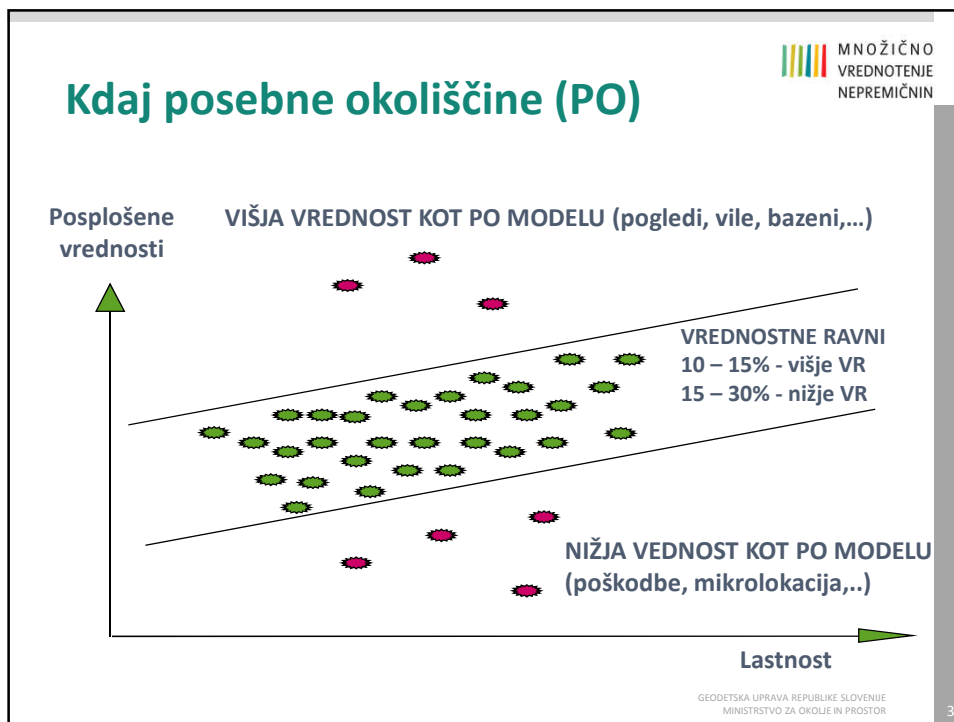





Vsebina

- **Definicija** posebne okoliščine
- **Ugotavljanje** posebnih okoliščin
- **Poročilo** ocenjevalca vrednosti nepremičnin
- **Mnenje** strokovne komisije
- **Odločanje** in **evidentiranje v evidenci vrednotenja**



Posebne okoliščine - definicija




- **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)

- **Začetek uporabe:** 1. avgust 2019
- Več posebnih okoliščin → zmnožek posameznih vplivov


GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



Ugotavljanje PO

- Ugotavlja se za **enoto vrednotenja** oziroma **posebno enoto vrednotenja**
- **Vloga lastnika:**
 - **Iz seznama** najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost → **dokazila o obstoju**
 - **Cenitev – poročilo ocenjevalca vrednosti nepremičnin:**
 - Drugačen vpliv kot v seznamu
 - Nova posebna okoliščina
- **Po uradni dolžnosti:**
 - **Upravni akt** za posebno okoliščino iz **seznama**


GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
5



Cenitev – poročilo ocenjevalca

- **Vrednost z in brez posebne okoliščine** (MSOV, enak način ocenjevanja vrednosti, enaki podatki, razen PO)
- **Opis** posebne okoliščine
- **Dokazila o obstoju** posebne okoliščine
- **Velikost vpliva** posebne okoliščine
- **Ocena trajanja** posebne okoliščine
- **Izjava o skladnosti podatkov** v uradnih evidencah z dejanskim stanjem


GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
6



Mnenje strokovne komisije

- Če organ vrednotenja **predlogu** iz poročila o ocenjevanju vrednosti **v celoti ne ugoti** → **mnenje** strokovne komisije vrednotenja
- **Mnenje:**
 - ali je poročilo ocenjevalca vrednosti nepremičnin skladno z **MSOV**
 - o **obstoju** posebne okoliščine
 - o **velikost** vpliva posebne okoliščine na posplošeno vrednost
 - o **trajanju** posebne okoliščine
- Organ vrednotenja **mnenje javno objavi**

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
7



Odločanje o posebni okoliščini

- **Organ vrednotenja z odločbo** → Vpis v evidenco vrednotenja:
 - **ID**
 - **Opis**
 - **Datum** (začetka, dokončnosti odločbe, prenehanja)
 - **Vpliv** (v %)
- **Možnost pritožbe**

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
8

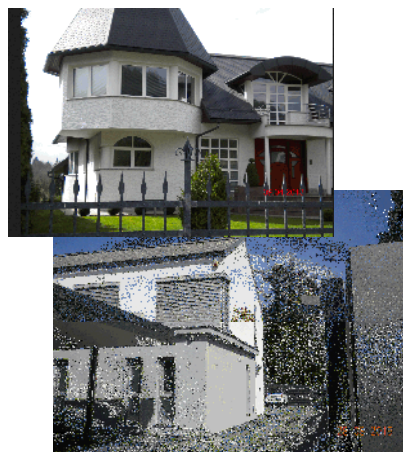
Primeri posebnih okoliščin

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Nižja vrednost



Višja vrednost



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR