

Vsak lastnik nepremičnine bo takrat **po pošti prejel t. i. zbirno potrdilo** o posplošenih vrednostih njegovih nepremičnin, ki bo uradni dokument in osnova za prihodnje upravne, sodne in poslovne postopke. Tudi po tem bodo lahko lastniki še naprej urejali podatke svojih nepremičnin, da bodo ti odražali dejansko stanje v naravi.

Kaj storiti, če se z izračunano vrednostjo ne strinjate?

V primeru nestrinjanja z vrednostjo se lastnikom priporoča, **da preverijo, ali podatki v uradnih evidencah, ki so bili uporabljeni za izračun, ustrezajo dejanskemu stanju.**

Včasih pa ima nepremičnina še neko **posebno lastnost, ki se v uradni evidenci ne vodi**, in zaradi katere je drugačna od nepremičnin njenega tipa v soseščini. Če ta lastnost **bistveno vpliva na tržno vrednost** te nepremičnine, je lastniku na voljo možnost uveljavljanja posebne okoliščine. **Posebno okoliščino bodo lahko lastniki uveljavljali** za svoje nepremičnine **še le od prejema zbirnega potrdila naprej**, v kolikor bodo zanje predložili ustrezne dokaze.

Ko je država prvič množično ovrednotila nepremičnine, je bil eden glavnih očitkov prav dejstvo, da modeli kljub svoji kakovosti v določenih primerih ne morejo dovolj dobro oceniti tržnih vrednosti, saj upoštevajo le omejen nabor podatkov nepremičnin. Na podlagi teh pripomb je država uvedla možnost uveljavljanja posebnih okoliščin, ki lastnikom omogoča, da v posebnem postopku posplošeno vrednost nepremičnine spremenijo, da bo ta bližje tržni vrednosti.

Več o posebnih okoliščinah si lahko preberete v posebni zloženki in na Portalu MVN.

info

Vse dodatne informacije o projektu, pogosta vprašanja in odgovori ter ključne povezave na obrazce in evidence so dostopni na Portalu množičnega vrednotenja nepremičnin
<http://www.mvn.e-prostor.gov.si/>

Za vsebinsko pomoč in vprašanja lahko kontaktirate klicni center na 080 20 09. Svetovalci na klicnem centru so vam na voljo vsak delovni dan od 8. do 16. ure.

Poštni naslov za pošiljanje pošte:
Geodetska uprava RS - Vrednotenje, p.p. 35, 1001 Ljubljana.

Vprašanja ali zahteve za pojasnila posredujte na elektronski naslov
vrednotenje@gov.si

BREZPLAČNO

KLICNI CENTER
080 20 09

VSAK DELOVNI DAN OD 8. DO 16. URE

POŠTNI NASLOV ZA POŠILJANJE POŠTE:

Geodetska uprava RS - Vrednotenje, p.p. 35, 1001 Ljubljana

VPRAŠANJA ALI ZAHEVE ZA POJASNILA:

elektronski naslov: **vrednotenje@gov.si**

SPLOŠNE INFORMACIJE



MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Kaj je množično vrednotenje nepremičnin?

Množično vrednotenje nepremičnin je **sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi modelov množičnega vrednotenja in podatkov o nepremičninah**, ki so vpisani v uradne evidence. S tem sistemom želi država za vsako zemljišče in vsako stavbo določiti posplošeno vrednost, ki se bo kar najbolj približala dejanski tržni vrednosti.

Seveda se dejanska vrednost najbolj zanesljivo ugotovi s prodajo na trgu, vendar se vsako leto v Sloveniji proda samo 1 % vseh stanovanjskih hiš in 3 % vseh stanovanj, na nekaterih območjih pa sploh ne pride do prodaj nepremičnin. Zato se za določanje posplošene vrednosti nepremičnin uporabljajo posebni matematični modeli, s katerimi se **na celotnem območju države naenkrat oceni posplošena vrednost vseh nepremičnin**, s katero se dokaj natančno približamo dejanski tržni vrednosti.

Zakaj država sploh uvaja množično vrednotenje nepremičnin?

Živimo v dobi podatkov. **Kakovostni in transparentni podatki so bistveni** za številne vidike sodobnega življenja in za učinkovito vodenje skupnosti.

Množično vrednotenje nepremičnin je pomembno predvsem za **zagotavljanje pravne varnosti prebivalcev**, ki so lastniki nepremičnin ali jih nameravajo kupiti. Kakovostni in transparentni podatki o vrednosti nepremičnin bodo pomembni za **pravično, učinkovito in hitro vodenje upravnih in sodnih postopkov**.

Kako država izvaja množično vrednotenje nepremičnin?

Država **vodi uradne evidence podatkov**, med njimi tudi takih, ki so pomembni za določitev vrednosti nepremičnin. Poleg tega se v evidencah beležijo vsi kupoprodajni posli z nepremičninami, da se lahko njihovi **podatki uporabijo za določitev modelov vrednotenja**.

V naslednjem koraku se na podlagi podatkov in modelov izračunajo posplošene vrednosti nepremičnin. Na ta način dobimo oceno tržne vrednosti za prav vsako posamezno nepremičnino v državi.

Več o evidencah podatkov in modelih vrednotenja lahko preberete na Portalu množičnega vrednotenja nepremičnin (Portal MVN).

Kako država zagotavlja kakovostne podatke in kaj lahko storite vi?

Slovenija ima na prostorskem področju **kakovostne in urejene podatke**.

Zaradi nenehnega spreminjanja dejanskega stanja nepremičnin, je tudi urejanje podatkov v uradnih evidencah stalen proces, v katerem imajo **lastniki nepremičnin** pomembno vlogo, saj **morajo poskrbeti za pravilno in sprotno evidentiranje sprememb**.

Kaj so modeli vrednotenja in kako delujejo?

Modeli vrednotenja so **pravila**, zapisana v obliki tabel, vrednostnih con, enačb ipd., ki določajo, **katero lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno posplošeno vrednost** in v kakšni meri. Zelo pomembne so vrednostne cone, t. i. območja, ki povedo, kako dobra je lokacija nepremičnine in posledično kako visoka je ocena vrednosti. V modele so zajeti še **velikost nepremičnin, starost stavb** in vsi drugi dejavniki, ki preverjeno vplivajo na dejansko tržno ceno.

Na podlagi pripomb iz prvega obdobja množičnega vrednotenja nepremičnin je država za različne vrste nepremičnin izdelala skupaj **17 modelov vrednotenja**, ki bodo v prihodnjih mesecih na javni razgrnitvi. Stroka je uskladila različne elemente oblikovanih modelov, sedaj pa ima tudi javnost priložnost, da na javni razgrnitvi predlaga morebitne spremembe, denimo spremembo meja vrednostnih območij ali spremembo teže nekega posameznega elementa modela, ki vpliva na posplošeno ocenjeno vrednost.

Kako lahko sodelujete na javni razgrnitvi predloga modelov vrednotenja?

Vsem nepremičninam se na osnovi predloga modelov najprej **poskusno izračuna vrednosti**, ki se jih javno objavi na Portalu MVN. Potem bodo **na občinah potekale javne razgrnitve predloga modelov**, ti modeli pa bodo istočasno objavljeni tudi na Portalu MVN.

Če imate pripombo in želite predlagati spremembo modela, boste na Portalu MVN ali na vaši občini dobili **poseben obrazec**. Vanj vpišete pripombo in jo čimbolj **utemeljite**. Če bo vaš predlog vezan na vrednostno cono vaše občine, ga posredujete občini. Če pa bo vaš predlog vezan na drug element modelov, ga pošljite na naslov **Geodetska uprava RS - Vrednotenje, p.p. 35, 1001 Ljubljana** ali na **vrednotenje@gov.si**.

Kaj se bo zgodilo po zaključku javne razgrnitve predloga modelov?

Po zaključku javne razgrnitve predloga modelov **bo Vlada Republike Slovenije sprejela uredbo**, na osnovi katere bodo nepremičninam določene posplošene vrednosti, ki bodo objavljene v evidenci vrednotenja.