

# **MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**

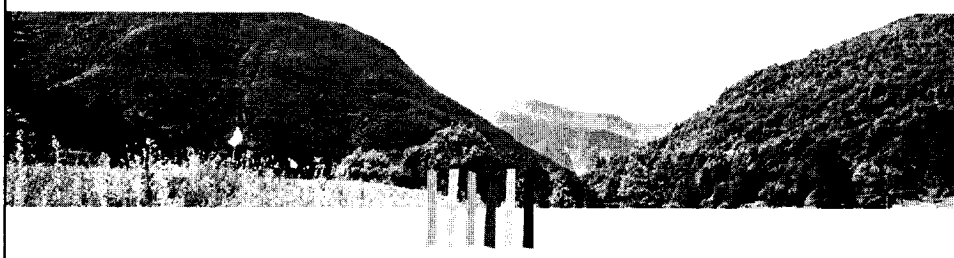
Avtorja in predavatelja:

**Andrej Glavica**

**mag. Melita Ulbi**

# Množično vrednotenje nepremičnin

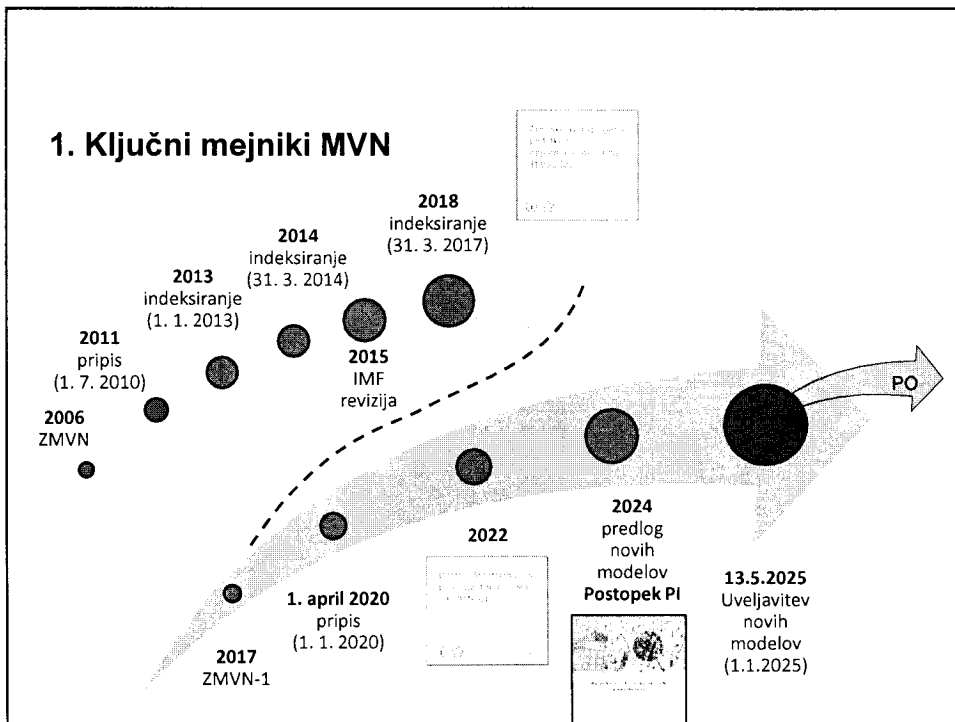
Andrej Glavica, Melita Ulbl  
Geodetska uprava RS



## Vsebina

- Značilnosti obstoječega sistema MVN v Sloveniji
  - Ključni mejniki
  - Množično vrednotenje po ZMVN-1
    - Osnove množičnega vrednotenja
    - Proces množičnega vrednotenja
    - Bistvene razlike med množičnim in posameznim vrednotenjem
    - Skupine podatkov uporabljenih v modelih
    - Postopek določanja modelov in modeli po ZMVN-1
    - Način pripisa vrednosti in evidence MVN
- Stanje MVN in zakonodajne spremembe
  - Predvidene spremembe
  - Dostop do posplošenih vrednosti
  - Postopek poskusnega izračuna - PI

2



### 1. Ključni mejniki MVN

#### 2006: sprejem ZMVN

- sprejet zaradi obdavčenja in v druge javne namene,
- US 2014: razglasitev ZMVN kot neustavnega, kolikor se nanaša na MVN zaradi obdavčenja:
  - modeli vrednotenja: ni zadoščeno načelu zakonitosti:
    - pravni položaj zavezanca ni urejen dovolj jasno in določno,
    - določena vprašanja prepuščena podzakonskim aktom; morala bi biti definirana v zakonu.
  - uporaba za socialne transferje, državne statistike, sodišča, banke, zavarovalnice,...

#### 2015: IMF revizija

#### 2018: sprejem ZMVN-1

#### 2020: PKP-1, PKP-5 vpliv na ZMVN-1

4

## 1. Ključni mejniki MVN

2006: sprejem ZMVN

### 2015: IMF revizija

- potrditev kakovosti sistema,
- inovativnost sistema,
- dobre rešitve modelov z malo tržnimi podatki,
- izjemna strokovnost in sposobnost zaposlenih na UMVN,
- stroškovna učinkovitost sistema: inovativne rešitve temelječe na odprtokodnih rešitvah (ni stroškov licenc)

2018: sprejem ZMVN-1

2020: PKP-1, PKP-5 vpliv na ZMVN-1

5

## 1. Ključni mejniki MVN

2006: sprejem ZMVN

2015: IMF revizija

### 2018: sprejem ZMVN-1

- potreba po uporabi v davčne namene;
- bistvena novost: možen vpliv na PVN (vsaj 20 % oz. 200 000 EUR),
- navedba modelov v zakonu,
- navedba podatkov in načinov vrednotenja za posamezno vrsto nepremičnin v zakonu,
- navedba kakovostnih meril, ki jim morajo modeli zadostiti, v zakonu,
- uvedba treh evidenc: ETN, EMV, EV → transparentnost sistema,
- ni izračuna indeksov vrednosti → kontrola modelov vsaki 2 leti.

2020: PKP-1, PKP-5 vpliv na ZMVN-1

6

## 1. Ključni mejniki MVN

2006: sprejem ZMVN

2015: IMF revizija

2018: sprejem ZMVN-1

**2020: PKP-1, PKP-5 vpliv na ZMVN-1**

### PKP-1:

- S ciljem, da se ljudje v času razglašene epidemije ne združujejo, javnost posplošenih vrednosti, potrdila iz EV in možnost uveljavljanja PO predstavljena vrednosti na 1.1.2021
- Arhivsko stanje starih vrednosti iz REN na 31.3.2020 javno dostopno, uporaba za potrebe CSD

### PKP-5:

- Sprejet zakon predstavlja zamik izvajanja do naslednje Uredbe o modelih
- Praktično to pomeni zamrznitev EV in novih vrednosti do nove Uredbe

7

## 1. Ključni mejniki MVN

2006: sprejem ZMVN

2015: IMF revizija

2018: sprejem ZMVN-1

2020: PKP-1, PKP-5 vpliv na ZMVN-1

**2022: Odločba IP – dostopnost EV po ZDIJZ**

- Na podlagi odločbe informacijskega pooblaščenca, GURS v marcu 2022 vzpostavi spletni dostop do informacij javnega značaja s področja MVN. Na ta način so vrednosti in podatki iz EV javno dostopni, vendar kot informacije javnega značaja z omejitvami uporabe.

8

## 1. Ključni mejniki MVN

2006: sprejem ZMVN

2015: IMF revizija

2018: sprejem ZMVN-1

2020: PKP-1, PKP-5 vpliv na ZMVN-1

2022: Odločba IP – dostopnost EV po ZDIJZ

**2024: Postopek sprejema novih modelov**

- Izvedba postopka usklajevanja modelov z občinami, stroko in izvedba poskusnega izračuna (PI) v oktobru 2024

9

## 1. Ključni mejniki MVN

2006: sprejem ZMVN

2015: IMF revizija

2018: sprejem ZMVN-1

2020: PKP-1, PKP-5 vpliv na ZMVN-1

2022: Odločba IP – dostopnost EV po ZDIJZ

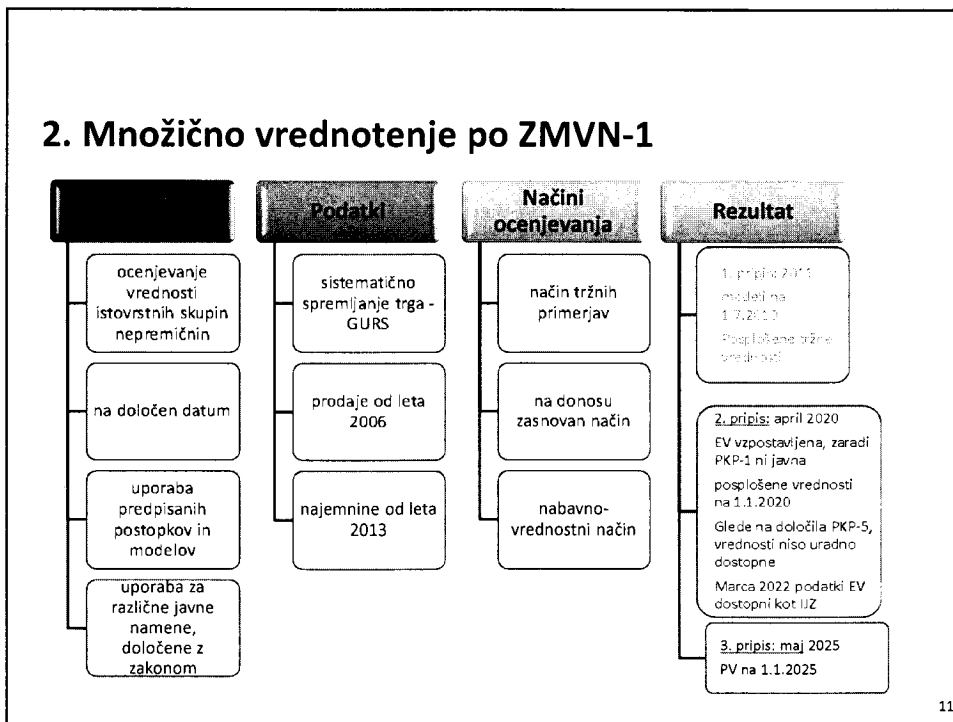
2024: Postopek sprejema novih modelov

**2025: Uveljavitev novih modelov**

- 13.5.2025 uveljavitev novih modelov vrednotenja, ki odražajo stanje na trgu na dan 1.1.2025. Pričetek možnosti uveljavitve posebnih okoliščin.

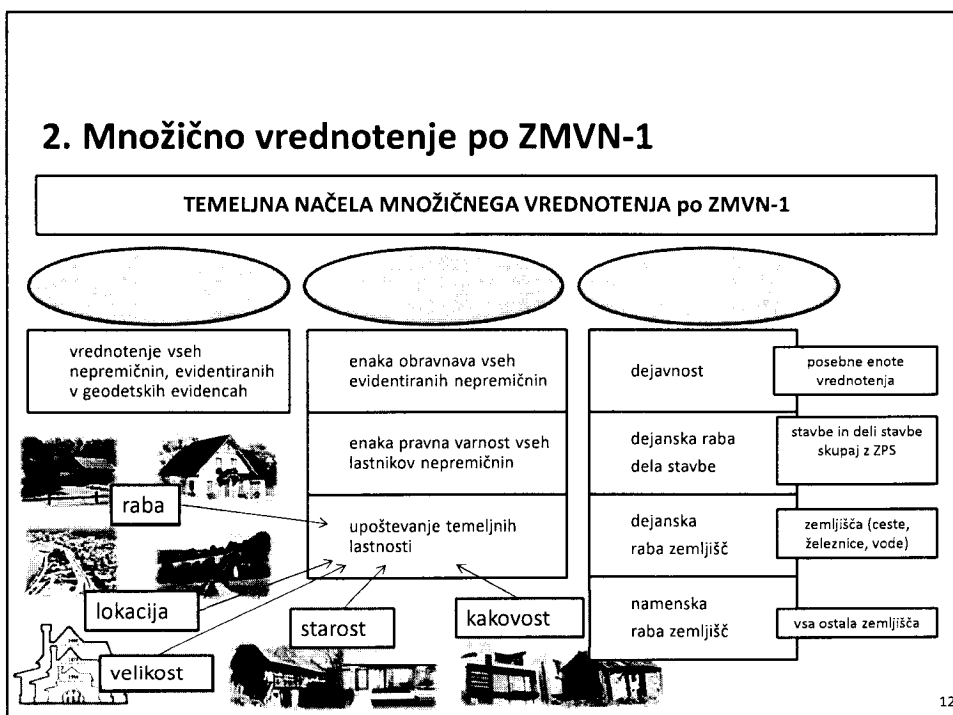
10

## 2. Množično vrednotenje po ZMVN-1

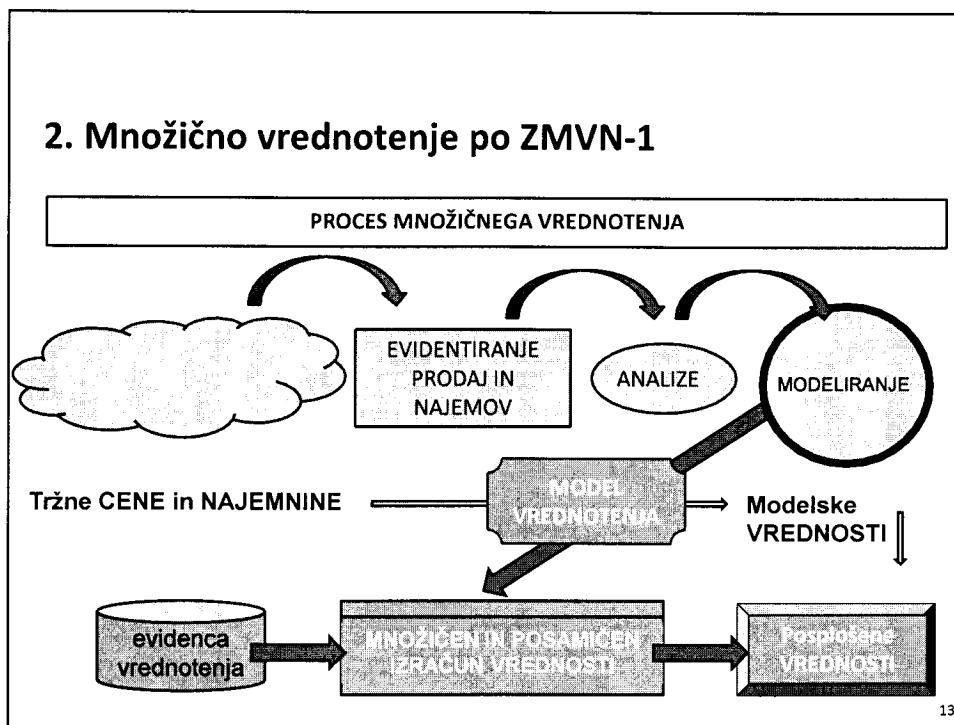


11

## 2. Množično vrednotenje po ZMVN-1



12



## 2. Množično vrednotenje po ZMVN-1

### Bistvene razlike med množičnim in posamičnim vrednotenjem

Obseg	vse nepremičnine	določena nepremičnina
Datum vrednotenja	odvisen od datuma pripisa	odvisen od potreb
Namen	definiran z ZMVN-1	odvisen od potreb
Osnova za izračun	evidentirani podatki	ugotovljeno stanje na terenu
Okoliščine	posebne okoliščine	omejitvene okoliščine
Osnova	postopki v ZMVN-1, načini po MSOV	MSOV, hierarhija pravil ocenjevanja
Podatki	prodaje in najemi, stroški gradnje in prihodki o vseh nepremičninah	uporaba podatkov je odvisna od namena in MSOV
Pristop	predpisan postopek, specifikacija, kalibracija, testiranje modela ter kontrola kakovosti	odvisen od namena vrednotenja in MSOV
Uporabljen način oz. metoda	definiran z ZMVN-1	samostojna izbira ocenjevalca

14

## 2. Množično vrednotenje po ZMVN-1

### Bistvene razlike med množičnim in posamičnim vrednotenjem

Najgospodarnejša raba	definirana z ZMVN-1: - vrsta dejavnosti: PEV - dejanska raba DST: stavbe in deli stavb - dejanska raba zemljišča: ceste, železnice, vode - namenska raba zemljišča: ostala zemljišča	Ugotovljena z analizo najgospodarnejše rabe (HABU)
Vrednost	izračun na osnovi predhodno definiranega modela	presoja verodostojnosti rezultatov po posameznih pristopnih glede na namen in standard, izbira načina in metode
Točnost	predpisana toleranca	višja točnost
Stroški	nizki stroški na enoto	visoki stroški na enoto
Trajanje in veljavnost	periodično ponavljanje	enkratno naročilo

15

## 2. Množično vrednotenje po ZMVN-1

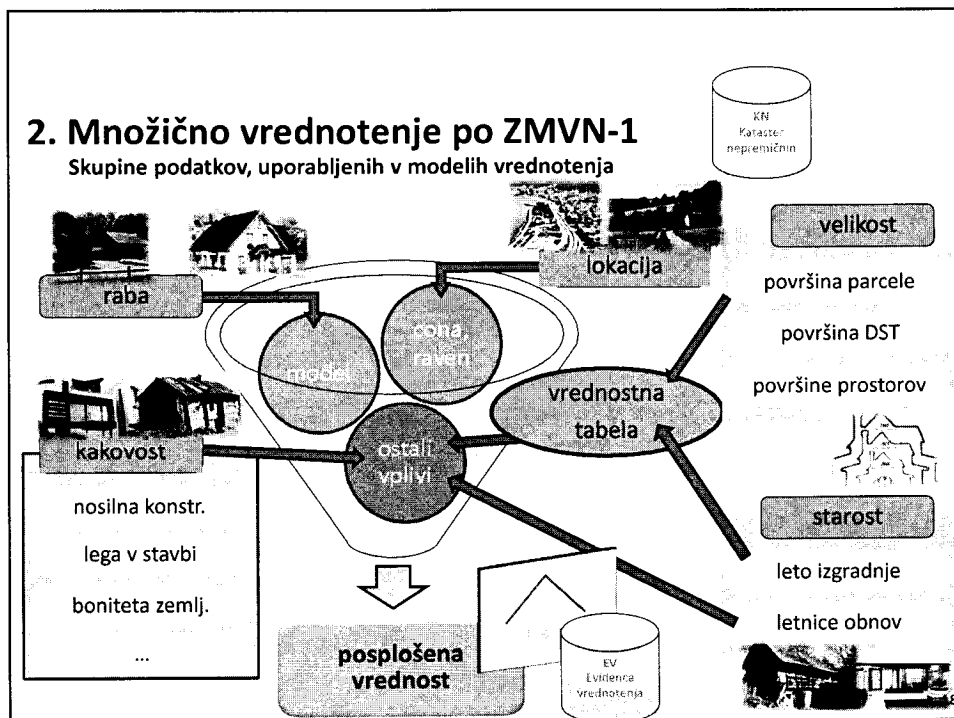
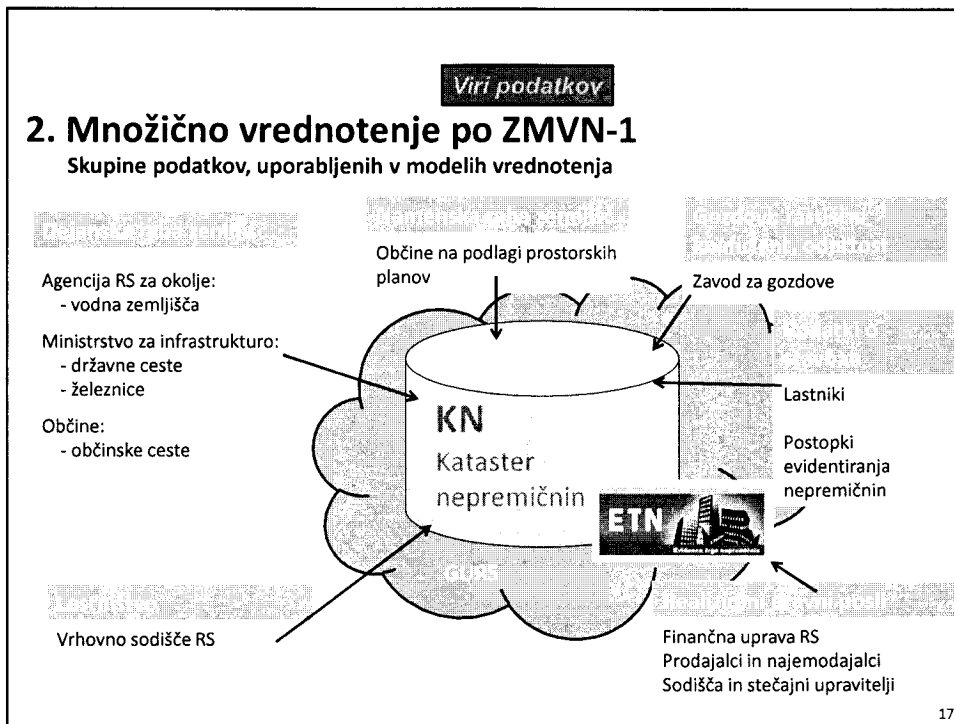
### Bistvene razlike med množičnim in posamičnim vrednotenjem

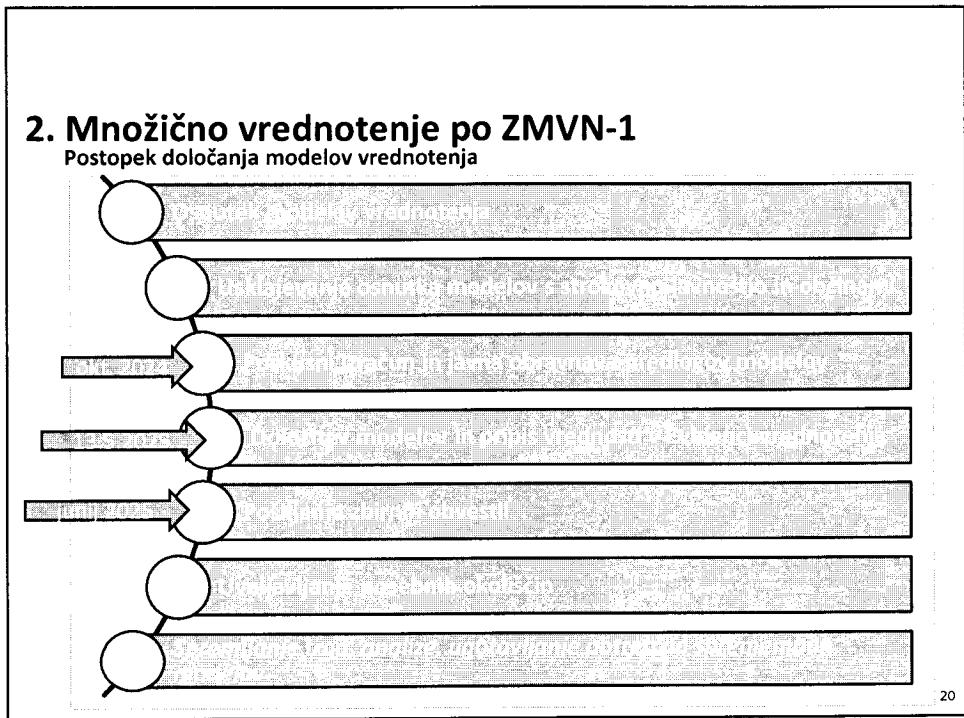
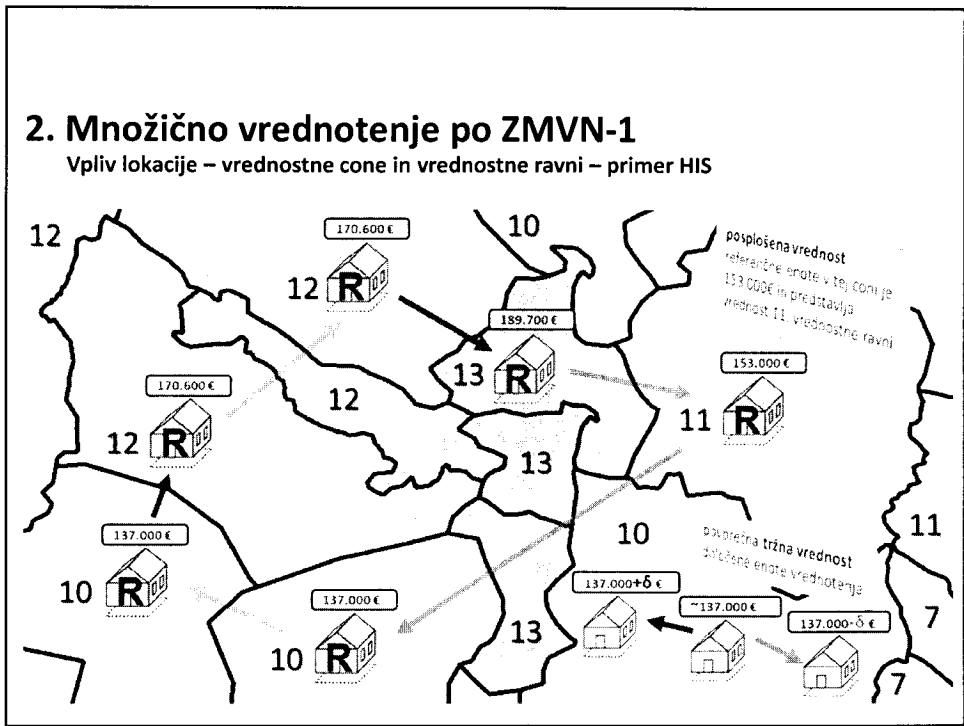
Najgospodarnejša raba	definirana z ZMVN-1: - vrsta dejavnosti: PEV - dejanska raba DST: stavbe in deli stavb - dejanska raba zemljišča: ceste, železnice, vode - namenska raba zemljišča: ostala zemljišča	Ugotovljena z analizo najgospodarnejše rabe (HABU)
-----------------------	--	--

**Postopka se dopolnjujeta in si ne konkurirata!**

Vrednost	izračun na osnovi predhodno definiranega modela	presoja verodostojnosti rezultatov po posameznih pristopnih glede na namen in standard, izbira načina in metode
Točnost	predpisana toleranca	višja točnost
Stroški	nizki stroški na enoto	visoki stroški na enoto
Trajanje in veljavnost	periodično ponavljanje	enkratno naročilo

16





<h2>2. Množično vrednotenje po ZMVN-1</h2> <p>Veljavni modeli vrednotenja</p>							
<p align="center"><b>Modeli za STAVBE(10):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stanovanja (STA), Hiše (HIS), Garaže (GAR)</li> </ul>							
<table border="1"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pisce (PPP), Lokali (PPL), Stavbe za turizem (TUR)</li> </ul> </td> <td>Donos</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)</li> </ul> </td> <td rowspan="3">Nabavnovrednostni način</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrija (IND), Posebna industrija (INP)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kmetijske in druge stavbe (KDS)</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pisce (PPP), Lokali (PPL), Stavbe za turizem (TUR)</li> </ul>	Donos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)</li> </ul>	Nabavnovrednostni način	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrija (IND), Posebna industrija (INP)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kmetijske in druge stavbe (KDS)</li> </ul>	Način tržnih primerjav
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pisce (PPP), Lokali (PPL), Stavbe za turizem (TUR)</li> </ul>	Donos						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)</li> </ul>	Nabavnovrednostni način						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrija (IND), Posebna industrija (INP)</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kmetijske in druge stavbe (KDS)</li> </ul>							
<p align="center"><b>Modeli za ZEMLJIŠČA (4):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavbna zemljišča (STZ), Druga zemljišča (DRZ)</li> <li>• Kmetijska zemljišča (KME), Gozdna zemljišča (GOZ)</li> </ul>		Način tržnih primerjav					
<p align="center"><b>Modeli za POSEBNE NEPREMIČNINE(3):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bencinski servisi (PNB), Elektrarne (PNE),</li> <li>• Marine in pristanišča (PNP)</li> </ul>		Način, zasnovan na donosu 21					

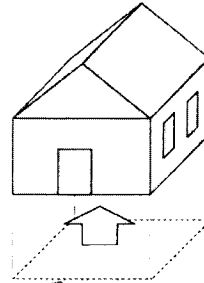
<h2>2. Množično vrednotenje po ZMVN-1</h2> <p>Način pripisa vrednosti</p> <p align="center"><b>Najgospodarnejša raba je v MVN določena za zakonom.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Način obravnave/izračunavanja vrednosti stavb v modelih</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vsi deli stavb se vrednotijo skupaj s pripadajočim zemljiščem</li> <li>• Pripadajoče zemljišče je opredeljeno kot zemljišče pod stavbo</li> <li>• definicija površine v modelih (neto tlorsna – površine prostorov)</li> </ul> </li> <li>• <b>Način obravnave/izračunavanja vrednosti zemljišč in hierarhija obravnave rabe/delitve zemljišč</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zemljišča pod stavbo</li> <li>• Vodna zemljišča</li> <li>• Ceste in železnice</li> <li>• <b>Namenska raba zemljišč</b> (stavbna, kmetijska, gozdna, vodna, ceste)</li> <li>• <b>Namenska raba zemljišč</b> – pri kmetijskih zemljiščih se upoštevajo tudi trajni nasadi</li> </ul> </li> </ul>	22
--	----

## 2. Množično vrednotenje po ZMVN-1

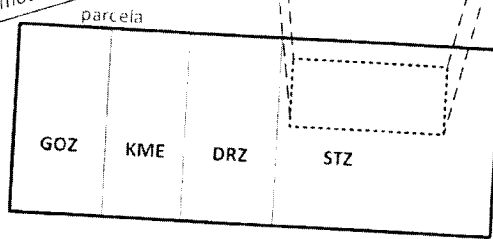
Enote vrednotenja

... je del stavbe (skupaj s pripadajočim zemljiščem pod stavbo) ali del zemljišča, ki se glede na rabo vrednoti z enim modelom vrednotenja.

del stavbe	del stavbe
PPP	TUR
PPL	KDS
GAR	INP
STA	IND
HIS	SDP

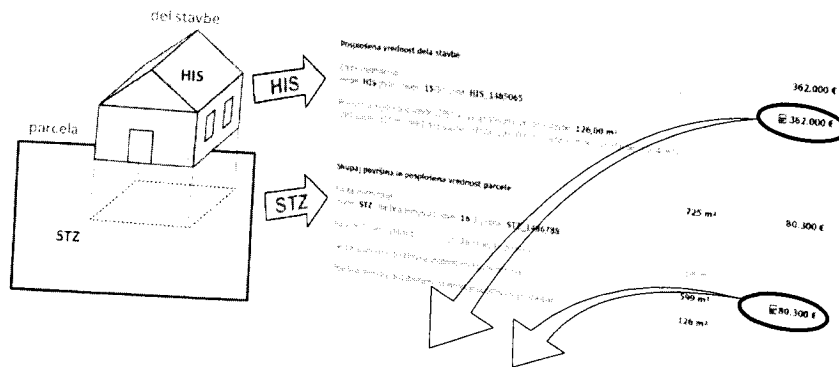


vrednost zemljišča pod stavbo (ZPS) je upoštevana v vrednosti dela stavbe



## 2. Množično vrednotenje po ZMVN-1

Primer posplošene vrednosti 'hiše'



**vrednost hiše (HIS + STZ) = 442.300 €**

## 2. Množično vrednotenje po ZMVN-1

Evidence MVN

**VPOGLEDI V PODATKE**

**EV** vrednosti  
EVIDENCA VREDNOTENJA

[http://vrednotenje.gov.si/EV\\_JV/](http://vrednotenje.gov.si/EV_JV/)

Posplošena vrednost  
Enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja  
Matični podatki  
Posebne okoliščine  
Zgodovina, sledljivost sprememb

**EV** vrednosti  
EVIDENCA VREDNOTENJA

[http://vrednotenje.gov.si/EV\\_OV/](http://vrednotenje.gov.si/EV_OV/)

Opisi modelov vrednotenja  
Postopki izračuna  
Prikazi vrednostnih con

**EMV** modeli  
EVIDENCA VREDNOTENJA

[http://vrednotenje.gov.si/EV\\_EMV/](http://vrednotenje.gov.si/EV_EMV/)

Kupoprodajni posli z nepremičninami  
Najemni posli za dele stavb

**ETN** con  
EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN

<http://eprostor.gov.si/ETN-JV/>

FURS  
DDV: prodajalci, stečajni upravniki

<http://www.e-prostor.gov.si/>

25

## 3. STANJE MVN in ZAKONODAJNE SPREMEMBE

ZMVN-1 spremembe november 2024

- **Sprememba postopka uveljavitve modelov**
  - Ohranja se sodelovanje strokovne javnosti in občin
  - Ukinjen PI, ohranja se predstavitev in razgrnitev modelov javnosti
  - Prvo zbirno potrdilo se pošlje, kasneje zgolj na zahtevo lastnika
- **Sprememba postopka uveljavitve posebnih okoliščin**
  - Posebne okoliščine se uveljavljajo na podlagi individualne cenitve o kateri presoja organ vrednotenja
  - Ni strokovne komisije vrednotenja

26

### 3. STANJE MVN in ZAKONODAJNE SPREMEMBE

#### Spremembe pri modelih vrednotenja

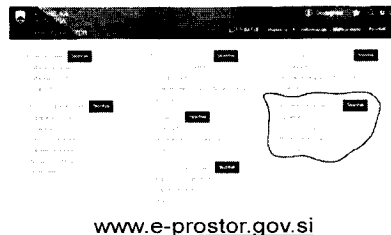
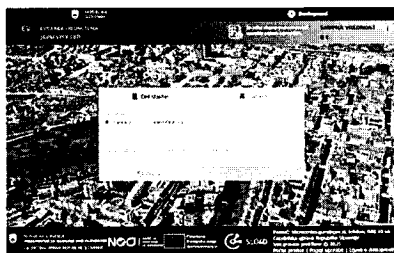
- Datum vrednotenja – 1.1.2025
- Preverjanje modelov na najmanj 2 leti
- Spremenjena definicija posebnih enot vrednotenja elektrarn (*iz 50kW => 1MW ali več*)
- Vir podatkov o nepremičninah je KN (*ni več REN – vpliv migracije, drugačno vodenje podatkov, lastniki izključno iz ZKnj*)

27

### 3. STANJE MVN in ZAKONODAJNE SPREMEMBE

#### Dostop do podatkov

- Aktivne aplikacije
  - EV\_JV - [http://vrednotenje.gov.si/EV\\_JV/](http://vrednotenje.gov.si/EV_JV/)
  - EV\_OV - [http://vrednotenje.gov.si/EV\\_OV/](http://vrednotenje.gov.si/EV_OV/)
  - EV\_EMV - [http://vrednotenje.gov.si/EV\\_EMV/](http://vrednotenje.gov.si/EV_EMV/)
- Vrednosti odražajo stanje trga na 1.1.2025
- Podatki dnevno osveženi s KN in preračunani

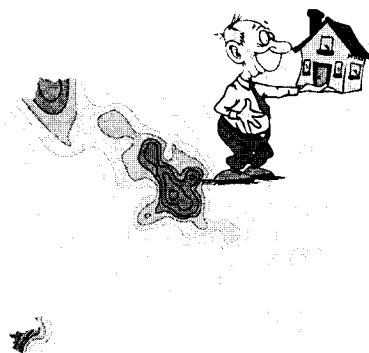
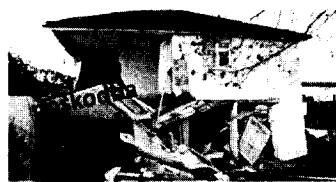
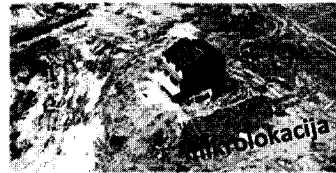


28

### 3. STANJE MVN in ZAKONODAJNE SPREMEMBE

Posebne okoliščine

- lastnost nepremičnine
- krajevno omejena na eno ali nekaj nepremičnin
- podatek še ni sistemsko zbran v evidenci vrednotenja
- zanjo je mogoče predvideti, da bo trajala vsaj eno leto
- vpliv na vrednost vsaj 20% ali več kot 200.000€
- ugotavlja se za enoto vrednotenja oziroma PEV



Hvala za pozornost!