994                                   |

## PRILOGA G: VRSTNE HIŠE

| VRSTNA HIŠA   | Neto<br>tlorisna<br>površina<br>stavbe<br>(m <sup>2</sup> ) | Površina<br>parcele<br>(m <sup>2</sup> ) | FIZ  | Predvideni davek                |   |           | Alternativni davek        |                                       |  |                           |                                       |  |
|---------------|---|--|------|---------------------------------|---|-----------|---------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------|---------------------------------------|--|
|               |   |  |      | Vrednost<br>nepremičnine<br>(€) | Delež<br>vrednosti<br>celotne<br>stavbe (%) | Davek (€) | Normativ 1                |                                       |  | Normativ 2                |                                       |  |
|               |   |  |      |                                 |   |           | Vrednost<br>zemljišča (€) | Davek<br>[konstantni<br>prihodki] (€) | Davek<br>[polovični<br>končni<br>prihodki] (€) | Vrednost<br>zemljišča (€) | Davek<br>[konstantni<br>prihodki] (€) | Davek<br>[polovični<br>končni<br>prihodki] (€) |
| Vrstna hiša 1 | 151,4   | 236                                      | 0,77 | 265.641                         | 7,88  | 398,46    | 15.977,6                  | 407,49                                | 203,75   | 14.084,3                  | 407,21                                | 203,61   |
| Vrstna hiša 2 | 145,0   | 154                                      | 0,97 | 205.277                         | 7,61  | 307,92    | 11.230,7                  | 286,43                                | 143,21   | 9.899,8                   | 286,23                                | 143,11   |
| Vrstna hiša 3 | 146,3   | 154                                      | 0,97 | 234.497                         | 8,87  | 351,75    | 11.230,7                  | 286,43                                | 143,21   | 9.899,8                   | 286,23                                | 143,11   |
| Vrstna hiša 4 | 146,3   | 154                                      | 0,97 | 226.788                         | 7,73  | 340,18    | 11.230,7                  | 286,43                                | 143,21   | 9.899,8                   | 286,23                                | 143,11   |
| Vrstna hiša 5 | 199,9   | 154                                      | 0,97 | 254.596                         | 7,71  | 381,89    | 11.230,7                  | 286,43                                | 143,21   | 9.899,8                   | 286,23                                | 143,11   |
| Vrstna hiša 6 | 253,1   | 407                                      | 0,45 | 313.702                         | 9,08  | 470,55    | 25.876,8                  | 659,96                                | 329,98   | 22.810,4                  | 659,50                                | 329,75   |
| Vsota         | 1.042   | 1.259                                    | 0,77 | 1.500.501                       | 48,87                                       | 2.251     | 86.777                    | 2.213                                 | 1.107  | 76.494                    | 2.212                                 | 1.106  |

## PRILOGA H: SAMOSTOJEČE HIŠE

| Hiša   | Neto tlorisna površina stavbe (m <sup>2</sup> ) | Predvideni davek                   |      |                           | Alternativni davek |                        |                                 |                                       |                        |                                 |                                       |
|--------|---|------------------------------------|------|---------------------------|--------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
|        |   | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | FIZ  | Vrednost nepremičnine (€) | Davek (€)          | Normativ 1             |                                 |                                       | Normativ 2             |                                 |                                       |
|        |   |                                    |      |                           |                    | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) | Vrednost zemljišča (€) | Davek [konstantni prihodki] (€) | Davek [polovični končni prihodki] (€) |
| Hiša 1 | 178,2   | 801                                | 0,29 | 332.076                   | 498,11             | 28.619,2               | 729,90                          | 364,95                                | 25.213,0               | 728,97                          | 364,48                                |
| Hiša 2 | 199,3   | 351                                | 0,64 | 360.317                   | 540,48             | 13.305,7               | 339,35                          | 169,67                                | 11.722,1               | 338,91                          | 169,46                                |
| Hiša 3 | 243,5   | 414                                | 0,43 | 291.990                   | 437,99             | 15.449,6               | 394,03                          | 197,01                                | 13.610,8               | 393,52                          | 196,76                                |
| Vsota  | 621,0   | 1.566                              | -    | 984.383                   | 1.477              | 57.375                 | 1.463                           | 732                                   | 50.546                 | 1.461                           | 730,70                                |