

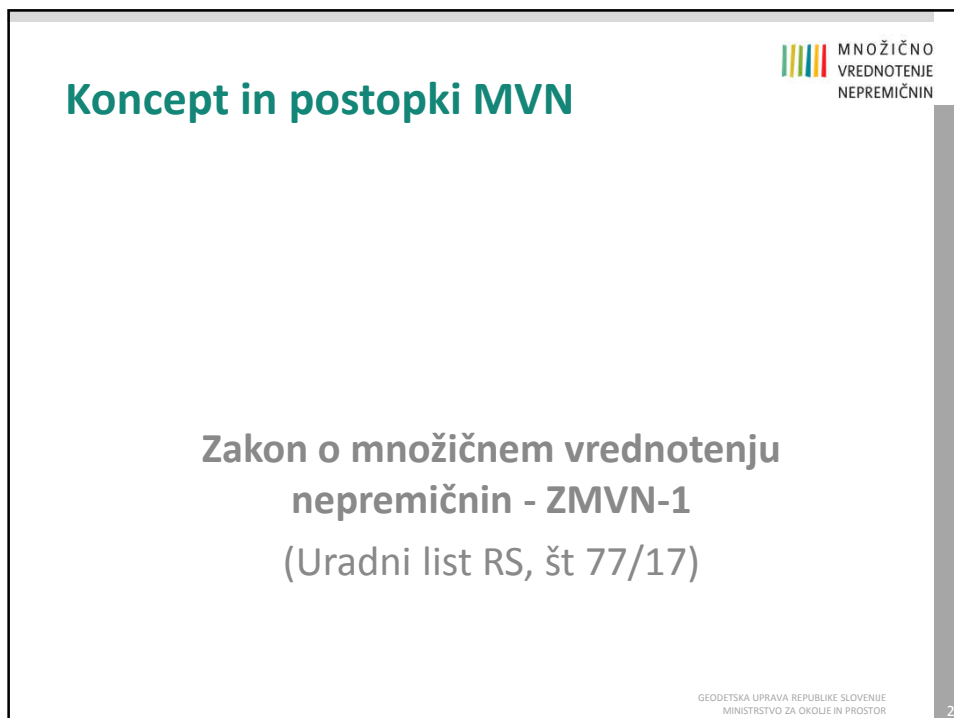


MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

KONCEPT in POSTOPKI
množičnega vrednotenja nepremičnin



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN


Koncept in postopki MVN

**Zakon o množičnem vrednotenju
nepremičnin - ZMVN-1**
(Uradni list RS, št 77/17)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

2

Vsebina




MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

- **Koncept** množičnega vrednotenja
- Glavne **sestavine** množičnega vrednotenja
- **Modeli** vrednotenja
- **Postopki** določanja modelov vrednotenja
- Pripis vrednosti
- Posebne okoliščine

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

3

Izhodišča




MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

- Podatki o kupoprodajah se sistematično spremljajo od leta 2006 , podatki o najemnih poslih z deli stavb pa od sredine leta 2013 → sistematično spremljanje trga
- MVN je ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin
- Posplošene vrednosti so bile prvič pripisane konec leta 2011
- MVN vzpostavljen in razvit zaradi večnamenske uporabe
- **Odločba Ustavnega sodišča RS** (U-i-313/13-86 z dne 21. 3. 2014)
- Mednarodno preverjen/priznan sistem (revizija IMF leta 2015)
- ZMVN-1 nastal s široko podporo občin in strokovne javnosti

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

4

ZMVN-1




- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, z dne 29. 12. 2017) **velja od 11. 1. 2018**
- Naslovljene vse rešitve povezane z **ugotovitvami Ustavnega sodišča RS**:
 - Prenos vsebin iz podzakonskih aktov v zakon → v zakonu jasne določbe glede meril, modelov in podatkov
 - Pravna varnost lastnikov → uveljavljanje posebnih okoliščin
- Skladnost z MSOV (sklicevanje)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

5

Temeljna načela



- **Celovitost**: vrednotijo se **vse nepremičnine**, evidentirane v geodetskih evidencah
- **Objektivnost – upoštevanje temeljnih lastnosti**: za vse nepremičnine se upoštevajo raba, lokacija, velikost in kakovost)
- **Objektivnost – sistemsko zbrani podatki v uradnih evidencah**
→ enaka obravnava & pravna varnost
- **Najgospodarnejša uporaba**:
 - Dejavnost za posebne enote vrednotenja
 - Dejanska raba dela stavbe
 - Namenska raba zemljišča, razen za javne ceste, železnice in vodna zemljišča

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

6

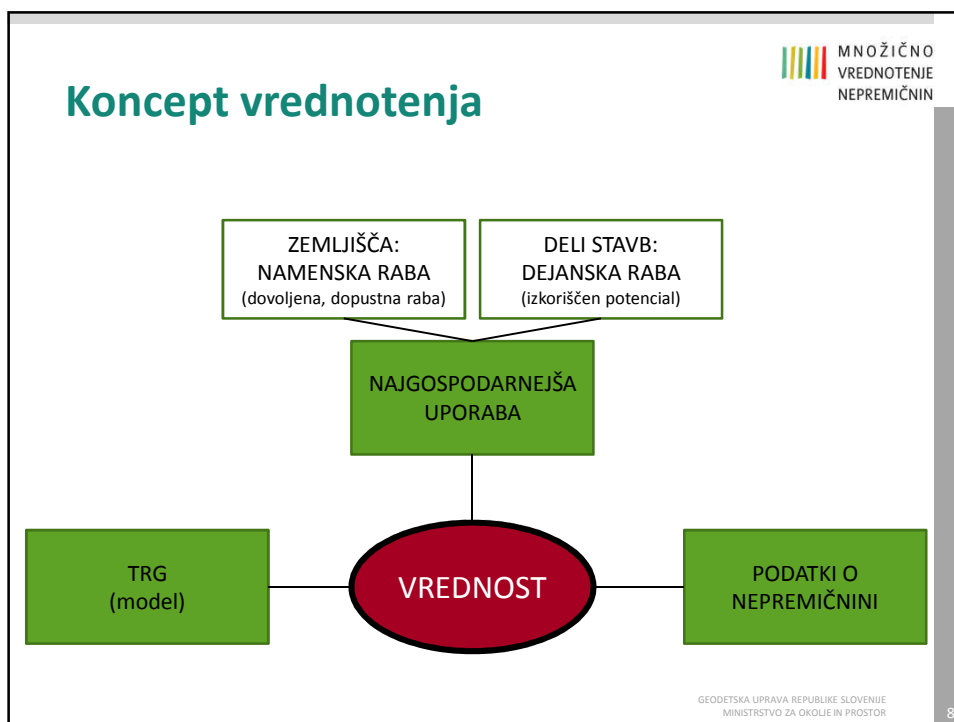
Množično vrednotenje - pojmi

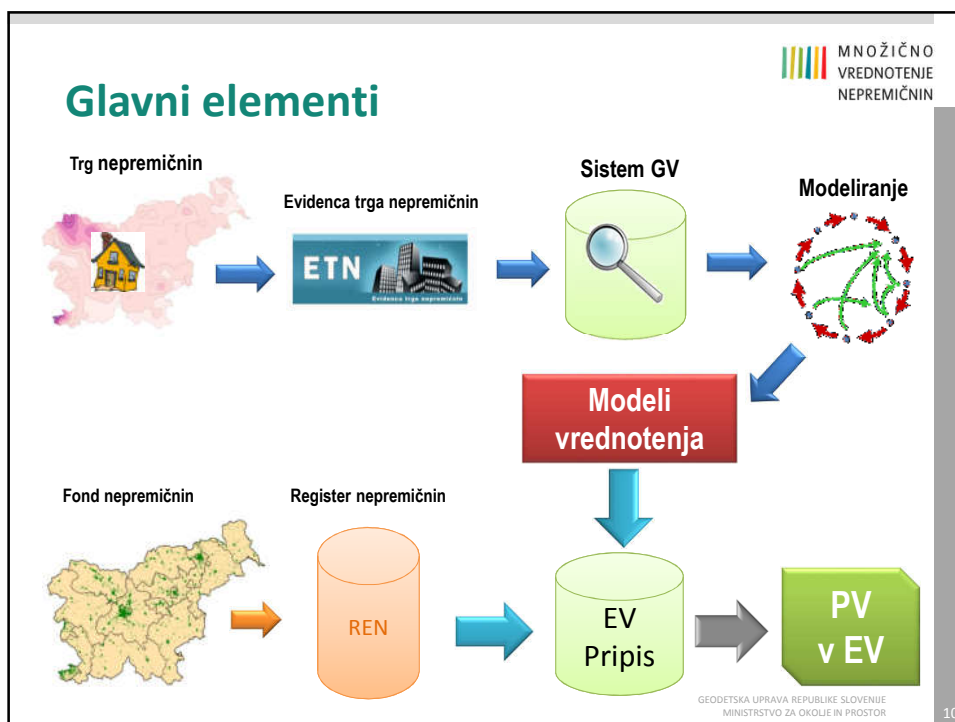
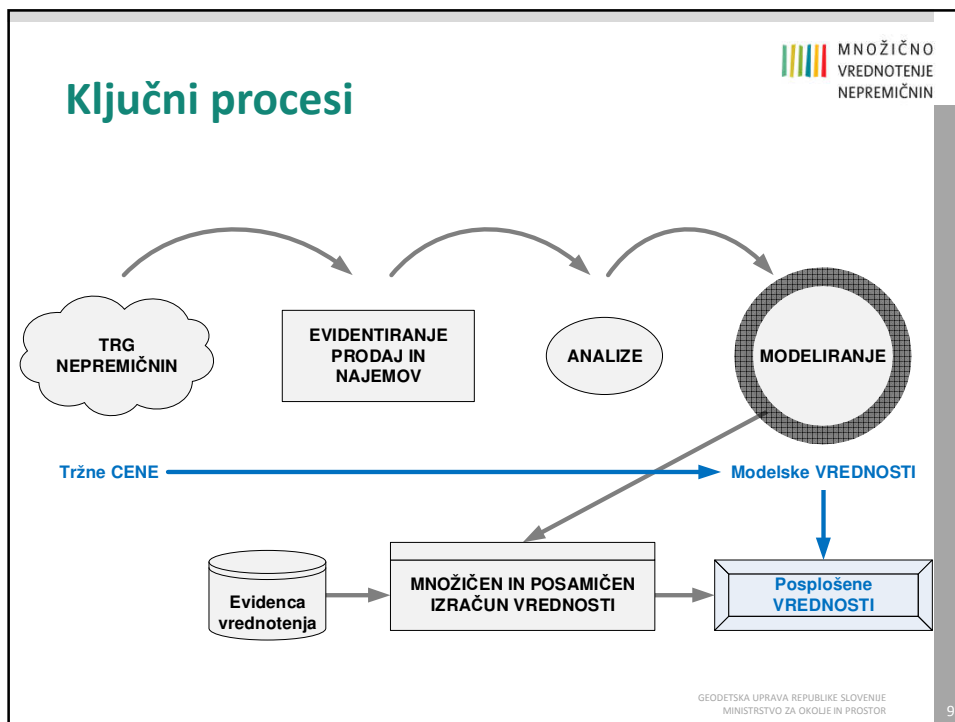
MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN


- **Množično vrednotenje:** sistem standardiziranega ocenjevanja vrednosti na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah
- **Posplošena vrednost:** rezultat MVN, ocena tržne vrednosti, izračunana z modeli in podatki o nepremičnini
- **Model:** pravila (enačba), ki opredeljujejo katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva (koliko)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

7








Evidence množičnega vrednotenja

- **Evidenca trga nepremičnin:**
 - Kupoprodajni posli za nepremičnine (FURS, DDV – prodajalci, stečajni upravitelji in sodišča)
 - Najemi posli za dele stavb (FURS – napoved za oddajanje premoženja v najem, najemjemalci – pravne osebe in s.p.)
 - Označitev tržnih cen in tržnih najemnin
- **Evidenca modelov vrednotenja**
- **Evidenca vrednotenja (pripis vrednosti):**
 - Posplošena vrednost
 - Enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja
 - Matični podatki
 - Posebne okoliščine
 - Zgodovina, sledljivost sprememb, pravna varnost

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

11




Obseg množičnega vrednotenja

1. Določanje modelov vrednotenja
2. Pripis posplošene vrednosti
3. Ugotavljanje posebnih okoliščin

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR


12



Modeli vrednotenja

- **Pravila:**
 - **Katere** lastnosti (kateri podatki o nepremičninah)
 - **Koliko** vplivajo na vrednost
- Tri skupine modelov vrednotenja:
 1. Deli stavb skupaj z zemljišči pod stavbami (10)
 2. Zemljišča (4)
 3. Posebne enote vrednotenja (3)
- V ZMVN-1 naštetih modeli, sestavine in temeljni podatki

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



Modeli vrednotenja – način ocenjevanja

1. Modeli za vrednotenje stavb in delov stavb (10): <ul style="list-style-type: none"> • Stanovanja (STA), Hiše (HIS), Garaže (GAR) 	Način tržnih primerjav
<ul style="list-style-type: none"> • Pisarne (PPP), Lokali (PPL), Stavbe za turizem (TUR) 	
<ul style="list-style-type: none"> • Stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) 	
<ul style="list-style-type: none"> • Industrija (IND), Posebna industrija (INP) • Kmetijske in druge stavbe (KDS) 	
Donos Nabavnovrednostni način	
2. Modeli za vrednotenje zemljišč (4): <ul style="list-style-type: none"> • Stavbna zemljišča (STZ), Druga zemljišča (DRZ) • Kmetijska zemljišča (KME), Gozdna zemljišča (GOZ) 	Način tržnih primerjav
3. Modeli za posebne enote vrednotenja (3): <ul style="list-style-type: none"> • Bencinski servisi (PNB), Elektrarne (PNE), • Marine in pristanišča (PNP) 	Način, zasnovan na donosu

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Sestavine modela

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA

Model je določen z:

1. **Raba:** namenska raba zemljišč, dejanska raba delov stavb, dejavnost
2. **Vrednostna cona in vrednostna raven:** lokacija
3. **Velikost:** površina, tudi volumen (rezervoarji, silosi), PNE - proizvodnja (kWh), PNB - prodana motorna goriva (l), PNP - letni donos (EUR)
4. **Starost:** leto izgradnje in obnove dela stavbe
5. **Kakovost:** podrobnejše rabe, infrastrukturna opremljenost, kakovost materialov
6. **Datum modela:** datum na katerega se odraža stanje ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

15

Postopek določanja modelov

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN


```
graph TD; A[Oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja] --> B[Pregled strokovne javnosti in obravnava njihovih priporočil]; B --> C[Usklajevanje z občinami]; C --> D[Javna obravnava predlogov modelov]; D --> E[Določitev modelov vrednotenja];
```

1. **Oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja**
2. **Pregled strokovne javnosti in obravnava njihovih priporočil**
3. **Usklajevanje z občinami**
4. **Javna obravnava predlogov modelov**
5. **Določitev modelov vrednotenja**

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

16

Preverjanje modelov vrednotenja



- **Vsaki dve leti**
- **Redni postopek:** spremenijo se lahko vse sestavine (elementi) modela → izvedba vseh predpisanih korakov postopka določevanja modelov vrednotenja
- **Poenostavljen postopek:** spremenijo se lahko le vrednostne ravni, ni usklajevanja
- Če se ob preverjanju model ne spremeni, ker izpolnjuje vsa merila, se določi nov datum vrednotenja

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR17

Kakovost modelov vrednotenja



- **Preverjeni podatki ETN (pregled podatkov):**
 - Ne upoštevajo se kupoprodajni in najemni posli, ki ne odražajo tržne cene ali tržne najemnine
 - Ne upoštevajo se kupoprodajni in najemni posli kjer ni mogoče dovolj zanesljivo preveriti podatkov ali jih ni mogoče zadovoljivo pojasniti
- **Časovno prilagojeni podatki (najmanj 1000 prodaj / najemov)**
- **Lestvica vrednostnih ravni (nižje 10 % – 20 %, višje 15 % – 30%)**
- **Merilo umerjanja – srednja vrednost k (= C/V)**
 - Med 0,8 in 1,2; način tržnih primerjav & donos
 - Med 0,6 in 1,4; nabavnovrednostni način

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR18

Pripis posplošene vrednosti

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

- **Posplošena vrednost konkretne nepremičnine:** model vrednotenja in podatki iz uradnih evidenc (ki se prevzamejo v evidenco vrednotenja)
- **Vrednost** se izkazuje v **evidenci vrednotenja** (zgodovina)
- **Sprotno (tekoče) spreminjanje vrednosti:** spremembe podatkov o nepremičnini, ki vplivajo na vrednost ali spremembe modelov
- **Potrdilo o vrednosti:** v pisni obliki
 - Prvič se pošljejo vsem lastnikom
 - Ob naslednjih spremembah modelov po rednem postopku pa le za nepremičnine, katerim se vrednost spremeni

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

19

Kdaj posebne okoliščine (PO)

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Posplošene vrednosti

VIŠJA VREDNOST KOT PO MODELU (pogledi, vile, bazeni,...)


VREDNOSTNE RAVNI
10 – 15% - višje VR
15 – 30% - nižje VR

NIŽJA VREDNOST KOT PO MODELU (poškodbe, mikrolokacija,..)

Lastnost

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

20



Posebne okoliščine

- **Posebna okoliščina za enoto vrednotenja oziroma PEV:**
 - Vpliv na posplošeno vrednost **vsaj 20 % ali več kot 200.000 EUR**
 - Traja **vsaj eno leto**
 - Zlasti mikrolokacija, kakovost, poškodbe
 - Odločitev z upravno odločbo, možnost pritožbe
 - Strokovna komisija vrednotenja (izvedenski organ, ocenjevalci vrednosti nepremičnin)
- **Ugotavljanje:**
 - Vloga lastnika (iz seznama ali cenilec)
 - Po uradni dolžnosti (akt občine / državnega organa, dolžnost pošiljanja)
- **Začetek uporabe:** 1. avgust 2019
- Več posebnih okoliščin → zmožek posameznih vplivov

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

21