



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

[www.mvn.e-prostor.gov.si](http://www.mvn.e-prostor.gov.si), e: [vrednotenje@gov.si](mailto:vrednotenje@gov.si)

Vrednotenje, p.p. 35, Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana, t: 080 2009

---

# Javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja

Gradivo za krajevno razgrnitev

Mapa 1

**Dokument je namenjen udeležencem krajevne  
razgrnitve.**

September 2019

## Kazalo

<b>Kazalo</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Kaj je množično vrednotenje nepremičnin</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Podatki za množično vrednotenje</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Kaj so modeli vrednotenja</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Krajevna razgrnitev predloga modelov vrednotenja</b> .....	<b>4</b>
4.1 Namen razgrnitve .....	4
4.2 Gradivo razgrnitve .....	4
4.3 Kako lahko sodelujete na javni razgrnitvi predloga modelov vrednotenja .....	4
4.4 Kaj se bo zgodilo po zaključku javne razgrnitve modelov vrednotenja .....	5
4.5 Kaj storiti, če se z izračunano vrednostjo ne strinjate .....	5
<b>5 Pomembnejše informacije</b> .....	<b>5</b>

# 1 Kaj je množično vrednotenje nepremičnin

Množično vrednotenje nepremičnin je **sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi modelov množičnega vrednotenja in podatkov o nepremičninah**, ki so vpisani v uradne evidence. S tem sistemom želi država za vsako zemljišče in vsako stavbo določiti posplošeno vrednost, ki se bo kar najbolj približala dejanski tržni vrednosti. Seveda se dejanska vrednost najbolj zanesljivo ugotovi s prodajo na trgu, vendar se vsako leto v Sloveniji proda samo 1 % vseh stanovanjskih hiš in 3 % vseh stanovanj, na nekaterih območjih pa sploh ne pride do prodaj nepremičnin. Zato se za določanje posplošene vrednosti nepremičnin uporabljajo posebni matematični modeli, s katerimi se na celotnem območju države naenkrat oceni posplošena vrednost vseh nepremičnin, s katero se dokaj natančno približamo dejanski tržni vrednosti.

Živimo v dobi podatkov. **Kakovostni in transparentni podatki so bistveni** za številne vidike sodobnega življenja in za učinkovito vodenje skupnosti. Množično vrednotenje nepremičnin je pomembno predvsem za **zagotavljanje pravne varnosti prebivalcev**, ki so lastniki nepremičnin ali jih nameravajo kupiti. Kakovostni in transparentni podatki o vrednosti nepremičnin bodo pomembni za **pravično, učinkovito in hitro vodenje upravnih in sodnih postopkov**.

## 2 Podatki za množično vrednotenje

Država **vodi uradne evidence podatkov**, med njimi tudi takih, ki so pomembni za določitev vrednosti nepremičnin. Poleg tega se v evidencah beležijo vsi kupoprodajni posli z nepremičninami, da se lahko njihovi **podatki uporabijo za določitev modelov vrednotenja**.

V naslednjem koraku se na podlagi podatkov in modelov izračunajo posplošene vrednosti nepremičnin. Na ta način dobimo oceno tržne vrednosti za prav vsako posamezno nepremičnino v državi. Več o evidencah podatkov in modelih vrednotenja lahko preberete na Portalu množičnega vrednotenja nepremičnin (Portala MVN).

Slovenija ima na prostorskem področju kakovostne in urejene podatke. Zaradi nenehnega spreminjanja dejanskega stanja nepremičnin, je tudi urejanje podatkov v uradnih evidencah stalen proces, v katerem imajo **lastniki nepremičnin pomembno vlogo, saj morajo poskrbeti za pravilno in sprotno evidentiranje sprememb**.

## 3 Kaj so modeli vrednotenja

Modeli vrednotenja so **pravila**, zapisana v obliki tabel, vrednostnih con, enačb ipd., ki določajo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno posplošeno vrednost in v kakšni meri. Zelo pomembne so vrednostne cone, t. i. območja, ki povedo, kako dobra je lokacija nepremičnine in posledično kako visoka je ocena vrednosti. V modele so zajeti še velikost nepremičnin, starost stavb in vsi drugi dejavniki, ki preverjeno vplivajo na dejansko tržno ceno.

Na podlagi pripomb iz prvega obdobja množičnega vrednotenja nepremičnin je država za različne vrste nepremičnin izdelala skupaj 17 modelov vrednotenja, ki bodo v prihodnjih mesecih na javni razgrnitvi. Stroka je uskladila različne elemente oblikovanih modelov, sedaj pa ima tudi javnost priložnost, da na javni razgrnitvi predlaga morebitne spremembe,

denimo spremembo meja vrednostnih območij ali spremembo teže nekega posameznega elementa modela, ki vpliva na posplošeno ocenjeno vrednost.

## **4 Krajevna razgrnitev predloga modelov vrednotenja**

### **4.1 Namen razgrnitve**

Namen razgrnitve modelov vrednotenja je seznanitev vseh lastnikov nepremičnin s predlogom modelov vrednotenja nepremičnin tudi grafično in na vizuelen način. Iz razgrnjenih izrisov je razvidno, kako so vrednostne cone in njihove vrednostne ravni predlagane za celotno območje občine, kakšne so vrednostne tabele in točkovaniki. Občani in lastniki lahko na podlagi javnoobjavljenih poskusnoizračunanih vrednosti na spletu, in razgrnitve dobijo celovito in širšo informacijo o predlaganih modelih vrednotenja nepremičnin.

### **4.2 Gradivo razgrnitve**

Za vsako občino so izrisane vrednostne cone za vseh 17 modelov vrednotenja (stanovanja v večstanovanjskih stavbah, družinske (eno ali dvostanovanjske) hiše, garaže, lokali, industrijske stavbe, itd).

Vsaka občina za krajevno razgrnitev prejme:

- **Uvodna pojasnila (ta dokument),**
- **Opise modelov in primere izračunov za 17 modelov vrednotenja,**
- **Vrednostne tabele in točkovanike,**
- **Izrise vrednostnih con za območje občine.**

Vse materiale občine prejmejo natisnjene na papirju.

### **4.3 Kako lahko sodelujete na javni razgrnitvi predloga modelov vrednotenja**

Vsem nepremičninam se na osnovi predloga modelov najprej **poskusno izračuna vrednosti**, ki se jih javno objavi na Portalu MVN. Potem bodo **na občinah potekale javne razgrnitve predloga modelov**, ti modeli pa bodo istočasno objavljeni tudi na Portalu MVN.

**Če imate pripombo** in želite predlagati spremembo modela, boste na Portalu MVN ali na vaši občini dobili **poseben obrazec**. Vanj vpišete pripombo in jo čimbolj **utemeljite**. Če bo vaš predlog vezan na vrednostno cono vaše občine, ga posredujete občini. Če pa bo vaš predlog vezan na drug element modelov, ga pošljite na naslov Geodetska uprava RS, Vrednotenje, Zemljemerska 12, 1000 Ljubljana ali na [vrednotenje@gov.si](mailto:vrednotenje@gov.si).

#### **4.4 Kaj se bo zgodilo po zaključku javne razgrnitve modelov vrednotenja**

Po zaključku javne razgrnitve predloga modelov **bo Vlada Republike Slovenije sprejela uredbo**, na osnovi katere bodo nepremičninam določene posplošene vrednosti, ki bodo objavljene v evidenci vrednotenja.

Vsak lastnik nepremičnine bo takrat po **pošti prejel t. i. zbirno potrdilo** o posplošenih vrednostih njegovih nepremičnin, ki bo uradni dokument in osnova za prihodnje upravne, sodne in poslovne postopke. Tudi po tem bodo lahko lastniki še naprej urejali podatke svojih nepremičnin, da bodo ti odražali dejansko stanje v naravi.

#### **4.5 Kaj storiti, če se z izračunano vrednostjo ne strinjate**

V primeru nestrinjanja z vrednostjo se lastnikom priporoča, da **preverijo, ali podatki v uradnih evidencah, ki so bili uporabljeni za izračun, ustrezajo dejanskemu stanju.**

Včasih pa ima nepremičnina še neko **posebno lastnost**, ki se v uradni evidenci ne vodi, in zaradi katere je drugačna od nepremičnin njenega tipa v soseščini. Če ta lastnost **bistveno vpliva na tržno vrednost** te nepremičnine, je lastniku na voljo možnost uveljavljanja posebne okoliščine. **Posebno okoliščino bodo lahko lastniki uveljavljali za svoje nepremičnine šele od prejema zbirnega potrdila naprej**, v kolikor bodo zanje predložili ustrezne dokaze. Ko je država prvič množično ovrednotila nepremičnine, je bil eden glavnih očitkov prav dejstvo, da modeli kljub svoji kakovosti v določenih primerih ne morejo dovolj dobro oceniti tržnih vrednosti, saj upoštevajo le omejen nabor podatkov nepremičnin. Na podlagi teh pripomb je država uvedla možnost uveljavljanja posebnih okoliščin, ki lastnikom omogoča, da v posebnem postopku posplošeno vrednost nepremičnine spremenijo, da bo ta bližje tržni vrednosti.

Več o posebnih okoliščinah si lahko preberete v posebni zloženki in na Portalu MVN.

## **5 Pomembnejše informacije**

Vse dodatne informacije o projektu, pogosta vprašanja in odgovori ter ključne povezave na obrazce in evidence so dostopni na Portalu množičnega vrednotenja nepremičnin **<http://www.mvn.e-prostor.gov.si/>**.

Za vsebinsko pomoč in vprašanja lahko kontaktirate **klicni center na 080 20 09**. Svetovalci na klicnem centru so vam na voljo vsak delovni dan od 8. do 16. ure.

Vprašanja ali zahteve za pojasnila posredujte na elektronski naslov **[vrednotenje@gov.si](mailto:vrednotenje@gov.si)**.

Poštni naslov za pošiljanje pošte: **Geodetska uprava RS, Vrednotenje, Zemljemerska 12, 1000 Ljubljana.**

**KONEC DOKUMENTA**