

# PRENOVA SISTEMA MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

# RENOVATION OF THE REAL PROPERTY MASS VALUATION SYSTEM IN SLOVENIA

*Melita Ulbl, Martin Smodiš*

UDK: 332.6(497.4)  
Klasifikacija prispevka po COBISS.SI: 1.04  
Prispelo: 25. 2. 2019  
Sprejeto: 4. 8. 2019

DOI: 10.15292/geodetski-vestnik.2019.03.325-343  
PROFESSIONAL ARTICLE  
Received: 25. 2. 2019  
Accepted: 4. 8. 2019

## IZVLEČEK

V članku so obravnavani učinki revizijskega poročila Mednarodnega denarnega sklada, ki so vplivali na spremembe sistema množičnega vrednotenja in snovanje enovitega davka na nepremičnine. Izvedena je primerjava vsebine zakona o množičnem vrednotenju iz leta 2006 in njegove posodobitve leta 2018. Predstavljene so tudi tri zbirke podatkov, in sicer že uveljavljena evidenca trga nepremičnin (ETN), evidenca modelov vrednotenja (EMV), ki nadomešča sedanjo zbirko vrednotenja nepremičnin (ZVN), ter povsem nova evidenca vrednotenja (EV). Bistvene novosti, ki jih prinaša ZMVN-1 (2017), so uvedba koncepta enote vrednotenja, možnost vplivanja lastnikov na posplošeno vrednost nepremičnine, večja preglednost, novi modeli in nove formule izračuna vrednosti ter nova evidenca vrednotenja. V prispevku so predstavljene bistvene novosti novega zakona ter novih modelov vrednotenja.

## ABSTRACT

This paper presents the effects of the International Monetary Fund's audit report, which triggered changes in the mass valuation system and the creation of a uniform property tax. A comparison of the content of the mass valuation laws from 2006 and the update from 2018 is made. Presented are also three databases: the established real estate market register (ETN), the register of evaluation models (EMV), which replaces the existing property valuation database (ZVN), and a completely new evaluation register (EV). The key changes brought by ZMVN-1 (2017) are the introduction of the concept of a valuation unit, the possibility for owners to influence generalized real estate market value, greater transparency, new models with new value calculation formulas, and a new valuation register. The article presents the essential innovations of the new law and new models of evaluation.

## KLJUČNE BESEDE

nepremičnine, množično vrednotenje, enote vrednotenja, posebne okoliščine, modeli, vpliv na vrednost, ZMVN-1

## KEY WORDS

real estates, mass valuation, valuation units, special circumstances, valuation models, impact on value, ZMVN-1

## 1 UVOD

Množično vrednotenje nepremičnin je v Sloveniji prisotno že več kot desetletje. Leta 2006 je bil sprejet prvi zakon o množičnem vrednotenju (ZMVN, 2006), ki je urejal to področje v Republiki Sloveniji za potrebe obdavčenja in druge javne namene, določene z zakonom. Ustavno sodišče je leta 2014 z odločbo (US, 2014) zakon (ZMVN, 2006) razglasilo za neskladnega z ustavo, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja nepremičnin. Zaradi potrebe po uporabi vrednosti v davčne namene je z 11. 1. 2018 začel veljati nov zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, 2017), ki odpravlja težave zaradi odločbe ustavnega sodišča (US, 2014).

Množično vrednotenje nepremičnin je v Sloveniji že dobro uveljavljeno, saj je od sprejetja prvega zakona na tem področju (ZMVN, 2006) preteklo že več kot desetletje. ZMVN (2006) je urejal množično vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji za potrebe obdavčenja in za druge javne namene, določene z zakonom. Množično vrednotenje je bilo razvito kot večnamenski sistem, ki se lahko uporablja za številne javne namene, pri čemer se oceni vrednost večjega števila nepremičnin na posamezen dan. V slovenskem sistemu množičnega vrednotenja, ki se naslanja na uspešne tuje prakse, se s tehnično-strokovnega vidika upoštevajo vsa priporočila mednarodne stroke.

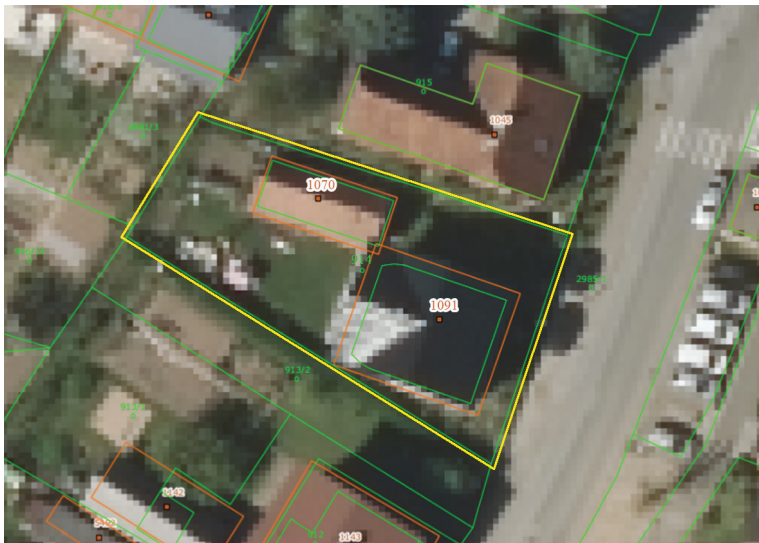
Ustavno sodišče je ZMVN (2006) leta 2014 z odločbo (US, 2014) razglasilo za neskladnega z ustavo, in sicer v primerih, ko se uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin nanaša na obdavčenje nepremičnin. Zakonske določbe, ki so se nanašale na določitev modelov vrednotenja, niso ustrezale zahtevam načela zakonitosti, ker niso dovolj jasno in določno urejale pravnega položaja zavezanca, poleg tega so nekatera vprašanja prepuščale podzakonskim aktom, čeprav bi morala biti v izvorni pristojnosti zakonodajalca. V Sloveniji se zato vrednosti nepremičnin, določene na podlagi množičnega vrednotenja, ne smejo uporabljati za davčne namene, uporabljajo pa se za potrebe uveljavljanja pravic iz javnih sredstev (socialnih transferjev), državne statistike, na sodiščih, velika je tudi želja in potreba bank ter zavarovalnic po uporabi informacij o ocenjenih vrednostih pri ugotavljanju tveganj. Leta 2015 je Mednarodni denarni sklad (IMF, angl. *International Monetary Fund*) izvedel revizijo predloga slovenskega sistema obdavčenja nepremičnin in s tem povezanega množičnega vrednotenja (IMF, 2015). Priznani strokovnjaki so preverili kakovost obeh sistemov ter podali priporočila in predloge za izboljšavo uspešnosti in učinkovitosti izvajanja nalog s tega področja. Revizijsko poročilo zagotavlja ministrstvu za finance oporne točke za uvajanje sistema množičnega vrednotenja in nadaljnje usmeritve politiki za izboljšanje pristopov za oblikovanje davka na nepremičnine, s katerim bi odpravili težave z neustavnostjo, predvsem v smislu opredelitve davčne osnove, politike davčne stopnje in davčnih olajšav.

Zaradi potrebe po uporabi informacij o ocenjeni posplošeni vrednosti v davčne namene je bil 11. januarja 2018 uveljavljen Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, 2017), ki odpravlja težave, oporekane v odločbi ustavnega sodišča (US, 2014). Bistvena novost, uvedena z zakonom ZMVN-1 (2017), je možnost **vplivanja lastnikov na posplošeno vrednost** nepremičnine, če bi zaradi posebne okoliščine vrednost nepremičnine odstopala od posplošene vrednosti za več kot 20 % oziroma več kot 200.000 EUR.

Naslednja novost zakona ZMVN-1 (2017) je urejanje področij, ki so jih v ZMVN (2006) določali podzakonski predpisi. Ustavno sodišče (US, 2014) je zakonu ZMVN (2006) med drugim očitalo prepuščanje navedbe modelov vrednotenja **podzakonskim aktom**, zato so v ZMVN-1 taksativno opredeljeni vsi

modeli vrednotenja, podatki in načini vrednotenja za posamezno vrsto nepremičnin, podrobno pa so določena tudi merila za umerjanje modelov.

Opredelevitev pojma **nepremičnina** je za namene množičnega vrednotenja nepremičnin privzeta po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), v katerem je nepremičnina opredeljena kot zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru, s pripadajočimi sestavinami. Pripadajoče sestavine zemljiške parcele so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb. Nepremičnina je sestavljena iz ene ali več enot vrednotenja. **Enota vrednotenja** je del stavbe ali zemljišče (parcela ali del parcele), ki se glede na lastnosti, določene na podlagi klasifikacij namenske in dejanske rabe, vrednoti z enim modelom vrednotenja. Slika 1 prikazuje nepremičnino, parcelo številka 914 v katastrski občini Pobrežje, na kateri stojita dve stavbi, in sicer garaža s številko stavbe 1070 in stanovanjska hiša s številko stavbe 1091. Celotna parcela ima namensko rabo opredeljeno kot »območje stanovanj«, kar parcelo uvršča v eno enoto vrednotenja, ki se vrednoti z modelom za stavbna zemljišča. Stavbi predstavljata dve dodatni enoti vrednotenja, ki se posebej vrednotita z modeloma za garaže in za hiše. Tako je prikazana nepremičnina sestavljena iz treh enot vrednotenja.



Slika 1: Prikaz primera nepremičnine.

ZMVN-1 (2017) ločeno obravnava tudi **posebne enote vrednotenja**. To so deli nepremičnine, ena ali več nepremičnin skupaj, ki se na podlagi merila najgospodarnejše rabe, zaradi opravljanja dejavnosti, kot na primer bencinskih servisov, marin in pristanišč, ter pridobivanja električne energije, vrednotijo kot ena enota. Vsaka posebna enota vrednotenja se vrednoti le z enim modelom vrednotenja.

ZMVN-1 (2017) poleg navedenega določa vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje **treh uradnih evidenc**, in sicer že uveljavljene evidence trga nepremičnin (ETN), evidence modelov vrednotenja (EMV), ki nadomešča obstoječo zbirko vrednotenja nepremičnin (ZVN), in povsem nove evidence vrednotenja (EV). Vse tri evidence bodo pripomogle k preglednosti sistema.

ZMVN-1 (2017) določa, da naj vlada obravnava končni predlog modelov vrednotenja in izda predpis o določitvi modelov vrednotenja najkasneje do 31. julija 2019. Maja 2019 je bil sprejet Zakon o spre-

membah in dopolnitvi zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1A, 2019), v katerem se je datum prestavil na 31. marec 2020. Ključni razlog za spremembo je bil v zagotovitvi dodatnega časa za izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah ter zajemu novih podatkov o dejanski rabi za vode, ceste in železnice, za kar bodo poskrbeli njihovi upravljavci. Novi zakon (ZMVN-1, 2017) opredeljuje **17 modelov vrednotenja**, kar je štiri manj od določenih po Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011), izdani na podlagi ZMVN (2006). ZMVN-1 (2017) taksativno navaja in opredeljuje deset modelov, s katerimi se vrednotijo deli stavb s pripadajočim zemljiščem, štiri modele, s katerimi se vrednotijo zemljišča, in tri modele za posebne enote vrednotenja. Pri modelih za zemljišča je bistvena novost vrednotenje glede na namensko rabo zemljišča, razen za javne ceste, železnice ter vodna zemljišča, ki se vrednotijo glede na dejansko rabo zemljišč. Bistveno pravilo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, ki velja tako za posamično ocenjevanje kot tudi za množično vrednotenje, je, da se nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki pa se za različne nepremičnine različno opredeljuje. Namenska raba zemljišč od sistemsko zbranih podatkov v uradnih evidencah trenutno najbolje odraža potencial zemljišča, zato je primerna za uporabo v sistemu množičnega vrednotenja. Izjema za javne ceste, železnice ter vodna zemljišča, ki se vrednotijo glede na dejansko rabo zemljišč, je dodana, ker je njihov potencial izkoriščen oziroma reguliran ter zaradi pomankanja tovrstnih podatkov v večini občinskih prostorskih aktov.

Naslednja pomembna novost, ki jo prinaša ZMVN-1 (2017) v primerjavi z ZMVN (2006), je, da po novem zakonu ne bo več izračuna letnih indeksov vrednosti nepremičnin. ZMVN-1 (2017) predvideva **preizkus in posodobitev modelov vrednotenja na podlagi podatkov o trgu nepremičnin najmanj vsaki dve leti**. Če srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi in tržnimi cenami ob preverjanju ni znotraj z zakonom opredeljenega intervala, se veljavni model umeri tako, da se vrednostnim conam določijo nove vrednostne ravni ali se jim na novo določi model vrednotenja. Kadar je srednja vrednost razmerij znotraj opredeljenih intervalov, se pri določanju novega modela vrednotenja spremeni le datum modela vrednotenja. To pomeni, da bo pri vsaki spremembi cen nepremičnin na ravni države za več kot 20 % oziroma več kot 40 % treba na novo določiti modele vrednotenja. Če se takšna sprememba nanaša le na nekaj vrednostnih con, se izvede **poenostavljen postopek določitve modelov**, tako da se vrednostnim conam določijo nove vrednostne ravni. Poenostavljeni postopek je zaradi opustitve usklajevanja s strokovno javnostjo in občinami ter sicer obvezne javne obravnave predlogov modelov vrednotenja časovno bistveno krajši.

V nadaljevanju so v razpravi podrobneje obravnavani predlogi, podani v revizijskem poročilu Mednarodnega denarnega sklada (IMF, 2015), njihova implementacija ter bistvene novosti, ki jih prinaša ZMVN-1 (2017).

## 2 PREDLOGI MEDNARODNEGA DENARNEGA SKLADA

V letu 2015 je na pobudo ministrstva za finance Mednarodni denarni sklad (IMF) izvedel mednarodno revizijo slovenskega sistema vrednotenja in obdavčenja nepremičnin. Priznani strokovnjaki s področja množičnega vrednotenja nepremičnin in obdavčenja so slovenski sistem skrbno pregledali in podali predloge za njegovo izboljšanje. Revizijsko poročilo obsega nadzor kakovosti sistema množičnega vrednotenja v Sloveniji in predloge za izboljšanje sistema, navedene so tudi težave v povezavi z veljavnimi davki, ki obravnavajo nepremičnine v Sloveniji, predvsem izključevalni pristop obdavčitve do komercialnih in

industrijskih nepremičnin, prav tako pa tudi prednosti enotnega nepremičninskega davka. Podana je bila posebna pohvala računalniško podprtemu sistemu množičnega vrednotenja v Sloveniji, in sicer iz dveh vidikov. Najprej je izpostavljeno, da so uporabniški vmesnik in integracija prostorskih podatkov s tabelaričnimi podatki skladni z najboljšo svetovno prakso (Švedska, Kanada). Sistem je intuitiven in enostaven za uporabo. Druga pohvala se nanaša na metodologijo vrednotenja za območja z majhno količino tržnih podatkov, pri čemer je kot odlika izpostavljena uporaba vseh razpoložljivih informacij, ki vplivajo na trg nepremičnin, kot so socio-ekonomski dejavniki, metode interpolacij in simulacij ter uporaba množiteljev najemnin. Strukture modelov vrednotenja so dobro zasnovane in usklajene. Za razumevanje struktur modelov in kalibracijskih tehnik se sicer zahteva napredno znanje matematike in statistike, vendar je sistem razvit tako, da je sprejemljiv za večino prebivalcev. Urad za množično vrednotenje nepremičnin je namreč razvil vrsto razmeroma lahko razumljivih tabel, ki poenostavljajo računske operacije zahtevnih oblik modelov. Prav tako je mednarodna revizija potrdila izjemno strokovnost in sposobnost zaposlenih na uradu za množično vrednotenje nepremičnin ter stroškovno učinkovitost sistema zaradi inovativnih rešitev, ki temeljijo na odprtokodnih informacijskih tehnoloških rešitvah (IMF, 2015).

Največ pripomb in predlogov poročevalcev se je nanašalo na načrtovanje in uvajanje davka na nepremičnine. Pri tem so posebej opozorili na potrebo po močni komunikacijski in promocijski dejavnosti za uveljavitev sistema ter organiziranje obsežnih usklajevanj z deležniki. Predvsem pa je bil poudarjen predlog, da bi naj davčna osnova znašala 70 % posplošene vrednosti ter da bi morali uvesti čim bolj enovito davčno stopnjo brez velikih izjem. V povezavi z množičnim vrednotenjem je bila v reviziji Mednarodnega denarnega sklada najbolj izpostavljena potreba po pravici lastnika do pritožbe zoper ocenjeno vrednost, s poudarkom na zakonski opredelitvi pritožbenega postopka, vključno s časovnimi omejitvami ter izvedbo dokazov. Za množično vrednotenje nepremičnin je bilo predlagano in poudarjeno (IMF, 2015):

- izvedba zadostnih posvetovanj s ključnimi deležniki (strokovna javnost, občine) o modelih vrednotenja, vrednostnih conah, vrednostnih ravneh in vrednostnih tabelah,
- vzpostavitev dobre komunikacije z javnostjo, s katero bi lastnike nepremičnin – davkoplačevalce in strokovno javnost obveščali o procesu vrednotenja in pravicah lastnikov do pregleda in sprememb podatkov o nepremičninah ter ugovora na ocenjeno vrednost,
- razvoj neformalnega postopka preverjanja podatkov in izračuna vrednosti za davkoplačevalce kot predhodne faze pred formalnim postopkom,
- navedba podrobnih informacij o načinu izračuna vrednosti nepremičnin,
- razvoj formalnega postopka ugovora na vrednost.

Posebej je bila izpostavljena potreba po samostojnem organu vrednotenja, ki je ustrezno kadrovsko, finančno in organizacijsko podprt glede na zakonsko predpisane naloge množičnega vrednotenja. V revizijskem poročilu je navedeno tudi opozorilo ključnim deležnikom, ki skrbijo za podatke o nepremičninah, saj so pravilno evidentirani podatki bistveni za množično vrednotenje nepremičnin. Občine morajo vložiti dovolj sredstev za zagotavljanje kakovostnih podatkov o namenski rabi prostora. Geodetski upravi RS je predlagana združitev evidenc katastra stavb in zemljiškega katastra v enotno evidenco, prav tako pa tudi primerno evidentiranje stavb z več dejanskimi rabami.

Revizorji so izvedli nadzor kakovosti slovenskega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin kot podlage za izračun posplošene vrednosti. Ugotovili so, da je sistem odličen. Podan je bil predlog dopolnitve

sistema za metodo primerljivih prodaj, uporabo geostatističnih metod (prostorski hedonični model) in kontrolo izračunanih vrednosti pred končnim izračunom.

### 3 POSEBNE OKOLIŠČINE IN POSTOPEK NJIHOVEGA UGOTAVLJANJA

Posebna okoliščina je lastnost nepremičnine, o kateri podatek v uradnih evidencah ni sistemsko zbran ali je sistemsko zbran, vendar ni prevzet v evidenco, in izpolnjuje naslednje pogoje (ZMVN-1, 2017):

- je omejena na eno ali nekaj lokalno omejenih nepremičnin,
- je zanjo mogoče predvideti, da bo trajala vsaj eno leto, in
- se zaradi njenega vpliva posplošena vrednost enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva, spremeni za vsaj 20 % oziroma za več kot 200.000 EUR.

Vrste posebnih okoliščin s posledicami vplivov so navedene v preglednici 1.

Preglednica 1: Vrste posebnih okoliščin

Vrsta posebne okoliščine	Pomen
<b>Vpliv mikrolokacije</b>	Posledice vpliva lokacije na vrednost nepremičnine, ki odstopa od vpliva lokacije na ostale primerljive nepremičnine v bližini (isti vrednostni coni).
<b>Vpliv kakovosti</b>	Posledice vpliva lastnosti nepremičnin, ki nastanejo zaradi posledic rabe, vzdrževanja ali načina gradnje in zaradi njih nepremičnina odstopa od primerljivih nepremičnin v bližini (isti vrednostni coni).
<b>Vpliv poškodb</b>	Posledice nenadnega delovanja zunanjih sil, ki se na nepremičnini odražajo v njeni zmanjšani ali onemogočeni uporabnosti.

Zakon predpisuje, da se velikost vpliva posebne okoliščine določi kot delež posplošene vrednosti obravnavane enote vrednotenja, določene z modelom vrednotenja, najdlje za pet prihodnjih let. Ugotavljanje posebnih okoliščin nepremičnin poteka v upravnem postopku skladno z določili Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP).

*Ugotavljanje* posebne okoliščine se lahko začne na dva načina:

- **predlog** poda en ali več lastnikov nepremičnine ali pa
- Geodetska uprava RS začne postopek po uradni dolžnosti, če drug državni ali občinski organ na podlagi drugih predpisov izda upravni akt, s katerim za konkretno nepremičnino ugotovi okoliščine, iz katerih je mogoče določiti obstoj posebne okoliščine.

ZMVN-1 (2017) omogoča dva načina *uveljavljanja* posebnih okoliščin, in sicer na podlagi Pravilnika o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 43/2018), ali pa uveljavljanje s **cenitvenim poročilom**.

**Pravilnik** navaja najpogostejše posebne okoliščine, obseg njihovega vpliva in čas trajanja. Če posebne okoliščine, ki bi jo lastnik želel uveljaviti, ni na seznamu posebnih okoliščin v pravilniku ali pa njen vpliv in trajanje za posamezno nepremičnino ne ustrezata določilom pravilnika, lahko lastnik nepremičnine obstoj in vpliv posebne okoliščine dokazuje s predložitvijo **poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin**. Velikost vpliva posebne okoliščine ocenjevalec vrednosti izkaže s primerjavo dveh ocenjenih vrednosti nepremičnine, in sicer vrednost z upoštevanjem posebne okoliščine in vrednost brez njenega upoštevanja, pri čemer mora za obe oceni uporabiti enak način vrednotenja in enake podatke o nepremičnini, razen podatka o posebni okoliščini. Če Geodetska uprava RS predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine na

podlagi poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin v celoti ne ugoti, mora pred izdajo odločbe pridobiti mnenje strokovne komisije o vrednotenju.

Če Geodetska uprava RS predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine, pripravljenem na podlagi Pravilnika ali cenitvenega poročila, ugoti, tudi odloči o vrsti vpliva, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine na posamezno enoto vrednotenja. Velikost vpliva posebne okoliščine določi v razmerju glede na posplošeno vrednost, ki je enoti vrednotenja pripisana v evidenci vrednotenja.

Za posamezno enoto vrednotenja je mogoče ugotavljati vpliv več posebnih okoliščin. Skupni vpliv posebnih okoliščin se ugotovi tako, da se vplivi za vsako posebno okoliščino med seboj množijo.

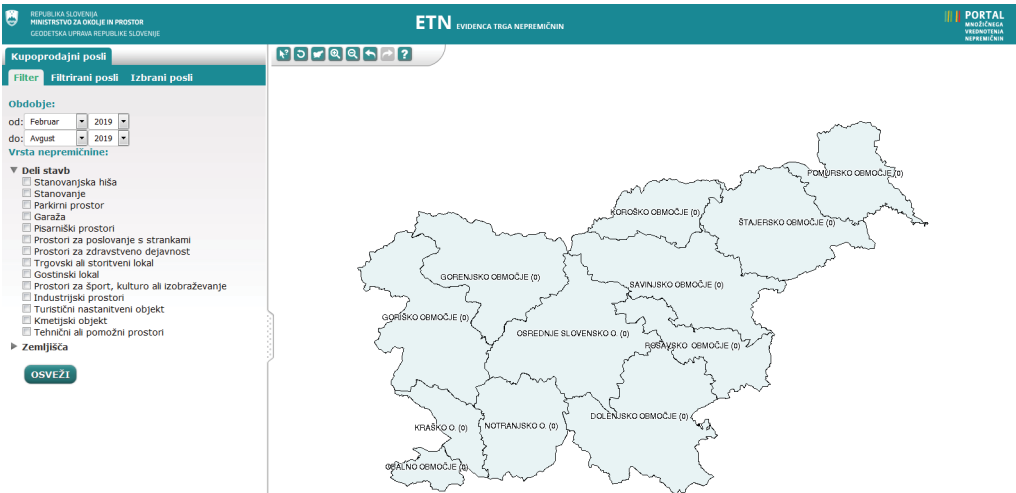
Uveljavljanje posebnih okoliščin rešuje problem pravne varnosti lastnikov nepremičnin, ki jo je ustavno sodišče (US, 2014) očitalo zakonu ZMVN (2006).

#### 4 EVIDENCE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

ZMVN-1 (2017) od Geodetske uprave zahteva vzpostavitev, upravljanje ter posodabljanje podatkov in informacij treh evidenc:

- evidence trga nepremičnin (ETN),
- evidence modelov vrednotenja (EMV) in
- evidence vrednotenja (EV).

Dostopu do informacij o množičnem vrednotenju nepremičnin v Sloveniji ter pregledu in dostopu do podatkov zgoraj navedenih evidenc je namenjen portal množičnega vrednotenja nepremičnin. Dostopen je na strani [www.mvn.e-prostor.gov.si](http://www.mvn.e-prostor.gov.si).



Slika 2: Prikaz brskalnika po podatkih evidence trga nepremičnin.

**Evidenca trga nepremičnin** je že uveljavljena večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb. V evidenci trga nepremičnin se upravljajo in posodablajo podatki o pogodbenih strankah, osebah, ki poročajo v evidenco, datumu

sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa je naveden tudi datum začetka in prenehanja najema, vrsta pravnega posla, vrsta nepremičnine, za najemne posle pa tudi vrsta in velikost oddane površine, identifikacijska oznaka nepremičnine, podatki o nepremičninah, ki so predmet pravnih poslov, cena ali najemnina in drugi podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino. Podatke iz evidence je mogoče pridobiti z naročilom pri geodetski upravi. Nekateri podatki ETN so brezplačno javno dostopni prek spletnega brskalnika, ki je na voljo na <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>. Prikaz spletnega brskalnika po evidenci trga nepremičnin je na sliki 2. Poizvedovanja in iskanja so omogočena na podlagi časovnega intervala, vrste nepremičnin in približne lokacije.

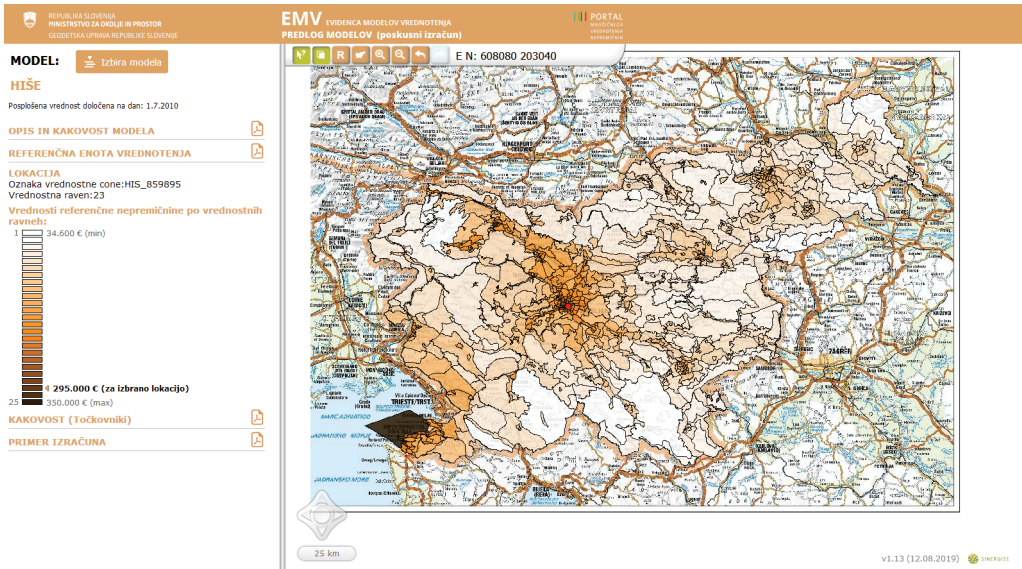
ZMVN-1 (2017) določa, da se v ETN označijo kupoprodajni posli s tržnimi cenami in najemni posli s tržnimi najemnina. Tržna cena odraža ceno iz pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu. Tržna najemnina pa odraža najemnino iz pogodbe o oddajanju v najem pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu (ZMVN-1, 2017). Pravilnik o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/2018), ki prav tako prinaša nekaj novosti, podrobneje določa način označevanja poslov. Zaposleni na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin pri geodetski upravi že od vzpostavitve urada pregledujejo in označujejo vsak kupoprodajni pravni posel, evidentiran v evidenci ETN, od začetka leta 2016 pa opravljajo isti pregled tudi za najemne posle poslovnih prostorov za segment gostinskih lokalov in trgovin. Vsak kupoprodajni in najemni posel se individualno pregleda, pri čemer se najpogosteje izvajajo terenski ogledi in fotografiranje predmeta prodaje oziroma najema. Zaradi stroškovne učinkovitosti se v primeru, da je dostopen in ažuren Google Street View, terenski ogled nadomesti s fotografijo iz tega spletnega orodja. Pri pregledu podatkov pravnega posla se uporabijo tudi vse dostopne prostorske in druge evidence, ki pripomorejo k razjasnitvi predmeta posla. Vsak pravni posel se na podlagi vseh informacij označi z več spremenljivkami, ki so definirane tako, da je na njihovi podlagi mogoče izvajati različna uskupinjanja podatkov v nadaljnjih analizah.

Ta izredno temeljita in kakovostna obdelava poslov je podlaga kakovostnim analizam za potrebe letnih poročil, umerjanja modelov ter določitve poslov s tržnimi cenami in tržnimi najemnina. Nova zakonodaja tako lastnikom nepremičnin in stroki (ocenjevalcem vrednosti, sodnim cenilcem, analitikom) omogoča pridobitev bistvenega podatka, kateri podatki so primerni za uporabo v poročilih oziroma analizah in kateri podatki so bili uporabljani pri modeliranju. V ETN so tudi označene prodaje s tržnimi cenami in najemi s tržnimi najemnina na podlagi preverjanja in kakovostne obdelave poslov.

V **evidenci modelov vrednotenja** se za posamezni model vrednotenja upravljajo in posodablajo podatki o sestavinah modelov vrednotenja: datum modela vrednotenja, vrednostne cone in vrednostne ravni, ki izkazujejo lokacijo nepremičnine in njen vpliv na posplošeno vrednost, enačbe, vrednostne in druge tabele, 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 ter način uporabe teh podatkov. Podobni podatki so za obstoječe modele po ZMVN (2006) oziroma po Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011), ki se še uporablja, na voljo v zbirki vrednotenja nepremičnin, dostopni na <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>. Dostop do predloga modelov vrednotenja v okviru poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve modelov bo omogo-



čen prek osnovnega okna portala množičnega vrednotenja. Prikaz spletnega brskalnika po informacijah evidence modelov vrednotenja je na sliki 3.



Slika 3: Prikaz brskalnika po informacijah evidence modelov vrednotenja.

V posodobljenem sistemu MVN je opredeljena in se vzpostavlja povsem nova evidenca, imenovana **evidenca vrednotenja**, katere glavni namen je zagotavljanje uradnih podatkov o posplošeni vrednosti nepremičnin za distribucijo informacij v različne namene. V evidenco vrednotenja se na podlagi osnutkov modelov vrednotenja oziroma uveljavljenih modelov vrednotenja prevzemajo podatki o nepremičninah iz drugih evidenc, in sicer:

- evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin,
- evidenc samoupravnih lokalnih skupnosti ter
- drugih uradnih evidenc.

V evidenci vrednotenja se vzpostavijo, upravljajo in posodablajo:

- podatki o enoti vrednotenja in posebni enoti vrednotenja,
- podatki o modelu vrednotenja,
- podatki o vrednostni coni in vrednostni ravni,
- podatki o posplošeni vrednosti,
- podatki o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine,
- vplivno območje,
- podatki o nepremičninah, ki se pridobivajo z vprašalnikom,
- podatki o osebi, ki opravlja dejavnost.

Vsi podatki v evidenci vrednotenja se upravljajo in posodablajo tako, da se zagotavlja sledljivost njihovih sprememb. ZMVN-1 (2017) prinaša bistveno novost glede na ZMVN (2006), če namreč lastnik nepremičnine ali druga oseba izkaže pravni interes, sistem omogoča pridobitev zgodovinskega izpiska

podatkov iz evidence vrednotenja na določen datum. Z zakonom ZMVN-1 (2017) je bilo treba zagotoviti možnost spreminjanja oziroma popravljanja napačno evidentiranih podatkov, ki se upoštevajo v izračunih vrednosti. Za vsak podatek, ki bi lahko bil napačno evidentiran, lahko lastnik nepremičnine začne predpisan postopek (večinoma je to upravni postopek) za njegovo spremembo. Zaradi zagotavljanja objektivnosti sistema in enakopravnosti deležnikov, ki sta temeljni načeli množičnega vrednotenja, se v modelih vrednotenja ne sme uporabiti podatek, ki ni sistematično evidentiran v uradnih evidencah in ga s predpisanim postopkom ni mogoče spremeniti. V povezavi s tem Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A, 2018) v 15. členu uveljavlja spremembo 103. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) in onemogoča spremembo podatkov v registru nepremičnin brez upravnega postopka, kot je bilo v 103. členu ZEN-a (2006) omogočeno do nedavnega. Ker so podlaga za izračun vrednosti pravilno evidentirani podatki, je Geodetska uprava RS v zadnjih obdobjih vložila veliko sredstev v uskladitev podatkov evidenc z dejanskim stanjem v prostoru. Tako je bilo v letih 2017 in 2018 skupaj poslanih 6327 pozivov za evidentiranje neevidentiranih stavb v kataster stavb ter 25.804 pozivov za uskladitev dejanskega stanja na stavbah oziroma njihovih delih s podatki v evidenci REN (register nepremičnin). Pravilno evidentirani podatki o nepremičnini so podlaga za kakovosten in pravičen izračun posplošene vrednosti nepremičnine.

Zagotovljen bo brezplačen javni vpogled v podatke evidence vrednotenja prek spletnega brskalnika. Informacije o nepremičnini bo mogoče iskati po podatkih o parceli, delu stavbe in naslovu (slika 4).



Slika 4: Prikaz brskalnika po evidenci vrednotenja.

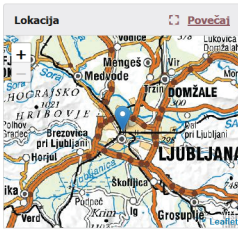
Za vsako nepremičnino bo prikazana lokacija, posplošena vrednost, enota vrednotenja, model, podatki o upoštevani posebni okoliščini, prevzeti podatki iz drugih evidenc in pristojni organ za vodenje privzetih podatkov (slika 5).

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR  
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

EV EVIDENCA VREDNOTENJA  
JAVNI VPOGLED (poskusni izračun)

PORTAL  
REPUBLIKE SLOVENIJE  
UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Iskalnik DS 2636-3372-5 X



Del stavbe: 2636-3372-5  
Ljubljana, Parmova ulica 24

Natisni

Matični in izračunani podatki	
Posplošena vrednost dela stavbe	142.500 €
Enota vrednotenja model: STA (stanovanja), raven: 17/20, cona: <a href="#">STA_769812</a>	142.500 €
Površina zemljišča pod stavbo (ZPS), ki ga upoštevamo pri delu stavbe: 19,6 m <sup>2</sup> (ZPS stavbe: 157 m <sup>2</sup> , delež dela stavbe v stavbi: 12,50 %, vsota vseh površin stavbe: 673,5 m <sup>2</sup> )	

Del stavbe - podatki iz Registra nepremičnin		NAVODILA UREJANJA PODATKOV
Katastrska občina:	2636 BEŽIGRAD	
Številka dela stavbe:	5	
Številka stanovanja, poslovnega prostora:	5	
Dejanska raba dela stavbe:	2 Stanovanje	
Legra dela stavbe v stavbi:	Nadstropje, številka nadstropja: 2	
Dvigalo:	NE	
Leta obnov:	Okna: /, inštalacije: /	
Prostori:	1 Bivalni prostor (57,1 m <sup>2</sup> ) 9 Klet (13,8 m <sup>2</sup> ) 10 Odprta terasa, balkon, loža (13,0 m <sup>2</sup> )	
Površina dela stavbe:	83,9 m <sup>2</sup>	
Višina etaže:	/	

Stavba - podatki iz Registra nepremičnin		NAVODILA UREJANJA PODATKOV
Številka stavbe:	2636-3372	
Katastrski vpis:	DA	
Občina:	LJUBLJANA	
Centroid:	X=102440,12 Y=461643,88	
Tip stavbe - število etaž:	3 Krajna - 5	
Število poslovnih prostorov:	4	
Število stanovanj:	9	
Material nosilne konstrukcije:	2 Beton, železobeton	
Leto izgradnje:	1956	
Leta obnov:	Fasada: /, streha: 1996	
Inštalacije:	Vodovod: DA, elektrika: DA, kanalizacija: DA, plin: /	
S stavbo je povezana parcela:	2636 2186/1, površina zemljišča pod stavbo: 157 m <sup>2</sup>	

Slika 5: Prikaz izpisa iz brskalnika po evidenci vrednotenja.

Enačbe, po katerih poteka izračun, in drugi podatki o modelu bodo dostopni v evidenci modelov vrednotenja, do česar bo mogoče dostopati s pritiskom na oznako vrednostne cone (npr. SSTA\_769812 na sliki 5). Dodatno bo omogočen podroben prikaz celotnega postopka izračuna posplošene vrednosti posamezne nepremičnine, ki ga prikazuje slika 6. Prikaz izračuna zbrano prikazuje podatke, uporabljene v posameznem koraku izračuna, in vpliv podatkov na posplošeno vrednost nepremičnine.

<b>MODEL: STA (STANOVAJNA)</b>	
POSPLOŠENA VREDNOST ENOTE VREDNOTENJA: <b>142.500 €</b>	
ENAČBA MODELA: $V = V_{TVR\_sta} * F_{obn} * F_{last} * F_{dp} * F_{lega} * F_{odd} + V_{TVR\_gar} * F_{gar}$	
DEJANSKA RABA: <b>2 Stanovanje</b>	
ZRAČUN: <b>142.465,60 € = 138.316,12 € * 1,00 * 1,00 * 1,03 * 1,00 * 1,00 + 9.470,00 € * 0,00</b>	
<b>V<sub>TVR_sta</sub></b> - Vrednost iz vrednostne tabele za stanovanja: <b>138.316,12 €</b>	123.710,00 € + 7,1 m <sup>2</sup> * 2.057,20 €/m <sup>2</sup> Leto izgradnje stavbe: <b>1956</b> Površina dela stavbe: <b>83,90 m<sup>2</sup></b> Prostori dela stavbe: <b>57,10 m<sup>2</sup></b> (1 Bivalni prostor), <b>13,80 m<sup>2</sup></b> (9 Klet), <b>13,00 m<sup>2</sup></b> (10 Odprta terasa, balkon, loža) Velikost: <b>57,1 m<sup>2</sup></b> Velikost iz vrednostne tabele: <b>50,00 m<sup>2</sup></b> (osnova), <b>7,10 m<sup>2</sup></b> (dodatni m <sup>2</sup> ), Vrednostna raven: <b>17</b> Vrednost iz vrednostne tabele: <b>123.710,00 €</b> (osnova), <b>2.057,20 €/m<sup>2</sup></b> (dodatni m <sup>2</sup> )
<b>F<sub>obn</sub></b> - Faktor obnov: <b>1,00</b>	Korigirano leto izgradnje stavbe: <b>1956</b> Povprečno leto obnov: <b>1961</b> = 1956 * 0,29 + 1956 * 0,29 + 1996 * 0,13 + 1956 * 0,29 Korigirano leto obnove oken: <b>1956</b> , Leto obnove oken: /, utež: <b>0,29</b> Korigirano leto obnove instalacij: <b>1956</b> , Leto obnove inštalacij: /, utež: <b>0,29</b> Korigirano leto obnove strehe: <b>1996</b> , Leto obnove strehe: <b>1996</b> , utež: <b>0,13</b> Korigirano leto obnove fasade: <b>1956</b> , Leto obnove fasade: /, utež: <b>0,29</b>
<b>F<sub>last</sub></b> - Faktor lastnosti: <b>1,00</b>	Točke skupaj: <b>100</b> Točke dejanska raba: <b>90</b> , Dejanska raba: <b>2 Stanovanje</b> Točke število stanovanj: <b>10</b> , Število stanovanj v stavbi: <b>9</b>
<b>F<sub>dp</sub></b> - Faktor dodatnih prostorov: <b>1,03</b>	Točke: <b>10</b> , Površina teras, balkonov in lož: <b>13,00 m<sup>2</sup></b>
<b>F<sub>lega</sub></b> - Faktor lege stanovanja v stavbi: <b>1,00</b>	Točke: <b>10</b> , Lega: <b>3 Nadstropje</b> , številka nadstropja: <b>2</b> , dvigalo: <b>NE</b>
<b>F<sub>odd</sub></b> - Faktor oddaljenosti: <b>1,00</b>	Vplivno območje: /, Procent vpliva: <b>0,00 %</b>
<b>V<sub>TVR_gar</sub></b> - Vrednost garaže: <b>9.470,00 €</b>	Vrednostna raven: <b>17</b>
<b>F<sub>gar</sub></b> - Faktor velikosti: <b>0,00</b>	<b>Garaža ali parkirno mesto ni prisotno</b>

Zapri

Slika 6: Prikaz izračuna posplošene vrednosti po korakih.

V tem razdelku so bile predstavljane evidence in njihovi spletni prikazi, ki omogočajo transparentnost MVN. V nadaljevanju bo sledil postopek določanja modelov, kot ga opredeljuje ZMVN-1 (2017), ki omogoča sodelovanje strokovne in širše javnosti.

## 5 POSTOPEK DOLOČANJA MODELOV MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN PO ZMVN-1

Postopek določanja modelov vrednotenja zajema (ZMVN-1, 2017):

- oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja,
- pregled osnutkov modelov vrednotenja in obravnavo priporočil strokovne javnosti,
- usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami,
- javno obravnavo predlogov modelov vrednotenja in
- določitev modelov vrednotenja.

Osnutki modelov vrednotenja so bili z uporabo metod množičnega vrednotenja izoblikovani do aprila 2018. Kot je navedeno v priporočilu prej obravnavanega revizijskega poročila, so bila v aprilu in maju 2018 opravljena posvetovanja s strokovnimi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskimi izobra-

ževalnimi ustanovami, ki v okviru izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, drugo strokovno javnostjo in občinami. Predstavitve osnutkov modelov, pisne pripombe in predlogi strokovne javnosti ter stališča organa vrednotenja do teh pripomb in predlogov so bila javno objavljena na portalu množičnega vrednotenja (<http://www.mvn.e-prostor.gov.si/postopki-mvn/sodelovanje-strokovne-javnosti/>).

V novembru leta 2018 je Geodetska uprava RS kot organ vrednotenja pričela usklajevanje modelov vrednotenja s predstavniki slovenskih občin. Oblikovane predloge modelov vrednotenja je poslala občinam in jih pozvala, naj v 30 dneh posredujejo svoje pripombe. Vloga občin je v fazi usklajevanja modelov vrednotenja pomembna predvsem z vidika usklajevanja določitve mej vrednostnih con, saj lahko občine organu vrednotenja posredujejo tudi tiste podatke o vplivih na oblikovanje vrednostnih con, ki jih organ vrednotenja sam ni zaznal. S tem se rezultati vrednotenja lahko bistveno izboljšajo. Občine so poslale približno 1300 pripomb, ki so se nanašale predvsem na potek mej vrednostnih con. Pripombe je organ vrednotenja preučil v skladu s predpisanimi merili za umerjanje modelov vrednotenja in določanje vrednostnih con ter jih večino (85 %) kot utemeljene upošteval pri pripravi predloga modelov vrednotenja.

V jeseni leta 2019 bo izveden poskusni izračun posplošene vrednosti nepremičnin in javna razgrnitev predlogov modelov vrednotenja. Poskusni izračun posplošene vrednosti bo izveden tako, da bodo na podlagi uradnih podatkov o nepremičninah na določen datum (27. 6. 2019) in na podlagi predlogov modelov vrednotenja izračunane vrednosti vseh nepremičnin v Sloveniji. Podatki o poskusno izračunanih vrednostih bodo informativni in in se bodo skupaj z uporabljenimi podatki o nepremičninah pri izračunu do uradnega pripisa nove posplošene vrednosti izkazovali v evidenci vrednotenja na spletnih straneh geodetske uprave. Predloge modelov vrednotenja bodo občine razgrnile na krajevno običajen način, objavljeni bodo tudi na spletni strani evidence modelov vrednotenja. Med javno razgrnitvijo bodo dodatno, na območju posameznih geodetskih pisarn, izvedene javne predstavitve modelov vrednotenja. Lastniki nepremičnin bodo lahko pripombe na predloge modelov poslali občinam. Pripombe lastnikov nepremičnin bodo obravnavale občinske strokovne službe in se glede njih opredelile ter jih skupaj z občinskimi opredelitvami poslale na geodetsko upravo.

Po obdelavi pripomb lastnikov nepremičnin bo Geodetska uprava RS pripravila končni predlog modelov vrednotenja in po medresorskem usklajevanju posredovala predlog uredbe o določitvi modelov vrednotenja vladi RS v obravnavo in potrjevanje. Ko bo vlada uredbo sprejela, bo 1,2 milijona lastnikov nepremičnin po pošti prejelo zbirno potrdilo o podatkih iz evidence vrednotenja. Zatem bodo lastniki nepremičnin lahko podajali predloge za uveljavljanje posebnih okoliščin.

## 6 OPIS MODELOV IN NAČINOV MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Modeli množičnega vrednotenja so posamezna pravila (formule), določena z metodami množičnega vrednotenja, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno ceno na trgu in kako velik je njihov vpliv, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin. V skupino metod množičnega vrednotenja se uvrščajo statistične in druge matematične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin za namene določanja modelov množičnega vrednotenja.

ZMVN-1 (2017) loči 17 modelov vrednotenja, od tega je deset modelov, ki vrednotijo dele stavbe s pripadajočim zemljiščem, štiri modeli, ki vrednotijo zemljišča, in trije modeli za posebne enote vrednotenja.

Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo. V preglednici 2 je predstavljen seznam enot vrst vrednotenja, nato element, ki izkazuje najgospodarnejšo rabo, ter modeli, ki so na voljo v sistemu množičnega vrednotenja. Na podlagi razvrstitve v preglednici je mogoče razbrati povezave med navedenimi sestavinami.

Posebne enote vrednotenja se izkazujejo z vrsto dejavnosti, stavbe in deli stavb skupaj z zemljišči pod stavbami se izkazujejo z dejansko rabo delov stavb, zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter vodna zemljišča se izkazujejo po dejanski rabi zemljišč, preostala zemljišča pa se izkazujejo po njihovi namenski rabi (preglednica 2). Namenska raba in podrobnejša namenska raba prostora je raba prostora, določena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje in načrtovanje prostora.

Preglednica 2: Seznam vrst enot vrednotenja, pripadajoče najgospodarnejše rabe in modela vrednotenja (ZMVN-1, 2017)

<b>Enote vrst vrednotenja</b>	<b>Najgospodarnejša raba, ki jo izkazuje</b>	<b>Modeli</b>
Posebne enote vrednotenja	vrsta dejavnosti	bencinski servisi (PNB) elektrarne (PNE) marine in pristanišča (PNP)
Stavbe in deli stavb skupaj z zemljišči pod stavbami	dejanska raba dela stavbe	stanovanja (STA) hiše (HIS) garaže (GAR) pisarne (PPP) lokali (PPL) stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) industrija (IND) posebna industrija (INP) kmetijske in druge stavbe (KDS) turizem (TUR)
Javne ceste, železnice, vodna zemljišča	dejanska raba zemljišč	druga zemljišča (DRZ)
Zemljišča, razen javnih cest, železnic, vodnih zemljišč	namenska raba zemljišč	kmetijska zemljišča (KME) gozd (GOZ) stavbna zemljišča (STZ)

Po Gloudemans (1999) in Ulbl et al. (2016) je določanje modelov vrednotenja sestavljeno iz opredelitve (specifikacije) in umerjanja modela. Prvi korak, opredelitev modela, zajema opredelitev nabora podatkov za analiziranje in njihovega formata zapisa. V tem koraku se izvaja obdelava podatkov s časovnim razvrščanjem v skupine in razvrščanjem podatkov po dejanski rabi ter drugih opisnih podatkih nepremičnin. Modeli vrednotenja morajo odražati lastnosti ponudbe in povpraševanja lokalnega trga nepremičnin. Drugi korak, umerjanje modela, se nanaša na razvoj oziroma oblikovanje enačb in preglednic. V sklopu umerjanja modela analitik določa koeficiente ali množitelje vsaki spremenljivki v modelu, za kar so najpogosteje uporabljena statistična orodja, stroškovniki ali druge računalniške analize. Tako je v sistemu množičnega vrednotenja vsak model vrednotenja določen z (ZMVN-1, 2017):

- datumom modela vrednotenja,
- vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi, ki izkazujejo lokacijo nepremičnine in njen vpliv na splošno vrednost,
- enačbami, ki povezujejo odvisno in neodvisne spremenljivke,
- vrednostnimi in drugimi tabelami, s katerimi sta upoštevana spremenljivki starost (leto izgradnje in leta obnov) in velikost (površina, prostornina, obseg izvajanja dejavnosti) nepremičnine,

- točkovniki, faktorji in grafi, s katerimi se izkazujejo spremenljivke o rabi, velikosti, starosti stavb in delov stavb ter kakovosti nepremičnine in njihov vpliv na posplošeno vrednost, ter
- opisom načina uporabe navedenih elementov modela.

V nadaljevanju navajamo opredelitve ključnih informacij o neodvisnih spremenljivkah. **Datum modela vrednotenja** je datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. To je bistven podatek, predvsem v obdobjih, ko cene nepremičnin strmo rastejo ali padajo. **Vrednostna cona** je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Posamezna nepremičnina se v vrednostno cono uvrsti glede na podatek o mejah con, podatek o legi centroida parcele za zemljišča in glede na podatek o legi centroida stavbe za stavbe in dele stavb. Vsaka vrednostna cona je uvrščena v eno **vrednostno raven**, s čimer se podaja velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnine. Informacijo o **rabi** izkazuje podatek o podrobnejši dejanski rabi stavb in delov stavb, podrobnejši dejanski rabi zemljišč in podrobnejši namenski rabi zemljišč. Informacijo o **velikosti** za zemljišča in dele stavb izkazuje podatek o njihovi površini, pri rezervoarjih in silosih pa njihova prostornina. Velikost za posebne enote vrednotenja izkazujejo podatki o obsegu izvajanja dejavnosti. Informacijo o **starosti** stavb in delov stavb izkazujejo podatki o letu izgradnje in letih obnov bistvenih delov (fasade, strehe, oken, inštalacij). Informacijo o **kakovosti** izkazujejo podatki o podrobnejših rabah, infrastrukturni opremljenosti, kakovosti materialov ali življenjski dobi.

V splošnem so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, naslednji: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2017). V predstavljenem sistemu množičnega vrednotenja so uporabljeni vsi trije načini. Preglednica 3 prikazuje, kateri način je bil uporabljen za posamezen model.

Preglednica 3: Načini vrednotenja v povezavi z modeli po ZMVN-1 (2017)

Način	Modeli
Način tržnih primerjav	model za kmetijska zemljišča (KME), model za gozd (GOZ), model za stavbna zemljišča (STZ), model za druga zemljišča (DRZ), model za stanovanja (STA), model za hiše (HIS), model za garaže (GAR),
Nabavnovrednostni način	model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP), model za industrijo (IND), model za posebno industrijo (INP), model za kmetijske in druge stavbe (KDS),
Na donosu zasnovan način	model za bencinske servise (PNB), model za elektrarne (PNE), model za marine in pristanišča (PNP),
Način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način	model za pisarne (PPP), model za lokale (PPL), model za stavbe za turizem (TUR).

Opozoriti je treba, da se ne glede na primarno določen način vrednotenja (stolpec način v preglednici 3) za posamezen model pri modeliranju vedno uporabijo preverjeni in kakovostni podatki o tržnih cenah in tržnih najemninah za posamezne vrste nepremičnin, če so kupoprodajni ali najemni posli evidentirani v

ETN. Na podlagi kakovostnega pregleda podatkov o prodajah je iz modeliranja izločenih približno 30 % vseh prodaj. Prodaje so najpogosteje izločene zaradi svoje kompleksnosti, nezmožnosti določitve glavnega predmeta prodaje ter zaradi utemeljenega suma o morebitni netržnosti posla. Odstotek uporabljenih poslov glede na vse posle je odvisen od segmenta trga, pri čemer je največji odstotek uporabljenih podatkov za trg prodaj stanovanj, saj je ta najbolj homogen in dejaven. Bistveno nižji odstotek uporabljenih podatkov glede na vse prodaje je za trg prodaj hiš, saj se te pogosteje prodajajo skupaj z več drugimi nepremičninami (hiša z delavnico, hiša in trgovina, hiša in več gospodarskih poslopij, kmetije ...). Tako se v modeliranju uporabi več kot 80 % vseh prodaj stanovanj, 65 % vseh prodaj hiš, približno 60 % vseh prodaj poslovnih prostorov, 75 % vseh prodaj garaž ter 75 % vseh prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč. Za modeliranje stavbnih zemljišč je uporabljenih približno 70 % vseh prodaj.

Model vrednotenja se umeri tako, da se določijo meje vrednostnih con, vrednostne ravni, podatki o nepremičninah in njihov vpliv na tržno ceno (najemnino) v skladu z merili kakovosti za umerjanje modelov vrednotenja. Za veljavnost modela morajo biti pri umerjanju modela dosežene naslednje vrednosti:

- pri uporabi načina tržnih primerjav in na donosu zasnovanega načina:

$$0,8 \leq \text{srednja vrednost} \left( \frac{PV}{TC \text{ oz. } TN} \right) \leq 1,2 (PV - \text{posplošena vrednost, } TC \text{ oziroma } TN - \text{tržna cena}$$

oziroma tržna najemnina),

- pri uporabi nabavnovrednostnega načina:

$$0,6 \leq \text{srednja vrednost} \left( \frac{PV}{TC \text{ oz. } TN} \right) \leq 1,4 (PV - \text{posplošena vrednost, } TC \text{ oziroma } TN - \text{tržna cena}$$

oziroma tržna najemnina).

V primerjavi z aktualnimi modeli, veljavnimi po ZMVN (2006) in Uredbi o določitvi modelov vrednotenja, so po ZMVN-1 (2017) za vsak model vrednotenja na spletni strani evidence modelov vrednotenja objavljeni tudi parametri kakovosti posameznega modela. Ta podatek skupaj z označenimi tržnimi cenami in tržnimi najemnina v ETN omogoča tudi neodvisnim institucijam evalvacijo sistema množičnega vrednotenja.

## 7 RAZPRAVA IN SKLEPNE UGOTOVITVE

ZMVN-1 (2017) upošteva večino priporočil, navedenih v revizijskem poročilu Mednarodnega denarnega sklada (IMF, 2015), predvsem del, ki se nanaša na možnost ugovora, transparentnost, obveščanje ter sodelovanje strokovne in laične javnosti. V prispevku so predstavljene bistvene novosti, ki jih prinaša ZMVN-1 (2017) glede na ZMVN (2006). Preglednica 4 zbrano prikazuje bistvene razlike med zakonoma.

Preglednica 4: Primerjava zakonov ZMVN (2006) in ZMVN-1 (2017)

	ZMVN (2006)	ZMVN-1 (2017)
Uporaba	Ne sme se uporabljati za obdavčenje nepremičnin, uporaba za socialne transferje, druge uporabe.	Uporaba za obdavčenje nepremičnin, uporaba za socialne transferje, druge uporabe.
Vrste modelov vrednotenja določi	Uredba o določitvi modelov vrednotenja (Uredba, 2011)	Zakon ZMVN-1 (2017)



	ZMVN (2006)	ZMVN-1 (2017)
Bistvene sestavine posameznega modela vrednotenja določi	Uredba o določitvi modelov vrednotenja (Uredba, 2011)	Zakon ZMVN-1 (2017)
Vpliv lastnikov na vrednost nepremičnin	Ne dovoljuje.	Omogoča z uveljavljanjem posebnih okoliščin.
Modeli vrednotenja so po zakonu določeni z	vrednostnimi conami, vrednostnimi ravnmi, načinom izračuna vrednosti in podatki o nepremičninah.	vrednostnimi conami, vrednostnimi ravnmi, datumom modela vrednotenja, enačbami, vrednostnimi in drugimi tabelami, točkovniki, faktorji in grafi, z načinom uporabe enačb, tabel, točkovnikov, faktorjev, grafov.
Indeksacija vrednosti	Da; uporaba, ko se indeks vrednosti za nepremičnine spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela oziroma indeksa vrednosti.	Ne; kontrola ustreznosti meril modelov vsaki dve leti.
Število modelov	Modele določa Uredba (2011; 21 modelov): <ul style="list-style-type: none"> <li>– 12 modelov za dele stavb,</li> <li>– 5 modelov za zemljišča in</li> <li>– 4 modeli za nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti: elektrarne, rudniki, pristanišča, črpalke.</li> </ul>	ZMVN-1 (2017) določa 17 modelov: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 10 modelov za dele stavb,</li> <li>– 4 modeli za zemljišča,</li> <li>– 3 modeli za posebne enote vrednotenja.</li> </ul>
Določitev modela	<ul style="list-style-type: none"> <li>– za modele z deli stavb:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o dejanska raba dela stavbe,</li> </ul> </li> <li>– za modele za posebne nepremičnine:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o dejavnost,</li> </ul> </li> <li>– za modele z zemljišči:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o za zemljišča, na katerih ni pomembnih stavb, se upošteva namenska raba zemljišča,</li> <li>o za zemljišča, na katerih so stavbe, se najprej upošteva pripadajoče zemljišče k stavbi, nato raba zemljišč za gradnjo stavb, za preostalo zemljišče se uporablja dejanska raba zemljišč,</li> </ul> </li> <li>– za nekatere dele stavb se model vrednotenja ne določi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– za modele z deli stavb:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o dejanska raba dela stavbe,</li> </ul> </li> <li>– za modele za posebne enote vrednotenja:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o dejavnost,</li> </ul> </li> <li>– za modele z zemljišči:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o najprej se upošteva zemljišče pod stavbo,</li> <li>o nato se ugotovi, ali je dejanska raba ceste, železnice, vodna in neplodna zemljišča,</li> <li>o za preostalo se uporablja namenska raba zemljišč,</li> </ul> </li> <li>– vsakemu delu stavb se določi model.</li> </ul>
Pripadajoče zemljišče k delu stavbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>– za nekatere dejanske rabe delov stavb je površina pripadajočega zemljišča k stavbi dvakratnik površine zemljišča pod stavbo,</li> <li>– za druge dele stavb se zemljišče ne prišteva k vrednosti nepremičnine.</li> </ul>	Pri izračunu vrednosti dela stavbe je upoštevana vrednost zemljišča pod stavbo.

ZMVN-1 (2017) v primerjavi z ZMVN (2006) prinaša bistvene novosti, pri čemer je najpomembnejša prednost omogočanje pravne varnosti lastnikov in večja preglednost sistema. Množično vrednotenje v Sloveniji pa bo pridobilo na pravi veljavi šele s sprejetjem Zakona o davku na nepremičnine. Prvi zakon o davku na nepremičnine (ZDavNep, 2013) je bil sprejet že leta 2013, v času vlade Alenke Bratušek, vendar ga je ustavno sodišče leta 2014 razveljavilo. V obdobju med 18. 9. 2014 in 13. 9. 2018 je bila na oblasti vlada Mira Cerarja, ki se je v koalicijski pogodbi zavezala k pripravi novega predloga Zakona o

davku na nepremičnine, aktualna vlada pa je njegovo uvedbo obljubila že v začetku mandata. Z uvedbo davka na nepremičnine naj bi se poenotil sistem obdavčitve v okviru ene dajatve, ki bi glede na aktualno zakonodajo zamenjala tri dajatve: nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od (nepremičnega) premoženja in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Z novim zakonom bi se obdavčitev razširila na vse vrste nepremičnin, vezana pa bi bila na enotno evidenco – evidenco vrednotenja nepremičnin. Posledično bo uveljavljen sodoben načina določanja davčne osnove na podlagi tržne vrednosti nepremičnin, preglednejših in enotnejših pravil določanja davčnih stopenj za občine, obenem bo uveljavljeno poenotenje oprostitev in olajšav ([http://www.vlada.si/teme\\_in\\_projekti/davek\\_na\\_nepremicnine/](http://www.vlada.si/teme_in_projekti/davek_na_nepremicnine/), Koalicijski sporazum o sodelovanju v vladi Republike Slovenije za mandatno obdobje 2018–2022, 2018, [http://www.vlada.si/o\\_vladi/pretekle\\_vlade/](http://www.vlada.si/o_vladi/pretekle_vlade/)).

### Literatura in viri:

- Gloude-mans, R. J. *Mass Appraisal of Real Property*. (1999). Chicago: International Association of Assessing Officers.
- GURS. [http://www.mf.gov.si/delovna\\_podrocja/davki\\_in\\_carine/mnozicno\\_vrednotenje\\_nepremicnin/](http://www.mf.gov.si/delovna_podrocja/davki_in_carine/mnozicno_vrednotenje_nepremicnin/), pridobljeno 28. 1. 2019.
- IMF (2015). *Technical Assistance report – the 2013 property tax act: evaluation of its design and the employed mass valuation system*. [http://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user\\_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Porocilo\\_IMF\\_Revizija\\_sistema\\_mnozicnega\\_vrednotenja\\_in\\_obdavcenja\\_v\\_Sloveniji.pdf](http://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Porocilo_IMF_Revizija_sistema_mnozicnega_vrednotenja_in_obdavcenja_v_Sloveniji.pdf), pridobljeno 6. 2. 2019.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2017): 28 str. <http://www.si-revizija.si/webform/mednarodni-standardi-ocenjevanja-vrednosti-2017>, pridobljeno 11. 2. 2019.
- US (2014). Odločba o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine in o ugotovitvi, da je Zakon o množičnem vrednotenju, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčevanja nepremičnin, v neskladju z Ustavom. Uradni list RS, št. 22/2014.
- Pravilnik o vodenju podatkov v evidenci trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (2013). Uradni list RS, št. 51/2013.
- Smodiš, M. (2008). Postopek generalnega vrednotenja nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 52 (4), 716–727.
- Stranka lista Marjana Šarca, Socialni demokrati, Stranka modernega centra, Stranka Alenke Bratušek, Demokratična stranka upokojeencev Slovenije (2018). Koalicijski sporazum o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije za mandatno obdobje 2018–2022. <http://www.strankalms.si/wp-content/uploads/2018/08/Koalicijski-sporazum-o-sodelovanju-v-Vladi-Republike-Slovenije-za-mandatno-obdobje-2018%E2%80%932022.pdf>, pridobljeno 22. 7. 2019.
- Ulbi, M., Štembal, R., Smodiš, M. (2016). Razvojni model množične ocene vrednosti tržnih najemnin za pisarne. *Geodetski vestnik*, 60 (4), 627–643. DOI: <https://doi.org/10.15292/geodetski-vestnik.2016.04.627-643>
- Uredba (2011). Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uradni list RS, št. 95/2011, 41/2014, 77/2017.
- Vlada RS. [http://www.vlada.si/teme\\_in\\_projekti/davek\\_na\\_nepremicnine/](http://www.vlada.si/teme_in_projekti/davek_na_nepremicnine/), pridobljeno 11. 2. 2019.
- Vlada RS. [http://www.vlada.si/o\\_vladi/pretekle\\_vlade/](http://www.vlada.si/o_vladi/pretekle_vlade/), pridobljeno 22. 7. 2019.
- ZEN (2006). Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 – odl. US, 79/2012 – odl. US, 61/2017 – ZAIID, 7/2018 in 33/2019.
- ZEN-A (2018). Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS, št. 7/2018.
- ZMVN (2006). Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011, 40/2012 – ZUJF, 22/2014 – odl. US, 77/2017 – ZMVN-1 in 33/2019 – ZMVN-1A.
- ZMVN-1 (2017). Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, št. 77/2007, 33/2019.
- ZMVN-1A (2019). Zakon o spremembah in dopolnitvi zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, št. 33/2019.
- ZUP (2006). Zakon o splošnem upravnem postopku. Uradni list RS, št. 24/2006, 105/2006 – ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 8/2010 in 82/2013.
- ZVN. Zbirka vrednotenja nepremičnin. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>, pridobljeno 6. 2. 2019.



Ulbl M., Smodiš M. (2019). Prenova sistema množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. *Geodetski vestnik*, 63 (3), 325-343.  
DOI: <https://doi.org/10.15292/geodetski-vestnik.2019.03.325-343>

---

**mag. Melita Ulbl, univ. dipl. inž. geod.**  
Geodetska uprava Republike Slovenije  
Ulica Heroja Tomšiča 2, SI-2000 Maribor  
e-naslov: [melita.ulbl@gov.si](mailto:melita.ulbl@gov.si)

**mag. Martin Smodiš, univ. dipl. inž. geod.**  
Geodetska uprava Republike Slovenije  
Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana  
e-naslov: [martin.smodis@gov.si](mailto:martin.smodis@gov.si)