



MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

# USKLAJEVANJE MODELOV VREDNOTENJA Z OBČINAMI



# 1 ZAKONSKA PODLAGA

Državni zbor Republike Slovenije je 14. decembra 2017 sprejel Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), ki je stopil v veljavo 11. 1. 2018. Ta zakon ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za namene obdavčenja in druge javne namene določene z zakonom.

Sistem množičnega vrednotenja obsega določanje modelov vrednotenja, pripis posplošene vrednosti in ugotavljanje posebnih okoliščin. Modeli množičnega vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin. Določanje modelov vrednotenja je strokovni postopek, ki zajema:

1. oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja,
2. pregled osnutkov modelov vrednotenja in obravnava priporočil strokovne javnosti,
3. usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami,
4. javno obravnavo predlogov modelov vrednotenja in
5. določitev modelov vrednotenja

Pri postopku določanja modelov vrednotenja, je poleg strokovne javnosti, pomembno tudi sodelovanje občin. ZMVN-1 namreč v 17. členu določa, da občine sodelujejo pri pripravi predloga modelov vrednotenja. Geodetska uprava Republike Slovenije, kot organ vrednotenja, po obravnavi modelov s strokovno javnostjo oblikuje osnutek modelov vrednotenja in jih pošlje občini s pozivom, da občina v 30 dneh od dneva prejema organu vrednotenja posreduje svoje pripombe. Občine so namreč, kot nosilke urejanja prostora in prostorskega načrtovanja dobre poznavalke lokalnega okolja. Pri pripravi predloga modelov vrednotenja organ vrednotenja upošteva pripombe, ki so v skladu z merili množičnega vrednotenja, kot jih določa ZMVN-1. Vloga občin je pomembna predvsem z vidika usklajevanja zarisa vrednostnih con, saj lahko občine organu vrednotenja posredujejo podatke o vseh vplivih na oblikovanje vrednostnih con, ki jih organ vrednotenja sam ni zaznal. S tem se rezultati vrednotenja bistveno izboljšajo. Na podlagi vseh pripomb in usklajevanj organ vrednotenja pripravi predlog modelov vrednotenja.

## 2 USPOSABLJANJE OBČIN

Najprej je Geodetska uprava Republike Slovenije izvedla izobraževanja za občine s ciljem predstaviti vlogo občin v postopku, pojasniti kako bo postopek usklajevanja potekal ter kakšna bo njihova vloga.

Konec meseca oktobra 2018 so bili organizirani posveti za usposabljanje občin za sodelovanje v postopku določanja modelov vrednotenja v skladu z določili ZMVN-1. Organizatorji so bili Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, ki so zagotovili ustrezne prostore in poslali vabila občinam, ter Geodetska uprava Republike Slovenije kot organ vrednotenja, ki je zagotovil izvedbo strokovnega dela posveta. Posveti so bili izvedeni v treh terminih na treh lokacijah zaradi razdelitve občin po geografskih območjih:

- v ponedeljek 22. 10. 2018 v Mariboru;
- v sredo 24. 10. 2018 v Ljubljani in;
- v petek 26. 10. 2018 v Novi Gorici.

Osrednja tema je bila vloga občin pri izboljšanju kakovosti modelov vrednotenja, predvsem mej vrednostnih con, v skladu s predpisanimi merili množičnega vrednotenja v ZMVN-1. Na posvetih je bilo predstavljeno in obravnavano:

- modeli vrednotenja (17 modelov) in način usklajevanja modelov z občinami;
- časovnica in naloge občin;
- predstavitev Portala MVN ter;
- predstavitev DVD, ki bo posredovan občinam.

Na posvetih je bilo tudi pojasnjeno, da bo postopek javne razgrnitve modelov vrednotenja in poskusni izračun vrednosti tema novih posvetov, ki bodo izvedeni pred samo operativno izvedbo teh dejavnosti. Na izobraževanjih so občine dobile vse informacije o celotnem postopku, rokih in njihovih nalogah. Pripombe oziroma pobude in predlogi občin so:

- velika večina občin se zaveda, da so za pravilno določitev vrednosti nepremičnine izjemno pomembni kakovostni podatki o nepremičninah v evidencah, ki so podlaga za določanje vrednosti;
- nekatere občine so poudarile, da imajo lastne evidence, ki so podlaga za odmero NUSZ in so le te bistveno kvalitetnejše od podatkov v REN evidenci, zato si želijo hitrega in učinkovitega sodelovanja z Geodetsko upravo RS, predvsem z namenom čimprejšnje uskladitve obeh evidenc;
- podana je bila pobuda, da se konec meseca novembra organizira posvet na temo kakovosti podatkov v evidencah, ki so podlaga za izračun vrednosti nepremičnin, kamor se poleg občin povabi tudi ostale upravljavce podatkov (ceste, železnica, vode, kmetijska zemljišča);

- občine so opozarjale na kadrovske težave, saj so zaposleni preobremenjeni in v času javne razgrnitve modelov vrednotenja ne bodo zmogli zagotoviti kakovostnega servisa za občane, kar še posebej velja za manjše občine, ki imajo relativno majhno število zaposlenih;
- da je množično vrednotenje nepremičnin projekt, ki je tako po vsebini, kot po obsegu izjemno zahteven za občine, ki za takšno nalogo nimajo dovolj strokovno usposobljenega kadra;
- posamezne občine pa so izrazile bojazen ali so posredovale v evidence pravilne podatke o namenski rabi stavbnih zemljišč, predvsem to velja za tiste občine, ki še nimajo sprejetih OPN in so za stavbna zemljišča posredovale podatke o ZGS, kot je bilo to določeno z ZMVN iz leta 2006.

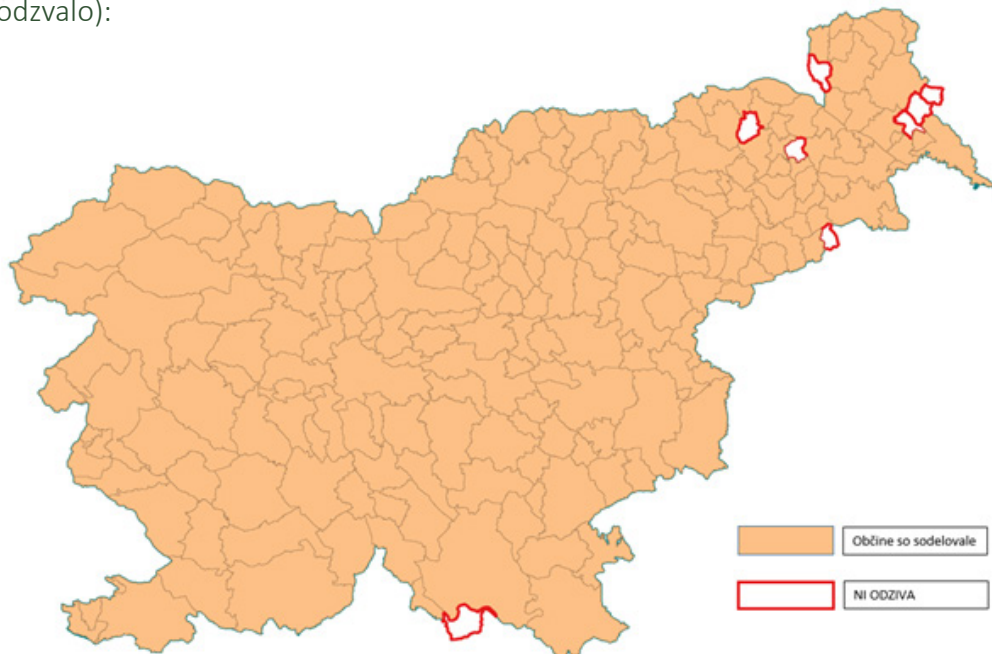
Posvetov se je udeležilo 111 od 212 občin ter predstavniki podjetij Realis-PISO, ZUM Maribor in JPGSZ Maribor.

### 3 PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČIN

V začetku novembra 2018 je bilo vsaki občini posebej posredovano gradivo o modelih vrednotenja, ki je za vsak model vključevalo pregled vrednostnih con, njihovih meja in vrednostnih ravni ter vrednosti referenčnih enot vrednotenja na območju občine. Modeli so izkazovali stanje trga nepremičnin na dan 31. 3. 2017. Geodetska uprava je za vsako občino posebej pripravila digitalni medij s podatki o modelih vrednotenja za območje občine ter posebno programsko rešitev, s pomočjo katere je občina lahko pregledovala modele, dajala pripombe na zarisane vrednostne cone in na določene vrednostne ravni. Vse pripombe so lahko občine preko te aplikacije posredovale Geodetski upravi Republike Slovenije. Na pobudo občin so bile nekaterim občinam poslani tudi vrednostne cone in vrednostne ravni v obliki shp datotek. Na predlog občin so zaposleni na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin na Geodetski upravi Republike Slovenije, ki izvajajo naloge množičnega vrednotenja na osmih območnih pisarnah (Murska Sobota, Maribor, Celje, Ljubljana, Novo mesto, Kranj, Nova Gorica in Koper) opravili sestanek s posamezno občino, s ciljem usklajevanja pripomb na modele vrednotenja. Izvedenih je bilo več kot 130 usklajevalnih sestankov.



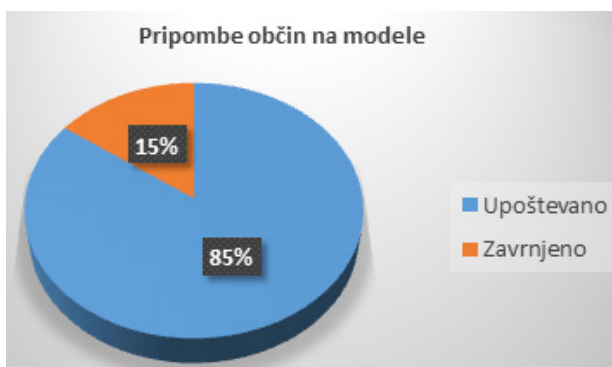
Spodnja Slika 1 prikazuje občine, ki so sodelovale v postopku (8 občin se ni odzvalo):



Slika 1: Sodelovanje občin pri usklajevanju modelov vrednotenja

Pozivu za sodelovanje pri oblikovanju predloga modelov vrednotenja se na poziv organa vrednotenja ni odzvalo naslednjih osem občin:

1. Cankova
2. Cerkevjak
3. Dobrovnik
4. Kobilje
5. Kostel
6. Sveti Jurij v Slovenskih goricah
7. Turnišče
8. Zavrč



Slika 2: Delež upoštevanih pripomb občin

Občine so skupno posredovale okoli 1.300 pripomb, ki so se večinoma nanašale na zarise mej vrednostnih con. Pripombe je organ vrednotenja preučil v skladu s predpisanimi merili v ZMVN-1. Večina pripomb se je izkazala za utemeljene in bodo upoštevane pri pripravi predloga modelov vrednotenja, ki bo predmet javne razgrnitve na krajevno običajen način. Spodnja Slika 2 prikazuje delež upoštevanih pripomb občin na osnutek modelov vrednotenja.

Število pripomb posamezne občine po statusih je prikazano v spodnji Tabela 1:

Tabela 1: Število pripomb po statusih za posamezno občino

OBČINA	STATUS	ŠTEVILO PRIPOMB
AJDOVŠČINA	Ugodeno	14
AJDOVŠČINA	Delno ugodeno	17
AJDOVŠČINA	Zavrjneno	11
AJDOVŠČINA	Sprejeto	1
APAČE	Ugodeno	3
BELTINCI	Ugodeno	3
BELTINCI	Delno ugodeno	2
BELTINCI	Zavrjneno	3
BENEDIKT	Ugodeno	2
BENEDIKT	Zavrjneno	1
BLED	Ugodeno	9
BLED	Delno ugodeno	3
BLED	Sprejeto	1
BLOKE	Zavrjneno	1
BOHINJ	Ugodeno	11
BOHINJ	Delno ugodeno	1
BOHINJ	Sprejeto	9
BOVEC	Zavrženo- rok	1
BRASLOVČE	Ugodeno	4
BREZOVICA	Sprejeto	1
BREŽICE	Ugodeno	8
BREŽICE	Delno ugodeno	3
BREŽICE	Zavrjneno	2
CELJE	Ugodeno	8
CERKLJE NA GORENJSKEM	Ugodeno	6
CERKLJE NA GORENJSKEM	Delno ugodeno	1
CERKNICA	Ugodeno	17
CERKNO	Ugodeno	3
ČRENŠOVCI	Zavrjneno	4
ČRNA NA KOROŠKEM	Ugodeno	4
ČRNA NA KOROŠKEM	Zavrjneno	2
ČRNOMELJ	Ugodeno	11
DIVAČA	Ugodeno	18
DIVAČA	Dvojniki	1
DOBREPOLJE	Sprejeto	12
DOBROVA-POLHOV GRADEC	Sprejeto	28
DOLENJSKE TOPLICE	Ugodeno	4
DOL PRI LJUBLJANI	Sprejeto	21
DOMŽALE	Sprejeto	6



OBČINA	STATUS	ŠTEVILO PRIPOMB
DRAVOGRAD	Ugodeno	1
DUPLEK	Ugodeno	12
DUPLEK	Zavrjneno	2
GORNJA RADGONA	Ugodeno	24
GORNJI GRAD	Ugodeno	3
GRAD	Zavrjneno	1
GROSUPLJE	Sprejeto	9
HOČE-SLIVNICA	Ugodeno	1
HORJUL	Sprejeto	3
HRASTNIK	Ugodeno	3
HRASTNIK	Zavrženo- rok	1
HRASTNIK	Sprejeto	1
HRPELJE-KOZINA	Ugodeno	4
IDRIJA	Ugodeno	41
ILIRSKA BISTRICA	Ugodeno	11
ILIRSKA BISTRICA	Delno ugodeno	2
ILIRSKA BISTRICA	Zavrjneno	17
ILIRSKA BISTRICA	Dvojnik	4
IVANČNA GORICA	Sprejeto	4
IZOLA	Ugodeno	13
IZOLA	Zavrjneno	1
IZOLA	Dvojnik	2
IZOLA	Sprejeto	1
JEZERSKO	Ugodeno	1
JEZERSKO	Delno ugodeno	2
JEZERSKO	Zavrjneno	1
JEZERSKO	Sprejeto	1
KAMNIK	Sprejeto	5
KANAL	Ugodeno	11
KANAL	Zavrjneno	35
KOČEVJE	Ugodeno	8
KOMEN	Ugodeno	2
KOPER	Ugodeno	12
KOPER	Sprejeto	1
KRANJ	Ugodeno	4
KRANJ	Zavrjneno	8
KRANJ	Sprejeto	4
KRIŽEVCI	Ugodeno	6
KRŠKO	Ugodeno	6
KRŠKO	Delno ugodeno	1
KRŠKO	Zavrjneno	2
KUNGOTA	Zavrjneno	1
KUZMA	Ugodeno	10
LAŠKO	Ugodeno	7
LENDAVA	Ugodeno	4
LENDAVA	Zavrjneno	1



OBČINA	STATUS	ŠTEVILO PRIPOMB
LENDAVA	Dvojniki	1
LITIJA	Sprejeto	8
LJUBLJANA	Sprejeto	4
LJUBNO	Ugodeno	1
LJUBNO	Delno ugodeno	3
LJUBNO	Zavrjneno	1
LOŠKA DOLINA	Ugodeno	2
LOŠKI POTOK	Zavrjneno	5
LOŠKI POTOK	Dvojniki	3
LOVRENC NA POHORJU	Ugodeno	23
LUČE	Ugodeno	1
LUČE	Delno ugodeno	1
LUKOVIČA	Sprejeto	10
MAJŠPERK	Ugodeno	2
MAKOLE	Ugodeno	7
MAKOLE	Zavrjneno	8
MARIBOR	Ugodeno	9
MARIBOR	Dvojniki	2
MEDVODE	Sprejeto	8
MENGEŠ	Sprejeto	2
METLIKA	Ugodeno	3
METLIKA	Delno ugodeno	2
METLIKA	Zavrjneno	1
MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	Ugodeno	1
MIREN-KOSTANJEVICA	Delno ugodeno	1
MIREN-KOSTANJEVICA	Zavrjneno	1
MIRNA	Ugodeno	2
MIRNA	Zavrjneno	1
MIRNA PEČ	Ugodeno	4
MISLINJA	Ugodeno	28
MISLINJA	Zavrjneno	2
MOKRONOG-TREBELNO	Ugodeno	10
MOKRONOG-TREBELNO	Zavrjneno	1
MORAVČE	Sprejeto	4
MORAVSKE TOPLICE	Ugodeno	42
MORAVSKE TOPLICE	Delno ugodeno	1
MORAVSKE TOPLICE	Zavrjneno	2
MOZIRJE	Ugodeno	4
MUTA	Ugodeno	1
NAZARJE	Ugodeno	3
NOVA GORICA	Ugodeno	6
NOVA GORICA	Zavrjneno	2
NOVO MESTO	Ugodeno	14
NOVO MESTO	Zavrjneno	1
ORMOŽ	Ugodeno	6
ORMOŽ	Delno ugodeno	4





OBČINA	STATUS	ŠTEVILO PRIPOMB
PESNICA	Ugodeno	10
PESNICA	Zavrjneno	1
PIRAN	Ugodeno	3
PIRAN	Dvojnik	2
PIRAN	Sprejeto	2
PIVKA	Ugodeno	2
PIVKA	Zavrjneno	1
PIVKA	Sprejeto	1
POLJČANE	Zavrjneno	1
POLZELA	Ugodeno	4
POSTOJNA	Ugodeno	2
PREDDVOR	Ugodeno	2
PREVALJE	Ugodeno	30
PREVALJE	Zavrjneno	8
PTUJ	Ugodeno	30
PTUJ	Delno ugodeno	4
RAČE-FRAM	Ugodeno	1
RAČE-FRAM	Zavrjneno	1
RADEČE	Ugodeno	5
RAVNE NA KOROŠKEM	Ugodeno	18
REČICA OB SAVINJI	Ugodeno	1
RIBNICA	Ugodeno	9
RIBNICA NA POHORJU	Ugodeno	3
ROGAŠKA SLATINA	Ugodeno	16
ROGAŠKA SLATINA	Delno ugodeno	2
ROGATEC	Ugodeno	10
ROGATEC	Zavrjneno	1
ROGATEC	Dvojnik	3
RUŠE	Ugodeno	16
RUŠE	Zavrjneno	7
SELNICA OB DRAVI	Zavrženo- rok	3
SEMIČ	Ugodeno	8
SEVNICA	Ugodeno	7
SEVNICA	Delno ugodeno	3
SEVNICA	Zavrjneno	12
SEVNICA	Dvojnik	7
SEŽANA	Ugodeno	3
SEŽANA	Dvojnik	3
SLOVENJ GRADEC	Ugodeno	4
SLOVENJ GRADEC	Zavrjneno	10
SLOVENSKA BISTRICA	Ugodeno	24
SLOVENSKE KONJICE	Ugodeno	1
SODRAŽICA	Ugodeno	3
STRAŽA	Ugodeno	1
SV. TROJICA V SLOV. GORICAH	Ugodeno	1
ŠENČUR	Ugodeno	3



OBČINA	STATUS	ŠTEVILO PRIPOMB
ŠENČUR	Zavrnjeno	6
ŠENČUR	Sprejeto	4
ŠENTJERNEJ	Ugodeno	4
ŠENTJERNEJ	Delno ugodeno	1
ŠENTJUR	Ugodeno	8
ŠENTJUR	Delno ugodeno	1
ŠENTJUR	Zavrnjeno	1
ŠENTRUPERT	Ugodeno	4
ŠKOCJAN	Ugodeno	5
ŠKOCJAN	Zavrnjeno	2
ŠKOFLJICA	Sprejeto	2
ŠMARJE PRI JELŠAH	Ugodeno	4
ŠMARJEŠKE TOPLICE	Ugodeno	8
ŠMARJEŠKE TOPLICE	Delno ugodeno	2
ŠMARTNO OB PAKI	Ugodeno	2
ŠMARTNO PRI LITJI	Sprejeto	3
ŠOŠTANJ	Ugodeno	11
ŠOŠTANJ	Delno ugodeno	1
ŠOŠTANJ	Zavrnjeno	9
ŠTORE	Ugodeno	2
TABOR	Ugodeno	4
TOLMIN	Ugodeno	28
TRBOVLJE	Ugodeno	3
TREBNJE	Ugodeno	4
TREBNJE	Delno ugodeno	9
TREBNJE	Zavrnjeno	8
TRZIN	Sprejeto	4
VELENJE	Ugodeno	3
VELENJE	Delno ugodeno	1
VELIKA POLANA	Ugodeno	2
VELIKE LAŠČE	Sprejeto	5
VERŽEJ	Zavrnjeno	1
VIPAVA	Ugodeno	8
VODICE	Sprejeto	2
VOJNIK	Ugodeno	2
VRANSKO	Ugodeno	4
VRANSKO	Zavrnjeno	1
VRHNIKA	Sprejeto	15
ZAGORJE OB SAVI	Ugodeno	3
ZAGORJE OB SAVI	Zavrženo- rok	1
ZREČE	Ugodeno	3
ŽALEC	Ugodeno	7
ŽALEC	Delno ugodeno	4
ŽALEC	Zavrnjeno	2
ŽIRI	Ugodeno	13
ŽIROVNICA	Ugodeno	5
ŽUŽEMBERK	Ugodeno	2

Opozoriti velja, da bodo pripombe občin na vrednostne ravni smiselno upoštevane glede na zadnje značilnosti trendov cen na posameznem območju, ki so podlaga za izračun in določanje vrednostnih ravni in so povezane s spremembo datuma vrednotenja na začetek leta 2019.

## 4 ZAKLJUČEK

S stališča množičnega vrednotenja nepremičnin je bil postopek usklajevanja modelov z občinami zelo koristen, saj občine poznajo razmere v svojem okolju in so s svojimi pripombami v veliki meri pripomogle h kakovostnejšemu zarisu vrednostnih cen in določitvi ustreznih vrednostnih ravni. Večina njihovih pripomb je bila tako v celoti ali delno upoštevana pri pripravi predloga modelov vrednotenja.

