



SODELOVANJE OBČIN PRI UVELJAVITVI MODELOV MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN PO ZMVN – 1

Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS)
Urad za množično vrednotenje nepremičnin (UMVN)
mag. Dušan Mitrović, mag. Martin Smodiš

November, 2018

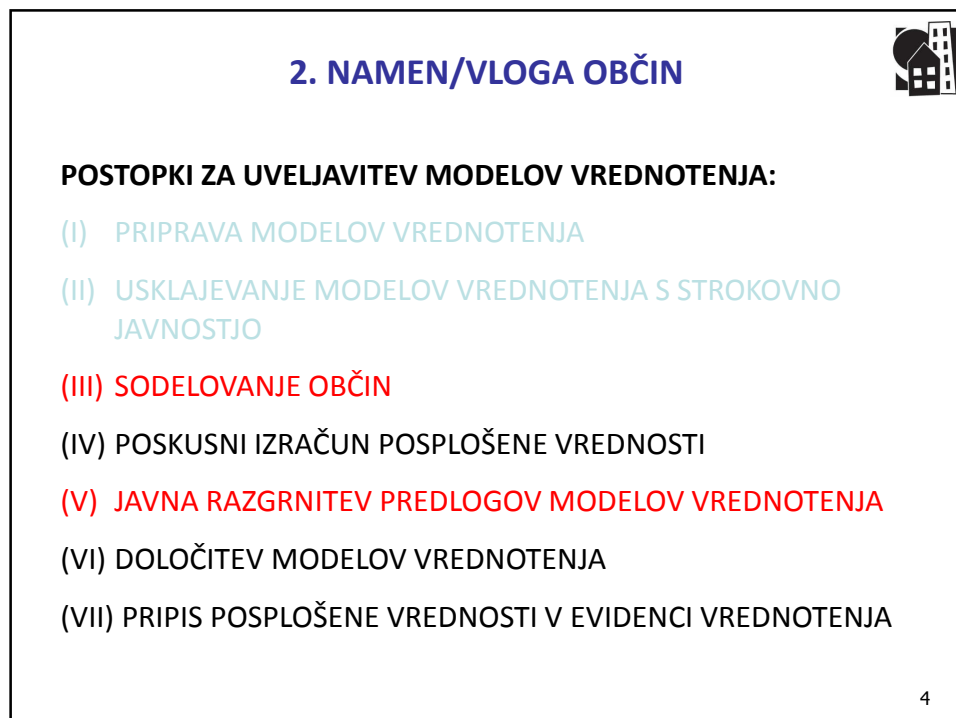
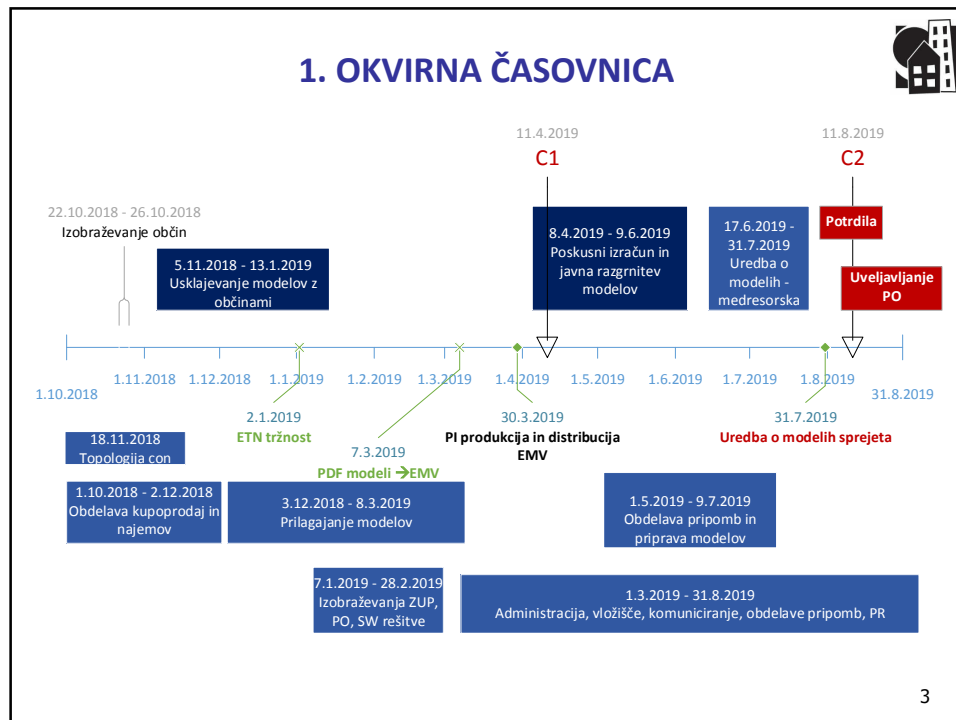
1

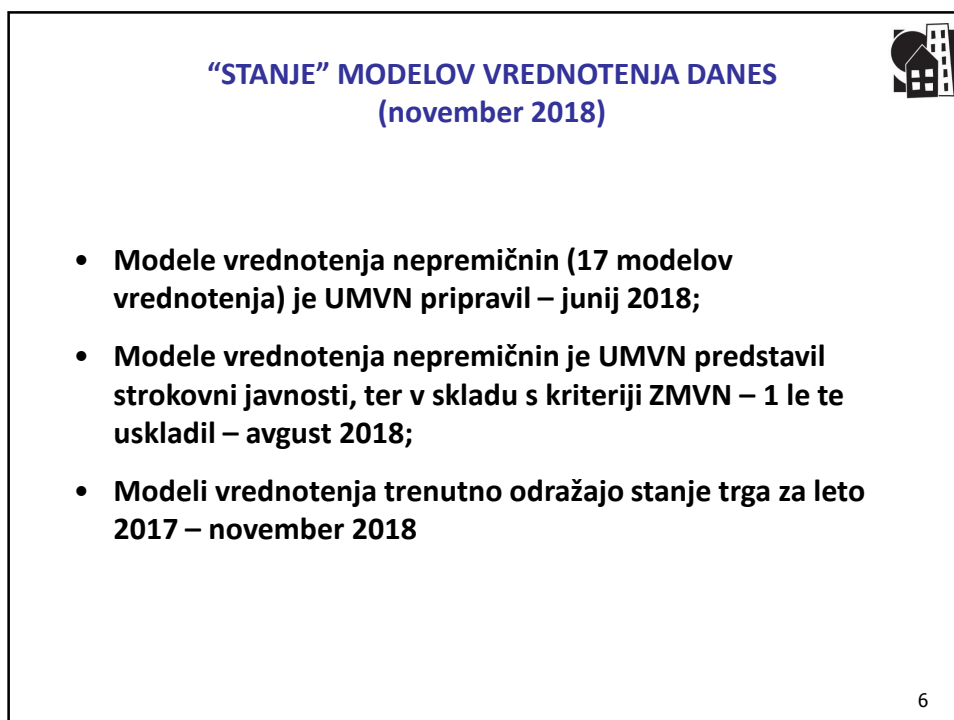
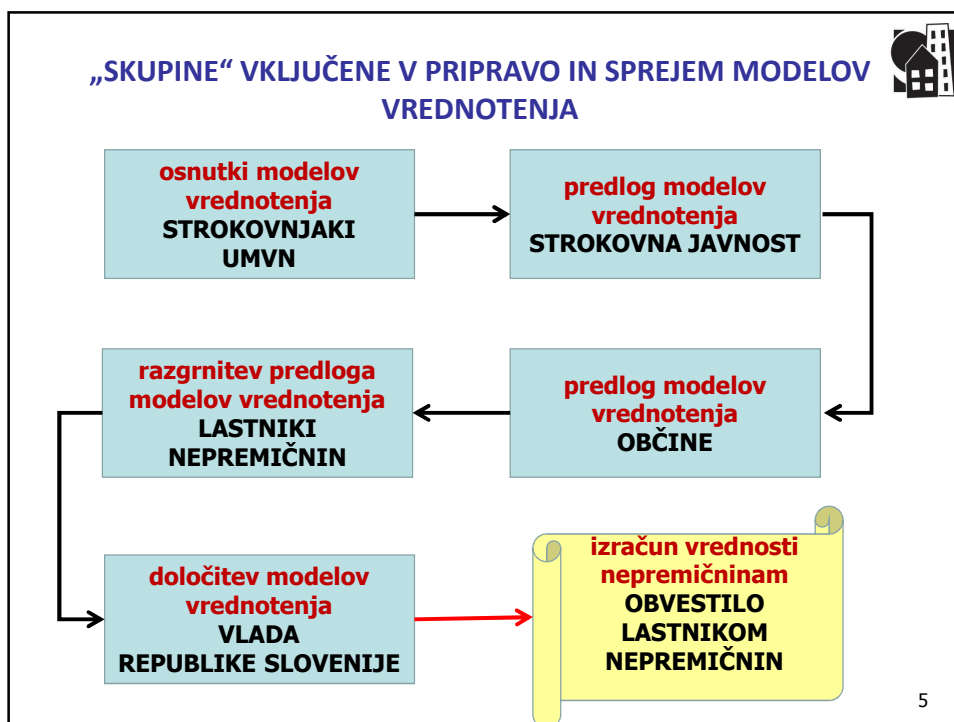


VSEBINA

- 1. OKVIRNA ČASOVNICA**
- 2. NAMEN/VLOGA OBČIN**
- 3. „SODELOVANJE OBČIN“ - 17. ČLEN ZMVN –1**
- 4. POSKUSNI IZRAČUN VREDNOSTI**
- 5. „JAVNA RAZGRNITEV PREDLOGA MODELOV
VREDNOTENJA“ - 19. ČLEN ZMVN – 1**

2







3. "SODELOVANJE OBČIN" – 17. ČLEN

17. člen

(sodelovanje občin)

(1) Občine sodelujejo pri pripravi predloga modelov vrednotenja.

(2) Organ vrednotenja občini pošlje osnutek modelov vrednotenja iz prvega odstavka 15. člena tega zakona in jo pozove, da v 30 dneh od dneva prejema organu vrednotenja da svoje pripombe.

(3) Pri pripravi predloga modelov vrednotenja upošteva organ vrednotenja pripombe, ki so v skladu z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona.

7



ZAČETEK POSTOPKA SODELOVANJA Z OBČINAMI

- **Od 5.11. do 9.11.2018 bodo občine po pošti prejele dopis in DVD z podatki modelov vrednotenja**
- **S tem datumom začne teči 30 dnevni zakonski rok sodelovanja z občinami**
- **Do 12. novembra občina posreduje podatke o kontaktni osebi občine, ki bo komunicirala z UMVN glede izvedbe 17. in 19. člena zakona**
- **Podatki o kontaktni osebi:**
 - Občina, naslov
 - Ime in priimek
 - Elektronski naslov
 - Telefonska številka
- **Podatki se posredujejo na elektronski naslov:**
umvn.gu@gov.si

8



MODELI SO STROKOVNA IN NE POLITIČNA MATERIJ

- Izkušnje sodelovanja občin pri pripravi predlogov modelov vrednotenja iz leta 2010 so **DOBRE**, saj občine dobro poznajo lokalne razmere
- Pomembno je **STROKOVNO** presojanje modelov vrednotenja, saj politika pri odločbi odmere davka na nepremičnine, ki jo bo prejel občan, ne bo pomagala
- **GURS** pri oblikovanju osnutka modelov vrednotenja potrebuje **POMOČ** občin še preden se modeli vrednotenja javno objavijo **ŠIRŠI JAVNOSTI** (lastnikom, sosedom,..)

9



KLJUČNA POMOČ OBČIN PRI MODELIH VREDNOTENJA?

- Zakon je glede modelov zelo „**DOLOČEN**“, določa:
 - Število in vrste modelov (17 modelov)
 - Način ocenjevanja za vsak model vrednotenja (primerljive prodaje, donos, stroški)
 - Podatki, ki se uporabijo pri ocenjevanju – modelu vrednotenja (vrsta, lokacija, velikost, starost, obnove,..)
 - **Merila za zaris vrednostnih con in določitev vrednostnih ravni (po parcelnih mejah glede na cene na trgu,....)**
 - Merila kakovosti določitve vrednostnih con in vrednostnih ravni ($k = c/v = 0,8 - 1,2$)

10

PRIPOMBE NA VREDNOSTNE CONE IN VREDNOSTNE RAVNI?



8. člen

(merila za določitev vrednostnih con in vrednostnih ravni)

(1) Vrednostne cone so določene s poštovanjem naravnih značilnosti prostora ter poselitvenih območij, krajine, gospodarske javne infrastrukture in pravnih režimov, določenih v skladu s predpisi o urejanju prostora, zarišejo po parcelnih mejah na podlagi podatkov zemljiškega katastra tako, da zvezno pokrivajo celotno območje Republike Slovenije. Vsaki vrednostni coni se pripiše ena vrednostna raven.

(2) Referenčna enota vrednotenja je za vsak model vrednotenja določena značilna enota vrednotenja, ki se uporablja kot izhodišče za določitev vrednostnih ravni.

(3) Lestvica vrednostnih ravni se za vsak model vrednotenja določi tako, da se glede na analizo in razpon tržnih cen in tržnih najemnin določi število vrednostnih ravni tako, da so razlike med vrednostmi referenčnih enot vrednotenja pri višjih vrednostnih ravneh med 10 % in 20 %, razlike pri nižjih vrednostnih ravneh pa med 15 % in 30 %.

(4) Vrednostna cona, v kateri je vrednost referenčne enote vrednotenja na podlagi podatkov o trgu najvišja, ima najvišjo vrednostno raven. Vrednostna cona, v kateri je vrednost referenčne enote vrednotenja na podlagi podatkov o trgu najnižja, ima najnižjo vrednostno raven.

(5) Vrednostna cona in vrednostna raven se določita tako, da model vrednotenja v vrednostni coni izpolnjuje merilo iz 9. člena tega zakona.

(6) V vrednostnih conah, v katerih podatkov o tržnih cenah in tržnih najemninah ni ali so ti podatki geografsko neenakomerno porazdeljeni, se vrednostne ravni določijo z upoštevanjem vrednostnih ravni vrednostnih con s podobnimi socialno-ekonomskimi značilnostmi in se jih z interpolacijo uskladi z vrednostnimi ravni sosednjih vrednostnih con.

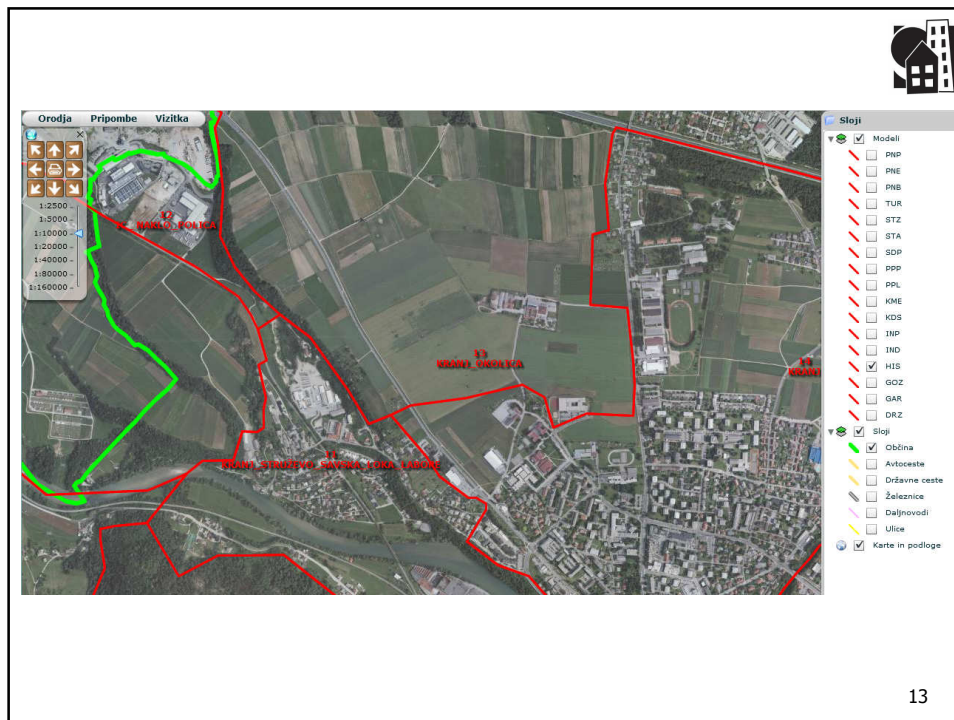
11

KLJUČNA POMOČ OBČIN



- **Izboljšane meje vrednostnih con v skladu s predpisanimi merili zaradi poznavanja lokalnega okolja**
- **Predloge za izboljšane vrednostne ravni (vrednostna raven za vrednostno cono izraža velikost vpliva lokacije na vrednost) na območjih kjer ni veliko podatkov o trgu zaradi poznavanja lokalnega okolja (vrednostne ravni se bodo zaradi spremembe datuma vrednotenja lahko še spremenile)**

12



13

UVELJAVITEV 17. ČLENA V PRAKSO

- **Izobraževanje občin, 22., 24. in 26. oktober 2018**
- **Posredovanje podatkov občinam; 5. do 9. november 2018**
- **Pregled prejetih podatkov in posredovanje pripomb; 12. november do 12. december 2018**
- **Usklajevanje pripomb OBČINE ↔ UMVN; od 12. decembra 2018 do 1. februarja 2019**

14

POSREDOVANJE PODATKOV OBČINAM
5. - 9. november 2018



- Predstavniki občin, ki se je danes udeležil izobraževanja („seznam prisotnosti“) bo po pošti prejel podatke o modelih vrednotenja za območje občine
- Na „DVD“ mediju bodo posredovani naslednji podatki:
 - aplikacija,
 - vrednostne cone in vrednostne ravni za vseh 17 modelov vrednotenja (stanovanja, hiše, lokali,...) in
 - kratka navodila za uporabo aplikacije in posredovanje pripomb na modele vrednotenja.
- Vsi podrobnejši dokumenti o modelih vrednotenja so občinam na razpolago tudi na portalu MVN (<http://www.mvn.e-prostor.gov.si/>): opis vseh modelov vrednotenja, predpisi, razlike med posamičnim in množičnim ocenjevanjem, opis posebnih okoliščin, opozorila, aktualne zadeve, kontaktne osebe UMVN za občine,.....

15



[PREDSTAVITEV PORTALA MVN](http://www.mvn.e-prostor.gov.si/)

<http://www.mvn.e-prostor.gov.si/>

16

**PREGLED PREJETIH PODATKOV IN POSREDOVANJE PRIPOMB
S STRANI OBČIN
12. november do 12. december 2018**



PRIKAZ NA PRIMERU OBČINE – DVD

- Prikaz con in ravni za občino (model HIS)
- Prikaz pripombe na zaris cone
- Prikaz pripombe na določitev vrednostne ravni
- Prikaz posredovanja pripomb na UMVN

17

**DO 15. NOVEMBRA 2018 BODO NA PORTALU MVN
OBJAVLJENI PODATKI O:**



- Kontaktnih oseb občin, ki bodo odgovorni in pristojni na posamezni občini za sodelovanje z UMVN in izvedbo 17. in 19. člena po ZMVN – 1
- Kontaktnih oseb UMVN, ki bodo odgovorni in pristojni za sodelovanje in usklajevanje z občinami ter izvedbo 17. in 19. člena po ZMVN – 1

18

USKLAJEVANJE PRIPOMB OBČIN IN UMVN **12. December 2018 do 1. februar 2019**



UMVN bo do 30. 12. 2018 pregledal prejete pripombe na cone in ravni za posamezne modele vrednotenja s strani občin

Kontaktne osebe UMVN odgovorne za posamezno občino bodo od 30. 12. 2018 do 1. 2. 2019 se dodo s posamezno občino dogovorile o načinu usklajevanja posredovanih pripomb (telefon, elektronska pošta, sestanek)

19

PRILAGODITEV MODELOV VREDNOTENJA



Prilagoditev modelov vrednotenja na datum julij 2018 in sicer na način:

- **Izračunov trendov cen za posamezne vrste nepremičnin v obdobju 2017 - 2018 in s tem ustrezno prilagoditev modelov vrednotenja (relacijske tabele, vrednosti referenčnih nepremičnin,...)**
- **Prilagoditev vrednostnih ravni na podlagi izračunanih trendov cen v letu 2018**
- **Seznanitev občin s spremembami na trgu in obrazložitev sprememb vrednostnih ravni**

20

3. POSKUSNI IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNIN april 2019



➔ Na podlagi:

- usklajenih modelov vrednotenja s strokovno javnostjo
- usklajenih modelov vrednotenja z občinami
- prilagojenih modelov vrednotenja na datum julij 2018

se oblikujejo modeli vrednotenja (cone, ravni, tabele,..).

➔ Na podlagi tako oblikovanih in usklajenih modelov vrednotenja, ter na podlagi podatkov o nepremičninah (vrsta, lokacija, velikost,...) evidentiranih v nepremičninskih evidencah UMVN izvede izračun vrednosti cca. 6,5 milijona nepremičnin, ki odražajo stanje trga julij 2018, ter jih javno objavi na spletu.

21

5. JAVNA RAZGRNITEV MODELOV VREDNOTENJA april, maj 2019



19. člen

(javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja)

(1) Predlog modelov vrednotenja iz tretjega odstavka 17. člena tega zakona organ vrednotenja pošlje občinam in ga objavi na svojih spletnih straneh.

(2) Organ vrednotenja javno objavi datum začetka in datum prenehanja pošiljanja pripomb k predlogu modelov vrednotenja. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni.

(3) Občina za nepremičnine, ki ležijo na njenem območju, najpozneje v petih dneh po prejemu predloga modelov vrednotenja javno razgrne predlog modelov vrednotenja. Občina javnost na krajevno običajen način seznani o kraju in času javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni, o spletnem naslovu, na katerem je dostopen predlog modelov vrednotenja, in o načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti.

(4) V času trajanja javne razgrnitve organ vrednotenja javno predstavi predloge modelov vrednotenja ločeno vsaj za območja, ki jih pokrivajo posamezne območne geodetske pisarne. O tem pravočasno obvesti občine, ki sodijo v posamezne območne geodetske pisarne, da te o javnih predstavitev na krajevno običajen način pravočasno seznanijo svoje občane.

22



(5) Pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine, se pošljejo tej občini. Ostale pripombe se pošljejo organu vrednotenja.

(6) Občina se do prejetih pripomb opredeli in jih sporoči organu vrednotenja. Tehnične pogoje za sporočanje pripomb zagotavlja organ vrednotenja.

(7) Občina mora pripombe sporočiti organu vrednotenja v 15 dneh po izteku roka iz drugega odstavka tega člena. Če občina pripomb javnosti ne prejme, mora to v roku iz prejšnjega stavka sporočiti organu vrednotenja.

(8) Organ vrednotenja pripombe iz sedmega odstavka tega člena, ki so utemeljene glede na merila za določanje modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona, upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja.

(9) Organ vrednotenja pošlje občini stališče do prejetih pripomb. Občina mora s tem seznaniti javnost na krajevno običajen način.

23

KLJUČNE AKTIVNOSTI JAVNE RAZGRNITVE april, maj 2019



- **JAVNA OBJAVA POSKUSNO IZRAČUNANIH VREDNOSTI 6,5 MILIJONA NEPREMIČNIN NA PODLAGI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA**
- **DOSTAVA DOKUMENTACIJE MODELOV VREDNOTENJA NA OBČINE**
- **RAZGRNITEV MODELOV VREDNOTENJA NA OBČINAH**
- **JAVNA PREDSTAVITEV MODELOV VREDNOTENJA NA 12 LOKACIJAH**
- **SPREJEM IN OBDELAVA PRIPOMB LASTNIKOV NA CONE IN RAVNI S STRANI OBČIN**
- **USKLAJEVANJE UMVN IN OBČIN GLEDE PRIPOMB LASTNIKOV NEPREMIČNIN**

24

DOLOČITEV MODELOV VREDNOTENJA
junij, julij 2019



- **PRILAGODITEV MODELOV VREDNOTENJA GLEDE NA PRIPOMBE LASTNIKOV NEPREMIČNIN**
- **OBLIKOVANJE UREDBE O DOLOČITVI MODELOV VREDNOTENJA**
- **MEDRESORSKA OBRAVNAVA IN SPREJEM UREDBE S STRANI VLADE RS**

25

OBVEŠČANJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN
avgust 2019



- **NA PODLAGI DOLOČENIH MODELOV VREDNOTENJA SE IZVEDE DOKONČNI IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNIN V EVIDENCI VREDNOTENJA**
- **OKOLI 1,2 MILIJONA LASTNIKOM IN SOLASTNIKOM NEPREMIČNIN SE PO POŠTI POSREDUJE „POTRDILA“ O VREDNOSTIH OKOLI 6,5 MILIJONA NEPREMIČNIN**
- **LASTNIKI NEPREMIČNIN PO PREJEMU POTRDILA LAHKO UVELJAVLJAJO POSEBNE OKOLIŠČINE NA POSAMEZNI NEPREMIČNINI Z VLOGO V UPRAVNEM POSTOPKU**

26

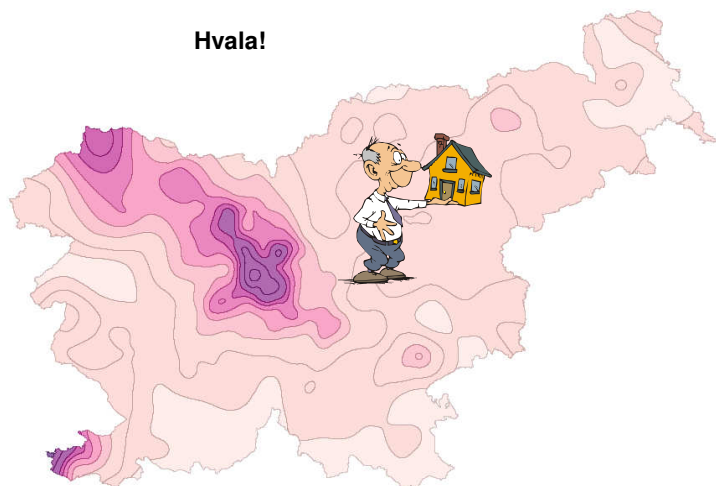


***OD OKTOBRA 2018 (priprava modelov vrednotenja) DO
KONCA LETA 2019 (uveljavitve davka na nepremičnine)
BOMO GURS IN OBČINE MORALI SODELOVATI
TESNO, STRPNO IN UČINKOVITO!!***

27



Hvala!



28