




**Vsebina**

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

- **Spremembe** kot posledica:
  - razvoja modelov (ZMVN-1) in
  - sledenje sprememb podatkov o nepremičninah
- **Pregled** osnovnih sprememb po modelih

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

2




## Vzroki sprememb

- **Izhodišča** sistema MVN opredeljena v novem ZMVN-1
  - Spremenjena obravnava delov stavb
    - Vsi deli stavb se vrednotijo skupaj s pripadajočim zemljiščem
    - Pripadajoče zemljišče je opredeljeno kot zemljišče pod stavbo
  - Vrednotenje zemljišč glede na namensko rabo
- **Hierarhija** delitve zemljišč
  - Zemljišča pod stavbo
  - Vodna zemljišča
  - Cesta in železnice
  - Namenska raba zemljišč
  - Pri kmetijskih zemljiščih se upoštevajo trajni nasadi
- Predvidene **spremembe pri evidentiranju** nepremičnin
  - Spremenjen nabor dejanskih rab delov stavb (127 => 40)
  - Novo evidentiranje prostorov – april 2018 (definicija velikosti v modelih)
  - Opuščanje podrobnejših podatkov delov stavb (ogrevanje, kuhinja, kopalnica, zaključna obdelava delov stavb,..)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

3



## Pregled splošnih sprememb

- Drugačen nabor modelov (opuščanje, združevanje, novi modeli)
  - Novi – STZ, DRZ, TUR, KDS
  - Opuščeni –PKO, PND, PKZ, PPN, ZGS,PSZ, ZDR, PNM
  - prej PNJ – sedaj SDP
  - Skupaj sedaj 17 modelov
- Ker se vsi deli stavb sedaj vrednotijo skupaj s pripadajočimi zemljišči, imajo modeli vrednotenja, ki temeljijo na nabavnovrednostnem načinu dodan parameter za vpliv zemljišča
  - KDS (prej PKO, PKZ in PND)
- Modeli za stavbe v vrednostnih tabelah upoštevajo  $L_{izgradnje}$ , dodan je samostojen faktor za obnove, ki je odvisen od leta izgradnje in povprečnega leta obnove

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

4

## Pregled splošnih sprememb

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

- Velikost v modelih za dele stavb je definirana iz podatkov o površinah posameznih prostorov (prej samo uporabna ali neto)
- Dopolnjen zarisi vrednostnih con
- Pri zemljiščih je osnovni podatek za določanje modelov namenska raba zemljišč

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

5

## Pregled sprememb evidentiranja nepremičnin

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

- **Dejanske rabe** delov stavb
  - 127 šifer ccsi => šifrant 40 dejanskih rab
  - November 2018 (skladno z ZEN-A)
  - Vodenje obeh do uveljavitve novih modelov vrednotenja
- **Evidentiranje prostorov**
  - Spremenjen nabor prostorov
  - Vsak prostor ima površino (omogoča kontrolo)
  - Definirano je, kateri prostor se lahko evidentira pri posamezni rabi dela stavbe
- **Prenehanje vodenja** podrobnejših podatkov o lastnostih delov stavb (ne ažurnost, nepopolnost)

Stanje po spremembi 2.4.2018	
1	izvojni prostor
2	lokal, prodajalna
3	poslovni prostor
4	prostor za množično uporabo
5	poslovni prostor
6	garaža
7	parkirni prostor
8	skladnica, sušilnica, pralnica
9	klet
10	odprta terasa, balkon, loža
11	zaprta terasa, balkon, loža
12	kmetijski prostor
13	skupni komunikacijski prostor
14	tehnični prostor
15	skupne sanitarje
16	prostor z omejeno uporabo
17	nedokončan prostor
18	tuševina

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

6

## Modeli vrednotenja po ZMVN-1

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### 1. Modeli za vrednotenje stavb in delov stavb (10):

• Stanovanja (STA), Hiše (HIS), Garaže (GAR)		Način tržnih primerjav
• Pisarne (PPP), Lokali (PPL), Stavbe za turizem (TUR)	Donos	
• Stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)	Nabavnovrednostni način	Način, zasnovan na donosu
• Industrija (IND), Posebna industrija (INP)		
• Kmetijske in druge stavbe (KDS)		

### 2. Modeli za vrednotenje zemljišč (4):

• Stavbna zemljišča (STZ), Druga zemljišča (DRZ)	Način tržnih primerjav
• Kmetijska zemljišča (KME), Gozdna zemljišča (GOZ)	

### 3. Modeli za posebne enote vrednotenja (3):

• Bencinski servisi (PNB), Elektrarne (PNE),	Način, zasnovan na donosu
• Marine in pristanišča (PNP)	

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

7

## Pregled sprememb po modelih

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### HIS – model za hiše

- Parameter velikosti je izmera, ki je kombinacija površin prostorov dela stavbe - uporabna površina kot samostojni podatek se ne uporablja več
- Zemljišča, ki pripadajo k hišam in niso zemljišča pod stavbo (dvorišča) se vrednotijo po namenski rabi z drugimi modeli

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

8

## Pregled sprememb po modelih

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### STA – model za stanovanja

- Parameter velikosti je izmera, ki je vsota površin izbranih prostorov dela stavbe (ustreza definiciji uporabne površini)
- Spremenjen vpliv upoštevanja prostora garaže in poenoten z modeloma PPP in PPL ter GAR
- Spremenjen vpliv ostalih lastnosti stanovanja (samostojen faktor za lego stanovanja, spremenjen vpliv dodatnih prostorov, upoštevano je brisanje podatkov REN)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

9

## Pregled sprememb po modelih

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### PPP – model za poslovne prostore - pisarne

- Parameter velikosti je izmera, ki je vsota površin izbranih prostorov dela stavbe (ustreza definiciji uporabne površini)
- Spremenjena matematična oblika modela – spremenjen vpliv upoštevanja prostora garaže in poenoten z modeloma STA in PPL ter GAR
- Spremenjen vpliv ostalih lastnosti stanovanja (upoštevan je nov način vodenja površin prostorov, upoštevano je brisanje podatkov REN)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

10

## Pregled sprememb po modelih

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### PPL – model za trgovske prostore - lokali

- Parameter velikosti je izmera, ki je vsota površin izbranih prostorov dela stavbe (ustreza definiciji uporabne površini)
- Spremenjena matematična oblika modela – spremenjen vpliv upoštevanja prostora garaže in poenoten z modeloma STA in PPP ter GAR
- Spremenjen vpliv ostalih lastnosti stanovanja (upoštevani so novi načini vodenja površin prostorov, upoštevano je brisanje podatkov REN)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

11

## Pregled sprememb po modelih

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### GAR – model za garaže in parkirne prostore

- Vrednost temelji na izmeri, ki je vsota površin izbranih prostorov dela stavbe (ustreza definiciji uporabne površini)
- Spremenjena matematična oblika modela – upoštevanje vpliva velikosti je poenoteno z modeli STA, PPP in PPL

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

12

## Pregled sprememb po modelih



### TUR – model za hotele, motele

- Nov model, ki vrednoti bivalne prostore, namenjene za začasno bivanje ljudi (hoteli, moteli, penzioni, gostišča in podobne enote).
- Parameter velikosti je izmera, ki je vsota površin izbranih prostorov dela stavbe (ustreza definiciji uporabne površine)
- Model temelji na načinu tržnih primerjav in na donosu zasnovanem načinu
- Podlaga pri razvoju modela so bili modeli STA, PPP in PPL

## Pregled sprememb po modelih




### KDS – model za kmetijske in druge stavbe

- Nov model, ki združuje prejšnje modele PKO, PND, PKZ in PPN
- Model temelji na nabavno-vrednostnem načinu.
- Parameter velikosti je izmera, ki je vsota površin vseh prostorov dela stavbe
- Spremenjena matematična oblika modela – v modelu vrednotenja je dodan tudi vpliv pripadajočega zemljišča, katerega vrednost je poenotena z vrednostjo stavbnih zemljišč. Posledično je v model dodan vpliv lokacije (cone), ki vpliva samo na vrednost pripadajočih zemljišč.

## Pregled sprememb po modelih

- IND – model za industrijske stavbe**
- INP – model za posebno industrijo**
- SDP – model za stavbe splošnega družbenega pomena**

- Pri modelih je izboljšano coniranje
- Prilagoditev vplivov ostalih lastnosti v modelih (brisanje podatkov REN)
- Spremenjeno ime: SDP je prejšnji model PNJ – za javno rabo
- Parameter velikosti je izmera, ki je vsota površin vseh prostorov dela stavbe



MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR15

## Pregled sprememb po modelih


- STZ – model za stavbna in druga zemljišča po namenski rabi**

- Vrednotijo se zemljišča, ki so po namenski rabi stavbna in druga zemljišča
- Model temelji na načinu tržnih primerjav.
- Model ima več nivojev vrednosti (A,B,C,D,E,F,G) glede na skupino namenske rabe stavbnih zemljišč
- Po ZMVN-1 se podatki o parcelah, ki so ZGS-jih, ne vodijo več; edini podatek je podrobnejša namenska raba
- Po višini so vrednosti po modelu STZ nižje kot po prejšnjem modelu ZGS

- DRZ – model za zemljišča, ki so po dejanski rabi ceste in železnice**

- Vrednotijo se zemljišča, ki so po dejanski rabi ceste in železnice
- Model temelji na načinu tržnih primerjav
- Vrednosti po tem modelu so enake kot vrednosti istovrstnih skupin zemljišč modela STZ



MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR16




## Pregled sprememb po modelih

### KME – model za kmetijska zemljišča

- Vrednotijo se zemljišča, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča
- Spremenjena matematična oblika modela – upoštevajo se trajni nasadi (hmeljišče, vinograd, oljčnik, sadovnjak)

### GOZ – model za gozdna zemljišča

- Vrednotijo se zemljišča, ki so po namenski rabi gozdna zemljišča
- Na novo so definirani vplivi bonitete, odprtosti in rastiščnega koeficienta na vrednost gozdov



MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

17

## Pregled sprememb po modelih

### PNE – model za elektrarne


- V nabor posebnih nepremičnin so dodane vetrne in sončne elektrarne
- Pri določenih tipih elektrarn se spreminja metoda vrednotenja (metoda direktne kapitalizacije le še za HE)

### PNB – model za bencinske servise

- Večjih sprememb v modelu ni
- Pri izračunu vrednosti se bodo upoštevale tudi količine prodanega LPG in CNG

### PNP – model za marine in pristanišča

- Večjih sprememb v modelu



MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

18