



MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN IN OBČINE

Medvode, junij, 2017

*mag. Dušan Mitrović
Urad za množično vrednotenje
Geodetska uprava RS*

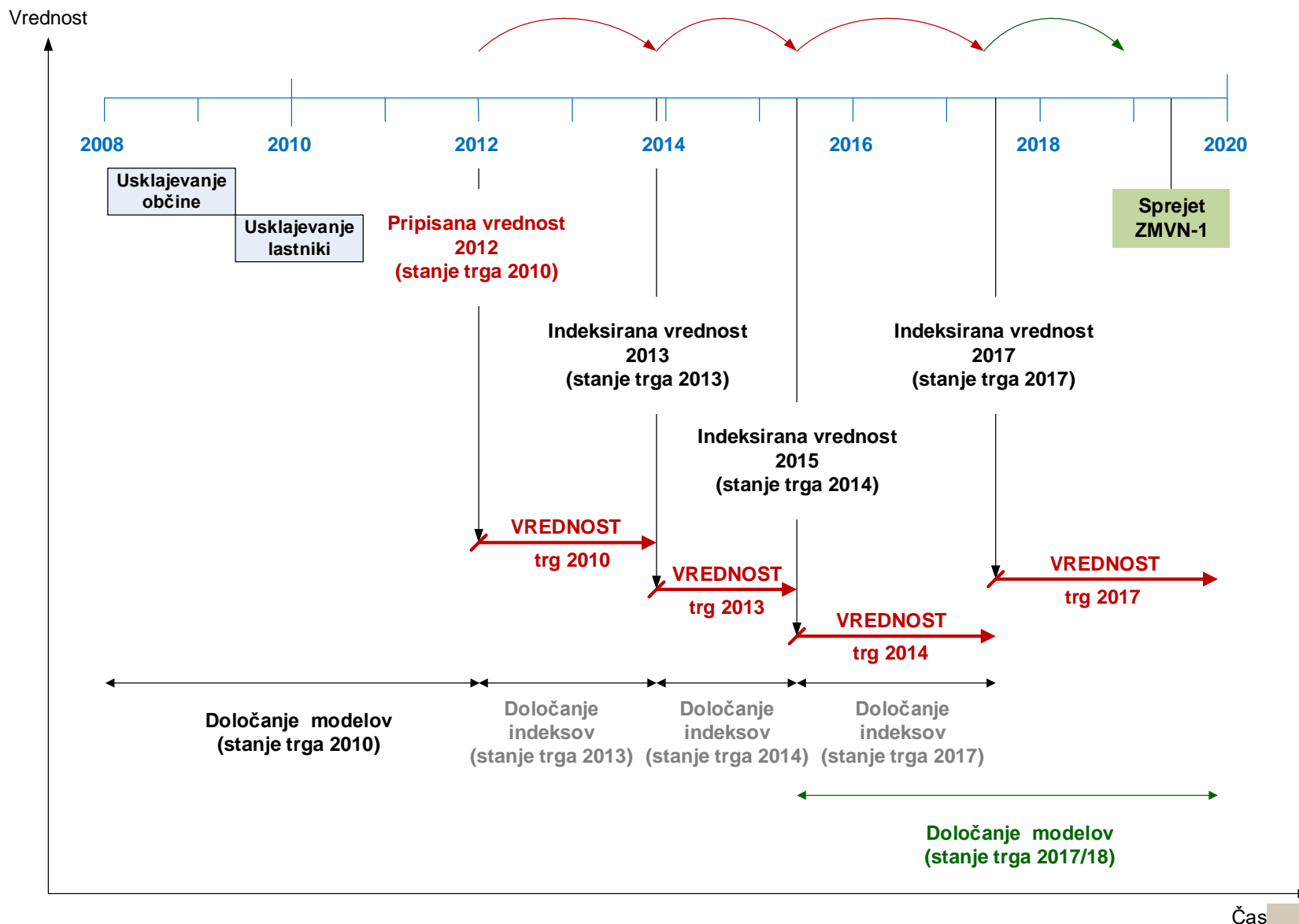


VSEBINA

- 1. MNOŽIČNO VREDNOTENJE 2010 – 2017**
- 2. GENERALNO VREDNOTENJE – ZMVN (2006/2012)**
- 3. PRENOVA MODELOV (2017 – 2018)**
- 4. VLOGA OBČIN 2017 in 2018**



1. MNOŽIČNO VREDNOTENJE 2010 – 2017





2. GENERALNO VREDNOTENJE

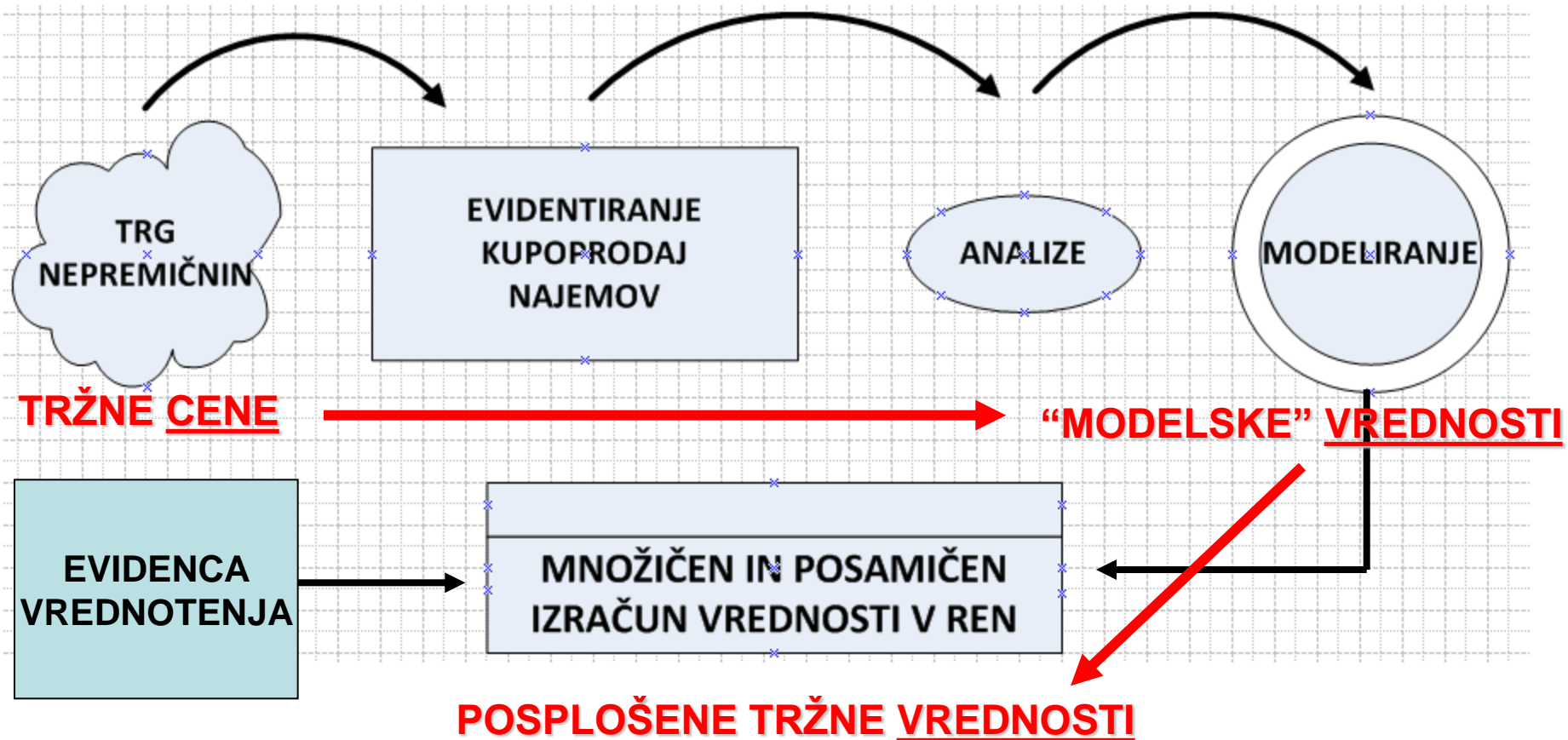
ZAKAJ NOVO GENERALNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN?

- i) **Novi/spremenjeni podatki o nepremičninah:**
 - prenovljeni REN (klasifikacija, krčenje, prostori)
 - vodna zemljišča v ZK
 - že sprejetih 150 OPN
- ii) **Spremembe na trgu nepremičnin:**
 - potrebne spremembe modelov vrednotenja zaradi trga nepremičnin (danes stanje junij 2010, minilo je 7 let?)
 - višanje cen nepremičnin na trgu
 - potrebne spremembe meja vrednostnih con in višine vrednostnih ravni



Ključni procesi množičnega vrednotenja

STROŠKI





3. PRENOVA MODELOV VREDNOTENJA 2017 – 2018

IZVAJANJE PO UVELJAVLJENEM ZMVN (20016/2012)

- **Uporaba NAMENSKE rabe za vsa zemljišča**
- **Uporaba NETO površin pri hišah**
- **ZMANJŠANJE števila modelov vrednotenja**
- **PRILAGODITEV modelov vrednotenja na trg 31. 3. 2017**
- **OBLIKOVANJE dodatnih vrednostnih con za nekatere modele**



KLJUČNA sprememba pri prenovi modelov vrednotenja in je povezana z občinami je:

5. Odstavek 7. člena ZMVN:

Namenska raba zemljišč je namenska raba, kot je določena v občinskih prostorskih aktih, v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, razen za zemljišča za gradnjo stavb. Zemljišča za gradnjo stavb so zemljišča, na katerih je gradnja stavb dejansko možna in jih določi občina. Način določitve namenske rabe zemljišč za gradnjo stavb po tem zakonu predpiše minister, pristojen za okolje in prostor.



ZATO:

- se bodo razvili ***novi modeli vrednotenja stavbnih zemljišč***, ki se po prostorskih aktih občin nahajajo na območju stavbnih zemljišč
- uporabili se bodo ***podatki o namenski rabi, kot so evidentirani v Registru nepremičnin***
- v kratkem bo pripravljen ***NOV pravilnik*** v skladu z ZMVN, ki bo urejal podatke namenske rabe zemljišč občin.

