



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00

E: pisarna.gu@gov.si

www.gu.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Erna Flöglje Dollner
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 008688E16200000000574
Potek veljavnosti: 23. 08. 2023
Čas podpisa: 09. 05. 2022 13:14
Št. dokumenta: 35361-3/2022-2552-7

Vsem občinam

Številka: 35361-3/2022-2552- 7

Datum: 9.5.2022

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, je bilo dogovorjeno, da se gradiva o modelih pošlje v elektronski obliki in da se pri tem uporabijo obstoječi prostorski informacijski sistemi občin. Za tak način posredovanja je GURS tudi pridobil soglasja 194 občin. Seznam občin, ki so posredovale soglasja in izvajalcev občinskih prostorskih informacijskih sistemov je v **Prilogi 1**. 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 13. 5. 2022, postopek usklajevanja z občinami pa se bo uradno začel **16. maja in bo trajal do 16. junija 2022**.

Za občine, ki soglasja niso posredovale bodo vsa gradiva za usklajevanje na razpolago na spletni strani množičnega vrednotenja nepremičnin - <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>. Gradiva za usklajevanje bodo, od 16.5.2022 dalje, na voljo v meniju (zavihku): »Usklajevanje modelov vrednotenja«

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

- datumom vrednotenja - modeli vrednotenja izkazujejo stanje trga nepremičnin na dan 1. 1. 2022.
- 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.

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 16.5. do 16.6.2022, ko bo potekalo usklajevanje z občinami, obrnejo na kontaktno osebo Geodetske uprave RS za posamezno občino, ki je navedena v **Prilogi 2** Seznam kontaktnih oseb 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. Pripombe in predloge občin, ki bodo prispeli po **16. juniju 2022, ne bo mogoče upoštevati** pri pripravi končnega predloga modelov.

S spoštovanjem,

Generalni direktor

Tomaž Petek

Poslati po e-pošti:

- vsem občinam

V vednost:

- info@skupnostobcin.si

- info@zdruzenieobcin.si

- zmos@koper.si