



Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00

E: pisarna.gu@gov.si

www.gu.gov.si

## Strokovna javnost

Številka: 35361-8/2024-2562-1

Datum: 6.5.2024

### Zadeva: Usklajevanje modelov vrednotenja s strokovno javnostjo

Spoštovani!

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št.77/17, 33/19 in 66/19, v nadaljevanju ZMVN-1) ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti. Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) je na podlagi 10. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št.77/17, 33/19 in 66/19, v nadaljevanju ZMVN-1), ki določa obveznost in način preverjanja modelov vrednotenja, kot organ vrednotenja dolžna preveriti modele vrednotenja vsaki dve leti. GURS je ob preverjanju modelov ugotovil, da modeli, določeni skladno z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja, ki je bila sprejeta v marcu 2020 in objavljena v Uradnem listu RS, številka 20/20, niso več skladni z merili, ki jih določa ZMVN-1, zato jih je dolžan prilagoditi novemu stanju na trgu nepremičnin ter določiti na novo.

Množično vrednotenje nepremičnin je strokovno delo, ki ga opravlja organ vrednotenja. Eden od ciljev tega zakona je zagotoviti čim večjo transparentnost množičnega vrednotenja, prav tako pa je cilj zagotoviti čim boljše rezultate. V tej povezavi je neprecenljivo sodelovanje z neodvisno strokovno javnostjo, ki podatke o posplošeni vrednosti oceni kakovostno z vidika končnega uporabnika. ZMVN-1 tako v 16.členu določa, da organ vrednotenja o osnutkih modelov vrednotenja opravi posvetovanje s strokovnimi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskimi izobraževalnimi ustanovami, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin in ostalo strokovno javnostjo. Hkrati je organ, v skladu z določili veljavnega zakona pripravil pojasnilo o spremembah, glede na veljavne modele vrednotenja, ki vam jih posredujemo v **Prilogi 1** k dopisu.

Vsa gradiva bodo od **10.5.2024** dalje objavljena na spletni strani Portala PROSTOR:

<https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/modeli-vrednotenja/>

kjer se pomaknete na poglavje »**Oblikovanje bodočih modelov - aktualno**« in izberete možnost »**Usklajevanje osnutkov modelov z občinami in s strokovno javnostjo, maj 2024**«

GURS predlaga, da si osnutke modelov ter vrednostne cone in ravni, kot tudi vsa ostala gradiva, ki so rezultat umerjanja za vseh 17 modelov vrednotenja nepremičnin pogledate na zgoraj objavljenem spletnem naslovu portala množičnega vrednotenja. Objavljeni so osnutki modelov

vrednotenja ter podatki o modelih, to je vrednostne tabele, točkovniki, vrednost referenčnih nepremičnin in shematski prikaz vrednostnih con, kateri so pripravljene v obliki dokumentov za prenos na računalnike zainteresiranih uporabnikov.

Na ta način bo dosežemo, da bo postopek usklajevanja s celotno strokovno javnostjo potekal hitreje in bolj ekonomično.

Prosimo vas, da nam morebitne pripombe posredujete do **10.6.2024**. Organ vrednotenja bo vse pravočasno prispelne pripombe temeljito preučil, upošteval tiste, ki so v skladu z merili množičnega vrednotenja in javno objavil svoja stališča do prejetih pripomb.

S spoštovanjem,

Geodetska uprava Republike Slovenije  
v.d. Generalnega direktorja  
Tomaž Petek

Priloga:

- Priloga 1 – Pojasnila o spremembah glede na veljavne modele vrednotenja

Poslati po e-pošti:

Strokovna združenja s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin:

- **SIR - Slovenski inštitut za revizijo** (Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana); [info@si-revizija.si](mailto:info@si-revizija.si)
- **SICGRAS – Združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko** (Ulica Gradnikove brigade 11, 1000 Ljubljana); [sicgras@siol.net](mailto:sicgras@siol.net)
- **Slovensko društvo sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke** (Krekova ulica 2, 2000 Maribor); <https://www.dicm.si>
- **SIC KMET - Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije** (Borejci 1a, 9251 Tišina); [info@zdruzenje-sickmet.si](mailto:info@zdruzenje-sickmet.si)
- **DSICGS – Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije** (Dvorska vas 17 A, Begunje na Gorenjskem), [andrej.avsenek@gmail.com](mailto:andrej.avsenek@gmail.com); [andrej.avsenek@zgs.gov.si](mailto:andrej.avsenek@zgs.gov.si)
- **DSICGEOS - Društvo sodnih izvedencev in cenilcev geodetske stroke Slovenije** (Zemljemerska ulica 12, Ljubljana); [info@drustvo-sicgeos.si](mailto:info@drustvo-sicgeos.si)
- **Združenje FIABCI Slovenije** (Slamnikarska 3b, 1230 Domžale); [info@fiabci.si](mailto:info@fiabci.si)

Visokošolske izobraževalne ustanove, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin

- **Univerza v Ljubljani**, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (Jamova cesta 2, 1000 Ljubljana); [fgg@fgg.uni-lj.si](mailto:fgg@fgg.uni-lj.si), [dekanat@fgg.uni-lj.si](mailto:dekanat@fgg.uni-lj.si)
- **Univerza v Ljubljani**, Ekonomska fakulteta (Kardeljeva ploščad 17, 1000 Ljubljana); [info@ef.uni-lj.si](mailto:info@ef.uni-lj.si)
- **Univerza v Ljubljani**, Biotehniška fakulteta (Jamnikarjeva ulica 101, 1000 Ljubljana); [dekanat@bf.uni-lj.si](mailto:dekanat@bf.uni-lj.si); [info@bf.uni-lj.si](mailto:info@bf.uni-lj.si)
- **Univerza v Mariboru**, Ekonomska poslovna fakulteta (Razlagova 14, 2000 Maribor); [egf@uni-mb.si](mailto:egf@uni-mb.si); [epf@um.si](mailto:epf@um.si)
- **Univerza v Mariboru**, Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo (Smetanova ulica 17, 2000 Maribor); [fg@um.si](mailto:fg@um.si)

- **Univerza v Mariboru**, Fakulteta za kmetijstvo in bio sistemske vede (Pivola 10, Hoče); [fbv@um.si](mailto:fbv@um.si)
- **Univerza v Novi Gorici (Vipavska 13, 5000 Nova Gorica)**; [info@ung.si](mailto:info@ung.si)
- **Nova Univerza** (Delpinova 18b, 5000 Nova Gorica); [rektorat@nova-uni.si](mailto:rektorat@nova-uni.si)

Ostala strokovna javnost

- **GZS — Gospodarska zbornica Slovenije** (Dimičeva 13, 1000 Ljubljana); [info@gzs.si](mailto:info@gzs.si)
- **Združenje bank Slovenije** - [info@zbs-giz.si](mailto:info@zbs-giz.si)