

Evidenca vrednotenja nepremičnin kot podatkovna podlaga množičnega vrednotenja in simulatorji modelske vrednosti

The Real Estate Valuation Register as a Data Foundation for Mass Property Valuation and Model Value Simulators

Kristina Perko, Maja Ristić

Uvod

Evidenca vrednotenja je temeljna evidenca sistema množičnega vrednotenja nepremičnin in zagotavlja celovito podatkovno podlago za določanje posplošenih vrednosti nepremičnin. V njej se vodijo podatki o nepremičninah, njihovih lastnostih, lastništvu ter podatki, potrebni za pripis posplošenih vrednosti. Podatki se v evidenco vrednotenja prevzemajo iz uradnih evidenc, predvsem katastra nepremičnin, ki podatke o lastništvu predhodno prevzame iz zemljiške knjige, medtem ko se posplošene vrednosti izračunajo na podlagi podatkov o nepremičninah in veljavnih modelov vrednotenja.

V prispevku je predstavljena evidenca vrednotenja z vidika njenega namena, vsebine, virov podatkov, povezovanja podatkov o nepremičninah z modeli vrednotenja ter časovne sledljivosti podatkov. Predstavljen je tudi obseg podatkov v evidenci in načini njihove javne dostopnosti. V drugem delu prispevka sta predstavljena simulatorja modelske vrednosti, ki omogočata preverjanje vpliva sprememb vhodnih podatkov na izračunano vrednost nepremičnine. Simulatorja omogočata bolj neposredno razumevanje povezave med podatki o nepremičnini, modelom vrednotenja in rezultatom izračuna. Na konkretnem primeru je prikazan vpliv spremembe podatkov o obnovi oken in fasade na modelsko vrednost dela stavbe.

Množično vrednotenje nepremičnin

Množično vrednotenje nepremičnin je sistematičen, standardiziran in enoten način ocenjevanja vrednosti večjega števila nepremičnin hkrati. Njegov namen je določanje posplošenih vrednosti nepremičnin na podlagi tržnih podatkov, podatkov o nepremičninah in vnaprej določenih modelov vrednotenja. Za izvajanje množičnega vrednotenja je poleg modelov vrednotenja ključna kakovostna in strukturirana podatkovna podlaga. Posplošena vrednost posamezne nepremičnine je namreč rezultat uporabe modela vrednotenja na podatkih o tej nepremičnini. Zato mora sistem omogočati učinkovito zbiranje, povezovanje, vodenje in spremljanje podatkov, ki vplivajo na vrednost.

Evidenca vrednotenja je bila vzpostavljena kot osrednja evidenca za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin. Omogoča povezovanje podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb, njihovih lastnostih, lastništvu ter pripisanih posplošenih vrednostih. Pomembna lastnost evidence je tudi časovna sledljivost

podatkov in sprememb. Evidenca vrednotenja pa ni pomembna le za izvedbo samega postopka množičnega vrednotenja. Zaradi obsega in strukturiranosti podatkov je tudi pomembna podatkovna podlaga za potrebe organov državne uprave, občin, gospodarskih subjektov ter lastnikov nepremičnin, in sicer za izvajanje javnih nalog, pravnega prometa in drugih namenov. Namenjena je za vpogled v vrednosti nepremičnin, različne strokovne analize ter razvoj uporabniških orodij. Eden od primerov takšne uporabe sta simulatorja modelske vrednosti, ki uporabnikom omogočata preverjanje vpliva posameznih podatkov o nepremičnini na rezultat vrednotenja. Namen prispevka je predstaviti evidenco vrednotenja kot podatkovno podlago sistema množičnega vrednotenja ter prikazati njeno povezavo z modeli vrednotenja in simulatorji modelske vrednosti.

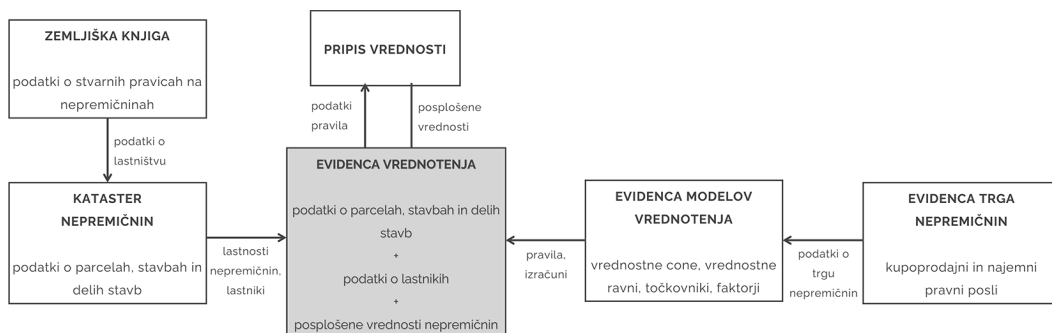
Evidenca vrednotenja kot podatkovna podlaga

Evidenca vrednotenja je integrirana evidenca, ki povezuje podatke o nepremičninah, njihovih lastnostih in lastništvu ter podatke, potrebne za množično vrednotenje nepremičnin. Podatki v evidenci se delijo na lastne – matične podatke in prevzete podatke.

Evidenca vrednotenja je matična evidenca enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja, podatkov o modelih vrednotenja, vrednostnih conah in vrednostnih ravneh, posplošeni vrednosti, posebnih okoliščinah, vplivnih območjih linijskih objektov ter podatkov o posebnih enotah vrednotenja. V evidenco vrednotenja se na podlagi ZMVN-1 iz katastra nepremičnin prevzemajo podatki o lastnostih nepremičnin, ki so potrebni za določitev posplošene vrednosti, ter podatki o njihovem lastništvu. Podatki o lastništvu se v evidenco vrednotenja prevzemajo iz katastra nepremičnin, ki jih predhodno prevzame iz zemljiške knjige (slika 1).

Področje množičnega vrednotenja nepremičnin ureja Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, 2023), ki določa pravila, postopke in merila za sistematično, standardizirano in enotno ocenjevanje vrednosti nepremičnin na podlagi tržnih podatkov in podatkov iz uradnih evidenc. Množično vrednotenje temelji na uporabi standardiziranih modelov vrednotenja, ki se uporabljajo za večje število nepremičnin hkrati. Za njihovo uporabo so potrebni podatki o nepremičninah, njihovih lastnostih in lokaciji.

Rezultat množičnega vrednotenja nepremičnin so posplošene vrednosti nepremičnin, ki se v evidenco vrednotenja zapišejo v postopku pripisa oziroma izračuna na podlagi podatkov o nepremičninah in veljavnih modelov vrednotenja.



Slika 1: Viri podatkov evidence vrednotenja.

Tako evidenca vrednotenja na enem mestu povezuje podatke, ki so potrebni za določitev posplošene vrednosti, z rezultatom njihove uporabe v postopku množičnega vrednotenja. Posplošene vrednosti nepremičnin, ki so ocene tržnih vrednosti, izračunane z modeli vrednotenja in podatki nepremičnin, se v evidenci vrednotenja določijo na enote vrednotenja.

Enota vrednotenja je najmanjši del nepremičnine, ki se vrednoti z enim modelom vrednotenja, in je lahko:

- del stavbe, skupaj s sorazmernim deležem zemljišča pod stavbo, ali
- del parcele, ki se določi na podlagi namenske ali dejanske rabe zemljišča, brez morebitnih zemljišč pod stavbami.

Kot podatek za pripis posplošene vrednosti se šteje tudi podatek o velikosti vpliva posebne okolščine. Posplošene vrednosti se določajo posameznim enotam vrednotenja in posebnim enotam vrednotenja.

Posebne enote vrednotenja so nepremičnine bencinskih servisov, elektrarn ter pristanišč in marin. Vsako posebno enoto vrednotenja lahko sestavlja več parcel (ali njihovih delov) in več delov stavb, ki jih v eno posebno enoto združuje poslovna dejavnost, izvajana na nepremičninah. Podatki o posebnih enotah se pridobijo z vprašalniki od oseb, ki na njih opravljajo dejavnost, ter se kot matični podatki vnesejo v evidenco vrednotenja.

Posplošena vrednost celotne posebne enote se določi z uporabo ustreznega modela posebne enote vrednotenja, ki temelji na podatkih o poslovanju. Če je del stavbe ali parcela vključena v posebno enoto vrednotenja, se po izračunu preveri, ali je zaradi te vključenosti vrednost višja od vrednosti, določene po običajnih modelih. Če je višja, se skladno z ZMVN-1 in Pravilnikom o posebnih enotah vrednotenja (Pravilnik, 2020) posplošeni vrednosti prišteje ustrezen dodatek. Zaradi narave podatkov o poslovanju – ki so poslovna skrivnost – podatki o posplošeni vrednosti delov stavb in parcel, ki so vključeni v posebno enoto vrednotenja, niso javno objavljeni. Tako se zagotavlja zaščita zaupnih informacij gospodarskih subjektov, ki opravljajo dejavnost na posebnih enotah vrednotenja.

Modeli množičnega vrednotenja

Modeli množičnega vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu, in velikost njihovega vpliva. Omogočajo hkraten, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin.

ZMVN-1 določa 17 modelov vrednotenja, s katerimi se ovrednotijo vse vrste nepremičnin oziroma enote vrednotenja, ki so stavbe in deli stavb skupaj z zemljišči pod stavbami, zemljišča ali deli zemljišč in posebne enote vrednotenja. Model vrednotenja je določen z datumom modela, vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi ter pravili in parametri za izračun vrednosti. Kateri model se uporabi za posamezno enoto vrednotenja, je odvisno od njene dejanske ali namenske rabe.

Modeli vrednotenja se določajo na podlagi analize trga nepremičnin in se preverijo vsaki dve leti. Zdaj veljavni modeli vrednotenja odražajo stanje ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin na dan 1. 1. 2025 in so določeni z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uredba, 2025).

Model vrednotenja je tako povezava med lastnostmi nepremičnine in ocenjeno vrednostjo, evidenca vrednotenja pa zagotavlja podatke, na katerih se model uporabi.

Obseg in časovna sledljivost podatkov

V skladu s 3. členom ZMVN-1 se nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo za posebne enote vrednotenja izkazuje vrsta dejavnosti, za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči pod stavbami dejanska raba delov stavb, za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča dejanska raba zemljišč, za ostala zemljišča pa njihova namenska raba.

Evidenca vrednotenja vsebuje podatke o vseh nepremičninah, evidentiranih v katastru nepremičnin, pri čemer se nepremičnine za potrebe vrednotenja razdelijo na enote vrednotenja. Če ima parcela več različnih namenskih ali dejanskih rab, se razdeli na več enot vrednotenja. Vsaka enota vrednotenja se ovrednoti z ustreznim modelom vrednotenja glede na svojo najgospodarnejšo rabo. **Skupna vrednost parcele je tako določena kot seštevek vrednosti vseh enot vrednotenja, ki jo sestavljajo.** Del stavbe pa ima vedno le eno dejansko rabo in ta predstavlja eno enoto vrednotenja. Zato se deli stavbe vedno vrednotijo z enim modelom vrednotenja.

Na dan **19. 2. 2026**, pri čemer so bili uporabljeni modeli vrednotenja z datumom **1. 1. 2025**, je bilo v evidenci vrednotenja evidentiranih **1.922.040 delov stavb** in **5.823.958 parcel**. Njihova skupna posplošena vrednost je znašala približno **294,7 milijarde EUR**.

Preglednica 1: Število in vrednost nepremičnin v evidenci vrednotenja na dan 19. 2. 2026 (datum modelov vrednotenja 1. 1. 2025) po modelih vrednotenja

Model	Število enot vrednotenja	Vrednost v EUR
STA	355.177	65.200.087.076
HIS	554.134	95.974.342.110
GAR	192.894	3.737.482.040
PPL	35.310	9.260.895.570
PPP	49.979	10.219.313.120
IND	34.943	12.056.248.690
INP	2.985	988.111.170
KDS	668.485	8.704.374.528
SDP	18.098	8.633.829.500
TUR	7.050	2.718.273.900
KME	2.866.953	13.632.176.648
GOZ	1.699.317	6.662.837.862
DRZ	856.023	4.955.115.902
STZ	1.964.224	51.997.925.288
PNE	1.531	3.977.676.495
PRP	745	736.308.327
PNB	2.534	647.681.474

Pomembna lastnost evidence vrednotenja je tudi časovna sledljivost podatkov. Evidenca omogoča spremljanje sprememb podatkov in vrednosti ter vpogled v njihovo zgodovino vse od njene vzpostavitve 1. 4. 2020. Sistem sledljivosti zagotavlja arhiviranje vsake spremembe podatkov z navedbo datuma njenega nastanka. Uporabnikom je v postopkih vpogleda, izpisa ali izdaje podatkov omogočen dostop do veljavnih podatkov po stanju v trenutku poizvedbe, kakor tudi dostop do zgodovinskih podatkov po stanju na katerikoli poljubni dan od dneva vzpostavitve evidence.

Časovna sledljivost je pomembna tako za razumevanje trenutnega stanja podatkov kot tudi za analizo sprememb, ki so vplivale na vrednost nepremičnine. Zaradi časovno spremenljive narave evidence vrednotenja je pri uporabi podatkov nujno upoštevati njihovo veljavnost. Pomembno je, kdaj smo podatke iz evidence pridobili (datum izpisa) in na kateri dan se nanašajo (datum podatkov). Na posplošeno vrednost vplivajo podatki o nepremičnini na dan pripisa vrednosti. Modeli odražajo stanje trga nepremičnin na določen datum (datum modela), ki je praviloma starejši od datuma sprejetja modelov, starejši od datuma začetka veljavnosti modelov in še starejši od datuma izpisa. Večja ko je razlika med datumom podatkov in datumom modela, večja je verjetnost izrazitejšega odklona posplošene vrednosti od trenutnih tržnih vrednosti.

Posplošene in modelske vrednosti

V evidenci vrednotenja se pojavljata dva izraza vrednosti nepremičnin, in sicer posplošena vrednost in modelska vrednost.

Posplošena vrednost je uradno pripisana vrednost nepremičnine, določena v postopku množičnega vrednotenja na podlagi podatkov, ki so bili za nepremičnino evidentirani v evidenci vrednotenja ob pripisu vrednosti. Posplošena vrednost nepremičnine je rezultat množičnega vrednotenja in je določena na podlagi modela vrednotenja in podatkov o nepremičnini, evidentiranih v uradnih evidencah. Posplošene vrednosti se izračunajo za nepremičnine, ki so evidentirane v evidenci vrednotenja, pri čemer se upoštevajo njihove temeljne lastnosti, kot so raba, lokacija, velikost, starost stavb in delov stavb ter kakovost.

Izraz **modelska vrednost** uporabljamo za vrednost, izračunano z uporabo veljavnega modela vrednotenja na podlagi spremenjenih vhodnih podatkov o nepremičnini.

Če podatki o nepremičnini v uradnih evidencah ne ustrezajo dejanskemu stanju, se lahko razlikuje tudi vrednost, izračunana na njihovi podlagi. Podatke o nepremičnini je zato treba urediti pri njihovem izvoru, to je pri organih, ki matične podatke urejajo oziroma vodijo.

Če so podatki nepremičnine v uradnih evidencah pravilni, lastnik pa meni, da posplošena vrednost nepremičnine bistveno odstopa od njene tržne vrednosti, potem so morda izpolnjeni pogoji za uveljavljanje posebne okoliščine. ZMVN-1 namreč omogoča lastnikom, da lahko predlagajo spremembo posplošene vrednosti svoje nepremičnine, če:

- podatki njihove nepremičnine v evidencah ustrezajo dejanskemu stanju in
- s poročilom ocenjevalca vrednosti dokažejo obstoj posebne okoliščine.

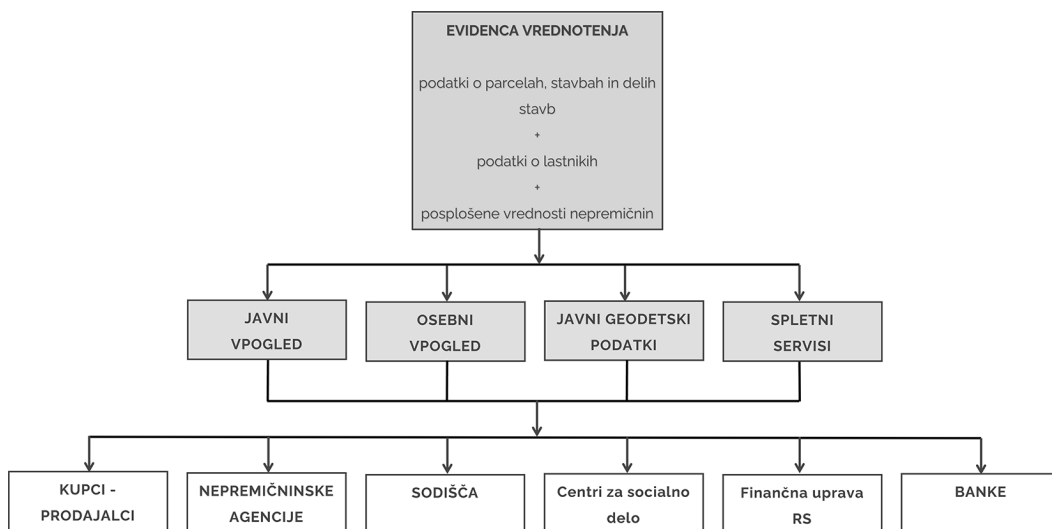
Povezava med **podatkom** → **modelom** → **vrednostjo** je tudi podlaga za delovanje simulatorjev modelske vrednosti.

Dostop do podatkov evidence vrednotenja

Podatki evidence vrednotenja in modelov vrednotenja so dostopni prek več javnih storitev in aplikacij. Uporabnikom so podatki na voljo prek:

- javnega vpogleda v vrednosti nepremičnin EV_JV,
- osebnega vpogleda v vrednosti nepremičnin EV_OV,
- javnega vpogleda v evidenco modelov vrednotenja EV_EMV,
- spletnih servisov (javnih in osebnih) in
- aplikacije za prenos oziroma obdelavo podatkov JGP (slika 2).

Takšna dostopnost omogoča uporabo podatkov za vpogled v vrednosti posameznih nepremičnin, za strokovne analize, izvajanje javnih nalog, pravnega prometa in drugih namenov. Povezave do storitev najdete na portalu Prostor.



Slika 2: Dostopnost in uporabnost evidence vrednotenja.

Javni vpogled v vrednosti nepremičnin EV_JV

EV_JV je brezplačna spletna aplikacija za pregled posplošenih vrednosti parcel in delov stavb za celotno ozemlje Slovenije. Prikazuje vrednosti nepremičnin po sprejetih modelih množičnega vrednotenja nepremičnin in podatke, ki so bili upoštevani pri izračunu. Omogoča tudi izdelavo izpisa v PDF-format, prikaz zgodovinskih vrednosti, izračun vrednosti posesti ter simuliranje modelske vrednosti.

Osební vpogled v vrednosti nepremičnin EV_OV

EV_OV je aplikacija, dostopna z e-identifikacijo, ki lastniku nepremičnin omogoča vpogled v posplošene vrednosti lastnih parcel, stavb in delov stavb ter podrobne parametre vrednotenja.

Omogoča tudi izdelavo zbirnega izpisa, kot seznama nepremičnin z vrednostmi, v PDF-formatu, izvoz podatkov v XLS-format ter simuliranje posplošene vrednosti. Aplikacija je namenjena tudi zastopnikom organizacij.

Javni vpogled v evidenco modelov vrednotenja EV_EMV

EV_EMV je javni pregledovalnik veljavnih in zgodovinskih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, ki prikazuje metodologijo, vrednostne cone, vrednostne ravni in parametre, uporabljene pri izračunu posplošenih vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji. Zagotavlja transparentnost sistema vrednotenja in omogoča simuliranje modelske vrednosti.

Spletni servisi

Uporabnikom omogočamo dostop do evidence vrednotenja z uporabo javnih spletnih servisov, ki so dostopni brez prijave in registracije in so na voljo brezplačno. Dostop do osebnih ter drugih nejavnih podatkov prek spletnih servisov pa je omogočen le uporabnikom, ki imajo za to ustrezno zakonsko pravno podlago.

Aplikacije za prenos oziroma obdelavo podatkov JGP

JGP je aplikacija za prevzem javnih podatkov evidence vrednotenja in evidence modelov vrednotenja. Podatki evidence vrednotenja so na voljo za celo Slovenijo in za posamezno občino v CSV-formatu in se osvežujejo tedensko. Podatki evidence modelov vrednotenja oziroma vrednostne cone s pripadajočimi vrednostnimi ravni so na voljo v SHP-obliki tako za datum modelov 1. 1. 2020, ki so veljali od 1. 4. 2020 do 12. 5. 2025, kot za datum modelov 1. 1. 2025 z veljavnostjo od 13. 5. 2025 dalje.

Simulatorja modelske vrednosti

Evidenca vrednotenja je podatkovna podlaga za izračun posplošene vrednosti nepremičnin. Ker je rezultat vrednotenja neposredno povezan s podatki o nepremičnini, se pri uporabnikih pogosto pojavljajo vprašanja, kako sprememba posamezne lastnosti vpliva na izračunano vrednost. Prav tako je pri razumevanju množičnega vrednotenja pomembno, da uporabnik lahko vidi povezavo med posameznim vhodnim podatkom in rezultatom modela.

Za ta namen sta bila razvita dva simulatorja modelske vrednosti. Njuna osnovna funkcija je omogočiti simulacijo izračuna na podlagi izbranih oziroma spremenjenih vhodnih podatkov. Simulatorja **ne spreminjata uradne posplošene vrednosti in ne spreminjata podatkov v evidenci vrednotenja**. Omogočata le simulacijo, kolikšna bi bila modelska vrednost ob drugačnem naboru vhodnih podatkov. Torej sta uporabniško orodje za boljše razumevanje sistema množičnega vrednotenja in vpliva posameznih lastnosti nepremičnine na rezultat.

Simulator za pripisane vrednosti nepremičnin

Simulator za pripisane vrednosti nepremičnin omogoča simulacijo modelske vrednosti določenega dela stavbe. Uporabnik izbere nepremičnino in nato spremeni posamezne podatke, kot so leto izgradnje, leto obnove, podatke o prostorih in druge lastnosti, ki vplivajo na izračun po modelu

vrednotenja. Pri tem ni mogoče spreminjati modela, cone ali vrednostne ravni. Uporabnik lahko tako primerja izhodiščno vrednost z vrednostjo, ki bi bila izračunana ob spremenjenih vhodnih podatkih nepremičnine.

Simulator za pripisane vrednosti nepremičnin je namenjen predvsem lastnikom nepremičnin, cenilec in ocenjevalcem vrednosti nepremičnin, strokovni javnosti ter drugim uporabnikom, ki želijo bolje razumeti vpliv podatkov na izračun vrednosti.

Dostopen je v:

- Javnem vpogledu v vrednosti nepremičnin (EV_JV) in
- Osebnem vpogledu v vrednosti nepremičnin (EV_OV).

Simulator za načrtovane nepremičnine

Simulator za načrtovane oziroma hipotetične nepremičnine omogoča izračun modelske vrednosti v primeru, da nepremičnina oziroma stavba še ne obstaja. Uporabnik izbere tip nepremičnine oziroma model vrednotenja, ki se uporablja za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami, določi lokacijo oziroma cono in vrednostno raven ter vnese podatke o načrtovani nepremičnini. Sistem na podlagi vnesenih podatkov izračuna njeno modelsko vrednost. Takšno orodje omogoča uporabo modelov vrednotenja tudi pri obravnavi načrtovanih oziroma hipotetičnih nepremičnin ter je lahko uporabno pri pripravi različnih strokovnih analiz in načrtovanju investicij. Simulator je dostopen v evidenci modelov vrednotenja (EV_EMV).

Podprti modeli in vhodni podatki simulatorjev

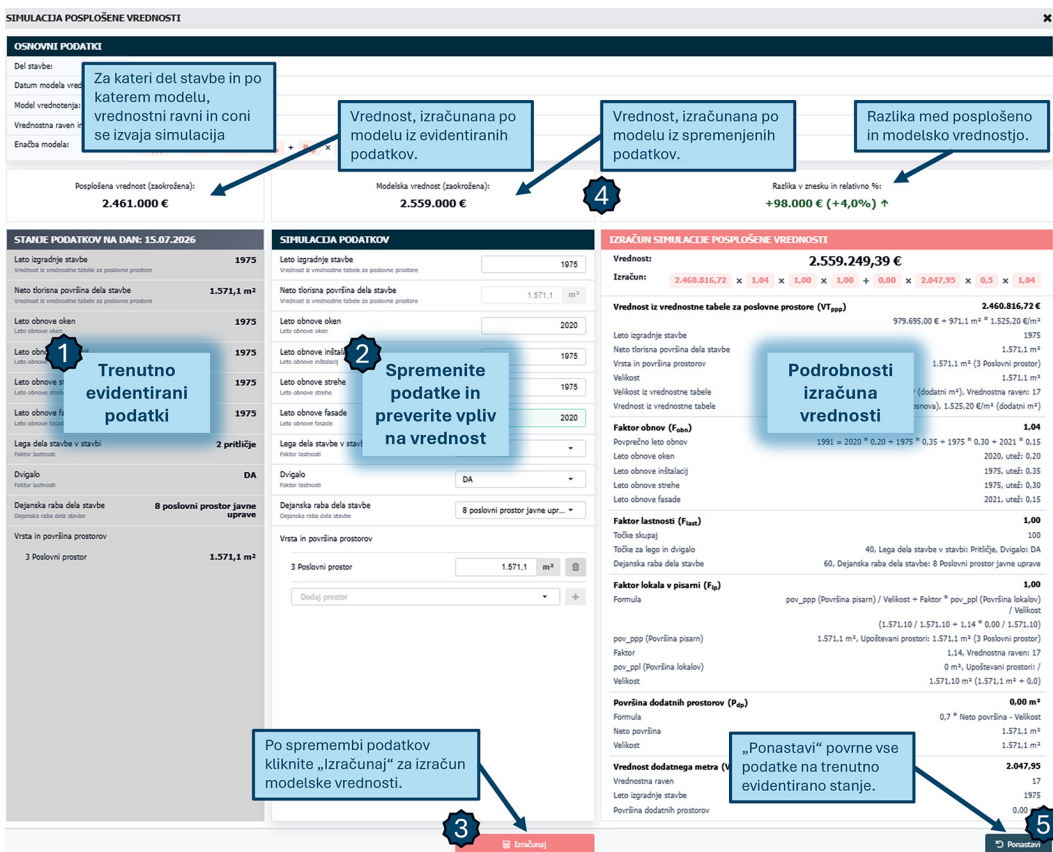
Simulatorja omogočata izračun modelske vrednosti za deset modelov, ki se uporabljajo za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami: STA, HIS, GAR, PPP, PPL, SDP, IND, INP, KDS in TUR.

Pri simulatorju za določeno nepremičnino je model določen glede na izbrano nepremičnino, uporabnik pa lahko spreminja vhodne podatke, ki jih model uporablja pri izračunu. Pri simulatorju za načrtovane nepremičnine uporabnik model izbere glede na vrsto načrtovane nepremičnine ter določi druge vhodne podatke, potrebne za izračun modelske vrednosti.

Primer simulacije vpliva podatkov na modelsko vrednost

Za prikaz uporabnosti simulatorja je bil izbran del stavbe, pri katerem sta bila podatka o letu obnove oken in letu obnove fasade spremenjena z leta 1975 na leto 2020 (slika 3). Ob nespremenjenih drugih vhodnih podatkih se je modelska vrednost povečala z **2.461.000 EUR na 2.559.000 EUR**, oziroma za približno **4 %**.

Primer prikazuje, kako lahko simulator uporabniku omogoči neposredno preverjanje vpliva posameznih vhodnih podatkov na rezultat vrednotenja. Ne pomeni pa novega uradnega vrednotenja nepremičnine. Prikazuje le rezultat ponovnega izračuna ob predpostavki, da bi bili vhodni podatki drugačni. Prav ta možnost primerjave omogoča uporabniku bolj neposredno razumevanje vpliva posameznih podatkov na rezultat modela.



Slika 3: Prikaz simulatorja vrednosti.

Razprava

Evidenca vrednotenja je pomemben element sistema množičnega vrednotenja, saj zagotavlja podatkovno podlago za uporabo modelov vrednotenja in pripis posplošenih vrednosti. Pri množičnem vrednotenju se vrednost velikega števila nepremičnin določa na standardiziran način. Tak pristop omogoča enotnost in primerljivost vrednotenja, hkrati pa pomeni, da je rezultat za posamezno nepremičnino neposredno povezan s podatki, ki se zanjo uporabljajo. Zato je kakovost vhodnih podatkov pomemben element sistema. Če podatki v uradnih evidencah ne odražajo dejanskega stanja nepremičnine, lahko to vpliva tudi na rezultat vrednotenja. Uporabnik mora zato morebitne spremembe dejanskega stanja urediti pri izvoru podatka.

Simulatorja pri tem predstavljata drugačen pristop od klasičnega vpogleda v pripisano vrednost. Pri vpogledu uporabnik vidi rezultat vrednotenja za trenutno evidentirano stanje nepremičnine. Pri simulatorju za pripisane vrednosti pa lahko posamezne vhodne podatke spremeni in preveri, kako bi takšna sprememba vplivala na modelsko vrednost. S tem simulator omogoča neposreden prikaz povezave:

lastnost nepremičnine → model vrednotenja → modelska vrednost.

Njegova uporabnost zato ni zgolj v določanju alternativne vrednosti, temveč v razumevanju delovanja modela. To je pomembno predvsem z vidika transparentnosti sistema množičnega vrednotenja. Komplexnost modelov in velik obseg podatkov lahko uporabniku otežita razumevanje, zakaj ima posamezna nepremičnina neko vrednost. Simulator za pripisane vrednosti nepremičnin omogoča, da se vpliv posamezne lastnosti prikaže na konkretnem primeru. Pri tem je treba jasno razlikovati med modelsko vrednostjo, izračunano v simulatorju, in uradno posplošeno vrednostjo. Sprememba podatkov v simulatorju nima nobenega vpliva na podatke v evidenci vrednotenja ali na uradno pripisano posplošeno vrednost.

Simulator, ki omogoča vrednotenje načrtovane oziroma hipotetične nepremičnine, razširja uporabo modelov še na primere, ko nepremičnina v evidenci vrednotenja še ni evidentirana. S tem omogoča uporabo modelov tudi pri strokovnih analizah in načrtovanju. Simulator pa ni samostojno ocenjevalsko orodje in tudi ne nadomešča postopka množičnega vrednotenja. Rezultat simulacije je odvisen od izbranega modela ter vnesenih podatkov in je namenjen predvsem razumevanju vpliva posameznih vhodnih podatkov na rezultat modeliranja.

Zaključek

Evidenca vrednotenja je temeljna podatkovna podlaga sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. V njej se združujejo podatki o nepremičninah, njihovih lastnostih in lastništvu ter podatki o pripisanih posplošenih vrednostih. Podatki se pridobivajo iz uradnih evidenc, posplošene vrednosti pa se izračunajo v postopku pripisa na podlagi podatkov o nepremičninah in veljavnih modelov vrednotenja.

Pomembna lastnost evidence je časovna sledljivost, ki omogoča spremljanje sprememb podatkov in vrednosti od njene vzpostavitve leta 2020. Obseg in strukturiranost podatkov omogočata različne načine njihove uporabe, od vpogleda v vrednost posamezne nepremičnine do strokovnih analiz in razvoja uporabniških orodij.

Simulatorja modelske vrednosti predstavljata primer uporabe podatkov evidence vrednotenja in modelov množičnega vrednotenja. Simulatorja omogočata simulacijo vrednosti izbrane ali načrtovane nepremičnine na podlagi izbranih ali spremenjenih vhodnih podatkov, pri čemer ne spreminjata uradnih podatkov ali pripisane posplošene vrednosti. Njuna posebna vrednost je v tem, da uporabniku omogočata neposreden vpogled v povezavo med podatki o nepremičnini in rezultatom modela. S tem prispevata k boljšemu razumevanju sistema množičnega vrednotenja in večji transparentnosti njegovega delovanja.

Predstavljeni pristop kaže, da evidenca vrednotenja ni zgolj evidenca pripisanih posplošenih vrednosti, temveč strukturirana podatkovna podlaga, ki omogoča tudi razvoj novih načinov uporabe podatkov in modelov množičnega vrednotenja. Evidenca vrednotenja je tako več kot zgolj evidenca pripisanih posplošenih vrednosti. Je osrednja podatkovna infrastruktura, v kateri se povezujejo podatki o nepremičninah z modeli vrednotenja in rezultati njihove uporabe.

Razvoj simulatorjev modelske vrednosti kaže, kako je mogoče to podatkovno in metodološko podlago približati uporabniku ter povečati razumljivost in transparentnost množičnega vrednotenja. Simulatorja nista namenjena nadomeščanju uradnega postopka množičnega vrednotenja ali individualnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine, temveč predvsem prikazu vpliva vhodnih podatkov na rezultat modela.

Literatura in viri:

- Evidenca modelov vrednotenja (EV_EMV). Geodetska uprava Republike Slovenije, https://vrednotenje.gov.si/EV_EMV, pridobljeno 24. 8. 2026.
- Javni vpogled v vrednosti nepremičnin (EV_JV). Geodetska uprava Republike Slovenije, https://vrednotenje.gov.si/EV_JV, pridobljeno 24. 8. 2026.
- Osební vpogled v vrednosti nepremičnin (EV_OV). Geodetska uprava Republike Slovenije, https://vrednotenje.gov.si/EV_OV, pridobljeno 24. 8. 2026.
- Portal Prostor. Geodetska uprava Republike Slovenije, <https://www.e-prostor.gov.si/>, pridobljeno 24. 8. 2026.
- Pravilnik (2020). Pravilnik o posebnih enotah vrednotenja. Uradni list RS, št. 19/2020, <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV13739>, pridobljeno 24. 8. 2026.
- Uredba (2025). Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uradni list RS, št. 31/2025, <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=URED9303>, pridobljeno 24. 8. 2026.
- ZMVN-1 (2023). Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, št. 77/2017, 33/2019, 66/2019, 49/2020 – ZIUZEOP, 152/2020 – ZZUOOP, 54/2023 – odl. US, 131/2023 – ZORZFS, 100/2024 in 1266/2026, <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO7124>, pridobljeno 24. 8. 2026.

Kristina Perko, mag. posl. ved
Geodetska uprava Republike Slovenije
Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana
e-naslov: kristina.perko@gov.si

Maja Ristić, mag. geol.
Geodetska uprava Republike Slovenije
Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana
e-naslov: maja.ristic@gov.si