

Pripis novih posplošenih vrednosti nepremičnin

Assignment of new generalized values of real estates

Tomaž Petek, Ksenija Mihajlović

Uvod

Vlada Republike Slovenije je na 151. redni seji dne 24. aprila 2025 sprejela **Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin**. Uredba je bila objavljena v Uradnem listu dne 5. maja 2025, veljati je začela 13. maja 2025. Z uveljavitvijo uredbe se je začel postopek pripisa posplošenih vrednosti posameznim nepremičninam.

Vsak lastnik nepremičnine bo o njeni vrednosti obveščen s pisnim potrdilom. Ob uveljavitvi novih modelov vrednotenja, ki pojasnjujejo trg nepremičnin na dan 1. januarja 2025, pa se ne bodo zgolj preračunale posplošene vrednosti. Celoten sistem množičnega vrednotenja je namreč tudi informacijsko posodobljen in se ob tej priložnosti seli na infrastrukturo centraliziranega državnega računalniškega oblaka pod okriljem Ministrstva za digitalno preobrazbo. Gre torej za sodelovanje več resorjev, katerega rezultat so nove posplošene vrednosti celotnega nepremičninskega fonda v državi.

Geodetska uprava kot organ vrednotenja je končni predlog modelov vrednotenja nepremičnin za sprejetje na vladi pripravila po posvetovanju s strokovno javnostjo, sodelovanju z občinami pri pripravi predloga modelov vrednotenja, javni razgrnitvi in javni predstavitvi predloga modelov vrednotenja nepremičnin ter poskusnega izračuna posplošene vrednosti.

Pomen in razlaga osnovnih pojmov

Množično vrednotenje nepremičnin je obsežen sklop aktivnosti in je opredeljeno kot sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisane v uradnih evidencah, kar omogoča standardizirano ocenjevanje vrednosti večjemu številu nepremičnin naenkrat. Množično vrednotenje nepremičnin je namenjeno predvsem izvajanju javnih funkcij države in občin, zato se uporablja za različne statistične namene in upravljanje javnega premoženja. Pomembno je tudi za zagotavljanje pravne varnosti prebivalcev, saj daje pomembne informacije, ki pomagajo pri odločanju na trgu nepremičnin, pri zavarovanju hipotekarnih posojil, pri sodnih in drugih postopkih.

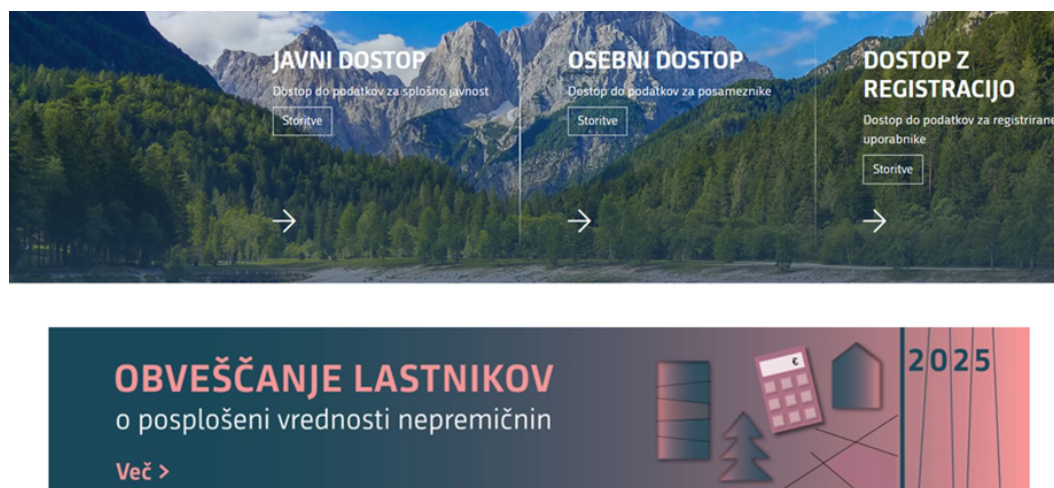
Posplošena vrednost nepremičnine je rezultat množičnega vrednotenja. Posplošene vrednosti se po sprejetju uredbe pripišejo vsaki posamezni enoti vrednotenja in v skladu z zakonskimi zahtevami pošljejo vsem lastnikom nepremičnin na dom. Posplošeno vrednost lahko lastniki nepremičnin izpodbijajo tako,

da podatke v javnih evidencah ažurno prilagajajo dejanskemu stanju nepremičnine. Pravna sredstva glede vsakega posameznega podatka se lastnikom nepremičnin omogočajo v samostojnih postopkih. Enotno izpodbijanje podatkov (po načelu vse na enem mestu) ni mogoče, saj podatke, ki so pomembni za vrednotenje, vzpostavljajo in vodijo različni državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti, poleg tega narava podatkov ni v celoti primerljiva (nekateri so katastrski, nekateri so registrski). Prav tako niso v celoti primerljivi postopki določanja teh podatkov, ki lahko potekajo:

- z javnimi razgrnitvami,
- v upravnih postopkih,
- zgolj z vpisi v evidence.

Vse informacije o projektu, vsebine s področja vrednotenja nepremičnin in povezave do spletnih aplikacij, ki delujejo v okviru sistema množičnega vrednotenja (MVN), so dostopne na portalu Prostor.

Evidenca vrednotenja (EV) je evidenca, ki na enem mestu zagotavlja zbrane podatke o nepremičninah, pomembne za določitev njihove posplošene vrednosti (slika 1). V evidenco vrednotenja se nekateri podatki o nepremičninah prevzemajo (to so podatki, ki se pridobivajo iz drugih uradnih evidenc), za nekatere podatke pa je to matična evidenca (tukaj se vzpostavijo prvič).



Slika 1: Portal Prostor, kjer je dostopna Evidenca vrednotenja.

Matično se v evidenci vrednotenja vodijo podatki o enotah vrednotenja in posebnih enotah vrednotenja, o posplošeni vrednosti, podatki o modelu vrednotenja ter vrednostni coni in vrednostni ravni, o posebnih okoliščinah (vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine), podatki o vplivnem območju ter podatki o nepremičninah, v katerih se opravlja dejavnost (bencinski servisi, elektrarne in pristanišča).

Evidenca vrednotenja se vodi na način, da se zagotavlja sledljivost sprememb. Posledično lahko lastnik nepremičnine in vsak, ki izkaže pravni interes, pridobi zgodovinski izpisek podatkov iz evidence vrednotenja na določen datum. Lastnik nepremičnine lahko kadar koli v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek, pridobi veljavno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja.

V skladu s predvidenimi aktivnostmi množičnega vrednotenja nepremičnin bo vsem lastnikom nepremičnin predvidoma konec maja ali v začetku junija 2025 po pošti poslano zbirno potrdilo o novi posplošeni vrednosti posamezne nepremičnine. Potrdila bodo poslana v več sklopih, zato jih ne bodo vsi lastniki prejeli hkrati. Veliki lastniki (nad sto enot vrednotenja) bodo prejeli samo obvestila z informacijami o vpogledu, kreiranju potrdila in izvozu podatkov preko posebne aplikacije *Osebni vpogled v vrednosti nepremičnin*.

Na Geodetski upravi smo na portalu e-Prostor pripravili nekaj kratkih pojasnil za pomoč vsem državljanom, ki bodo prejeli zbirno potrdilo o vrednosti svojih nepremičnin. Vprašanja lastnikov nepremičnin se najpogosteje nanašajo na to, kaj lahko naredi lastnik nepremičnin, ko dobi zbirno potrdilo o novi posplošeni vrednosti nepremičnin, ki jih ima v lasti.

Na Geodetski upravi lastnikom nepremičnin priporočamo, da vsak posameznik zbirno potrdilo skrbno pregleda in ugotovi, ali so nepremičnine ustrezno navedene. Če je tako in meni, da ocenjene posplošene vrednosti odražajo dejansko stanje na trgu, mu ni treba storiti ničesar in lahko prejeto zbirno potrdilo spravi oziroma arhivira.

Dodatno ukrepanje lastnikov

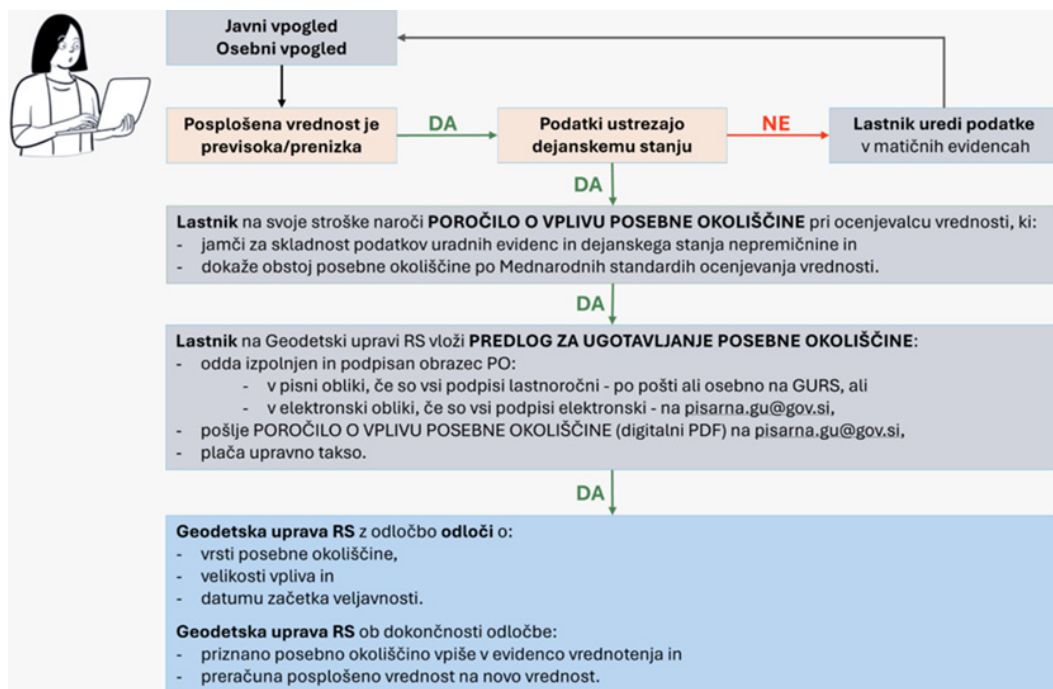
Včasih je potrebno dodatno ukrepanje, in sicer:

1. Če lastnik ugotovi, da na potrdilu niso izpisane vse njegove nepremičnine, preveri v zemljiški knjigi (to lahko stori sam prek povezave, ki je navedena na koncu članka), ali je pri vseh nepremičninah vpisan s številko EMŠO. Morebitne pomanjkljivosti odpravi na Zemljiški knjigi.
2. Če so podatki nepremičnine v evidenci vrednotenja (EV) nepravilni, torej ne ustrezajo dejanskemu stanju, je praviloma neustrezna tudi njena posplošena vrednost. Zato mora lastnik najprej urediti podatke. Večinoma so to podatki katastra nepremičnin, ki se urejajo v skladu s postopki Zakona o katastru nepremičnin (ZKN). Nekaj je tudi podatkov iz drugih matičnih evidenc, ki se urejajo po drugih predpisih (podatki o dejavnosti posebnih enot vrednotenja (PEV) – Zakon o množičnem vrednotenju (ZMVN-1), rastiščni koeficient in odprtost – Zakon o gozdovih, in podobno). V takšnih primerih mora lastnik urediti uskladitev dejanskega stanja in stanja v uradnih evidencah. Postopki so opisani na portalu Kataster nepremičnin – E-prostor.
3. Če so podatki o nepremičninah v evidenci vrednotenja pravilni in ustrezajo dejanskemu stanju, a lastnik vseeno meni, da posplošena vrednost nepremičnine bistveno odstopa od njene tržne vrednosti, potem lahko predlaga spremembo posplošene vrednosti v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), in sicer tako, da vloži predlog za ugotavljanje **posebne okoliščine (PO)**. To je mogoče storiti z najemom cenilca, ki izvede oceno uveljavljanja posebnih okoliščin pri konkretni nepremičnini. Na Geodetski upravi bi želeli pri tem postopku še posebej opozoriti na zakonski pogoj, da je to mogoče le, če bo cenilec ocenil, da je ocenjena vrednost po modelih vrednotenja vsaj 20 odstotkov ali za več kot 200.000 EUR nižja oziroma višja od pripisane.

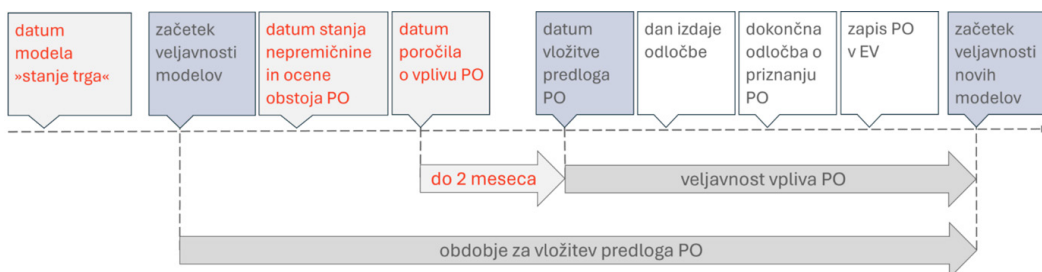
Pritožba se bo obravnavala po splošnem upravnem postopku, lastnik pa bo o odločitvi o upoštevanju oziroma neupoštevanju posebnih okoliščin pisno obveščen s posebno upravno odločbo. Zelo pomembno pri tem postopku je, da je cenilec dolžan predhodno, preden izvede individualno cenitev vpliva posebnih okoliščin, preveriti, ali so podatki, ki se vodijo o posamezni nepremičnini, enaki stanju v naravi ali ne.

Če podatki niso enaki, mora lastnik najprej urediti podatke o nepremičninah v katastru nepremičnin v skladu z Zakonom o katastru nepremičnin (ZKN), šele nato lahko uveljavlja posebne okoliščine za ugotavljanje vrednosti njegove nepremičnine. V zvezi s tem procesom je treba tudi poudariti, da se bodo vrednosti nepremičnin predvidoma usklajevale vsaki dve leti in z vsakim usklajevanjem bo potreben nov postopek ugotavljanja posebnih okoliščin.

Shematičen prikaz uveljavljanja posebne okoliščine je prikazan na sliki 2. Prikaz pomembnih datumov za uveljavljanje posebnih okoliščin je prikazan na sliki 3.



Slika 2: Potek uveljavljanja posebnih okoliščin.



Slika 3: Pomembni datumi uveljavljanja posebne okoliščine.

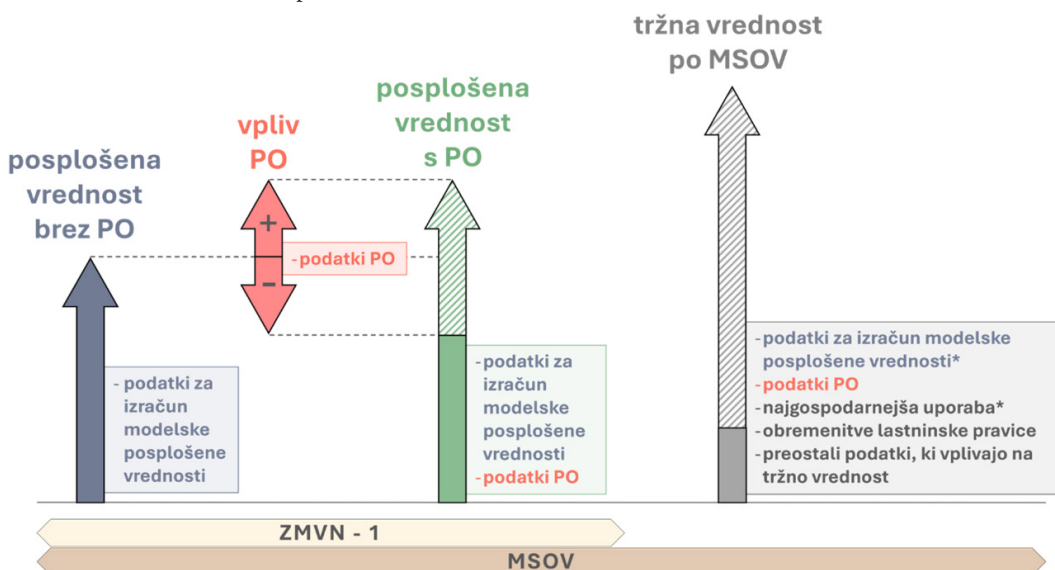
Posplošena vrednost brez posebnih okoliščin (PO) je posplošena vrednost enote vrednotenja v evidenci vrednotenja na datum ocene stanja nepremičnine in ocene obstoja PO. Ta posplošena vrednost odraža stanje trga nepremičnin na datum modela vrednotenja.

Posplošena vrednost s posebnimi okoliščinami (PO) je posplošena vrednost enote vrednotenja na datum ocene stanja nepremičnine in ocene obstoja PO, ugotovljena s poročilom o vplivu PO. V njej je upoštevan vpliv lastnosti, kot jih upošteva model, in dodatno vpliv posebne okoliščine. Velikost vpliva, ki je lahko negativen ali pozitiven, mora biti vsaj 20 % posplošene vrednosti brez PO ali večji od 200.000 EUR. Velikost vpliva PO odraža stanje trga nepremičnin na datum modela vrednotenja.

Na sliki 4 je prikazan potek pripisa posplošene vrednosti s posebno okoliščino.

Vpliv PO ne sme biti posledica lastnosti, ki ne izpolnjujejo pogojev za posebno okoliščino, na primer:

- lastnosti, katerih vpliv bo trajal manj kot eno leto,
- lastnosti, katerih vpliv je manjši od 20 % ali ni večji od 200.000 EUR,
- najgospodarnejše rabe po MSOV, če je drugačna od najgospodarnejše rabe po ZMVN-1,
- obremenitev lastninske pravice.



Slika 4: Potek pripisa posplošene vrednosti s posebno okoliščino.

Če lastniki nepremičnin res ne vedo, kaj naj storijo, smo na Geodetski upravi pripravili podporni sistem, predviden izključno v svetovalne namene, in sicer lahko:

- pokličejo naš KLICNI CENTER na telefonsko številko 080 10 66,
- nam pišejo na elektronski naslov klicnicenter.gurs@gov.si.

Odgovorili jim bodo naši svetovalci in jim dali napotke, kako ravnati v vsakem posameznem primeru.

Dodatne informacije in pravne podlage:

Podrobnejše informacije o modelih in pripisu novih posplošenih vrednosti so dostopne na portalu Prostor.

Postopki za ureditev in uskladitev dejanskega stanja in stanja v uradnih evidencah so opisani na povezavi Kataster nepremičnin – E-prostor.

Pravilnik o evidenci trga nepremičnin, Uradni list RS, št. 35/18.

Pravilnik o posebnih enotah vrednotenja, Uradni list RS, št. 19/20.

Pravilnik o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja, Uradni list RS, št. 37/18 in 39/19.

Spletne strani Geodetska uprava | GOV.SI.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, Uradni list RS, št. 31/25.

Vpogled v zemljiško knjigo, Portal e-Sodstvo.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl. US in 100/24-

Tomaž Petek, inž. geod., univ. dipl. org.

*Geodetska uprava Republike Slovenije
Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana
e-naslov: tomaz.petek@gov.si*

Ksenija Mihajlovič, univ. dipl. ekon.

*Geodetska uprava Republike Slovenije
Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana
e-naslov: ksenija.mihajlovic@gov.si*