

# VLADA JE SPREJELA UREDBO O DOLOČITVI MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

*Martin Smodiš*

Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 87/11), ki ga je Državni zbor RS sprejel 19. oktobra 2011, se je spremenil njegov 7. člen. Sedaj jasneje določa, da modeli vrednotenja nepremičnin:

- opredeljujejo vpliv lastnosti nepremičnin na vrednost nepremičnin glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin;
- se oblikujejo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin;
- se oblikujejo glede na vrsto rabe nepremičnine ali dela nepremičnine – za zemljišča praviloma glede na namensko rabo zemljišč (za pozidana zemljišča glede na dejansko rabo zemljišč), za stavbe in dele stavb pa glede na dejansko rabo stavb in delov stavb;
- so določeni z vrednostno cono, vrednostno ravňjo, načinom izračuna vrednosti, ki je za različne modele lahko različen oziroma prikazan v različnih oblikah (enačba, tabela, točkovnik itd.), in podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin.

Geodetska uprava Republike Slovenije je v letu 2009 z občinami uskladila osnutek modelov vrednotenja nepremičnin. V letu 2010 je bil izveden poskusni izračun vrednosti nepremičnin. Vsi lastniki nepremičnin so bili obveščeni o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin in podatkih o nepremičninah, ki so se uporabili za poskusni izračun. Končni predlog modelov vrednotenja nepremičnin je oblikovan na podlagi upoštevanja pripomb lastnikov nepremičnin na poskusno izračunano vrednost glede na predpisana merila množičnega vrednotenja nepremičnin.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin je še zadnji od petih podzakonskih predpisov Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, s katerim bo dokončno vzpostavljen sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji. S to uredbo je določenih enaindvajset modelov vrednotenja nepremičnin. To omogoča dokončanje postopka generalnega vrednotenja nepremičnin in prvi pripis posplošene tržne vrednosti vsem nepremičninam v Registru nepremičnin, tako da bo podatek mogoče začeti uporabljati s 1. januarjem 2012, kar je posebej pomembno za izvajanje predpisov na področju socialnih transferjev.

Po uveljavitvi Uredbe o določitvi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin bo Geodetska uprava Republike Slovenije vsem nepremičninam v Registru nepremičnin pripisala posplošene tržne vrednosti, ki bodo odražale stanje ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin na dan

1. 7. 2010. Podatki o posplošenih tržnih vrednostih bodo dostopni prek javnega vpogleda v podatke Registra nepremičnin od 1. 1. 2012.

V skladu z določili Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin bo Geodetska uprava Republike Slovenije najmanj vsake štiri leta preverila vseh enaindvajset modelov množičnega vrednotenja nepremičnin in preizkusila, ali ustrezajo ponudbi in povpraševanju na trgu nepremičnin, ter ustrezno spreminjala modele vrednotenja nepremičnin. V vmesnem obdobju se bodo izračunavali indeksi vrednosti za vsak model vrednotenja posebej. Če bo indeks vrednosti večji kot 10 odstotkov (navzgor (+) ali navzdol (-)), se bodo vrednosti ustrezno indeksirale

**Martin Smodiš**

MOP - Geodetska uprava RS, Zemljemerska 12, Ljubljana

e-pošta: martin.smodis@gov.si