



Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00

E: pisarna.gu@gov.si

www.gu.gov.si

Vsem občinam

Številka: 35361-7/2024-2562-3

Datum: 6.5.2024

Zadeva: Način usklajevanja modelov vrednotenja z občinami

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. Pri pripravi predloga modelov vrednotenja sodelujejo tudi občine. Pretekle izkušnje kažejo, da je postopek usklajevanja modelov z občinami, kot ga določa ZMVN-1, s stališča množičnega vrednotenja nepremičnin zelo koristen, saj občine poznajo razmere v svojem okolju in s svojimi pripombami v veliki meri pripomorejo h kakovostnejšemu zarisu vrednostnih con in določitvi ustreznih vrednostnih ravni. Ob preverjanju modelov je GURS 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.

Zaradi lažjega in bolj učinkovitega dela vseh udeležencev v postopku usklajevanja modelov vrednotenja se gradiva o modelih pošljejo v elektronski obliki pri tem pa se uporabijo obstoječi prostorski informacijski sistemi občin. Tak način usklajevanja je bil izveden že v letu 2022, vendar potem po posredovanih pripombah občin, zaradi pomanjkanja sredstev za nov cikel vrednotenja, celoten postopek do sprejema nove Uredbe o določitvi modelov ni bil izpeljan. Seznam občin, ki so posredovale soglasja in izvajalcev občinskih prostorskih informacijskih sistemov je priložen k dopisu. Ključna sestavina modelov vrednotenja so namreč vrednostne cone v shp formatu v državnem prostorskem koordinatnem sistemu D96/TM, ki so tudi glavni predmet usklajevanja. Gradiva bodo v prostorskih informacijskih sistemih posameznih občin na razpolago najkasneje do 8. 5. 2024, postopek usklajevanja z občinami pa se bo uradno začel **10. maja in bo trajal do 10. junija 2024.**

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

<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**«

Na novo je oblikovanih 17 osnutkov predlogov modelov vrednotenja. Model vrednotenja je določen z:

- datumom vrednotenja ,
- vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi, ki izkazujejo vpliv lokacije na posplošeno vrednost,
- enačbami, vrednostnimi in drugimi tabelami, točkovniki, faktorji in grafi, s katerimi se izkazujejo podatki o rabi, velikosti, starosti stavb in delov stavb ter kakovosti nepremičnine in njihov vpliv na posplošeno vrednost.

Nov datum vrednotenja je 1. 1. 2024 (To je datum na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin.). Zaradi spremembe datuma vrednotenja so se vrednostno spremenili vplivi lokacije, velikosti, starosti in kakovosti na vrednost.

Pomembno je strokovno presojanje modelov vrednotenja na podlagi poznavanja lokalnih razmer in območij. Občine so namreč, kot nosilke urejanja prostora in prostorskega načrtovanja najboljše poznavalke lokalnega okolja. Vloga občin je pomembna predvsem z vidika usklajevanja zarisa vrednostnih con, saj lahko občine organu vrednotenja posredujejo podatke o vseh vplivih na oblikovanje vrednostnih con, ki jih organ vrednotenja sam ni zaznal. S tem se rezultati vrednotenja bistveno izboljšajo. Pričakujemo, da bodo občine lahko največji prispevek k dvigu kakovosti coniranja (vpliv lokacije na vrednost) prispevale za modele vrednotenja za hiše (HIS), stavbna zemljišča (STZ) in stanovanja (STA).

Občine naj preučijo poslana gradiva in se v primeru pripomb in predlogov, ki morajo biti strokovno utemeljeni, v času od 10.5. do 10.6.2022, ko bo potekalo usklajevanje z občinami, obrnejo na kontaktno osebo Geodetske uprave RS za posamezno občino, ki je navedena v prilogi Seznam kontaktnih oseb pisarne množičnega vrednotenja (PMVN) po občinah, še preden bodo pripombe in predloge posredovale. Način sodelovanja in usklajevanja se dogovori na tej ravni ob upoštevanju načel za uspešno in učinkovito delo. Upoštevani bodo vsi predlogi in pripombe, ki bodo v skladu s predpisanimi merili množičnega vrednotenja. Pripomb in predlogov občin, ki bodo prispeli po **10. juniju 2022, ne bo mogoče upoštevati** pri pripravi končnega predloga modelov.

S spoštovanjem,

v.d. Generalnega direktorja

Tomaž Petek

Priloge:

- kontakti občin – izvajalci občinskih GIS
- seznam PMVN po občinah

Poslati po e-pošti:

- vsem občinam

V vednost:

- info@skupnostobcin.si
- info@zdruzenjeobcin.si
- zmos@koper.si