



Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00

E: pisarna.gu@gov.si

www.gu.gov.si

Vsem občinam

Številka: 35361-7/2024-2562-29

Datum: 1.9.2024

Zadeva: USKLAJEVANJE MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN Z OBČINAMI

1. ZAKONSKA PODLAGA

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) je, v skladu z 10. členom ki določa obveznost in način preverjanja modelov vrednotenja, dolžna modele vrednotenja nepremičnin preveriti vsaki dve leti.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št.77/17, 33/19 in 66/19), v nadaljevanju ZMVN-1), določa pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji. Prva faza sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je izrazito strokovne narave, je postopek določanja modelov vrednotenja. Prvič so bili modeli vrednotenja, na podlagi veljavnega ZMVN-1 določeni v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS št.22/20, v nadaljevanju Uredba), ki je stopila v veljavo 1. aprila 2020.

Glede na to, da se modeli vrednotenja nepremičnin oblikujejo v odvisnosti od dogajanja na trgu nepremičnin v določenem časovnem obdobju in da je trg nepremičnin dinamičen ter podvržen večjim nihanjem v krajšem časovnem obdobju, je ZMVN-1 določil, da mora Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS), kot organ vrednotenja, modele vrednotenja preveriti vsaki dve leti. GURS je ob preverjanju modelov ugotovil, da modeli, določeni skladno z veljavno Uredbo, niso več skladni z merili, ki jih določa ZMVN-1, zato jih je dolžan prilagoditi novemu stanju na trgu nepremičnin ter določiti na novo.

2. PRIPRAVA GRADIV ZA SODELOVANJE OBČIN

Zaradi lažjega in bolj učinkovitega dela vseh udeležencev v postopku usklajevanja modelov vrednotenja, je bilo s strani GURS-a predlagano, da se gradiva osnutka modelov občinam pošlje v elektronski obliki in da se pri tem uporabijo obstoječi prostorski informacijski sistemi občin. S tem namenom je bil v mesecu aprilu 2024 organiziran sestanek s predstavniki Skupnosti občin Slovenije, Zvezo občin Slovenije, Združenjem mestnih občin Slovenije ter družb, ki sodelujejo z občinami na področju prostorskih informacijskih sistemov. Cilj sestanka je bil seznanitev s načinom in postopki pri usklajevanju posredovanega osnutka modelov vrednotenja nepremičnin. Za tak način posredovanja gradiv je GURS z dopisom 6. 5. 2024 v nadaljevanju seznanil tudi vseh 212 občin. Na novo je oblikovanih 17 osnutkov predlogov modelov vrednotenja. Osutek modela vrednotenja je določen z:

- datumom vrednotenja 1. 1. 2024.
- vrednostnimi conami in vrednostnimi ravni, 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. Pričakovanja GURS so bila, 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). To se je v nadaljevanju postopka usklajevanja tudi potrdilo, saj je bilo največ pripomb, ki so jih občine posredovale ravno na te tri modele.

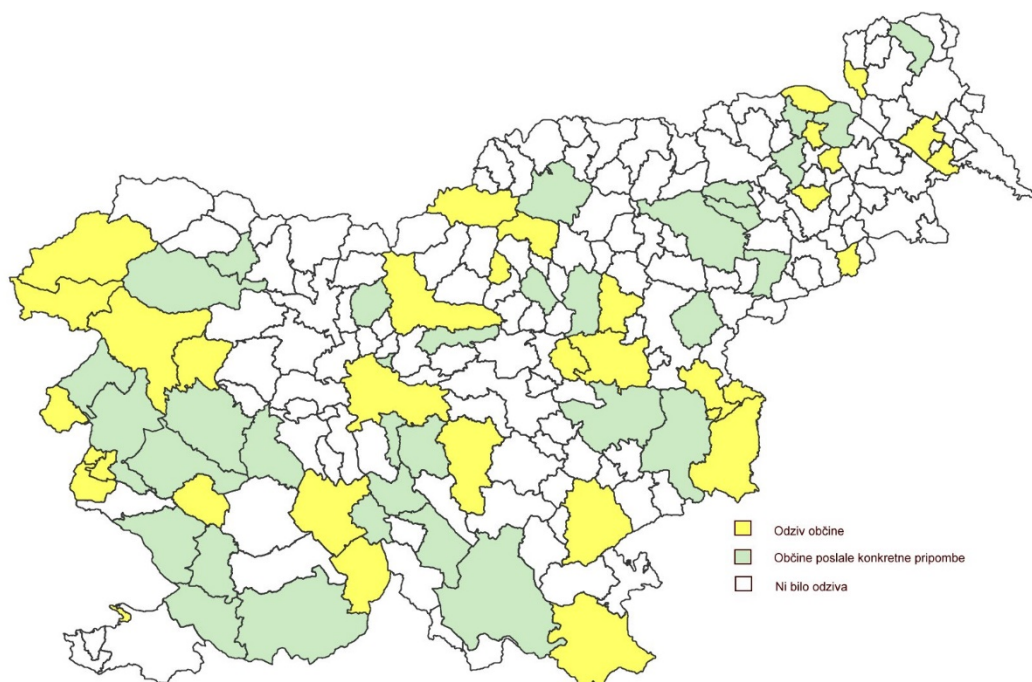
Vsa gradiva za usklajevanje so bila na razpolago tudi na spletni strani Portala PROSTOR od 10. 5. 2024 dalje: <https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/modeli-vrednotenja/> (poglavje »Oblikovanje bodočih modelov - aktualno« in izbrana možnost »Usklajevanje osnutkov modelov z občinami in s strokovno javnostjo, maj 2024«).

Obvestilo o načinu usklajevanja je bilo občinam posredovano 6. maja 2024. Rok za posredovanje strokovno utemeljenih pripomb občin je bil 10. junij 2024.

3. PRIPOMBE IN PREDLOGI OBČIN

Do izteka roka so na organ vrednotenja prispale pripombe iz 34 občin. Slika 1 prikazuje občine, ki so v postopku priprave predloga modelov vrednotenja sodelovale:

Slika 1



Aktivno je sodelovalo še 34 občin, vendar pripomb niso posredovale. Ostale občine se niso odzvale na posredovan osnutek modelov vrednotenja nepremičnin.

Organ vrednotenja je vse prispele pripombe temeljito proučil ter v posameznih primerih izvedel tudi usklajevanja z občinami, predvsem s ciljem upoštevanja vseh vplivov na oblikovanje vrednostnih con, ki jih organ vrednotenja sam ni zaznal, dobro pa so znane očinam, kot nosilkam urejanja prostora in dobrih poznavalk lokalnega okolja.

Največ pripomb se je nanašalo na zaris mej vrednostnih con, nekaj pa je bilo tudi predlogov za znižanje oziroma zvišanje vrednostnih ravni posameznih con. Pripombe, ki so bile utemeljene, bodo upoštevane pri pripravi predloga modelov vrednotenja nepremičnin, ki bo v nadaljnjem postopku predmet javne razgrnitve.

Organ vrednotenja se je do vseh pripomb občin, ki jih ni upošteval ali pa jih je upošteval le delno, opredelil. Podrobnejše obrazložitve glede upoštevanja oziroma neupoštevanja posameznih podanih pripomb občin na modele vrednotenja nepremičnin so podane v zbirni tabeli pripomb občin na osnutek modelov vrednotenja nepremičnin (Priloga: Opredelitev do pripomb).

Vendar pa je pri tem vseeno na mestu opozorilo, da bo treba, pri upoštevanih zvišanih oziroma znižanih vrednostnih ravni, kot so jih predlagale občine, ob pripravi predloga za javno razgrnitev in kasneje tudi končnega predloga Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, ki bo posredovana v sprejem na Vlado Republike Slovenije, določiti vrednostne ravni posameznih con glede na dogajanje na trgu nepremičnin do konca postopka usklajevanja modelov vrednotenja, zato je mogoče, da se bodo vrednostne ravni še nekoliko spreminjale navzgor oziroma navzdol.

1. Občine so skupno posredovale 273 pripomb (tabela 1) .

Tabela 1

OBČINA	Število pripomb	OBČINA	Število pripomb
AJDOVŠČINA	5	LENART	1
BLED	3	LOGATEC	16
BLOKE	4	LUKOVICA	1
BOHINJ	5	MAJŠPERK	5
BRASLOVČE	4	NOVA GORICA	1
CERKLJE NA GORENJSKEM	10	RAČE-FRAM	2
DIVAČA	22	RIBNICA	1
GORNJA RADGONA	3	SEVNICA	7
GORNJI PETROVCI	7	SEŽANA	5
GROSUPLJE	1	SLOVENJ GRADEC	1
HOČE-SLIVNICA	3	SLOVENSKA BISTRICA	1
HRPELJE-KOZINA	2	SVETA ANA	1
IDRIJA	5	ŠKOFLJICA	1
ILIRSKA BISTRICA	32	ŠMARJE PRI JELŠAH	2
KANAL	3	TRZIN	1
KOČEVJE	5	VELIKE LAŠČE	1
KRŠKO	1	ŽALEC	5

2. Občine so posredovale pripombe na 14 modelov vrednotenja (tabela2), pripomb ni bilo zgolj na modele za posebne enote vrednotenja (bencinski servisi - PNB, PNE - elektrarne, in PNP – marine in pristanišča). Več kot polovica (151) posredovanih pripomb se nanaša na modele za hiše (57), stanovanja (49) in stavbna zemljišča (49), preostale pripombe se nanašajo na ostalih enajst modelov vrednotenja nepremičnin.

Tabela 2

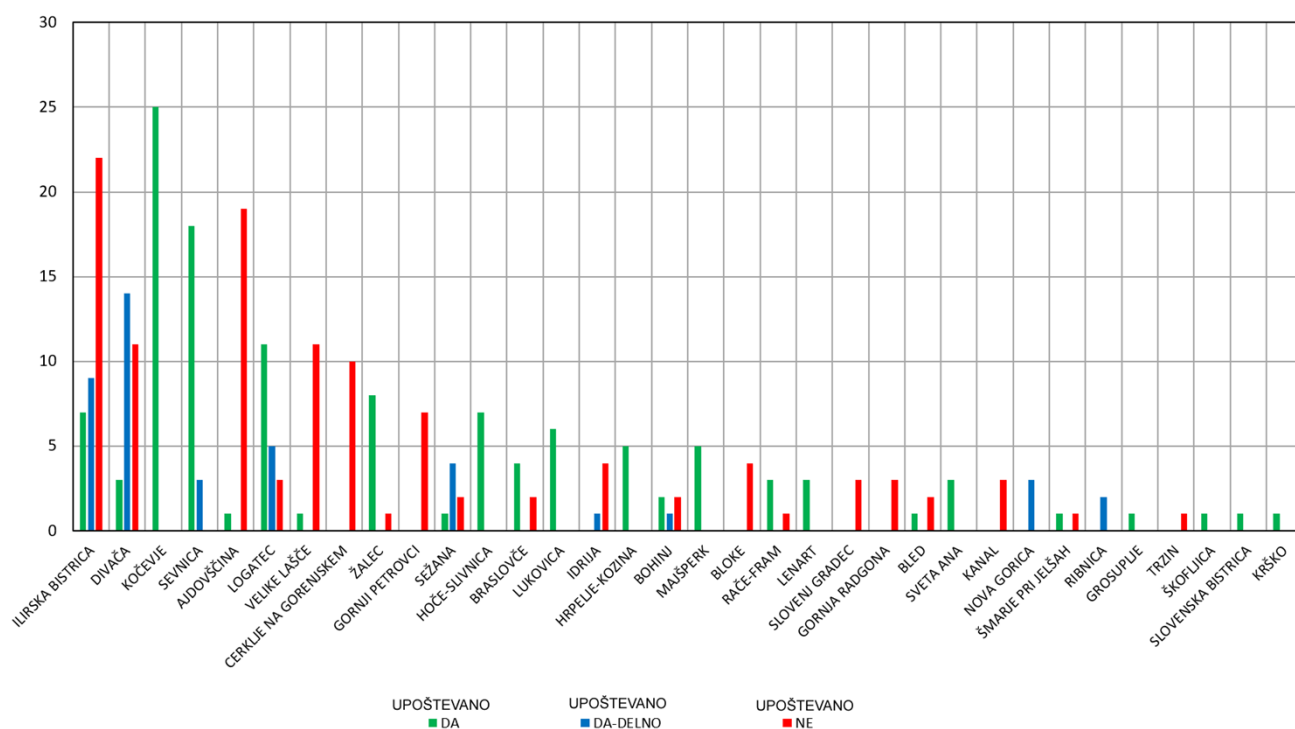
OBČINA / MODELI	HIS	STZ	STA	DRZ	KDS	KME	SDP	GOZ	IND	PPL	TUR	GAR	PPP	INP
ILIRSKA BISTRICA	5	5	6	4	2	5	1	5	1	1		1	1	1
DIVAČA	2	4	4	5	2		3	2	2		1	1		2
KOČEVJE	5	5	5		5		5							
SEVNICA	7	7	7											
AJDOVŠČINA	3	2	3	2	1	1	1			2	1	2	2	
LOGATEC	5	4	1	3	1	3	1	1						
VELIKE LAŠČE	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	
CERKLJE NA GORENJSKEM	2	1	1		1	1	1				1	1	1	
ŽALEC	2	3	2					1		1				
GORNJI PETROVCI	1	1	1	1	1	1	1							
SEŽANA	1	1	1		1		1		1					1
HOČE-SLIVNICA	2	2	2						1					
BRASLOVČE	1	1	1			1		1			1			
LUKOVICA	1	1	1								1	1	1	
IDRIJA	1			1		1		1	1					
HRPELJE-KOZINA	1	2	1			1								
BOHINJ	3		2											
MAJŠPERK	1	2	1		1									
BLOKE				1	1	1			1					
RAČE-FRAM	1	1	1							1				
LENART	1	1	1											
SLOVENJ GRADEC	1	1	1											
GORNJA RADGONA	1		1					1						
BLED	2	1												
SVETA ANA	1	1	1											
KANAL	1		1						1					
NOVA GORICA	1	1	1											
ŠMARJE PRI JELŠAH			2											
RIBNICA	2													
GROSUPLJE	1													
TRZIN	1													
ŠKOFLJICA										1				
SLOVENSKA BISTRICA		1												
KRŠKO									1					

3. Od 273 prejetih pripomb je organ vrednotenja kot utemeljene v celoti upošteval 119 pripomb, delno je upošteval 42 pripomb, 112 pripomb občin pa ni bilo mogoče upoštevati (tabela 3; slika2).

Tabela 3

OBČINE / UPOŠTEVANO	DA	DA - DELNO	NE
ILIRSKA BISTRICA	7	9	22
DIVAČA	3	14	11
KOČEVJE	25		
SEVNICA	18	3	
AJDOVŠČINA	1		19
LOGATEC	11	5	3
VELIKE LAŠČE	1		11
CERKLJE NA GORENJSKEM			10
ŽALEC	8		1
GORNJI PETROVCI			7
SEŽANA	1	4	2
HOČE-SLIVNICA	7		
BRASLOVČE	4		2
LUKOVICA	6		
IDRIJA		1	4
HRPELJE-KOZINA	5		
BOHINJ	2	1	2
MAJŠPERK	5		
BLOKE			4
RAČE-FRAM	3		1
LENART	3		
SLOVENJ GRADEC			3
GORNJA RADGONA			3
BLED	1		2
SVETA ANA	3		
KANAL			3
NOVA GORICA		3	
ŠMARJE PRI JELŠAH	1		1
RIBNICA		2	
GROSUPLJE	1		
TRZIN			1
ŠKOFLJICA	1		
SLOVENSKA BISTRICA	1		
KRŠKO	1		

Slika 2

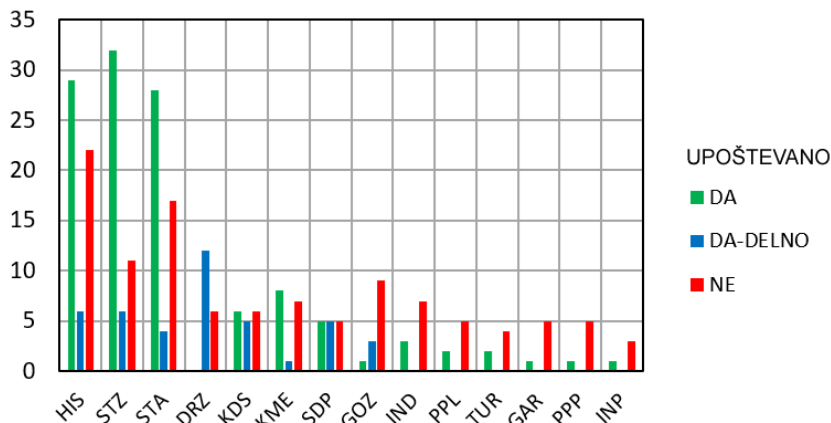


4. V tabeli 4 in sliki 3 je prikazano število pripomb po posameznih modelih, koliko le teh je bilo upoštevano v celoti ali delno, koliko pa je bilo takšnih, ki jih ni bilo mogoče upoštevati, ker niso bile v skladu z merili množičnega vrednotenja.

Tabela 4

MODEL / UPOŠTEVANO	DA	DA-DELNO	NE
HIS	29	6	22
STZ	32	6	11
STA	28	4	17
DRZ		12	6
KDS	6	5	6
KME	8	1	7
SDP	5	5	5
GOZ	1	3	9
IND	3		7
PPL	2		5
TUR	2		4
GAR	1		5
PPP	1		5
INP	1		3

Slika 3



4. ZAKLJUČEK

V primerjavi s prvim postopkom določanja modelov vrednotenja nepremičnin, ki je v skladu z ZMVN-1 potekal v letih 2018 – 2020, je v tokratnem preverjanju pripombe in predloge na osnutek modelov vrednotenja nepremičnin posredovalo bistveno manj občin kot takrat. Kar pa je pomembno, je to, da je velika večina prispelih pripomb pripravljenih strokovno, ob upoštevanju vseh značilnosti trenutnega stanja v lokalnem okolju kot tudi bodočega prostorskega razvoja posamezne občine, s čimer so v veliki meri izboljšani zarisi vrednostnih con ter ustrezneje določene vrednostne ravni. Bistveno manj je pavšalnih pripomb, ki jih ni mogoče upoštevati, saj niso v skladu z merili množičnega vrednotenja, ki jih določa ZMVN-1. S tem je dosežen tudi osnovni cilj, to je, v kvaliteten sistem množičnega vrednotenja, s pomočjo sodelovanja občin vgraditi tudi dejavnike, ki jih organ vrednotenja zgolj iz podatkov o trgu ne more dovolj natančno zaznati.

Generalni direktor

Tomaž Petek

Priloga:

- Opredelitev organa vrednotenja do pripomb