



Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00  
F: 01 478 49 09  
E: pisarna.gu@gov.si  
www.gu.gov.si

## **Uporabnikom podatkov o posplošenih vrednostih nepremičnin**

Številka: 35391-1/2019-2552-1  
Datum: 05. 08. 2019

**Zadeva: Izračun vrednosti nepremičnin v skladu z ZMVN-1 in spremembe podatkov v evidencah Geodetske uprave Republike Slovenije**

Spoštovani,

konec leta 2017 je bil sprejet Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17). Zakon ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji (množično vrednotenje). Zakon med drugim definira več evidenc, ki so pomembne za množično vrednotenja (evidenco trga nepremičnin, evidenco modelov vrednotenja in novo evidenco - evidenco vrednotenja).

V letu 2019 je bil sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN-1A (Uradni list RS, št. 33/19), ki je med drugim tudi spremenil nekatere roke izvajanja zakona - vzpostavitev evidence vrednotenja je predstavljena iz 1. avgusta 2019 na 1. april 2020.

Državni zbor je v letu 2018 sprejel tudi Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN-A (Uradni list RS, št. 7/18), z namenom, da se zagotovijo bolj kakovostni in popolni podatki v posameznih javnih evidencah, ki jih določa ZEN (zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin) zaradi zagotavljanja izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin. Posledično je bila zaradi časovnih sprememb, ki jih je določil ZMVN-1A, sprejete še novela ZEN-B (Uradni list RS, št. 33/19), ki predstavlja rok uporabo spremenjenega načina vodenja dejanske rabe zemljišč iz 1.junija 2019 na 1. april 2020.

Vse navedene spremembe predpisov prinašajo posamezne spremembe v načinu vodenja podatkov in postopkov evidentiranja nepremičnin in tudi način vodenja podatkov o posplošenih vrednostih nepremičnin v novi evidenci vrednotenja.

Oktober 2019 se bodo začeli izvajati postopki povezani s poskusnim izračunom vrednosti nepremičnin v skladu z ZMVN-1, ki bodo trajali do 1. aprila 2020, ko bodo vsi

lastniki in solastniki nepremičnin na dom prejeli potrdila o posplošenih vrednostih nepremičnin, izračunanih na podlagi novih modelov vrednotenja nepremičnin iz nove evidence vrednotenja.

Od 1. aprila 2020 dalje se podatki o posplošenih vrednostih nepremičnin v skladu z navedenimi predpisi, ne bodo več vodili v registru nepremičnin (s tem datumom se podatki o posplošenih vrednostih v registru nepremičnin brišejo), temveč v evidenci vrednotenja. Register nepremičnin bo še vedno večnamenska evidenca podatkov o nepremičninah, medtem ko bo evidenca vrednotenja večnamenska evidenca podatkov o posplošenih vrednostih nepremičnin.

Uporabniki podatkov o posplošenih vrednostih nepremičninah bodo od 1. aprila 2020 lahko pridobivali podatke o posplošenih vrednostih nepremičnin iz evidence vrednotenja. Podrobnejši nabor podatkov, ki se vodijo in vzdržujejo v evidenci vrednotenja, določa Uredba o podatkih v evidenci vrednotenja (Uradni list RS, št. 43/18 in 46/19).

Podatki evidence vrednotenja so javni, razen osebnih podatkov fizičnih oseb, podatkov, varovanih po drugih predpisih, podatkov o posebnih enotah vrednotenja, podatkov o vrednosti posebnih enot vrednotenja in drugih podatkov, ki jih lastnik nepremičnine opredeli kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe.

Geodetska uprava bo 1. aprila 2020 tako **umaknila posplošene vrednosti nepremičnin** iz vseh obstoječih storitev, ki delujejo nad registrom nepremičnin (vpogledi, izpisi, izdajanje podatkov, spletni servisi). S tem datumom bodo **posplošene vrednosti nepremičnin na voljo le v novih storitvah, ki bodo delovale nad evidenco vrednotenja**.

Glede na pravice dostopa do podatkov, bodo podatki evidence vrednotenja, uporabnikom brezplačno na voljo na naslednje načine:

- javni vpogled – vpogled brez dostopnih omejitev;
- osebni vpogled – vpogled dostopen lastniku za lastne podatke z možnostjo kreiranja izpisa ter izvoza podatkov. Za dostop potrebuje uporabnik digitalno spletno potrdilo;
- vpogled za registrirane uporabnike (PREG) – vpogled v evidenco vrednotenja z možnostjo izdelave izpisov (po lastniku ter za posamezno nepremičnino);
- prevzem podatkov (eGP) – brezplačni prevzem predpripravljenih podatkov v CSV formatu brez dostopnih omejitev;
- prevzem podatkov (obrazec za naročilo podatkov) – za uporabnike s pravico prevzema ne javnih podatkov;
- spletni servisi.

Za dostop do podatkov evidence vrednotenja preko spletnih servisov bo Geodetska uprava izdelala nove splošne spletne servise, ki bodo dostopni širši množici uporabnikom glede na njihova pooblastila, ki bodo omogočali dostop do podatkov za posameznega lastnika in za posamezno nepremičnino. Storitve ne bodo podpirale morebitnih posebnosti posameznih uporabnikov, temveč bodo zagotavljale le izvirne podatke, kot se vodijo v Evidenci vrednotenja. Morebitne posebnosti (npr. preračune, agregacije ipd...) bo moral uporabnik implementirati sam, v lastnem informacijskem sistemu.

S tem dopisom uporabnike seznanjamo z novostmi v poslovanju (pridobivanju in uporabi podatkov iz evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava) in pozivamo, da se na spremembe pravočasno pripravijo z morebitnimi prilagoditvami lastnih predpisov in programskih orodij za vodenje in obdelavo podatkov.

S spoštovanjem,

Mateja Omejc  
Direktor urada