Množično vrednotenje nepremičnin

POROČILO
o izvedbi poskusnega izračuna
in
javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja

Geodetska uprava Republike Slovenije
Urad za množično vrednotenje nepremičnin

Ljubljana, 6. februar 2025

KAZALO VSEBINE

1 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN 4
1.1 Modeli vrednotenja 4
1.2 Postopek določanja modelov vrednotenja 6
1.3 Izvedba poskusnega izračuna in javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja 7

2 PRIPOMBE NA MODELE VREDNOTENJA 10
2.1 Pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine 10
2.2 Splošne pripombe na modele vrednotenja 39
2.3 Opis pripomb po modelih vrednotenja 45
2.3.1 Pripombe na model za stanovanja (STA) 45
2.3.2 Pripombe na model za hiše (HIS) 47
2.3.3 Pripombe na model za garaže (GAR) 48
2.3.4 Pripombe na model za pisarne (PPP) 48
2.3.5 Pripombe na model za lokale (PPL) 48
2.3.6 Pripombe na model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) 49
2.3.7 Pripombe na model za industrijo (IND) 49
2.3.8 Pripombe na model za posebno industrijo (INP) 50
2.3.9 Pripombe na model za kmetijske in druge stavbe (KDS) 50
2.3.10 Pripombe na model za stavbe za turizem (TUR) 51
2.3.11 Pripombe na model za kmetijska zemljišča (KME) 51
2.3.12 Pripombe na model za gozd (GOZ) 51
2.3.13 Pripombe na model za stavbna zemljišča (STZ) 51
2.3.14 Pripombe na model za druga zemljišča (DRZ) 52
2.3.15 Pripombe na model za bencinske servise (PNB) 53
2.3.16 Pripombe na model za elektrarne (PNE) 53
2.3.17 Pripombe na model za marine in pristanišča (PNP) 53

3 PREDVIDENE SPREMEMBE MODELOV VREDNOTENJA 53
3.1 Model vrednotenja za stanovanja (STA) 54
3.2 Model vrednotenja za hiše (HIS) 55
3.3 Model vrednotenja za garaže (GAR) 55
3.4 Model vrednotenja za pisarne (PPP) 55
3.5 Model vrednotenja za lokale (PPL) 56
3.6 Model vrednotenja za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) 56
3.7 Model vrednotenja za industrijo (IND) 56
3.8 Model vrednotenja za posebno industrijo (INP) 56
3.9 Model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) 57
3.10 Model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR) 57
3.11 Model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) 57
3.12 Model vrednotenja za gozd (GOZ) 57
3.13 Model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ) 57
3.14 Model vrednotenja za druga zemljišča (DRZ) 58
3.15 Model vrednotenja za bencinske servise (PNB) 58
3.16 Model vrednotenja za elektrarne (PNE) 58

3.17 Model vrednotenja za marine in pristanišča (PNP) 58

KAZALO TABEL

Tabela 1: Kratek opis prejetih pripomb na nepremičnine iz določene občine (Obrazec JR.MV-1) in opredelitev do pripomb 13
Tabela 2: Splošne pripombe, razvrščene po modelih vrednotenja.....43

KAZALO SLIK

Slika 1: Shema postopka določanja modelov vrednotenja in okvirna časovnica dejavnosti v letu 2024.....6
Slika 2: Obrazec JR.MV-1 za pripombe na nepremičnine iz določene občine.....11
Slika 3: Delež upoštevanja pripomb na nepremičnine iz določene občine.....12
Slika 4: Obrazec JR.MV-2 za splošne pripombe na modele vrednotenja.....39

1 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, Uradni list RS, številka 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl. US in 100/24) ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za javne namene, določene z zakonom.

Množično vrednotenje je sistem standardiziranega ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisani v uradnih evidencah. Posplošena vrednost nepremičnine je rezultat množičnega vrednotenja. Posplošena vrednost je ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in s podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja. Posplošena vrednost se nepremičninam določi ob upoštevanju temeljnih lastnosti o nepremičninah. Kot temeljne lastnosti se upoštevajo raba, lokacija, velikost, starost stavb in delov stavb ter kakovost nepremičnin. Posplošena vrednost se nepremičnini pripiše na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so sistemsko zbrani in evidentirani v uradnih evidencah. Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo ZMVN-1 za potrebe množičnega vrednotenja opredeljuje kot:

1. vrsto dejavnosti za posebne enote vrednotenja,
2. dejansko rabo delov stavb za dele stavb skupaj s pripadajočim zemljiščem pod stavbami,
3. dejansko rabo zemljišč za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami, za vodna zemljišča,
4. namensko rabo zemljišč za ostala zemljišča.

Sistem množičnega vrednotenja obsega določanje modelov vrednotenja, pripis posplošene vrednosti in ugotavljanje posebnih okoliščin.

1.1 MODELI 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, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin. Modeli vrednotenja se oblikujejo za vrednotenje enot vrednotenja, ki so deli stavb, zemljišča ali deli zemljišč, in za vrednotenje posebnih enot vrednotenja na podlagi njihove najgospodarnejše rabe, kot jo opredeljuje ZMVN-1 za potrebe množičnega vrednotenja.

Modeli množičnega vrednotenja se skladno z ZMVN-1 se delijo na:

- Modele za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami:
    1. model za stanovanja (STA) se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;
    2. model za hiše (HIS) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji;

3. model za garaže (GAR) se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot;
4. model za pisarne (PPP) se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot;
5. model za lokale (PPL) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot;
6. model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot;
7. model za industrijo (IND) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;
8. model za posebno industrijo (INP) se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot;
9. model za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot;
10. model za stavbe za turizem (TUR) se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).

- Modele za vrednotenje zemljišč:
  11. model za druga zemljišča (DRZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče;
  12. model za kmetijska zemljišča (KME) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča;
  13. model za gozd (GOZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd;
  14. model za stavbna zemljišča (STZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna.
- Modele za posebne enote vrednotenja:
  15. model za bencinske servise (PNB) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov;
  16. model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo 1 MW in več ter spremljajočih objektov;
  17. model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov.

Model vrednotenja je določen z:

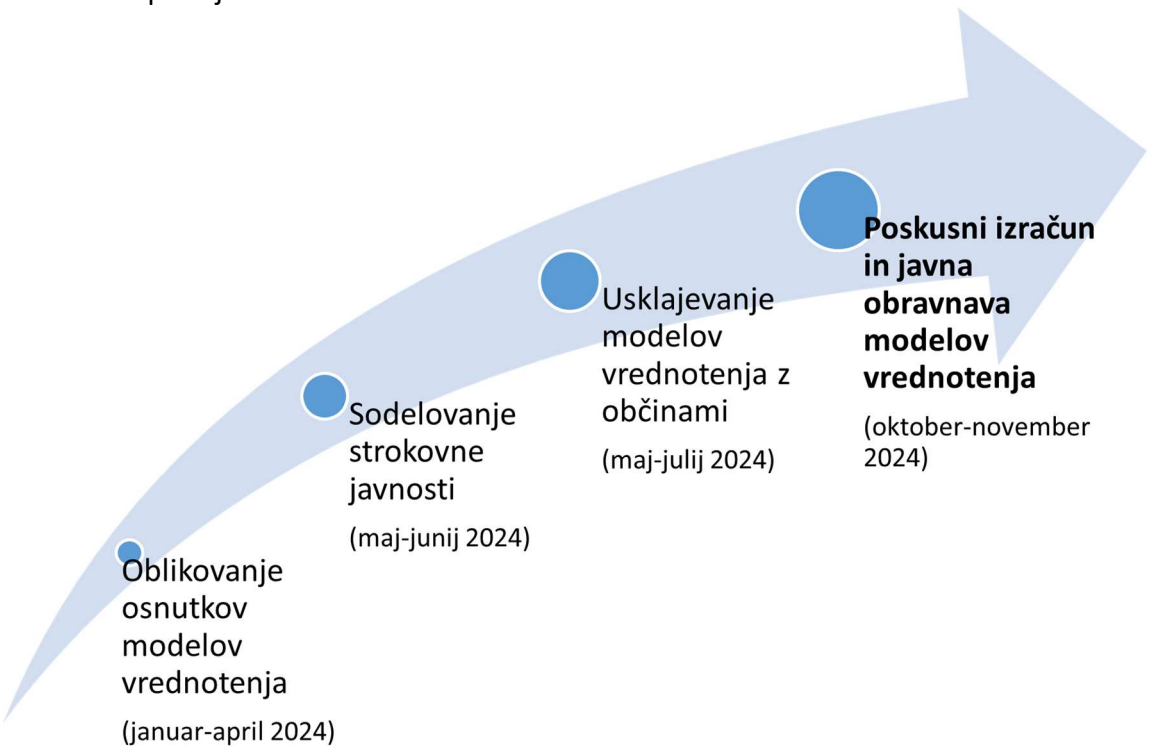
- datumom modela vrednotenja,
- vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi, ki izkazujejo vpliv lokacije na posplošeno vrednost,
- enačbami, vrednostnimi in drugimi tabelami, točkovniki, faktorji in grafi, s katerimi se izkazujejo vplivi drugih lastnosti nepremičnin na posplošeno vrednost in
- načinom uporabe zgoraj naštetih elementov pri izračunu posplošene vrednosti.

1.2 POSTOPEK DOLOČANJA MODELOV VREDNOTENJA

Postopek določanja modelov vrednotenja zajema:

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

Shema postopka določanja modelov vrednotenja in okvirna časovnica dejavnosti v letu 2024 je prikazana na spodnji sliki.



Slika 1: Shema postopka določanja modelov vrednotenja in okvirna časovnica dejavnosti v letu 2024

Osnutek modela vrednotenja z uporabo metod množičnega vrednotenja določi podatke o nepremičninah, ki vplivajo na posplošeno vrednost, velikost tega vpliva ter meje vrednostnih con in pripadajočih vrednostnih ravni, tako da so izpolnjena zakonsko predpisana merila množičnega vrednotenja. Organ vrednotenja poleg osnutkov modelov vrednotenja pripravi tudi pojasnilo o spremembah glede na veljavne modele vrednotenja ter opravi posvetovanje s strokovnimi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskimi izobraževalnimi ustanovami, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ostalo strokovno javnostjo in občinami.

Organ vrednotenja v postopku usklajevanja vsaki občini pošlje osnutek modelov vrednotenja in jo pozove, da v 30 dneh od dneva prejema posreduje svoje pripombe. Pri pripravi predloga

modelov vrednotenja organ vrednotenja upošteva vse pripombe, ki so v skladu z merili določanja modelov vrednotenja. Organ vrednotenja izvede poskusni izračun vrednosti in javno razgrnitev predloga modelov vrednotenja, ki traja najmanj 45 dni. Organ vrednotenja vse prejete pripombe preuči v skladu s predpisanimi merili množičnega vrednotenja in utemeljene pripombe upošteva pri pripravi končnega predloga, ki je predmet javne obravnave in medresorskega usklajevanja. Postopek določitve modelov vrednotenja se zaključi s sprejemom Uredbe o določitvi modelov vrednotenja s strani Vlade Republike Slovenije.

1.3 IZVEDBA POSKUSNEGA IZRAČUNA IN JAVNE RAZGRNITVE PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA

Na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, Uradni list, številka 77/17, 66/19, 54/23 – odl. US in 100/24) je Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju Geodetska uprava) izvedla poskusni izračun posplošenih vrednosti ter objavila Predlog modelov vrednotenja nepremičnin.

Geodetska uprava je objavila naslednji predlog naslednjih modelov vrednotenja, ki so stavbe in deli stavb, zemljišča ali deli zemljišč in za vrednotenje posebnih enot vrednotenja na podlagi njihove rabe:

1. model za stanovanja (STA)
2. model za hiše (HIS)
3. model za garaže (GAR)
4. model za pisarne (PPP)
5. model za lokale (PPL)
6. model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)
7. model za industrijo (IND)
8. model za posebno industrijo (INP)
9. model za kmetijske in druge stavbe (KDS)
10. model za stavbe za turizem (TUR)
11. model za kmetijska zemljišča (KME)
12. model za gozd (GOZ)
13. model za stavbna zemljišča (STZ)
14. model za druga zemljišča (DRZ)
15. model za bencinske servise (PNB)
16. model za elektrarne (PNE)
17. model za marine in pristanišča (PNP)

Predlog modelov je bil objavljen na spletni strani Geodetske uprave - Portal Prostor na povezavi: https://www.e-prostor.gov.si/ z vključenimi naslednjimi vsebinami:

- javni vpogled v predlog novih modelov vrednotenja nepremičnin;
- javni vpogled v poskusno izračunane vrednosti nepremičnin;
- pojasnila o množičnem vrednotenju nepremičnin, poskusnem izračunu vrednosti in uporabi aplikacij v obliki videov;

- razpored javnih predstavitev predlaganih modelov vrednotenja za 12 lokacij območnih geodetskih uprav;
- pojasnila o ukrepanju zaradi nepravilnih podatkov o nepremičninah v uradnih evidencah;
- pojasnila za posredovanje pripomb na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven (obrazec JR.MV-1), ki se ga pošlje na občino, v kateri je nepremičnina;
- in pojasnila za posredovanje splošnih pripomb na modele vrednotenja nepremičnin (obrazec JR.MV-2), ki se ga pošlje na Geodetsko upravo.

Geodetska uprava je izvedla poskusni izračun posplošene vrednosti tako, da je na podlagi podatkov o nepremičninah iz evidence vrednotenja na datum 10.6.2024 in predloga modelov vrednotenja, ki je bil javno razgrnjen, izračunala vrednosti enot vrednotenja. Podatki o poskusnem izračunu so informativne narave in služijo kot pomoč pri podajanju mnenj in predlogov k predlogu modelov vrednotenja.

Geodetska uprava je izvedla 13 javnih predstavitev predlaganih modelov vrednotenja za 12 lokacij območnih geodetskih uprav:

- v ponedeljek 14. oktobra 2024 od 10:00 do 13:00:
  1. Občine na območju OGU Celje v prostorih Narodnega doma Celje, zgornja stranska dvorana, Trg celjskih knezov 9, Celje (Bistrica ob Sotli, Celje, Dobje, Dobrna, Kozje, Laško, Podčetrtek, Radeče, Rogaška Slatina, Rogatec, Šentjur, Slovenske Konjice, Šmarje pri Jelšah, Štore, Vitanje, Vojnik in Zreče)
  2. Občine na območju OGU Koper v prostorih Pretorske palače, Titov trg 3, Koper (Ankaran, Divača, Hrpelje-Kozina, Ilirska Bistrica, Izola, Komen, Koper, Piran, Pivka, Postojna in Sežana)
  3. Občine na območju Nova Gorica v prostorih mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica (Ajdovščina, Bovec, Brda, Cerkno, Idrija Kanal, Kobarid, Miren-Kostanjevica,, Nova Gorica, Renče-Vogrsko, Šempeter-Vrtojba, Tolmin in Vipava)
- v torek 15.oktobra 2024 od 10:00 do 13:00:
  4. Občine na območju OGU Ptuj v prostorih Mestne občine Ptuj – poročna dvorana, Mestni trg 1, Ptuj (Cirkulane, Destrnik, Dornava, Gorišnica, Hajdina, Juršinci, Kidričevo, Majšperk, Markovci, Ormož, Podlehnik, Ptuj, Središče ob Dravi, Sveti Andraž v Slovenskih Goricah, Sveti Tomaž, Trnovska vas, Videm, Zavrč in Žetale)
  5. Občine na območju OGU Sevnica v prostorih Konferenčne dvorane Komunala d.o.o., Naselje heroja Maroka 17, Sevnica (Brežice, Kostanjevica na Krki, Krško in Sevnica)
  6. Občine na območju OGU Novo mesto v prostorih Mestne občine Novo mesto, Rotovž, Glavni trg 7, Novo mesto (Črnomelj, Dolenjske Toplice, Metlika, Mirna, Mirna Peč, Mokronog-Trebelno, Novo mesto, Semič, Šentjernej, Šentrupert, Šmarješke Toplice, Straža, Trebnje, Žužemberk in Škocjan)
- v sredo 16. oktober 2024 od 10:00 do 13:00:

7. Občine na območju OGU Murska Sobota v prostorih Mestne občine Murska Sobota (velika sejna dvorana), Kardoševa ulica 2, Murska Sobota (Apače, Beltinci, Cankova, Črenšovci, Dobrovnik, Gornja Radgona, Gornji Petrovci, Grad, Hodoš, Kobilje, Križevci, Kuzma, Lendava, Ljutomer, Moravske Toplice, Murska Sobota, Odranci, Puconci, Radenci, Razkrižje, Rogašovci, Šalovci, Tišina Turnišče, Velika Polana, Veržej in Sveti Jurij ob Ščavnici)
8. Občine na območju OGU Velenje v prostorih Mestne občine Velenje, Titov trg 1, Velenje (Braslovče, Gornji Grad, Ljubno, Luče, Mozirje, Nazarje, Polzela, Prebold, Rečica ob Savinji, Šmartno ob Paki, Solčava, Šoštanj, Tabor, Velenje, Vransko in Žalec)
9. Občine na območju OGU Slovenj Gradec v prostorih MKC SG, Ozare 18 (spodnja dvorana), Slovenj Gradec (Črna na Koroškem, Dravograd, Mežica, Mislinja, Muta, Podvelka, Prevalje, Radlje ob Dravi, Ravne na koroškem, Ribnica na Pohorju, Slovenj Gradec in Vuzenica)

- v četrtek 17. oktober 2024 od 10:00 do 13:00:
  10. Občine na območju OGU Kranj v prostorih Mestne občine Kranj, dvorana 15, Slovenski trg 1, Kranj (Bled, Bohinj, Cerklje na Gorenjskem, Dobrova-Polhov Gradec, Gorenja vas-Poljane, Gorje, Jesenice, Jezersko, Kranj, Kranjska Gora, Medvode, Naklo, Preddvor, Radovljica, Šenčur, Škofja Loka, Tržič, Železniki, Žiri in Žirovnica)
  11. Občine na območju OGU Ljubljana v prostorih Občine Litija, Jerebova ulica 14 (Litija, Bloke, Borovnica, Brezovica, Cerknica, Dol pri Ljubljani, Domžale, Grosuplje, Horjul, Hrastnik, Ig, Kamnik, Kočevje, Komenda, Kostel, Litija, Ljubljana, Logatec, Log-Dragomer, Loška dolina, Loški potok, Lukovica, Mengeš, Moravče, Osilnica, Ribnica, Šmartno pri Litiji, Sodražica, Trbovlje, Trzin, Velike Lašče, Vodice, Vrhnika, Zagorje ob Savi, Dobrepolje, Ivančna Gorica in Škofljica)
- v petek 18. oktober 2024 od 10:00 do 13:00:
  12. Občine na območju OGU Ljubljana v prostorih Geodetske uprave Republike Slovenije, velika sejna soba, Zemljemerska 12, Ljubljana (Bloke, Borovnica, Brezovica, Cerknica, Dol pri Ljubljani, Domžale, Grosuplje, Horjul, Hrastnik, Ig, Kamnik, Kočevje, Komenda, Kostel, Litija, Ljubljana, Logatec, Log-Dragomer, Loška dolina, Loški potok, Lukovica, Mengeš, Moravče, Osilnica, Ribnica, Šmartno pri Litiji, Sodražica, Trbovlje, Trzin, Velike Lašče, Vodice, Vrhnika, Zagorje ob Savi, Dobrepolje, Ivančna Gorica in Škofljica)
  13. Občine na območju OGU Maribor v prostorih Razstavišča MO Maribor, Grajska ul. 7, Maribor (Benedikt, Cerkvenjak, Duplek, Hoče-Slivnica, Kungota, Lenart, Lovrenc na Pohorju, Makole, Maribor, Miklavž na Dravskem polju, Oplotnica, Pesnica, Poljčane, Rače-Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Šentilj, Slovenska Bistrica, Starše, Sveta Trojica v Slov. Goricah, Sveta Ana in Sveti Jurij v Slov. Goricah)

Vseh javnih predstavitev se je udeležilo približno 140 udeležencev.

Vsi zainteresirani so lahko od 10. oktobra 2024 do 25. novembra 2024 podali mnenja in pripombe k predlogu modelov vrednotenja.

Splošne pripombe na modele vrednotenja se bile podane na obrazcu JR.MV-2, dostopnem na spletnem naslovu https://www.e-prostor.gov.si/, ki ga je bilo treba poslati na Geodetsko upravo.

Pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine, so lastniki nepremičnin podali obrazcu JR.MV-1, dostopnem na spletnem naslovu https://www.e-prostor.gov.si/, in ga poslali tej občini na način, kot ga je določila občina v objavi o javni razgrnitvi modelov vrednotenja nepremičnin na njenem območju. Občina je vse pripombe s svojega območja zbrala, se do njih vsebinsko opredelila z vidika poznavanja lokalnih razmer ter jih sporočila organu vrednotenja.

Vse prejete predloge in pripombe s strani lastnikov nepremičnin na predloge novih modelov vrednotenja je Geodetska uprava strokovno pregledala in pri pripravi končnega predloga novih modelov vrednotenja upoštevala vse, ki so bile v skladu z zakonsko predpisanimi merili množičnega vrednotenja nepremičnin.

2 PRIPOMBE NA MODELE VREDNOTENJA

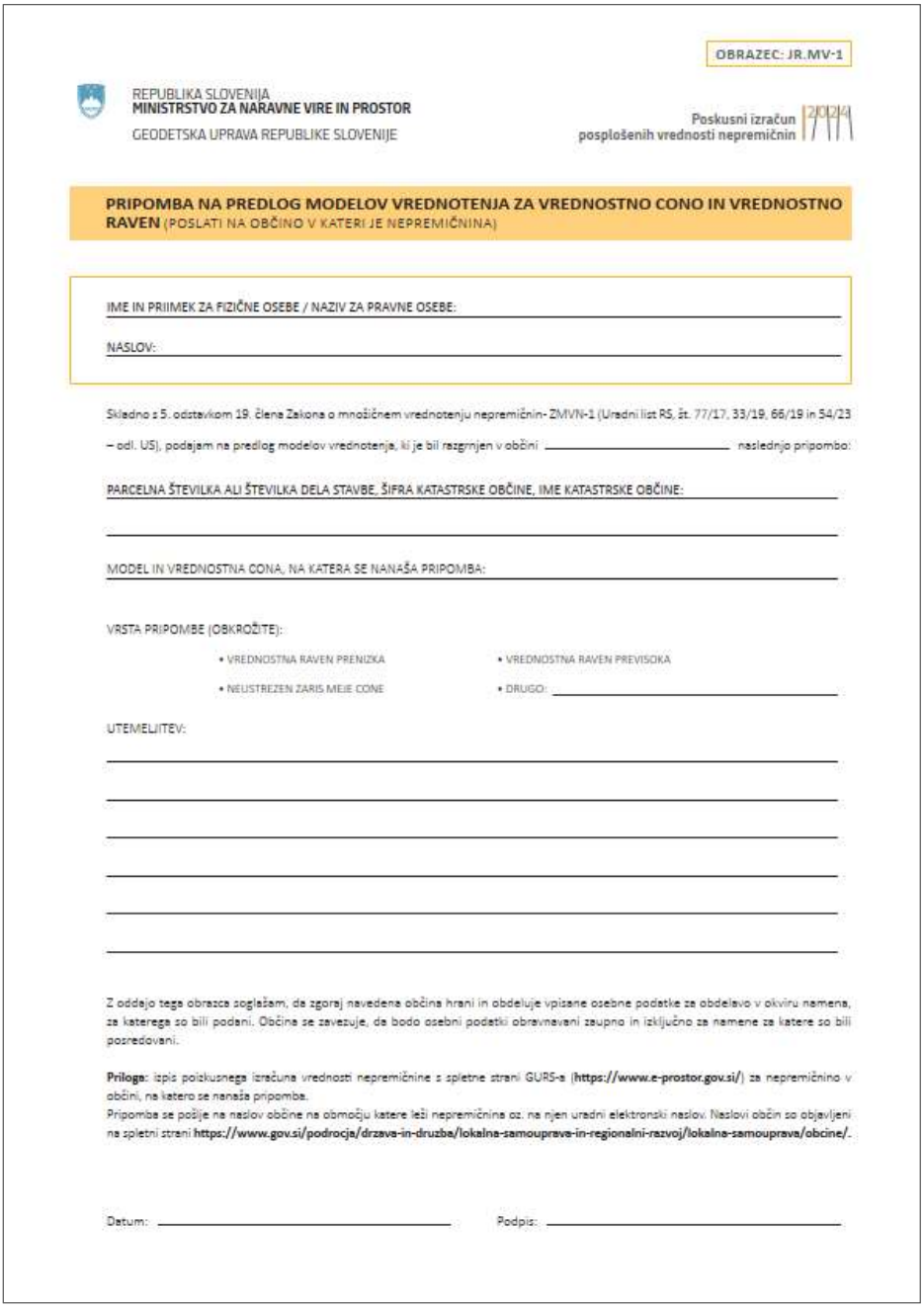
V času javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja in poskusno izračunanih vrednosti je klicni center prejel več tisoč zahtev, pobud, vprašanj in pripomb. Več kot 80 % vprašanj in pripomb se je nanašalo na pravilnost in urejanje podatkov o nepremičninah, približno 20 % vprašanj in pripomb pa je bilo povezanih s poskusno izračunanimi vrednosti in modeli vrednotenja.

V nadaljevanju tega poročila so obravnavane pripombe in predlogi, ki so bili neposredno naslovljeni na modele vrednotenja in na poskusno izračunane vrednosti nepremičnine iz določene občine. Velika večina vseh pripomb na modele vrednotenja (99 %) je bilo usmerjenih v zniževanje poskusno izračunanih vrednosti.

Pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine, so bile poslane tej občini na Obrazcu JR.MV-1. Ostale pripombe oziroma splošne pripombe na modele so bile poslane organu vrednotenja na Obrazcu JR.MV-2 ali prek dopisa oz. elektronskega sporočila.

2.1 PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA NEPREMIČNINE IZ DOLOČENE OBČINE

Za pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine, je bil oblikovan obrazec JR.MV-1, dostopen na spletnem naslovu https://www.e-prostor.gov.si/, ki je prikazan na spodnji sliki.



OBRAZEC: JR.MV-1

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Poskusni izračun
poplošenih vrednosti nepremičnin 2024

PRIPOMBA NA PREDLOG MODELOV VREDNOTENJA ZA VREDNOSTNO CONO IN VREDNOSTNO RAVEN (POSLATI NA OBČINO V KATERI JE NEPREMIČNINA)

IME IN PRIIMEK ZA FIZIČNE OSEBE / NAZIV ZA PRAVNE OSEBE: _____

NASLOV: _____

Skladno s 5. odstavkom 19. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin- ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US), podajam na predlog modelov vrednotenja, ki je bil razgrnjen v občini _____ naslednjo pripombo:

PARCELNA ŠTEVILKA ALI ŠTEVILKA DELA STAVBE, ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE, IME KATASTRSKE OBČINE: _____

_____

MODEL IN VREDNOSTNA CONA, NA KATERA SE NANAŠA PRIPOMBA: _____

VRSTA PRIPOMBE (OBKROŽITE):

- VREDNOSTNA RAVEN PRENIZKA
- VREDNOSTNA RAVEN PREVISOKA
- NEUSTREZEN ZARIS MEJE CONE
- DRUGO: _____

UTEMELJITEV:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

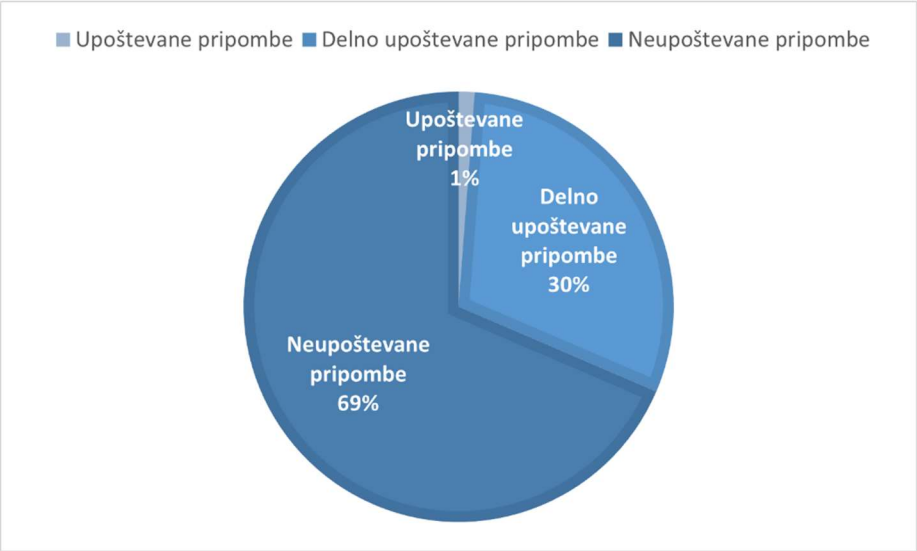
Z oddajo tega obrazca soglašam, da zgoraj navedena občina hrani in obdeluje vpisane osebne podatke za obdelavo v okviru namena, za katerega so bili podani. Občina se zavezuje, da bodo osebni podatki obravnavani zaupno in izključno za namene za katere so bili posredovani.

Priloga: izpis poizkusnega izračuna vrednosti nepremičnine s spletne strani GURS-a (**https://www.e-prostor.gov.si/**) za nepremičnino v občini, na katero se nanaša pripomba.
Pripomba se pošlje na naslov občine na območju katere leži nepremičnina oz. na njen uradni elektronski naslov. Naslovi občin so objavljeni na spletni strani **https://www.gov.si/podrocja/drzava-in-druzba/lokalna-samouprava-in-regionalni-razvoj/lokalna-samouprava/obcine/.**

Datum: _____ Podpis: _____

Slika 2: Obrazec JR.MV-1 za pripombe na nepremičnine iz določene občine

Pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine, je poslala slaba polovica občin (102). Vseh prejetih pripomb je bilo 1.479, od tega jih je bilo 706 pripomb s stališči občin. Večina pripomb ni bila upoštevanih, ker niso bile utemeljene glede na predpisana merila množičnega vrednotenja. Za 3 občine je bilo 18 pripomb v celoti upoštevanih, za 17 občin je bilo delno upoštevanih 447 pripomb. Delno upoštevanje pripombe pomeni, da je bil upoštevan tisti del pripombe, ki je skladen s predpisanimi merili množičnega vrednotenja nepremičnin. Na spodnji sliki je prikazan delež upoštevanja pripomb.



Slika 3: Delež upoštevanja pripomb na nepremičnine iz določene občine

V spodnji tabeli je kratek opis prejetih pripomb na nepremičnine iz določene občine in opredelitev do pripomb (zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana).

Tabela 1: Kratek opis prejetih pripomb na nepremičnine iz določene občine (Obrazec JR.MV-1) in opredelitev do pripomb

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
1	APAČE	7	Podatki o stavbah; slaba kakovost stavb, vrednost zemljišč pod stavbo previsoka, raba dela stavbe nepravilna. Vrednostna raven previsoka. Slaba kakovost kmetijskih zemljišč, javna pot po privatnem zemljišču, zaraščanje kmetijske zemlje.	Pripombe niso upoštevane. Občina se do pripomb ni opredelila eksplicitno: "Mnenje občine: preučiti uveljavljanje posebnih okoliščin na predlog lastnika skladno z veljavnim ZMVN." Pregledanim pripombam, v skladu z merili vrednotenja, ni mogoče ugoditi.
2	BLED	19	Prejete pripombe se večinoma nanašajo na model HIS. Razlogi za pripombe so previsoka vrednost starega in ne-vzdrževanega objekta, lastnosti PO, jezera se ne vidi dobro. Veliko je odstopanja podatkov v KN od podatkov, ki jih navajajo lastniki. Pripomba, vezana na model STZ je podana za površine, ki predstavljajo zaščitene parkovne površine ob jezeru. V modelu STA je pripomba na previsoko vrednost za kletno stanovanja. Dva lastnika predlagata znižanje vrednostne ravni tudi do 5 ravni, oba na območju nove cone, ki je bila določena v zadnjem usklajevanju z občino. Na območju vasi Mlino in Selo je prejeta pripomba, da se v vrednotenju ne upošteva lokalnih značilnosti in načina življenja. Kot poseben status poudarjajo pomen starih kamnitih hiš, ki predstavljajo kulturno in zgodovinsko dediščino. Vse omenjeno bi bilo potrebno upoštevati pri vrednotenju.	Pregledanim pripombam, v skladu z merili vrednotenja, ni mogoče ugoditi.
3	BLOKE	8	Pripombe se nanašajo na fizične lastnosti nepremičnin (slabo stanje stanovanjskih in industrijskih stavb), ena	Pripombe so delno upoštevane. Vse pripombe se nanašajo na podatke o stavbah in o neurejenem lastniškem stanju v ZK. Pripombe se ne

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			pripomba se nanaša na neurejeno lastniško stanje. Občina se pri vseh pripombah strinja, da so vrednosti previsoke.	nanašajo na model ali na zaris con, zato pripomb ni bilo mogoče upoštevati. Model IND se bo spremenil v delu relacijske tabele.
4	BOHINJ	6	Pripombe se nanašajo na previsoko vrednost: za površine, ki so zaokrožene površine kmetijskega gospodarstva, površine, ki jih občasno poplavi voda, za stare in slabo vzdrževane objekte. Občina pisnega stališča do pripomb ni posredovala, telefonsko pa podala mnenje, da v prejetih pripombah ne vidi možnosti za znižanje vrednosti v posameznih vrednostnih conah.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe se nanašajo na individualne nepremičnine, lastnosti le teh (dejanska raba, starost, ne-vzdrževanje). Preverjena so bila poplavna območja občine (Zaradi poplave v letu 2023, se vrednost nepremičnin ne spremeni, niti ni bilo ugotovljeno, da obstaja visoka ogroženost poplav večjega območja v občini). Občina Bohinj je podala mnenje, da ni podlage za znižanje vrednosti v zarisanih conah na njenem območju.
5	BOVEC	3	Vse pripombe so dane na previsoko vrednostno raven. Nanašajo se na bližino ceste, slabo stanje objekta in preveliko neto tlorisno površino. Občina je povzela pripombe in predlagala ponovno obravnavo.	Pripombe se ne upoštevajo, ker se nanašajo na lastnosti nepremičnin, ki se uporabijo v modelu pri izračunu vrednosti ali kot predmet morebitnih posebnih okoliščin. Sploh pa realizirane cene ne izkazujejo nižjih ravni.
6	BRASLOVČE	1	Pripomba se nanaša na prenizko ocenjeno vrednost hiše. Podatki v KN delno ne ustrezajo dejanskemu stanju.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. V konkretnem primeru je treba uskladiti podatke z dejanskim stanjem.
7	BRDA	11	Vse pripombe so dane na previsoko vrednostno raven. Nekatere se nanašajo na lastnosti nepremičnin kot so: starost in neprimernost za bivanje, slabo stanje objekta, neustrezno evidentirani podatki, nedostopnost in nedovoljena gradnja na stavbnih zemljiščih. Ena pripombo lahko razumemo tudi kot pripombo na model. Občina je vse pripombe komentirala, bodisi kot ugotovitev, da je	Pripombe se ne upoštevajo, ker se nanašajo na lastnosti nepremičnin, ki se uporabijo v modelu pri izračunu vrednosti ali kot predmet morebitnih posebnih okoliščin. Sploh pa realizirane cene ne izkazujejo nižjih ravni.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			potrebno urediti podatke o nepremičninah ali ponovno preveriti model vrednotenja.	
8	CELJE	20	Občina Celje je prejela 20 pripomb, do katerih se je strokovno opredelila. V glavnem so pripombe na namensko rabo zemljišč, ki so v pristojnosti občine, na bližino daljnovoda, največ pa je pripomb, ki jih bodo stranke lahko uredile z ureditvijo podatkov. Strinjamo se z mnenjem občine, da pripombe ne upoštevamo pri zarisu vrednostnih con in vrednostnih ravni.	Pripombe niso upoštevane. Občina se je opredelila do pripomb in predlaga, da ne spreminjamo zarisa vrednostnih con niti ne popravljamo vrednostnih ravni. S predlogom se strinjamo.
9	CERKLJE NA GORENJSKEM	13	Prejete pripombe se nanašajo stanje posamezne nepremičnine, zato je občina podala samo mnenje za svoj del postopka o conah in vrednostnih ravneh, za katere meni, da so v določenih modelih še celo prenizke.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe v zvezi s kmetijskimi zemljišči so vezane na pojavljanje poplavne vode. Po ponovnem pregledu poplavnih kart, je bilo ugotovljeno, da na nobenem območju občine ni območja velike ogroženosti poplav. Stoječa voda na vseh zemljiščih ponikne že po nekaj dneh, kar so navedli tudi nekateri lastniki. Tako pripomb ni bilo mogoče upoštevati. Ostale pripombe so bile vezane na premalo upoštevan odmik od linijskih objektov (objekti tik ob cesti) in za hiše na previsoko raven, brez obrazložitve. Dve pripombi sta bili na namensko rabo in ena na podatke. Pripomb v smislu vsebine vrednotenja ni bilo mogoče upoštevati.
10	CERKNICA	19	Podatki o stavbah (slaba kakovost), vrednost zemljišč pod stavbo previsoka, slaba kakovost kmetijskih zemljišč.	Pripombe so delno upoštevane. Občina se opredeli do pripomb, ena pripomba na vrednostno raven za model HIS, za 1 raven previsoka, občina se s pripombo strinja. Predlog za kraj Bločice za zaris nove cone se zavrne, se pa upošteva za celotno cono znižanje ravni iz VR 10 na VR 9. Ostale pripombe niso upoštevane saj gre za PO ali pa za napačne podatke.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
11	CERKNO	4	Vse pripombe so dane na previsoko vrednostno raven. Nanašajo se na lastnosti nepremičnin kot so: strm in plazovit teren, neevidentirana cesta, stanovanjska hiša v slabem stanju in brez komunalnih priključkov, žled, lubadarji. Občina stališča do pripomb ni poslala.	Pripombe niso upoštevane, saj se ne nanašajo na model, cono ali raven, temveč na lastnosti nepremičnin, ki se jih uporabi v modelu pri izračunu vrednosti ali bodo predmet morebitnih posebnih okoliščin.
12	ČRNOMELJ	1	Napačna dejanska raba.	Pripomba ni upoštevana, ker se ne nanaša na model vrednotenja, sprožen pa je postopek za spremembo podatka o DR.
13	DIVAČA	12	Občina je pet pripomb že sama zavrnila kot neutemeljene, medtem ko je v sedmih primerih ugotovila, da gre za pripombe na modele ali podatke, za kar ni pristojna in je omenjene pritožbe posredovala GURS v reševanje	Pripombe niso upoštevane. Občina je v vseh primerih pravilno ugotovila stanje in se do njih opredelila oziroma zavrnila. (Upoštevana so stališča občine).
14	DOL PRI LJUBLJANI	11	Občina posreduje 11 pripomb, za katere ni zavzela nobenega konkretnega stališča glede con ali VR. Pošilja pripombe strank, kjer so več ali manj pripombe na podatke. Gre tudi za pripombe na previsoke vrednosti individualnih pokopališč, cerkva ter industrije.	Občina se do pripomb ni opredelila. Ker se pripombe ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, jih ni bilo mogoče upoštevati.
15	DOMŽALE	6	Pripombe: 1. Dejanska raba objekta ni turistična, zato se z predlogom modela vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven družba Terramar d.o.o. ne strinja.; 2. Sosed je gradil blizu meje, zato je vrednost stanovanjske hiše previsoka.; 3. Vrednost je previsoka v primerjavi z vložkom pri gradnji.; 4. Menim, da gre pri poskusnem izračunu za pretirano prilagoditev tržnim trendom. Bližina industrijskih objektov, ni obnov, velika sprememba cenitve od prejšnje cenitve.;	Pripombe niso upoštevane. Opredelitev: 1. Gre za potrebo po urejanju podatkov. ; 2. Pripomba je potencialno predmet posebnih okoliščin. 3. Pripomba je potencialno predmet posebnih okoliščin. 4. Pripomba je potencialno predmet posebnih okoliščin. 5. Občina je območje z dotično parcelo opredelila kot Območja zelenih površin, in to potrdila z odgovorom, taka območja pa se vrednotijo z modelom STZ-D.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			5. Parcela 1958_1368/1 je v naravi gozd, vrednoti se z modelom STZ. Previsoka vrednost. ; 6. Menim, da gre pri poskusnem izračunu za pretirano prilagoditev tržnim trendom. Bližina industrijskih objektov, ni obnov, velika sprememba cenitve od prejšnje cenitve.	6. Pripomba je potencialno predmet posebnih okoliščin.
16	DRAVOGRAD	3	Občina je prejela pripombo lastnice zemljišč, ki meni da je meja vrednostne cone napačno zarisana (STZ_1486823, KME_1490499 in GOZ_1490730)	Pripombe niso upoštevane. Občina se z obrazložitvijo lastnice ne strinja in potrjuje zaris vrednostne cone.
17	DUPLEK	13	Iz Občine Duplek prejeli 13 pripomb o previsokih vrednostih nepremičnin, vse se nanašajo na napačno evidentiranje nepremičnin. Občino obvestim, da občane napoti na pristojno OGU, kjer lahko uredijo podatke.	Občina se do pripomb ni opredelila. Ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, jih ni bilo mogoče upoštevati
18	GORENJA VAS - POLJANE	7	Prejete pripombe se nanašajo na lastnosti nepremičnine, ki so predmet Posebnih okoliščin, previsoke vrednosti glede na lokacijo in previsoke vrednosti glede na namen stavbe.	Pripombe niso upoštevane. Prejete pripombe se nanašajo na lastnosti nepremičnine, ki so predmet posebnih okoliščin, previsoke vrednosti glede na lokacijo in previsoke vrednosti glede na namen stavbe.
19	GORNJA RADGONA	5	Previsoka vrednost stavb zaradi napačnega evidentiranja nepremičnin in tudi pripomba zaradi prenizke vrednosti.	Pripombe so delno upoštevane. Občina se do pripomb ni opredelila. Pripomb ni mogoče upoštevati v skladu z merili MVN.
20	HAJDINA	2	Nepravilni podatki na stavbi in previsoka vrednost (podvojena). Napačna namenska raba? STZ Namenska raba za promet in podeželsko naselje.	Pripombe niso upoštevane. Nepravilne podatke je treba spremeniti. Zaradi podatkov o transakcijah na tem območju ni mogoče spremeniti VR Podatki o namenski rabi se urejajo na občini.
21	HRASTNIK	1	Pripomba se nanaša na previsoko ocenjeno vrednost stanovanja.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
22	HRPELJE KOZINA	6	Pripombe se nanašajo na podatke stavb in bonitetne točke kmetijskih zemljišč, ki so se od zadnjega vrednotenja povečale. Tri od petih pripomb občanov je občina že sama ocenila kot brezpredmetne, za dve pa je njeno mnenje, da se delno upošteva. Občina predlaga tudi spremembo zarisa cone Kozina pri modelu HIS in STA.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe s stališči občine smo prejeli prepozno - 15.1.2025, zato jih ni bilo mogoče upoštevati v tej fazi.
23	IDRIJA	2	Obe pripombi sta dani na previsoko vrednostno raven. Pri stavbnem zemljišču zaradi nedovoljene gradnje in neustreznih podatkov pri izračunu vrednosti, pri kmetijskem zemljišču zaradi slabše kvalitete zemljišča. Občina je pripombama sicer pritrdila, vendar kot navaja, sta obe posledica neustrezno evidentirane namenske rabe v KN. Napaka se bo odpravila po sprejetju in transformaciji OPN.	Pripombi se ne upoštevata, ker se nanašata na lastnosti nepremičnin.
24	ILIRSKA BISTRICA	48	Občina je prejela za vse omenjene modele 42 pripomb o previsoki VR, s katerimi se je strinjala, 4 pripombe na podatke in 1 pripombo na izbrani model vrednotenja, za katere je izjavila, da ni pristojna. Strinjanje z lastniki utemeljuje, da se tržne cene niso dvignile za 100%, kot nakazuj PI. Na 1 pripombo, kjer je lastnik predlagal višjo VR za model KDS, ker je njegova novejša stavba premalo vrednotena, pa se občina ni strinjala.	Pripombe niso upoštevane. Posplošene vrednosti upoštevajo gibanje cen na posameznem trgu nepremičnin, čeprav se občini ne zdi, so njihove med najnižjimi med urbanimi območji v Sloveniji.
25	IVANČNA GORICA	26	Občina je posredovala 27 pripomb, do katerih se ni bilo potrebno opredeliti, saj so se pripombe nanašale na podatke. 1 pripomba za model HIS se je nanašana na previsoko VR, le ta je bila delno upoštevana.	Pripombe so delno upoštevane. Pripombe se nanašajo na podatke. VR za 1 pripombo (Muljava) je bila upoštevana in sicer se pri modelih na dan 1.1.2025 ni zvišala.
26	IZOLA	22	Občina je že sama 4 pripombe označila kot brezpredmetna oz. se z njimi ni strinjala. V primerih 5 pripomb predlaga, da se območju obrtne cone, kjer so sedaj tudi STA oblikuje	Pripombe niso upoštevane. Pri oblikovanju con so se upoštevala določila ZMVN-1, ko bo občina sprejela OPN in ustrezno spremenila NR, bo to

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			manjšo cono z nižjo VR, ostale pripombe pa se nanašajo na STZ v starem mestnem jedru, ki sicer so STZ vendar so namenjene zelenim površinam, zato je VR previsoka.	takoj upoštevano pri izračunu vrednosti. Pri množičnem vrednotenju se lahko upoštevajo le veljavni podatki o namenski rabi, ki so v pristojnosti občine.
27	JESENICE	20	Posredovani podatki se nanašajo na različne modele. Pripombe se nanašajo na lokacije, ki so razpršene po celotnem območju občine. V modelu STZ je nekaj pripomb vezanih na spremembo OPN, ki še ni realiziran. Dve pripombi opozarjata na plazovito območje na Koroški Beli. Nahajata se v samem centru naselja, tako neposredna ogroženost ni izkazana. Za dve nepremičnini bo, na podlagi pripomb, možnost uveljavitve posebne okoliščine. Za dve nepremičnini je bila podana pripomba previsoke vrednosti zaradi bližine železnice. Omenjeni nepremičnini ne ležita v vplivnem območju železnice. Ostale pripombe so splošno previsoka vrednost, brez konkretnih vsebinskih navedb, ki bi jih lahko upoštevali.	Pregledanim pripombam, v skladu z merili vrednotenja, ni mogoče ugoditi.
28	KANAL	12	Večina pripomb je dana na previsoko vrednostno raven, nekaj se jih nanaša na lastnosti nepremičnin, večinoma pa kot utemeljitev navajajo nerazvitost, odročnost, degradiranost in slabo demografsko slika območja. Občina je pritrdila pripombam na previsoko raven brez svoje utemeljitve. Ena pripomba se nanaša na neustreznost modela za vrednotenje zemljišč za pridobivanje mineralnih surovin. Občina je pritrdila tej pripombi, vendar brez svoje utemeljitve.	Pripombe se ne upoštevajo, ker se bodisi nanašajo na lastnosti nepremičnin, sploh pa ker realizirane cene ne izkazujejo nižjih ravni. Model STZ se je spremenil v delu, ki se nanaša na vrednotenje zemljišč za izkoriščanje mineralnih surovin.
29	KOČEVJE	5	Občina je posredovala povzetek skupno 5 pripomb, ki se nanašajo na hrup (zaradi bližine avtobusne postaje, bližina zapornic na reki Rinži (glasno šumenje slapa), hrup zaradi bližine poslovne stavbe in motnje javnega reda in miru	Pripombe niso upoštevane. Glede na posredovan predlog občine za zaris cone in njihovo strokovno utemeljitev se nova vrednostna cona na območju zemljišč Rudniškega jezera ne zariše, ker je

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			(ponoči)). Občina je posredovala tudi eno pripombo zaradi prisotnega vetra in upoštevanja vpliva na vrednost gozdne parcele, katere lokacija je na vrhu hriba. En predlog lastnika je, da se vrednostna raven zviša, poleg tega pa gre za neurejene podatke o nepremičninah, ki jih je lastnik naslovil na občino. Ostale pripombe se nanašajo na previsoko VR modela PPL in s tem previsoko vrednost. Do teh je občina zavzela strokovno stališče in sicer ugotavlja, da navedeni razlogi ne predstavljajo zadostne podlage za spremembo vrednostne cone in ravni. Občina ugotavlja, da model že zajema značilnosti nepremičnin vključno z letom izgradnje in po njihovem mnenju predlog ne predstavlja zadostne podlage za spremembo con in ravni. Občina tudi ni pristojna za urejanje podatkov v katastru nepremičnin, zato se jasno opredeljuje glede pristojnosti. Občina se strinja s predlogom lastnika za zaris nove cone na območju zemljišč Rudniškega jezera, kjer navajajo, da se zaradi varstvenega režima, pomanjkanja osnovne infrastrukture in nesprejetih OPPN-jev, zariše nova cona na vseh povezanih modelih (grafična priloga).	območje predloga zarisa v grafični prilogi premajhno za samostojno vrednostno cono z nižjo VR in ni v skladu s kriteriji in merili MVN.
30	KOMEN	8	Pri stanovanjskih nepremičninah in STZ ter KDS se občina strinja z zahtevki za znižanje VR in to utemeljuje z nižjimi VR v Braniku, naseljih v občini Ajdovščina, ki imajo strateško lego in hitrejši dostop do avtoceste in bi morale imeti višjo VR kot Komen. Pri KME in GOZ podpira vlagatelje pritožb zaradi slabše kvalitete zemlje in gozda na tem območju v primerjavi z Vremsko dolino (KME) in Notranjsko (GOZ). Predvsem se je zaradi novih bonitetnih točk vrednost zemljišč obeh modelov povišala tudi za 3x.	Pripombe niso upoštevane. Posplošene vrednosti upoštevajo gibanje cen na posameznem trgu nepremičnin, čeprav se občini ne zdi, so njihove vrednosti med najnižjimi med urbanimi območji v Sloveniji. Bonitetne točke so podatek o nepremičnine in se lahko spremenijo po predpisanem postopku.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
31	KOSTANJEVICA NA KRKI	4	Občina posreduje 4 pripombe, ki se nanašajo na neupoštevanje vplivnega območja sadovnjaka (škropljenje), vpliv NEK, spomeniškega varstva objektov, stavba brez lastnih parkirišč.	Pripombe niso upoštevane. Občina meni, da se vplivi upoštevajo v modelih, v kolikor to metodologija omogoča. V modelih upoštevamo posamezne vplive, v kolikor obstajajo sistemsko evidentirani podatki. Druge lastnosti, ki niso zajete z modeli, bodo ob pogojih ZMVN-1 lahko predmet uveljavljanja posebnih okoliščin.
32	KOZJE	2	Občina Kozje je prejela 2 pripombi in jih utemeljila: V okolici Kozjega ne sme biti višja vrednostna raven kot v Kozjem.	Pripomba je v celoti upoštevana, v modelu STZ se vrednostna raven iz 6 popravi na 5. V vseh 3 modelih STA, HIS in STZ so sedaj vrednostne ravni med Kozje in okolica Kozje izenačene.
33	KRANJ	28	Občina je prejela 28 pripomb lastnikov nepremičnin, 5 posamičnih iz različnih predelov občine in 23 iz naselja Zlato Polje za model HIS. Do vseh se je tudi opredelila.	Pripombe so delno upoštevane. Pripombe so večinoma vezane na previsoko vrednost omenjenih nepremičnin. Po pregledu vseh pripomb je bilo ugotovljeno, da so pripombe lastnikov hiš na območju spodnjega platoja Zlatega polja upravičene in se pripombam delno ugodi. Novo območje zajema le strnjeno naselje hiš, ne obsega pa tudi dela stanovanjskih blokov, ker je območje na bolj ugodni legi, kakor hiše. Ostalim pripombam, glede na merila vrednotenja, ni bilo mogoče ugoditi.
34	KRANJSKA GORA	91	Prejete pripombe se nanašajo na previsoko vrednostno raven. Občina za vse primere potrjuje upravičenost pripombe. Od 91 prejetih pripomb je 30 posamičnih, ostale so pripombe treh velikih lastnikov, ki so se pritožili na vrednost vseh svojih nepremičnin v občini. Največ pripomb je bilo na previsoko vrednost STZ, sledijo previsoke vrednosti za stanovanja in hiše. Ostali modeli so zastopani posamezno. Župnija Dovje je podala 16 pripomb na vse svoje nepremičnine (STZ, KDS, KME, SDP) z	Pripombe niso upoštevane. Večina prejetih pripomb navaja zgolj previsoko vrednost. Pri ostalih so problem netočni podatki nepremičnin, starost objekta, omejitve namenske rabe po PUP in lastnosti, ki so predmet PO. Občina podarja, da so vrednostne ravni previsoko postavljene in ne odražajo realne situacije na terenu. Predlagajo združitev vseh dosedanjih con v eno samo, saj gre za isto urbano območje. Podajajo mnenje, da ima tržna vrednost, v

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			utemeljitvijo, da gre za odklon od povprečja in da istovrstna nepremičnina v isti k.o., z enakim modelom, ni enako vrednotena. Preostale pripombe sta podala še dva lastnika, za različne modele.	modelih vrednotenja, prevelik vpliv na določanje vrednosti nepremičnin. Po pregledu vsebine pripomb v skladu z merili vrednotenja, le tem ni mogoče ugoditi.
35	KRŠKO	19	Poslanih 19 pripomb, ki se vse nanašajo na podatke ali morebitne posebne okoliščine. Občina do njih nima stališča.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe se nanašajo na podatke in se ne nanašajo na spremembe zarisov con in VR.
36	LAŠKO	8	Iz občine Laško prejetih 8 pripomb, ki se nanašajo na napačne podatke o nepremičninah in na plazovit in poplaven teren, ki bo lahko predmet obravnave skozi PO. Vse vrednosti so previsoke.	Občina se do pripomb ni opredelila, ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, jih ni bilo mogoče upoštevati.
37	LENART	1	Občina Lenart je prejela 1 pripombo o previsoki vrednostni ravni cone, ki pa dejansko nanaša na fizične lastnosti nepremičnine.	Občina se do pripombe ni opredelila. Ker se pripomba ne nanaša na model, raven ali zaris cone, je ni bilo mogoče upoštevati.
38	LITIJA	10	Večina pripomb se nanaša na previsoko vrednostno raven. Pri hiši izpostavljajo slabo konstrukcijo in vzdrževanje, kar je predmet spremembe podatkov o hiši. Predlagan je popravek zarisa vrednostne cone tako da se hiša na parceli 1840_1992/9 priključi celotnemu naselju Dolgo Brdo. V modelu DRZ naj se v vrednosti upošteva tudi vrednost zgrajene infrastrukture.	Pripombe so delno upoštevane. Vrednostna raven je določena na podlagi tržnih prodaj in razmerij VR glede na sosednje vrednostne cone. Nepravilni podatki o nepremičnini niso predmet modela vrednotenja, ampak je treba spremeniti podatke o nepremičnin v KN. Zaris cone je spremenjen, tako da je celotno naselje Dolgo brdo v eni coni. Vetrolom, snegolom in škoda divjih živali so lahko predmet posebnih okoliščin (v sedanjem modelu teh parametrov ni). V modelu DRZ je upoštevana samo vrednost zemljišča, brez vrednosti izgrajene infrastrukture (upoštevana je dejanska raba zemljišča in površina).

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
39	LJUBLJANA	287	Večina pripomb je bila na previsoko vrednostno raven, nekaj pa tudi na prenizko vrednostno raven. Ponekod je bil izpostavljen neustrezen zaris mej vrednostne cone. Izpostavljena je bila pomanjkljiva infrastruktura. Podane so bile tudi splošne pripombe na model STA, na vpliv lege stanovanja v stavbi, neustrezno uporabo modela, pripombo na vrednostno tabelo, pripombe na točkovnike in vrednostne faktorje ter način vrednotenja tehničnega prostora.	Pripombe so delno upoštevane. Večino pripomb se je nanašalo na posebne lastnosti, ki se lahko obravnavajo v okviru ugotavljanja posebnih okoliščin. 33 pripombe se je nanašalo na pravilnost podatkov o nepremičninah. 132 pripomb, ki se nanašajo na vrednostne ravni, je bilo ponovno preverjenih. Upoštevanih je bilo 25 pripomb, za katere je bilo ugotovljeno, da so skladne z merili MVN.
40	LJUTOMER	6	Pripombe se nanašajo na previsoke vrednosti nepremičnin in na zarise vrednostnih con.	Pripombe se ne more upoštevati, ker ni navedeno, na katero vrednostno cono se nanašajo pripombe.
41	LOGATEC	11	Občina se je opredelila do vseh pripomb. Pripombe se nanašajo na individualne podatke in previsoke vrednostne ravni ter pripomba na popravo zarisa meje vrednostne cone za model KME. Občina pa predlaga, da bi se komunalna opremljenost zemljišča, kot vhodni podatek, upoštevala pri modelu za zazidljiva zemljišča, kot jih se jih upošteva pri modelih za stavbe.	Pripombe niso upoštevane. Občina se je opredelila do pripomb kot neutemeljene. Pripombe se ne upoštevajo. Predlog za spremembo zarisa cone za model KME ni upoštevan, ker je bila VR znižana v spomladanskem dogovoru z občino. Obe coni imata enako VR. Ko bo vzpostavljena evidenca stavbnih zemljišč z razvojnimi stopnjami, bodo ti podatki vključeni v model STZ.
42	LOŠKI POTOK	1	Občina posreduje pripombe župnije Sodražica na previsoke vrednosti gozdnih parcel, kjer želijo, da je vrednost 0,5€/m2. Občina se z njimi strinja.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin.
43	LUKOVICA	6	Več pripomb na VR 12, da je previsoka – poleg gostega prometa (hrup, izpusti), avtoceste A1 in regionalne ceste LJ – MB okoljsko obremenjuje še kamnolom Lukovica, kamnolom Kompolje v sanaciji (hrup, prah), po dolini poteka plinovod (rizično območje), nadzemni elektrovod. Več pripomb se nanaša na podatke namenske rabe v KN.	Pripombe niso upoštevane. Vrednostna raven je določena glede na prodaje in značilnosti sosednje cone, zato VR ni mogoče spremeniti. Morebitno neustrezno vrednotenje zaradi infrastrukture se bo lahko uveljavljalo v okviru posebnih okoliščin. Glede pripomb na podatke o namenski rabi bo občina spremembo izvedla v postopku tehnične posodobitve

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
				namenske rabe za celo občino. 2 pripombi se nanašata na podatke o nepremičnini.
44	MAKOLE	3	Iz Občine Makole smo prejeli 3 pripombe o previsokih vrednostih nepremičnin, vse se nanašajo na napačno evidentiranje nepremičnin. Občina je obveščena, da občane napoti na pristojno OGU, kjer lahko uredijo podatke.	Občina se do pripomb ni opredelila, ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone in jih zato ni bilo mogoče upoštevati.
45	MARIBOR	68	Občina Maribor je prejela 68 občanov na previsoko vrednostno raven vrednostne cona. Od tega se 4 dejansko nanašajo na previsoko vrednostno raven, ostale pa v glavnem na napačno evidentirane podatke o nepremičninah. Občina se z obrazložitvijo previsoke vrednostne ravni ne strinja in potrjuje podatke objavljene v PI.	Pripombe niso upoštevane. Občina se je opredelila do štirih pripomb občanov, ki so se nanašale na napačen zaris vrednostne cone - opredelila se je negativno.
46	MEDVODE	60	Občina nam je posredovala 60 pripomb, brez opredelitve. Večinoma se pripombe nanašajo na podatke. Največ pripomb je bilo na model HIS v coni Pirnič, večinoma zaradi podatkov, tu je bila že prej spremenjena VR iz 17 v 16. Ostale pripombe so bile na namensko rabo ali na upoštevanje posebnih okoliščin. Podjetje iz Medvod je poslalo več pripomb, skoraj vse na model IND (cenitev iz leta 2022). Tu se občina zopet ni opredelila.	Pripombe so delno upoštevane. Občina se do pripomb ni opredelila. Ker se pripombe ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, jih ni bilo mogoče upoštevati. Spremenili so se nekateri parametri modela IND.
47	METLIKA	3	Občina posreduje 3 pripombe, kjer navajajo, da se z njimi strinjajo brez strokovnega stališča. Dve se nanašata na previsoko vrednost delov stavb, ki so v slabem stanju. Ena pripomba se nanaša na prenizko vrednost stanovanja v primerjavi z drugimi stanovanji v stavbi.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe se nanašajo na podatke in slabo stanje nepremičnin.
48	MIREN - KOSTANJEVICA	14	Večina pripomb je dana na previsoko vrednostno raven, čeprav se nanašajo na lastnosti nepremičnin kot so:	Pripombe niso upoštevane, saj se ne nanašajo na model, cono ali raven, temveč na lastnosti nepremičnin, ki se jih

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			površina bivalnega prostora, slaba gradnja, stanovanje v bivšem kmetijskem objektu brez temeljenja, poplavno območje, vlaga, nedokončana gradnja, brez komunalne opremljenosti, zamakanje, neprimernost za bivanje, poplavno območje. Podana je tudi splošna pripomba na nerealno povišanje vrednosti v primerjavi s predhodnim vrednotenjem. Poleg pripomb na previsoke vrednosti je tudi pripomba, da se vrednost sploh ne izračuna. Občina je pritrdila prejetim pripombam o previsokih vrednostih nepremičnin za vse obravnavane modele. Opozarja, da je v dolinskem delu občine veliko poplavnih območij, v kraškem delu občine pa na upoštevanje pogorelih površin izpred dveh let.	uporabi v modelu pri izračunu vrednosti ali bodo predmet morebitnih posebnih okoliščin.
49	MORAVČE	12	Večina pripomb se nanaša na zaris mej vrednostnih con in previsoko vrednostno raven glede na lokacijo in infrastrukturo. Pripomba se nanaša na previsoko vrednost neobnovljenega in nevzdrževanega stanovanja. Pripombe na nerealno vrednost zemljišč zaradi degradacije in še neuspele sanacije. Izraženo je nestrinjanje, da se planirana infrastruktura (cesta) vrednoti po modelu STZ. Izraženo je nestrinjanje z vrednotenjem sakralnih objektov.	Pripombe so delno upoštevane. Ponovno so bili preučeni zarisi mej vrednostnih con in vrednostnih ravni. V večini primerov predmetne parcele in deli stavb niso blizu meje vrednostne cone. Vrednostna raven je določena glede na tržne prodaje in VR sosednjih vrednostnih con za posamezen segment trga nepremičnin. Podatki o namenski rabi so v pristojnosti občine. Glede na to da so nekatera zemljišča v sanaciji se bo to lahko upoštevalo šele v fazi po izdaji uredbe vlade z instrumentom posebne okoliščine.
50	MURSKA SOBOTA	2	Občina je prejela dve pripombi. V eni je vlagatelj podal pripombo na višino vrednosti nepremičnine (model HIS), v drugi pa, da je vrednostna raven za model STZ previsoka. V obeh primerih je mnenje občine, da pripomba ni utemeljena.	Pripombe niso upoštevane. Vrednostna raven je določena glede na tržne prodaje. Do razlike v vrednosti med podobnimi (enakimi) nepremičninami prihaja zaradi različnih površin delov stavb. Glede zarisa cone in VR STZ je pripomba neutemeljena, saj se vlagatelj sklicuje na to, da bi naj bila

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
				ta parcela predvidena za cesto, pri modelu STZ pa so upoštevani podatki o namenski rabi.
51	NAKLO	3	Občina je posredovala 3 pripombe in stališče do njih. V vseh treh pripombah gre za nevzdrževane objekte za katere lastniki menijo, da so vrednosti glede na dejansko stanje previsoke. Občina glede svojih pristojnosti sporoča, da na podlagi prejetih pripomb ne vidi možnosti za spremembo višine in zarisa vrednostnih con.	Pripombe niso upoštevane. V vseh treh pripombah gre za nevzdrževane objekte za katere lastniki menijo, da so vrednosti glede na dejansko stanje previsoke. Občina se je opredelila, da na podlagi prejetih pripomb ne vidi možnosti za spremembo višine in zarisa vrednostnih con.
52	NAZARJE	2	Občina je poslala 2 pripombi: vrednostna raven v coni NAZARJE je previsoka za model STA in HIS.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. Posplošene vrednosti so izračunane na podlagi modelov in podatkov o nepremičninah evidentiranih v evidenci vrednotenja. Če ti podatki ne odražajo dejanskega stanja v naravi, je lastnik dolžan podatke urediti. V tem primeru ima hiša evidentirane 3 dele stavbe. Druge lastnosti, ki niso zajete z modeli, bodo ob pogojih ZMVN-1 lahko predmet uveljavljanja posebnih okoliščin.
53	NOVA GORICA	21	Večina pripomb je dana na previsoko vrednostno raven, ena tudi na prenizko, čeprav se nanašajo na lastnosti nepremičnin kot so: način njihovega evidentiranja, zaščitena kmetija, prisotnost daljnovoda, nedovoljena gradnja na stavbnem zemljišču, starost in slabo stanje objekta, slaba mikrolokacija, nepravilnost evidentiranih podatkov nepremičnine, pomanjkljiva komunalna infrastruktura. Občina se je do tovrstnih pripomb opredelila zgolj s komentarjem, da se ne nanašajo na cono ali raven. Večje število pripomb je podano na previsoko VR za območje Mebla pri modelu IND, predvsem zaradi slabe	Pripombe so delno upoštevane. Pripombe, ki se nanašajo na lastnosti nepremičnin, niso upoštevane, saj se ne nanašajo na cono ali raven. Lastnosti se uporabijo v modelu pri izračunu vrednosti ali kot predmet morebitnih posebnih okoliščin. Pripomba na model, vrednostno cono in raven modela IND na območju Mebla se upošteva na način, da se vrednostna cona razdeli na dva dela glede na zaris modela STZ. Na severnem delu območja Nove Gorice se določi vrednostno raven 6, na območju Šempetra pri Gorici pa se določi vrednostna raven 7, kar potrjujejo tudi primerljive prodaje industrijskih stavb in zemljišč.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			komunalne infrastrukture. Občina je tovrstnim pripombam pritrdila. Kot navaja se cona ne more uvrščati v najvišjo vrednostno raven. Ena pripomba se nanaša na spremembo zarisa cone pri gradu Kromberk ali uvrstitvijo v VR spodnje vipavske doline. Občina se s pripombo ne strinja in pritrjuje zarisu po PI. Ena pripomba se nanaša na neustreznost modela za vrednotenje zemljišč za pridobivanje mineralnih surovin. Občine se je do pripombe opredelila zgolj s komentarjem, da se nanaša na cono ali raven.	Pripomba na zaris cone pri gradu Kromberk ni upoštevana, ker bodisi realizirane cene ne izkazujejo predlaganih sprememb ravni, ali pa je potrebno upoštevati ravnovesje med ravnmi con širšega območja, tudi med različnimi sorodnimi modeli. Tudi občina se s pripombo ne strinja. Pripomba vrednotenje zemljišč za pridobivanje mineralnih surovin je upoštevana.
54	NOVO MESTO	15	Občina je posredovala samo obrazce, brez strokovnega stališča. Večina pripomb se nanaša na podatke in po mnenju lastnikov previsoko ocenjene vrednosti.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe se nanašajo na podatke in se ne nanašajo na spremembe zarisov con in VR. Vrednostne ravni so določene na podlagi primerljivih prodaj.
55	PIRAN	42	Občina je 22 pripomb zavrnila pretežno zato, ker ni bila utemeljena zahteva za nižjo vrednostno raven oz. je občina menila, da je nepremičnina pravilno uvrščena v cono in VR. Za trinajst pripomb je ugotovila da ni pristojna (podatki, pripombe na modele) in jih je posredovala na GURS. V sedmih primerih je ugotovila, da so pripombe upravičene zaradi: napačne namenske rabe nepremičnine, bližine vrednostne cone z nižjo VR in previsoke vrednosti.	Pripombe niso upoštevane. Vrednotenje po namenski rabi je zakonsko določeno (in tudi v skladu s standardi ocenjevanja), podatek pa je v pristojnosti občine, ki mora poskrbeti za njegovo pravilnost, ostale pripombe pa niso upoštevane, ker so bile VR in zarisi con določene v skladu z merili množičnega vrednotenja na podlagi realiziranih transakcij (cen).
56	PIVKA	5	Vse pripombe se nanašajo na previsoke VR. Občina je dve pripombi že zavrnila, ker se dejansko nanašajo na napačne podatke, ki jih je potrebno urediti. Pri ostalih pripombah (2 STZ in 1 KDS) pa predlaga ponovno preveritev modelov.	Pripombe so delno upoštevane. Model STZ je v ponovni preverbi in VR se bodo spremenile v skladu z merili MV. Model KDS je določen na osnovi nabavnovrednostnega načina ocenjevanja vrednosti ter tudi na načinu tržnih primerjav za zemljišča. Vrednostne ravni modela KDS se bodo v

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
				pripravi končnih predlogov modelov še spremenile in bodo določene v skladu z modelom STZ.
57	POLZELA	18	Občina je posredovala samo obrazce, brez strokovnega stališča. Večina pripomb se nanaša na podatke, od tega 4 na namensko rabo in po mnenju lastnikov previsoko ocenjene vrednosti. 11 pripomb istega lastnika je na model IND in previsoko ocenjene nepremičnine.	Občina se do pripomb ni opredelila. Ker se pripombe ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, jih ni bilo mogoče upoštevati.
58	POSTOJNA	18	Občina je pripombe, ki so se nanašale na stanje his oz. podatke že sama označila, da se ne upoštevajo (8 /18), medtem ko je pripombe, ki se nanašajo na previsoko vrednost cone PO okolica, označila kot delno upoštevajo, saj meni, da je treba zaradi bližine vetrnih elektrarn popraviti/upoštevati tudi oddaljenost od le-teh (6/18). Predlog je da se zniža VR ali doda v tabelo linijskih objektov tudi oddaljenost do vetrnih elektrarn. Po ena pripomba se nanaša na upoštevanje nosilne konstrukcije pri HIS (kamnite stavbe naj imajo faktor 0,7 kot KDS, SDP, IND) in namenski rabi, dve pa za znižanje VR modela STZ za cono Planina, kar občina podpira.	Pripombe niso upoštevane. Prejetim pripombam, glede vpliva vetrnih elektrarn v skladu s pravili množičnega vrednotenja ni mogoče ugoditi, upoštevati pa jih bo mogoče pri uveljavljanju posebnih okoliščin. Predlog, da se poveča vpliv nosilne konstrukcije na vrednost nepremičnine, se je izkazal za stanovanjske nepremičnine kot neutemeljen. Vrednostne ravni se določajo predvsem glede na tržne transakcije v določeni coni.
59	PREBOLD	1	Pripomba se nanaša na previsoko vrednost hiše.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. V skladu z merili množičnega vrednotenja pripomb ni mogoče upoštevati.
60	PREDDVOR	10	Prejete pripombe se nanašajo na previsoko vrednost, zlasti starih hiš, ki niso bile obnovljene in fiksnega dela ZPS. Pri obeh stanovanjih je enkrat pripomba na previsoko vrednost glede na infrastrukturo, drugič gre za neurejene podatke. Pri STZ je pripomba na previsoko vrednost	Pripombe niso upoštevane. V prejetih pripombah gre za stare, nevzdrževane objekte za katere lastniki menijo, da so vrednosti glede na dejansko stanje previsoke ali nepremičnine z neurejenimi podatki. En objekt ima pripomnjeno

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			dvorišča, vezano tudi na namensko rabo občine (centralne dejavnosti).	previsoko vrednost fiksnega dela STZ. V skladu z merili množičnega vrednotenja pripomb ni mogoče upoštevati glede na realizirane kupoprodajne posle na tem območju.
61	RAČE-FRAM	2	Občina Rače-Fram je prejela 2 pripombi o napačni vrednosti nepremičnine, ki se nanašajo na fizične lastnosti nepremičnin. Občina je obveščena, da občane napoti na pristojno OGU, kjer lahko uredijo podatke.	Pripombe niso upoštevane. Občina se do pripomb ni opredelila, ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, zato jih ni bilo mogoče upoštevati.
62	RADEČE	8	Občina Radeče je prejela 8 pripomb. Za modela KME in GOZ je predlagano upoštevanje bližine daljnovoda. Ostale pripombe se nanašajo na neusklajene podatke v katastru nepremičnin.	Pripombe niso upoštevane. Pripomba bližina daljnovoda vpliva na model vrednotenja in ne na posamezno cono. Za KME in GOZ sama bližina daljnovoda ne v splošnem ne vpliva dovolj, da bi jo uvrstili kot parameter v model. V primeru posebnosti pa se lahko uveljavlja institut posebnih okoliščin. Tudi ostale pripombe, ki so se nanašale na vrednostno raven, cono ali model vrednotenja, se niso upoštevale, ker niso bile v skladu z merili MVN.
63	RADOVLJICA	20	Večina prejetih pripomb se nanaša na model STZ. Območje kampov in Hipodroma. Na vrednost vseh svojin nepremičnin sta podali pripombo Župniji Lesce in Kamna Gorica. Pri vseh je vrednostna raven previsoka. Ostale pripombe se nanašajo na previsoko vrednost zemljišča ob hiši in lastnosti, ki sodijo v PO.	Pripombe so delno upoštevane. Po pregledu vsebine vseh prejetih pripomb so bile upoštevane pripombe lastnikov območja kampov v spodnji terasi ob Savi, ki je tudi geografsko ločeno od ostalega območja v obstoječi coni. Zarisana je bila nova cona. Ostalih pripomb, v skladu z merili vrednotenja, ni bilo mogoče upoštevati.
64	RAVNE NA KOROŠKEM	3	Občina Ravne je prejela 3 pripombe na vrednostno raven - vrednostna raven je previsoka. Gre za splošne pripombe, ki se nanašajo predvsem na evidentiranje podatkov o nepremičnini, občina se o pripombah ni opredelila.	Občina se do pripomb ni opredelila, ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, zato jih ni bilo mogoče upoštevati.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
65	REČICA OB SAVINJI	4	3 pripombe se nanašajo na previsoko VR. Utemeljujejo z lego v ruralnem območju in s tem slabšo infrastrukturo in oddaljenostjo od večjih centrov. 1 pripomba se nanaša na prenizko vrednost hiše, hkrati pa hiša nima evidentiranih obnov.	Občina se je opredelila do pripomb in predlaga popravek zarisa cone. Meje cone popravljene za HIS, STA, STZ, ZGS.
66	RENČE-VOGRSKO	3	Vse pripombe so dane na previsoko vrednostno raven. Dve se nanašata na lastnosti nepremičnin kot sta: stanovanjska hiša v slabem stanju in potrebnost obnove. Občina je pritrdila prejetim pripombam o previsokih vrednostih nepremičnin zaradi specifičnih lastnosti nepremičnin. Ena pripomba se nanaša na neustreznost modela za vrednotenje zemljišč za pridobivanje mineralnih surovin.	Pripombe so delno upoštevane. Pripombi, ki se nanašata na lastnosti nepremičnin, nista upoštevani, saj se ne nanašata na cono ali raven. Lastnosti se uporabijo v modelu pri izračunu vrednosti ali kot morebitno uveljavljanje posebnih okoliščin. Pripomba na neustreznost modela za vrednotenje zemljišč za pridobivanje mineralnih surovin je upoštevana.
67	RIBNICA	14	Občina je posredovala 7 pripomb s kratkimi stališči 13. 1. 2025. 1 pripomba se nanaša na podatke, ostale na višino VR. Za dve pripombi je občina posredovala strinjanje s pripombo lastnikov, da se znižajo VR brez strokovne utemeljitve s strani občine.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe se nanašajo na podatke, VR so določene na podlagi primerljivih prodaj. Rok za pripombe je sicer potekel.
68	RIBNICA NA POHORJU	1	Občina Ribnica na Pohorju je poslala opredelitev do pripomb občanov. Občina se je do pripombe opredelila negativno.	Pripombe niso upoštevane. Občina se je do pripombe opredelila negativno.
69	ROGATEC	1	Občina Rogatec prejme 1 pripombo do katere zavzame stališče, da se ne upošteva. Hkrati pa opozarja, da v modelu vrednotenja premalo razlikujemo kvalitetna KME zemljišča, ki so primerna za strojno obdelavo od tistih ki to niso.	Pripombe niso upoštevane. Občina se je opredelila do pripombe - negativno. Pripombe na model KME se ne upošteva, ker podatek o kakovosti odraža boniteta, ki pa je vključena v model.
70	RUŠE	11	Občina Ruše je prejela 11 pripomb o previsoki vrednostni ravni vrednostne cone. Za 3 je podala mnenje, da je vrednost nepremičnine previsoka, kar pa je posledica	Občina se je opredelila do pripomb kot neutemeljene. Pripombe se ne upoštevajo.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			individualne lastnosti nepremičnine in ne vrednostne ravni. Za ostale pripombe pa meni, da je vrednostna raven ustrezna.	
71	SELNICA OB DRAVI	9	Občina Selnica ob Dravi je prejela 9 pripomb o previsoki vrednostni ravni cone, ki pa se nanašajo na fizične lastnosti nepremičnin. Občino se obvesti, da občane napoti na pristojno OGU, kjer lahko uredijo podatke.	Občina se do pripomb ni opredelila, ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, zato jih ni bilo mogoče upoštevati.
72	SEMIČ	1	Občina je posredovala 1 pripombo, ki se nanaša na podatke hiše, ki je v razpadajočem stanju.	Pripombe niso upoštevane. Občina zavzame stališče, da gre za slabo stanje nepremičnine, ki nima vpliva na določitev vrednostne ravni.
73	SEVNICA	6	Prejetih 5 pripomb na previsoko VR, občina se opredeli tako, da nimajo pripomb na model glede na to, da se je število VR povišalo iz 25 na 30. Posledično so sedaj višje številke VR na območju občine. Podjetje Tanin je poslalo svoje pripombe še prek občine, kjer omenjajo specifično uporabo delov stavb in parcel za prilagojeno proizvodnjo kemičnih snovi.	Pripombe so delno upoštevane. Občina predlaga znižanje VR v območju Gabrijel, okolici Krmelja na VR 6, kar je sedaj v končnih modelih tudi upoštevano tudi na podlagi podatkov trga nepremičnin. Model IND se spremeni v delu relacijske tabele.
74	SEŽANA	6	Večina pripomb se nanaša na kmetijska zemljišča, ki so zaradi kvalitete in po novem višjih bonitetnih točk, na tem območju prevrednotena in občina podpira znižanje VR. Za pritožbo, ki se nanaša na slabo stanje STA in posledično previsoko vrednost po mnenju lastnika, predlaga ponovno preverbo izračuna. Podpira zahtevo kamnoloma, da je njihova vrednost previsoka in predlaga, da se kamnolomi vrednotijo po drugem modelu.	Pripombe so delno upoštevane. Posplošene vrednosti upoštevajo gibanje cen za vsak model vrednotenja in za posamezno območje trga nepremičnin. Slabo stanje nepremičnin je predmet spremembe podatkov. Model STZ se je spremenil pri vrednotenju zemljišč za namene pridobivanja mineralnih surovin.
75	SLOVENSKA BISTRICA	12	Občina Slovenska Bistrica je prejela 12 pripomb o napačni vrednosti nepremičnine, ki se nanašajo na fizične lastnosti nepremičnin. Občina je obveščena, da občane napoti na	Občina se do pripomb ni opredelila, ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, zato jih ni bilo mogoče

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			pristojno OGU, kjer lahko uredijo podatke. Eno pripombo, ki se nanaša na modele vrednotenja KME občina na splošno odstopa v reševanje.	upoštevati glede na podatke o transakcijah in merila MVN.
76	SODRAŽICA	29	Poslanih 29 pripomb, večinoma od Župnije Sodražica. Pripombe na zemljišča so splošne brez utemeljitev. Vse se nanašajo na previsoko vrednost gozdnih in kmetijskih zemljišč. Ostale se nanašajo na nepravilno evidentirane podatke.	Pripombe niso upoštevane. Občina ni zavzela strokovnega stališča, sporočili so, da se strinjajo z vsemi prispelimi pripombami. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. V zadnjih 4 letih so se tržne cene vseh nepremičnin precej povečale, zato je tudi v modelih MVN to upoštevano.
77	SVETA ANA V SLOVENSKIH GORICAH	1	Iz Občine Sv. Ana v Slovenskih Goricah prejeli 1 pripombo o previsoki vrednosti nepremičnine, ki se nanaša na napačno evidentiranje nepremičnin. Občino obvestim, da občane napoti na pristojno OGU, kjer lahko uredijo podatke.	Občina se do pripomb ni opredelila, ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, zato jih ni bilo mogoče upoštevati.
78	SVETI TOMAŽ	1	Pripomba se nanaša na bistveno povečanje vrednosti glede na leto 2014, čeprav se na stavbi ni nič spremenilo.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. V obdobju od 2015 do 2025 beležimo rast cen nepremičnin.
79	ŠEMPETER - VRTOJBA	13	Vseh 7 pripomb javnosti je danih na previsoko vrednostno raven, čeprav se nanašajo na lastnosti nepremičnin kot so: lega stanovanja s stavbi, potreba po obnovi, nedokončana stanovanjska hiša, dejanska raba zemljišča, prisotnost daljnovoda, nedovoljena gradnja na stavbnem zemljišču. Občina je pritrdila prejetim pripombam javnosti o previsokih vrednostih nepremičnin zaradi specifičnih lastnosti nepremičnin. Svojih 6 predlogov je poslala tudi občina, ki v postopku usklajevanja modelov z občinami v tem ciklu vrednotenja	Pripombe niso upoštevane. Pripombe javnosti niso upoštevane, saj se ne nanašajo na model, cono ali raven, temveč na lastnosti nepremičnin, ki se jih uporabi v modelu pri izračunu vrednosti ali bodo morebiti predmet ugotavljanja posebnih okoliščin. Občinski predlogi niso upoštevani, ker bodisi realizirane cene ne izkazujejo predlaganih sprememb ravni, oziroma zaradi ravnovesje med ravnmi con širšega območja, tudi

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			maja 2024 sicer ni sodelovala. Za modela HIS in STA predlaga nižje VR gospodarski coni Šempeter od cone Vrtojba, za model PPL za 2 višjo VR coni Šempeter, za model SDP nižjo VR coni Šempeter na hribu, za model STZ višjo VR gospodarski coni Šempeter, za model DRZ predlagajo enako VR za vse cone v občini, kar pomeni tako višanje kot nižanje vrednostnih ravni.	med različnimi sorodnimi modeli glede na razpoložljive podatke.
80	ŠENČUR	12	Občina se je opredelila za 10 od 12 pripomb. V osmih primerih gre za morebitno PO, v enem primeru za pravilno izračunano vrednost glede na namensko rabo in en primer, ki ni predmet množičnega vrednotenja. V ostalih dveh primerih: gre v prvem primeru za pripombo previsoke vrednosti glede na starost objekta, več kot 100 let in stanje objekta, ter v drugem primeru za vrednost stanovanj v tro-stanovanjski hiši.	Pripombe niso upoštevane. Največji del pripomb so posebne lastnosti nepremičnin, ki bodo lahko predmet ugotavljanja posebnih okoliščin v posebnem postopku po ZMVN.1. Tudi ostali dve pripombi ne odražata stanja širše okolice, zato nobeno od njih ni bilo mogoče upoštevati.
81	ŠENTJUR	19	Pripombe so na namensko rabo zemljišč in neusklajene podatke v katastru nepremičnin. Iz občine dobimo urejene podatke s stališči občine, tam, kjer jih je lahko zavzela.	Občina se je do pripomb opredelila, kjer je to bilo mogoče. Ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, jih ni bilo mogoče upoštevati
82	ŠKOCJAN	2	Občina posreduje 2 pripombi, ki se nanašajo na podatke o nepremičninah ter previsoko vrednost kmetijskih zemljišč.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe se nanašajo na podatke o nepremičninah, stranke se usmeri na ureditev podatkov. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin zato VR ni bilo mogoče spremeniti.
83	ŠKOFJA LOKA	30	Prejete pripombe se večinoma nanašajo na kmetijska zemljišča v poplavnem območju. Nekaj pripomb je na previsoko vrednost stanovanj na različnih območjih občine in poplavljenih hiš v letu 2023.	Prejetim pripombam, v skladu z merili množičnega vrednotenja ni mogoče ugoditi. Pri modelih STA in HIS gre za lastnosti, ki sodijo v PO ali neusklajenost podatkov v KN. Podrobno so bile pogledane parcele, za katere so lastniki omenili poplavno ogroženost. Po pregledu

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
				poplavnih kart občine Škofja Loka in lege parcel je bilo ugotovljeno, da večina parcel leži v območjih zelo redkih katastrofalnih poplav, nekatere v območju redkih poplav, nekaj pa jih ni v območju poplav. Glede na enkratni dogodek v letu 2023 in pregledu poplavnih kart, ni mogoče ugoditi pripombam.
84	ŠKOFLJICA	7	Občina je posredovala 7 pripomb, od teh je 1 sicer prispela izven predpisanega roka, do katerih se ni bilo potrebno opredeliti, saj so se pripombe nanašale na podatke.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe se nanašajo na podatke, VR so določene na podlagi primerljivih prodaj.
85	ŠMARTNO OB PAKI	1	Lastnik ima pripombo na vrednost hiše, ki je bistveno višja kot pri zadnjem vrednotenju.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. V zadnjih 4 letih so se tržne cene vseh nepremičnin precej povečale, zato je tudi v modelih MVN to upoštevano. Posplošene vrednosti so izračunane na podlagi modelov in podatkov o nepremičninah evidentiranih v evidenci vrednotenja.
86	ŠMARTNO PRI LITIJI	4	Večina pripomb se je nanašala na previsoko VR, pri kmetijskih zemljiščih pa je bila izpostavljena previsoka vrednost zaradi strmega naklona, napačne boniteta in možnosti strojna obdelava.	Pripombe niso upoštevane. Občina se strinja z vrednostnimi ravnmi, kot ga je določil organ vrednotenja. Pripombe, ki se nanašajo na lastnosti nepremičnin, niso upoštevane, saj se ne nanašajo na cono ali raven. Druge lastnosti, ki niso zajete z modeli ali niso evidentirane v javnih evidencah, bodo lahko predmet uveljavljanja posebnih okoliščin skladno z določili ZMVN-1.
87	ŠOŠTANJ	3	Občina je posredovala 3 pripombe na previsoko raven.	Pripombe niso upoštevane. 2 pripombi se nanašata na neurejene podatke hiš, ena na stanovanje na poplavno ogroženem območju. Pripomba ni upoštevane, ker ni utemeljen glede na merila MVN. Poplavna ogroženost bi lahko bila predmet

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
				uveljavljanja posebnih okoliščin skladno z določili ZMVN-1.
88	ŠTORE	6	Stanovalci menijo da so stanovanja ocenjena previsoko, ker je stavba potrebna popravila, ki so delno že bila izvedena.	Občina se do pripomb ni opredelila, ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, zato jih ni bilo mogoče upoštevati.
89	TOLMIN	5	Večina pripomb je dana na previsoko vrednostno raven, čeprav se vse nanašajo na lastnosti nepremičnin kot so: starost in slabo stanje objekta, nezmožnost gradnje zaradi majhnega zemljišča, slaba kvaliteta kmetijskega zemljišča, poškodovan gozd. Ena pripomba je dana na samo izpolnjevanje obrazca. Občina se je opredelila do vseh pripomb. Pri poškodovanem gozdu smatra, da se bo pripomba reševala z uveljavljanjem posebnih okoliščin. Pri Podselu predlaga spremembo mej con tako, da se zaselek Podselo uvrsti v cono DROBOČNIK, vas Sela pri Volčah pa naj ostane v tej coni, ki ima ustrezno VR. Prav tako kot ustrezne potrjuje VR modelov KME In STZ za Zgornjo soško dolino.	Pripombe so delno upoštevane. Pripombe, ki se nanašajo na lastnosti nepremičnin, niso upoštevane, saj se ne nanašajo na cono ali raven. Upoštevano je bilo občinsko stališče glede spremembe zarisa meje pri Podselu za model STA, ki se aplicira tudi na druge modele s takšnim zarisom.
90	TRBOVLJE	5	Občina je posredovala 5 pripomb lastnikov in se s pripombami strinja. 3 pripombe na model HIS se nanašajo na podatke, 1 pripomba na model GAR se nanaša tudi na podatke (1871_2278 je garaža, ki je po navedbi lastnika odstranjena), 1 pripomba se nanaša na previsoko vrednost hiše.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. Posplošene vrednosti so izračunane na podlagi modelov in podatkov o nepremičninah evidentiranih v evidenci vrednotenja. Če ti podatki ne odražajo dejanskega stanja v naravi, je lastnik dolžan podatke urediti.
91	TREBNJE	11	Občina je poslala svoje pripombe na zaris vrednostnih con in VR, ker niso sodelovali v postopku usklajevanja predlogov v mesecu spomladi 2024. Poslanih je bilo 11	Upoštevanih je bilo 9 pripomb od 11. Spremenjeni so zarisi con po predlogu občine na vseh povezanih modelih. Višina VR ravni pa so določene na podlagi

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			pripomb z grafičnimi prilogami za konkretne spremembe zarisov con.	podatkov trga posameznega trga nepremičnin. O upoštevanih predlogih in spremembah je bila občina seznanjena.
92	TRZIN	7	6 pripomb je bilo na previsoko vrednostno raven (previsoka vrednost za 100 let staro hišo, nevarnost plazov, ker je hiša pod hribom, škodo zaradi lanskoletnih poplav, hrupa iz sosednjega lokala…), 1 pa na napačne podatke o nepremičnini.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. Po preveritvi, se VR niso spremenile. Druge lastnosti, ki niso zajete z modeli ali niso evidentirane v javnih evidencah, bodo lahko predmet uveljavljanja posebnih okoliščin skladno z določili ZMVN-1.
93	VELENJE	6	Občina Velenje je poslala 6 pripomb, ki se nanašajo na podatke, previsoko in prenizko raven in namensko rabo. Občina zavzame stališče do pripomb in izjavlja, da so vse pripombe neutemeljene.	Pripombe niso upoštevane. Občina se je opredelila do pripomb, da so neutemeljene. Pripombe se ne upoštevajo, ker niso v skladu z merili MVN.
94	VELIKE LAŠČE	8	Občina je posredovala 8 pripomb s prilogami (slike, stara cenitvena poročila, izpise iz JV,). Vse pripombe se nanašajo na lastnosti nepremičnin, staro slabo stanje stavb, namensko raba, poti na parcelah, vodovod na parcelah, na splošno, da so vrednosti zaradi slabših lastnosti previsoke. Občini se ni potrebno opredeliti, ker so vse pripombe nanašajo na podatke o nepremičninah.	Nobena pripomba se ne nanaša na model oziroma na zaris con, zato pripomb ni mogoče upoštevati.
95	VOJNIK	4	Občina Vojnik pošlje 4 pripombe, ki se nanašajo na podatke, poplavno območje in namensko rabo. Občina zavzame stališče do pripomb, vse vrednosti so označene kot previsoke.	Občina se je opredelila do nekaterih pripomb, naj jih upoštevamo po lastni presoji. Ker se ne nanašajo na model, raven ali zaris cone, jih ni bilo mogoče upoštevati.
96	VRHNIKA	7	Občina je posredovala 7 pripomb, do katerih se ni bilo potrebno opredeliti, saj so se pripombe nanašale na	Pripombe niso upoštevane. Pripombe se nanašajo na podatke, VR so določene na podlagi primerljivih prodaj.

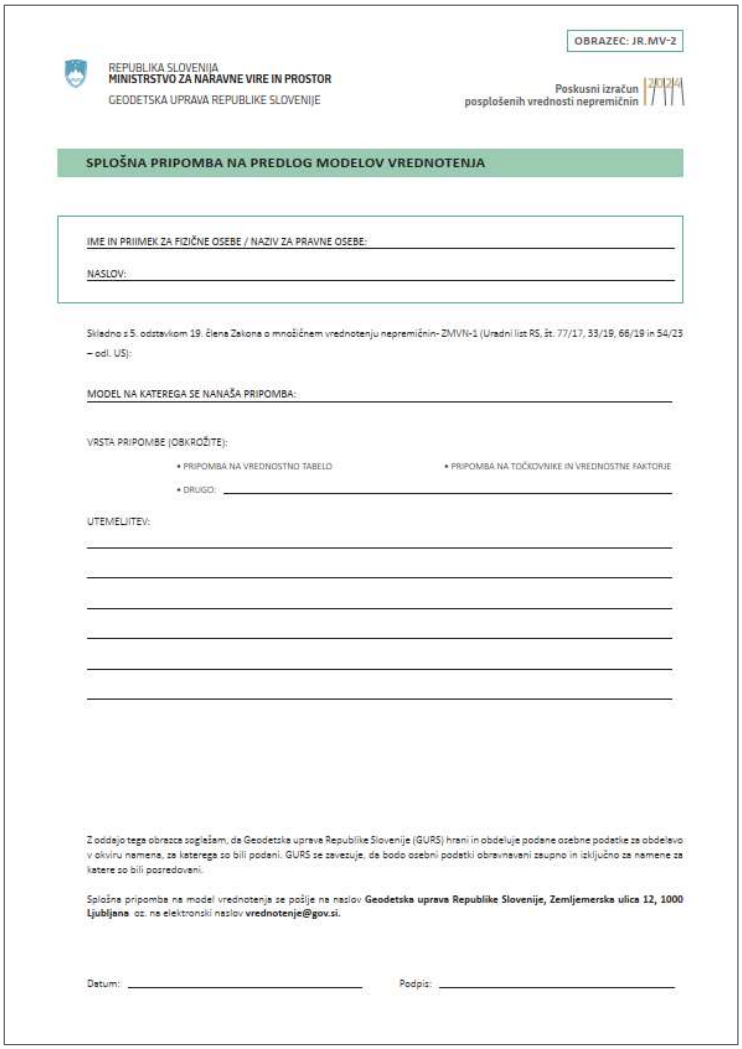
ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
			podatke. Pripombe kamnoloma so bile obravnavane ločeno.	
97	ZAGORJE OB SAVI	7	Občina je posredovala samo obrazce, brez strokovnega stališča. Pripombe se nanašajo na previsoko ocenjene vrednosti in neupoštevanje poplavnih območij, hrupa, onesnaženosti zaradi bližine kamnoloma, težkega dostopa, slabega delovanja interneta.	Pripombe niso upoštevane. Modeli so določeni na osnovi primerljivih prodaj na posameznem segmentu trga nepremičnin. Druge lastnosti, ki niso zajete z modeli ali niso evidentirane v javnih evidencah, bodo lahko predmet uveljavljanja posebnih okoliščin skladno z določili ZMVN-1.
98	ZGORNJE GORJE	16	Posredovane pripombe se v vseh primerih nanašajo na previsoko vrednost. Največkrat je razlog samo previsoka vrednost. V enem primeru gre za staro kmečko hišo, dvig vrednostne ravni v posamezni coni od zadnjega vrednotenja, lega nepremičnine, podatki nepremičnine, napačno zajetih podatkov, preširok zaris vrednostnih con. Občina je v vseh primerih napisala, da gre za upravičeno pripombo.	Pripombe niso upoštevane. Sklicevanje o previsokih vrednostnih ravneh v občini, v primerjavi z letom 2020, in preširoko zastavljenimi conami, nimata podlage, ki bi jo, glede na predhoden odziv občine v času usklajevanja, lahko upoštevali glede na razpoložljive podatke o transakcijah na tem območju. Lastniki nepremičnin so opozorili na mikrolokacijo 9 hiš, ki bi po njihovem mnenju morala biti nižje vrednosti od ostalih nepremičnin v isti vrednostni coni. Pripombe ni mogoče upoštevati, bo pa to lahko predmet ugotavljanja posebnih okoliščin v posebnem postopku. Pripomba vezana na vrednost sakralnih objektov se nanaša na ugotovitev, da njihove realne vrednosti ni mogoče določiti. Pripombi v skladu z merili MVN ni mogoče upoštevati.
99	ŽALEC	25	Občina je poslala 25 pripomb. Pripombe se nanašajo na previsoko VR, neustrezen zaris con, nepravilne podatke o nepremičninah, podatke o namenski rabi in na posebne okoliščine.	Pripombe niso upoštevane. Občina se je do vseh pripomb opredelila in jih smatra za neutemeljene. Napačni podatki o nepremičninah niso predmet obravnave pripomb na modele vrednotenja.

ŠT.	OBČINA	ŠTEVILO VSEH PRIPOMB	PRIPOMBA (kratek opis iz poslanih pripomb skupaj s stališčem občin občin)	OPREDELITEV DO PRIPOMBE (kratka vsebinska obrazložitev zakaj pripomba ni bila v celoti ali delno upoštevana)
100	ŽELEZNIKI	2	Prejeti pripombi se nanašata na specifike posamezne nepremičnine in posledično izračunano previsoko vrednost.	Pregledanim pripombam, v skladu z merili vrednotenja, jim ni mogoče ugoditi.
101	ŽIRI	6	Posredovani podatki se nanašajo na različne modele. V osnovi gre za neurejenost podatkov v KN in neurejenost podatkov zemljišča, glede na dejansko rabo cesta. Ena od pripomb je tudi previsoka vrednost STZ, ki jo je posredovala Župnija Žiri za območje pokopališča. Občina je predlagala zaris nove vrednostne cone za model STZ.	V skladu z merili vrednotenja pripombam ni bilo mogoče ugoditi. Novo območje je bilo s strani občine mišljeno zgolj za model STZ. Občina je bila obveščena o povezanosti zarisa con različnih modelov zaradi podobnih tržnih sil, za katere spremembo niso podali predloga. Območje dosedanje cone tako ostane v obsegu, kot je.
102	ŽIROVNICA	56	Prejete pripombe so od le dveh lastnikov, enega za model KME in STZ, drugi je Župnija Breznica za vse svoje nepremičnine (HIS, KDS,GAR,SDP), 54 pripomb.	Pripombe niso upoštevane. Pripombe enega lastnika se nanašajo na morebitne posebne okoliščine nepremičnine in namensko rabo, drugi pa je za vse svoje nepremičnine podal pripombo, da so vrednosti previsoke, ker odstopajo od vrednosti drugih nepremičnin z enakim modelom in gre za odklon od povprečja. Pripomb, v skladu z vsebino modelov vrednotenja ni mogoče upoštevati.

2.2 SPLOŠNE PRIPOMBE NA MODELE VREDNOTENJA

Splošne pripombe na modele vrednotenja so poslali posamezni lastniki in tudi različne zbornice in združenja.

Za splošne pripombe na modele vrednotenja je bil oblikovan obrazec JR.MV-2, dostopen na spletnem naslovu https://www.e-prostor.gov.si/, ki je prikazan na spodnji sliki.



OBRAZEC: JR.MV-2

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Poskusni izračun
pospološenih vrednosti nepremičnin

SPLOŠNA PRIPOMBA NA PREDLOG MODELOV VREDNOTENJA

IME IN PRIIMEK ZA FIZIČNE OSEBE / NAZIV ZA PRAVNE OSEBE: _____

NASLOV: _____

Skladno s 5. odstavkom 19. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin- ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US):

MODEL NA KATEREGA SE NANAŠA PRIPOMBA: _____

VRSTA PRIPOMBE (OBKROŽITE):

• PRIPOMBA NA VREDNOSTNO TABELO • PRIPOMBA NA TOČKOVNIKE IN VREDNOSTNE FAKTORJE

• DRUGO: _____

UTEMELJITEV:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Z oddajo tega obrazca soglašam, da Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) hrani in obdeluje podane osebne podatke za obdelavo v okviru namena, za katerega so bili podani. GURS se zavezuje, da bodo osebni podatki obravnavani zaupno in izključno za namene za katere so bili posredovani.

Splošna pripomba na model vrednotenja se pošlje na naslov **Geodetska uprava Republike Slovenije, Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana** oz. na elektronski naslov **vrednotenje@gov.si.**

Datum: _____ Podpis: _____

Slika 4: Obrazec JR.MV-2 za splošne pripombe na modele vrednotenja

Posamezni lastniki so običajno posredovali pripombe na obrazcu za splošne pripombe na modele (Obrazec JR.MV-2), različna združenja, zbornice in podjetja pa so posredovali svoja mnenja in pripombe v obliki dopisov.

Različna združenja, zbornice, in pravne osebe so glede množičnega vrednotenja podala pripombe na javno razgrnjen predlog modelov vrednotenja in poskusno izračunane vrednosti:

- Denacionaliziranih stanovanj:

- *Združenje lastnikov nepremičnin v Sloveniji (ZLAN) in več lastnikov nepremičnin:* Več lastnikov nepremičnin in tudi Združenje lastnikov nepremičnin v Sloveniji (ZLAN), v okviru katerega deluje tudi sekcija lastnikov denacionaliziranih stanovanj, je poslalo pripombe na model vrednotenja za stanovanja (STA), ker menijo, da model ne upošteva ključne okoliščine glede denacionaliziranih stanovanj, to je bremena najemnega razmerja za nedoločen čas in nizke (s strani države administrativno določene) najemnine. Zato menijo, da je posledično pripisana tržna vrednost denacionaliziranim stanovanjem bistveno previsoka, ker ne upošteva teh bremen oziroma omejitev.
- *Stališče organa vrednotenja:* Skladno z ZMVN-1 se posplošena vrednost nepremičninam določi ob upoštevanju temeljnih lastnosti o nepremičninah. Kot temeljne lastnosti se upoštevajo raba, lokacija, velikost, starost stavb in delov stavb ter kakovost nepremičnin. Posplošena vrednost se nepremičnini pripiše na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so sistemsko zbrani in evidentirani v uradnih evidencah. Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo po tem zakonu za dele stavb njihova dejanska raba. Ker zakonodajalec med temeljnimi lastnostmi o nepremičninah, ki se upoštevajo pri množičnem vrednotenju, ni uvrstil nobene omejitve lastninske pravice ali drugih bremen na nepremičninah (3. člen ZMVN-1), teh omejitev ni mogoče upoštevati pri modelih vrednotenja. Skladno s tem vsi modeli vrednotenja odražajo posplošeno vrednost neobremenjene lastninske pravice na nepremičnini na datum vrednotenja.

- Kampov:
  - Združenja kampov Slovenije (ZKS) pri Turistično gostinski zbornici Slovenije (TGZS), več podjetij in drugih lastnikov kampov meni, da je treba kampe obravnavati drugače od ostalih nastanitvenih obratov, ker gre za večje prostore, ki večinoma niso pozidani in v katerih geografski pogoji ne omogočajo celoletnega obratovanja. Značilnost kampov je, da se razprostirajo na relativno velikih območjih z zelo nizko stopnjo izkoriščanja površin. Poleg tega ZKS poudarja sezonski značaj večine kampov v Sloveniji. Posebej je izpostavljeno, da namenska raba zemljišč v Sloveniji ni enotno določena za enaka zemljišča. Tako so zemljišča, na katerih so kampi (šotorišča), razvrščena v različne kategorije namenske rabe.
  - *Stališče organa vrednotenja:* Pripomba je utemeljena glede na predpisana merila množičnega vrednotenja. Na podlagi izvedenih analiz vrednosti zemljišč, na katerih so kampi (primerljive prodaje, donosi), se je prilagodil model za vrednotenja stavbnih zemljišč (STZ), še posebej za namensko rabo BT - površine za turizem: za zemljišča na katerih so grajeni stalni objekti (hoteli, restavracije, bungalovi, grajeni glamping objekti, grajeni sanitarni objekti).
- Kamnolomov (površin za izkoriščanje mineralnih surovin):
  - Več članov Gospodarske zbornice Slovenije (GZS) in posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z izkoriščanjem mineralnih surovin, je izpostavilo previsoke vrednosti zemljišč z namensko rabo za izkoriščanje mineralnih surovin (LN), ki so po njihovem mnenju neupravičeno uvrščena v isto skupino kot industrijska in proizvodna zemljišča. Posebej je izpostavljeno, da so industrijska zemljišča bolj likvidna (višji obseg prometa), primerna za različne dejavnosti in gradnjo, kar ni primerljivo z zemljišči za izkoriščanje mineralnih surovin. Zemljišča za izkoriščanje mineralnih surovin imajo omejen trg, vezana so na rudarske pravice in koncesije. Predlagano je, da se zemljišča za izkoriščanje mineralnih surovin uvrsti v poseben razred zemljišč modela za stavbna zemljišča (STZ).

- *Stališče organa vrednotenja:* Pripomba je utemeljena glede na predpisana merila množičnega vrednotenja. Na podlagi izvedenih analiz vrednosti zemljišč za izkoriščanje mineralnih surovin (primerljive prodaje, donosi), upoštevaje, da izkoriščene površine nimajo več potenciala, se je prilagodil model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ) na način, da se je oblikoval poseben razred zemljišč za izkoriščanje mineralnih surovin v modelu za stavbna zemljišča (STZ).

- Kmetijskih zemljišč in objektov:
  - Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije je predlagala:
    - da se kmetijska in gozdna zemljišča, četudi so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, vrednoti z modelom za kmetijska ali gozdna zemljišča,
    - da se pri vrednotenju kmetijskih in gozdnih zemljišč uporabi način, zasnovan na donosih, ker se po mnenju KGZS pri uporabi metode primerljivih prodaj upošteva tudi špekulativne nakupe,
    - da se do priprave nove pedološke karte za potrebe vrednotenja uporabljajo bonitetne točke, ki so bile pripisane zemljiščem leta 2022,
    - da se v model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) vključijo dodatni faktorji, s katerimi se kmetijske stavbe oceni tudi z vidika fizičnega, ekonomskega in funkcionalnega zastaranja objekta,
    - da se vrednotenje nepremičnin izvede šele, ko bodo zbrani in urejeni vsi podatki o javni prometni infrastrukturi in vodotokih,
    - da se neodmerjene ceste, vodna zemljišča in druga javna infrastruktura na zasebnih zemljiščih, predvsem kmetijskih in gozdnih, izloči iz vrednosti, in se lastniku pripiše samo tisti del vrednosti, ki je neobremenjen z javno infrastrukturo ali vodo,
    - da se za vrednotenje nepremičnin, ki so v zemljiško knjigo vpisane v solastnini ali skupni lastnini članov agrarne skupnosti v modelih za kmetijska zemljišča (KME) in gozd (GOZ) uporabi korekcijski faktor 0,1.
  - *Stališče organa vrednotenja:* Pripombe na modele vrednotenja so neutemeljene glede na predpisana merila množičnega vrednotenja, ker bi bilo njihovo upoštevanje v nasprotju z veljavnim ZMVN-1 ali pa se ne nanašajo na modele vrednotenja, ampak na podatke o nepremičninah. Kratka obrazložitev po točkah:
    - Skladno z ZMVN-1 se nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo po tem zakonu za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča izkazuje dejanska raba zemljišč in za ostala zemljišča njihova namenska raba. Tudi MSOV opredeljujejo, da se zemljišča vrednotijo po namenski rabi (najgospodarnejši uporabi), četudi so po dejanski rabi opredeljena kot kmetijska ali gozdna zemljišča,
    - ZMVN-1 določa, da se pri vrednotenju zemljišč uporablja način tržnih primerjav, kar je skladno tudi z MSOV. Način tržnih primerjav najbolj neposredno izhaja iz kupoprodajnega trga. Uporabljeni podatki o kupoprodajnih cenah kmetijskih zemljišč in gozdov so preverjeni. Špekulativni nakupi so izločeni iz obravnave. V evidenci trga nepremičnin so označeni vsi kupoprodajni posli s tržnimi cenami, ki so bili uporabljeni pri modeliranju. V splošnem, bi tudi ob ustrezni uporabi načina, zasnovanega na donosih, prišli do enakih rezultatov pri vrednotenju kmetijskih in gozdnih zemljišč,
    - ZMVN-1 določa, da se posplošena vrednost nepremičninam pripiše na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so sistemsko zbrani in evidentirani v

uradnih evidencah. Pri množičnem vrednotenju se uporabijo podatki o boniteti zemljišča, kot so evidentirani v uradni evidenci, katastru nepremičnin.

- V model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) je vključen podatek o letu izgradnje in faktor o obnovah, kar posredno vključuje zastaranje. V primeru, da posamezna kmetijska stavba odstopa od splošnega zastaranja ali pa da za konkretno nepremičnino ni ustrezno upoštevano ekonomsko ali funkcionalno zastaranje, ima lastnik možnost uveljavljanja vpliva teh lastnosti na vrednost v postopku ugotavljanja posebnih okoliščin,
- Sistem množičnega vrednotenja omogoča izkazovanje vrednosti zemljišč po posameznih modelih vrednotenja, kar omogoča izločanje vrednosti cest, železnic ali vodnih zemljišč iz vrednosti parcele, če bo tako določila zakonodaja na tem področju,
- Skladno z ZMVN-1 se posplošene vrednosti nanašajo na vrednost neobremenjene lastninske pravice na nepremičnini na datum vrednotenja, zato pri vrednotenju ni mogoča posebna obravnava lastnine članov agrarnih skupnosti.

- Delov stavb za opravljanje verskih obredov, za pokopališko dejavnost ali za pastoralno dejavnost in zemljišč, povezanih z versko, pokopališko ali pastoralno dejavnostjo:
  - Nadškofija Ljubljana, različne župnije in druge pravne osebe so skrbno pregledali poskusno izračunane vrednosti in javno razgrnjen predlog modelov vrednotenja. Glavna pripomba je bila previsoka vrednost oziroma preveliko povečanje vrednosti sakralnih objektov in s tem povezanih zemljišč glede na zadnje objavljene vrednosti. Mnenja o tem, kako bi bilo treba vrednotiti tovrstne nepremičnine, so bila sicer različna, vendar je večina predlagala, da se jih ne ocenjuje ali pa da se upoštevajo vsaj stroški, povezani z vzdrževanjem takih objektov pri znižanju vrednosti. V izogib nesporazumom in pritožbam, predlagajo podrobna pojasnila o načinu vrednotenja delov stavb za opravljanje verskih obredov, za pokopališko dejavnost ali za pastoralno dejavnost, poenotenja vrednotenja parcel, z upoštevanjem dejstev, da so stavbna zemljišča ponekod določena sredi kmetijskih površin, da je veliko mej za gozdne in kmetijske parcele neurejenih, in da ni urejena odmera javnih cest. Podan je bil predlog za omogočanje sprememb dejanske rabe dela stavbe brez geodetskega elaborata za registrirane verske skupnosti, če gre za del stavbe za opravljanje verskih obredov, za pokopališko dejavnost ali za pastoralno dejavnost. Predlogi in pripombe, povezani z evidentiranjem podatkov o nepremičninah, niso predmet tega poročila.
  - *Stališče organa vrednotenja:* Pripombe na modele vrednotenja so neutemeljene glede na predpisana merila množičnega vrednotenja.
    - Poskusno izračunane vrednosti se nanašajo na stanje trga nepremičnin na dan 1.1.2024. V obdobju od zadnje javne objave vrednosti vse pristojne institucije (Statistični urad RS, Banka Slovenije, Geodetska uprava) beležijo rast cen nepremičnin. Podobno velja tudi za sklenjene najemnine. Tudi stroški gradnje so se v zadnjem obdobju zelo povečali, še posebej od leta 2020. To so glavni razlogi za povečanje vrednosti nepremičnin glede na predhodno vrednotenje.
    - Po ZMVN-1 se model vrednotenja za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot. Predmet vrednotenja po tem modelu so tudi deli stavb z dejansko rabo dela stavbe 30 – del stavbe za opravljanje

verskih obredov (prostori za bogoslužje) in 46 - Del stavbe za pastoralno dejavnost, s pripadajočim zemljiščem. Model za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot. Predmet vrednotenja po tem modelu so tudi deli stavb z dejansko rabo dela stavbe 31 – del stavbe za pokopališko dejavnost. Skladno z določili ZMVN-1 sta oba modela zasnovana na nabavno-vrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav. To je skladno tudi z MSOV, ki določajo, da se nabavno-vrednostni način uporablja pri pomanjkanju tržnih podatkov, ko v določenem okolju (neaktiven nepremičninski trg ali majhna urbana območja) ni mogoče pridobiti verodostojnih podatkov o preteklih prodajah ali najemninah ter pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah pri institucionalnih stavbah in stavbah za posebne namene (šole, cerkve, železniške postaje, športne dvorane, ipd.), kjer je težko pridobiti podatke o preteklih prodajah ali najemninah. V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin se tako vse stavbe za industrijo, posebno industrijo, splošnega družbenega pomena in kmetijske in druge stavbe, ocenjuje na podlagi nabavnovrednostnega načina. Pri oblikovanju in umerjanju modelov za navedene stavbe se uporabljajo podatki o stroških gradnje na podlagi javno objavljenih stroškov gradnje v Nemčiji (BKI Baukosten), ki so prilagojeni na razmere v Sloveniji, podatki kalkulacij stroškov izdanih gradbenih dovoljenj ter stroški gradnje pridobljeni iz gradbenega portala PEG. Na takšen način so za namene ocenjevanja navedenih vrst stavb oblikovane vrednostne tabele, ki temeljijo na zgoraj navedenih stroških gradnje tovrstnih stavb. Poleg stroškov gradnje se pri oblikovanju modelov po nabavnovrednostnem načinu upošteva tudi zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega zastaranja ter vrednost zemljišča pod stavbo.

- Stavbna zemljišča se skladno z ZMVN-1 vrednotijo glede na namensko rabo zemljišča. Za podatke o namenski rabi zemljišč je pristojna občina, v kateri se nahajajo te nepremičnine.
- Sistem množičnega vrednotenja omogoča izkazovanje vrednosti zemljišč po posameznih modelih vrednotenja, kar omogoča izločanje vrednosti cest, železnic ali vodnih zemljišč iz vrednosti parcele, če bo tako določila zakonodaja na tem področju.
- Predlogi in pripombe, povezani z evidentiranjem podatkov o nepremičninah, niso predmet tega poročila

Organ vrednotenja je prejel 625 splošnih pripomb na modele vrednotenja. Število splošnih pripomb po modelih vrednotenja je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 2: Splošne pripombe, razvrščene po modelih vrednotenja

Kratica	Model	Število pripomb
	Modeli za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami:	**422**
STA	model za stanovanja (STA) se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;	100

Kratica	Model	Število pripomb
HIS	model za hiše (HIS) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji;	247
GAR	model za garaže (GAR) se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot;	6
PPP	model za pisarne (PPP) se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot;	4
PPL	model za lokale (PPL) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot;	3
SDP	model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot;	15
IND	model za industrijo (IND) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;	8
INP	model za posebno industrijo (INP) se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot;	1
KDS	model za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot;	36
TUR	model za stavbe za turizem (TUR) se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).	2
	Modeli za vrednotenje zemljišč:	**193**
DRZ	model druga zemljišča (DRZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče;	5
KME	model za kmetijska zemljišča (KME) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča;	39
GOZ	model za gozd (GOZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd;	20
STZ	model za stavbna zemljišča (STZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna.	129
	Modeli za posebne enote vrednotenja:	**10**
PNB	model za bencinske servise (PNB) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov;	0
PNE	model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje elektrarn in spremljajočih objektov;	10
PNP	model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov.	0
	SKUPAJ	**625**

Več kot tri četrtine (več kot 75 %) pripomb je bilo povezanih s stanovanjskimi modeli vrednotenja, in sicer z:

1. modelom za hiše (HIS) – 247 pripomb,
2. modelom za stavbna zemljišča (STZ) – 129 pripomb, in
3. modelom za stanovanja (STA) – 100 pripomb.

Struktura pripomb po modelih vrednotenja je pričakovana glede na strukturo lastništva in vrednosti različnih skupin nepremičnin. Hiše, stanovanja in stavbna zemljišča predstavljajo približno 70 % skupne vrednosti vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji.

Največ pripomb je bilo po mnenju lastnikov nepremičnin povezanih s previsoko poskusno izračunano vrednostjo oziroma s prevelikim povečanjem vrednosti glede na zadnjo določitev modelov vrednotenja in pripis vrednosti v letu 2020. Organ vrednotenja meni, da tovrstne pripombe niso utemeljene, ker so v nasprotju z gibanji cen in najemnin od zadnjega vrednotenja. V obdobju od leta 2020 do leta 2024 so vse pristojne institucije beležile rast cen nepremičnin, ki je bila še posebej izrazita za stanovanjske nepremičnine. Povečanje vrednosti je skladno z rastjo cen posameznih nepremičnin v tem obdobju, kar je širši javnosti predstavljeno tudi v rednih letnih in polletnih poročilih o dogajanju na trgu nepremičnin. Spremembe na trgu (rast cen) so preverljive, ker so podatki o kupoprodajnih poslih z nepremičninami in podatki o najemnih poslih z deli stavb evidentirani v evidenci trga nepremičnin. Podatki o cenah in najemninah, ki so bili uporabljeni pri modeliranju, so posebej označeni. Na ta način se zagotavlja preglednost trga nepremičnin in tudi sistem množičnega vrednotenja nepremičnin.

Sorazmerno veliko pripomb se je nanašalo na različne posebnosti oziroma značilnosti nepremičnin (značilnosti mikrolokacije (kot so osončenje, hrup, emisije, vplivi različnih infrastrukturnih objektov in podobno), posebna kakovost oziroma vzdrževanje, poškodbe), ki vplivajo na vrednost. Pojasnjujemo, da v primeru lastnosti nepremičnine oziroma podatkov o nepremičninah, ki sistemsko niso zbrani v uradnih evidencah ali pa so v uradni evidenci sistemsko zbrani in niso prevzeti v evidenco vrednotenja, lahko lastnik nepremičnine po ZMVN-1 vloži zahtevo za postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ker tovrstne lastnosti nepremičnine niso predmet modelov vrednotenja.

V nadaljevanju je podan kratek opis pripomb po modelih vrednotenja.

2.3 OPIS PRIPOMB PO MODELIH VREDNOTENJA

Pripombe po modelih vrednotenja:

2.3.1 Pripombe na model za stanovanja (STA)

Večina pripomb se je nanašala na napačno evidentiranje podatkov, kar ni neposredno povezano s kakovostjo modelov množičnega vrednotenja. Veliko pripomb je bilo tudi na ustrezno upoštevanje same kakovosti nepremičnine, kljub temu, da so podatki v uradnih evidencah ustrezno evidentirani. Posredovane so bile primerjave vrednosti z ocenami v cenilnih zapisnikih, odstopanja med vrednostjo in ceno ob nakupih, neustrezno upoštevanje vpliva starosti na vrednost, neustrezno upoštevanje prostorov v modelu, neupoštevanje kakovosti, neustrezno upoštevanje vpliva linijskih objektov. Dodatno so bile podane pripombe na neupoštevanje vpliva omejitve pri razpolaganju z nepremičnino na vrednost nepremičnine.

2.3.1.1 Preveliko povečanje vrednosti in omejitve z razpolaganjem nepremičnine

Največ lastnikov je menilo, da je poskusno izračunana vrednost previsoka, posebej je bila izpostavljena velika sprememba (povečanje) od zadnjega vrednotenja in povečanje glede na vrednost hiš. Pojasnjujemo, da so poskusno izračunane vrednosti določene na podlagi statistične analize preverjenih podatkov o cenah stanovanj iz kupoprodajnih pravnih poslov v

obdobju od leta 2020 do leta 2024 v skladu s predpisanimi merili za določitev modelov vrednotenja.
Več lastnikov nepremičnin je poslalo pripombe na model vrednotenja za stanovanja (STA), ker menijo, da model ne upošteva ključne okoliščine glede denacionaliziranih stanovanj, to je bremena najemnega razmerja za nedoločen čas in nizke (s strani države administrativno določene) najemnine. Zato menijo, da je posledično pripisana tržna vrednost denacionaliziranim stanovanjem bistveno previsoka. Pojasnjujemo, da skladno z ZMVN-1 vsi modeli vrednotenja odražajo posplošeno vrednost neobremenjene lastninske pravice na nepremičnini na datum vrednotenja.

2.3.1.2 Mikrolokacija in vplivno območje

Prispele so tudi pripombe, da je treba upoštevati pomanjkanje parkirnih prostorov, bližino ceste, baznih postaj in tudi poplavno ogroženost.
Pojasnjujemo, da so lahko tovrstni vplivi že zajeti prek vrednostne cone in prilagojene vrednostne ravni (vpliv lokacije na vrednost), če se nanašajo na večine nepremičnin v vrednostni coni, zato ni potrebe, da se še enkrat upošteva splošen vpliv ceste na posplošeno vrednost. Primer: vpliv prometa na Celovški cesti zaradi hrupa in drugih vplivov prometa je že zajet v realiziranih kupoprodajnih cenah stanovanj in hiš na tem območju in posledično upoštevan pri določanju vrednostne ravni. Sicer pa je zaradi možnosti vpliva različnih dejavnikov (na primer bližina GJI), ki niso zajeti v modelih vrednotenja (ni sistematično zbranih podatkov v uradnih evidencah ali pa je vpliv zelo različen za posamezno nepremičnino), zakonsko predviden postopek uveljavljanja posebnih okoliščin, ki naslavlja tovrstno problematiko.

2.3.1.3 Velikost in starost

Podanih je bilo nekaj pripomb, ki so navajale neustrezno upoštevanje velikosti in starosti. Podani so bili predlogi o razširitvi vrednostne tabele na stolpce za leta izgradnje pred letom 1945 in znižanje vrednosti starejših stavb zaradi dotrajanosti. Pojasnjujemo, da analize podatkov (cen iz preverjenih kupoprodajnih poslov s stanovanji) niso izkazale statistično značilne potrebe po spremembi vpliva velikosti in starosti na vrednost.

2.3.1.4 Kakovost stanovanja

Veliko pripomb je bilo na upoštevanje kakovosti stavbe in dela stavbe ter podan predlog za vzpostavitev faktorja za kakovost gradnje tudi v povezavi z upoštevanjem nadstandarda. Izpostavljeno je bilo tudi neupoštevanje poškodb (fasade, strehe) in potresne varnosti stavb. Nekajkrat je bil izpostavljen tudi pomen lege stanovanja (št. nadstropja) in potreba po povečanju vpliva odsotnosti dvigala na vrednost.
Pojasnjujemo, da so faktorji določeni na podlagi metode primerjav, in da sta prisotnost dvigala ter nadstropje že upoštevana v modelu, in sicer v medsebojni kombinaciji (točkovnik in faktor za lastnosti).
V primeru lastnosti nepremičnine oziroma podatkov o nepremičninah, ki sistemsko niso zbrani v uradnih evidencah ali pa so v uradni evidenci sistemsko zbrani in niso prevzeti v evidenco vrednotenja, pojasnjujemo, da lahko stranka po ZMVN-1 vloži zahtevo za postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ker tovrstne lastnosti nepremičnine niso predmet modelov vrednotenja.

2.3.2 Pripombe na model za hiše (HIS)

V povezavi z modelom za hiše je bilo največ pripomb povezanih z neurejenostjo podatkov v evidencah, veliko jih je bilo tudi na kakovost gradnje, na neustrezen vpliv upoštevanja linijskih objektov in druga vplivna območja, na kakovost lokacije oziroma mikrolokacije, omejitve, neustrezno upoštevanje prostorov v stavbi. Nekaj primerov pripomb je bilo tudi na odstopanje med individualnimi cenitvami in oceno vrednosti po množičnem vrednotenju ter na odstopanje v vrednosti med stavbami, ki so v prostoru primerljive, vendar v evidencah nimajo primerljivih podatkov.

2.3.2.1 Vrednost zemljišča, ki pripada delu stavbe

Nekaj pripomb se je nanašalo na dvakratno upoštevanje vrednosti zemljišča, ki pripada delu stavbe, saj je vrednost po modelu za hiše (HIS) sestavljena iz vrednosti za del stavbe po modelu HIS ter iz vrednosti zemljišča pod stavbo po modelu HIS. Vrednost za zemljišče pod stavbo je sestavljena iz osnovne vrednosti zemljišča pod stavbo iz tabele vrednostnih ravni ter iz vrednosti iz tabele vrednostnih ravni za m^2 zemljišča pod stavbo po modelu HIS. Pojasnjujemo, da vrednost zemljišča, ki pripada delu stavbe, ni upoštevana dvakrat, ampak gre za delitev vpliva na dva dela. Model je tudi umerjen tako, da vsota obeh delov predstavlja vrednost vpliva zemljišča na vrednost stavbe.

2.3.2.2 Mikrolokacija in vplivno območje

Prispele so tudi pripombe na vpliv dostopnosti stavb in predlog za znižanje vrednosti zaradi naklona terena, na katerem stoji stavba oz. stavbo ogroža, potresne in poplavne ogroženosti ter ogroženosti zaradi plazov. Problematiko predstavlja tudi (ne)osončenost oziroma mikrolokacija v zakotnih dolinah.
Prav tako je bilo prejetih nekaj pripomb na emisije oziroma onesnaženost zaradi prometa in kmetijstva ter na hrup (letališče, vetrnice). Pripomnjeno je bilo tudi, da bi pri vplivnem območju zaradi prometa morala biti upoštevana gostota prometa in hrup. Podobno je bila podana pripomba, da bi v modelu zaradi morebitnega sevanja moral biti upoštevan vpliv bližine baznih postaj.
Vplivi, ki so izmed navedenih evidentirani v uradnih evidencah in prevzeti v evidenco vrednotenja, so v modelu upoštevani na osnovi statistične analize. Mnogi podatki za upoštevanje vplivov, kot je bilo predlagano v pripombah, niso evidentirani v uradnih evidencah ali pa so v uradni evidenci sistemsko zbrani, vendar niso prevzeti v evidenco vrednotenja, zaradi česar jih v model vrednotenja ni mogoče vključiti. V kolikor je večje območje obremenjeno z ogroženostjo, je to bilo upoštevano pri oblikovanju vrednostnih con. V primeru vrednostnih con, oblikovanih na osnovi ogroženosti, se morebiten obstoj ogroženosti odražava v cenah nepremičnin in posledično v izračunani vrednosti.
Model bi na osnovi pripomb moral upoštevati tudi spremembo namembnosti v okolici, saj lahko sprememba namembnosti in morebitna neustrezna okoliška gradnja vpliva na vrednost dotične nepremičnine. Repliciramo, da se vpliv namenske rabe odraža na cenah nepremičnin v okolici, zaradi česar vpliva ni smiselno dodatno upoštevati.

2.3.2.3 Velikost in starost

Podanih je bilo nekaj pripomb, ki so navajale neustrezno upoštevanje velikosti in starosti. Podani so bili predlogi o razširitvi vrednostne tabele na stolpce za leta izgradnje pred letom 1900 in znižanje vrednosti starejših stavb zaradi dotrajanosti. Navajamo, da je vrednost starejših stavb, ki so danes še uporabne, odvisna predvsem od vzdrževanja, kar se v primeru ustreznih podatkov o obnovah obnov odraža v faktorju obnov. Pripomnjeno je bilo, da je faktor

obnov previsok. Pojasnjujemo, da so tako faktorji obnov kot tudi vrednosti v vrednostnih tabelah pridobljeni na osnovi statistične analize na osnovi velikega števila prodaj.
Pripomnjeno je bilo tudi, da so vrednosti previsoke glede na stroške gradnje, da so novejše hiše prevrednotene in da bi namesto tržne vrednosti morala biti uporabljena knjigovodska vrednost nepremičnin ter upoštevana amortizacija. Pojasnjujemo, da metodo vrednotenja definira ZMVN-1 in tudi MSOV.
Bilo je tudi nekaj pripomb zaradi nepravilnih podatkov o obnovah v katastru nepremičnin. Zaradi izpostavljenih težav glede kakovosti podatkov o obnovah, še posebej podatkov o obnovi instalacij, je bilo spremenjeno razmerje uteži za izračun povprečnega leta obnove.
Pripombe so bile tudi na neustrezno upoštevanje prostorov pri izračunu velikosti. Podana so bila mnenja, da sta podstrešje in klet upoštevani s previsoko utežjo. Pojasnjujemo, da so uteži za prostore bile določene na osnovi statistične analize.
V primeru individualnih lastnosti nepremičnine oz. podatkov, ki sistemsko niso zbrani v uradnih evidencah ali pa so v uradni evidenci sistemsko zbrani in niso prevzeti v evidenco vrednotenja, lahko stranka po ZMVN-1 vloži zahtevo za postopek ugotavljanja posebne okoliščine.

2.3.3 Pripombe na model za garaže (GAR)

Prispele pripombe so se nanašale na drugačno upoštevanje vrste garaže, na spremembo referenčne enote in nov dodatni velikostni razred. Glede vrst garaž, poznamo dve različni vrsti – garaža in garaža – parkirno mesto, ki sta ustrezno ovrednoteni glede na statistične metode v postopku določanja modelov. Velikost referenčne enote ne vpliva na vrednost posamezne garaže. Referenčna enota služi predstavitvi vrednostne ravni cen v vrednostni coni in omogoča primerjavo vrednostnih ravni med različnimi vrednostnimi conami.

2.3.4 Pripombe na model za pisarne (PPP)

Po preučitvi je bil upoštevan predlog za spremembo zarisa vrednostne cone.
Prejete pripombe, ki po preučitvi niso bile upoštevane, so naslednje:

- pripomba na uveljavljanje posebnih okoliščin zaradi omejenega dostopa,
- pripomba na vrednost enote vrednotenja po modelu PPP, ki ima zanemarljiv del v skupni vrednosti celotne nepremičnine, na katero se pripomba nanaša, zato se pripomba obravnava z drugim modelom,
- pripombe na napačne podatke o nepremičnini, kot je nepravilna dejanska raba dela stavbe in pa nepravilno evidentirane površine prostorov. Izpostavili bi, da smo pri enotah vrednotenja, ki imajo večje površine zaznali, da so lahko prostori dela stavbe nepravilno evidentirani v smislu, da ni posebej evidentiranih skupnih komunikacijskih prostorov, skupne sanitarije ipd., kar ima vpliv na previsoko določeno vrednost z modelom.

2.3.5 Pripombe na model za lokale (PPL)

Prejeli smo pripombe zaradi napačnih podatkov o nepremičninah, konkretno na nepravilno dejansko rabo dela stavbe (evidentirana je pisarna namesto lokal, evidentiran je lokal namesto

ruševina, saj gre za več desetletij neuporabljen objekt). To ni pripomba na model kot tak, ampak je treba urediti podatke o nepremičnini.
Izpostavljeno je bilo tudi, da ima starost stavbe s spomeniško varstvenimi omejitvami premajhen vpliv na znižanje vrednosti v primerjavi z novimi energetsko varčnimi stavbami. V modelu je z vrednostno tabelo prikazan vpliv starosti in površine na vrednost. Vrednostna tabela je izdelana na podlagi analize tržnih prodaj. V model vrednotenja je vključen tudi vpliv obnov strehe, fasade in oken. V primeru individualnih lastnosti nepremičnine oz. podatkov, ki sistemsko niso zbrani v uradnih evidencah ali pa so v uradni evidenci sistemsko zbrani in niso prevzeti v evidenco vrednotenja, lahko stranka po ZMVN-1 vloži zahtevo za postopek ugotavljanja posebne okoliščine.

2.3.6 Pripombe na model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

Največ pripomb se je nanašalo na (previsoke) vrednosti verskih objektov, delov stavb za opravljanje pokopališke dejavnosti ter predlog upoštevanja režimov kulturne dediščine, slabo delovanje trga nepremičnin, opravljanje nepridobitne dejavnosti in uporaba teh delov stavb v splošno družbeno korist.
Nekaj pripomb je bilo na previsoke vrednosti zemljišč glede na uporabnost oziroma namensko rabo zemljišč.
Podan je bil predlog, da se dejanska raba s šifro 30 – del stavbe za opravljanje verskih obredov in 46 – del stavbe za pastoralno dejavnost točkuje z vrednostjo 1€.
Podana je bila pripomba na previsoko posplošeno vrednost športne dvorane in predlog, da se upošteva priloženo cenitveno poročilo.

2.3.7 Pripombe na model za industrijo (IND)

Največ pripomb je bilo na previsoko vrednost vrednosti industrijskih objektov, zemljišča pod stavbo in zemljišč glede na uporabnost oziroma namensko rabo zemljišč. Predlagano je bilo tudi upoštevanje cenitvenih poročil. Posamezne pripombe pa so bile na:

- previsoke vrednosti industrijskih objektov, katerih uporaba je specifična – proizvodnja kemičnih snovi,
- previsoke vrednosti industrijskih šotorov, material nosilne konstrukcije kovinska konstrukcija,
- neustrezne točkovnike, razrede in faktorje (neustrezni razredi višine etaž, priključki na inštalacije, tabela faktorjev obnov),
- neupoštevanje omejitev na parcelah, poplavna območja in na energetske učinkovitosti stavb.

Glede previsoke vrednosti industrijskih šotorov pojasnjujemo, da po pravilih evidentiranja delov stavb v katastru nepremičnin za industrijske šotore ne obstaja svoja dejanska raba delov stavb. V kolikor so šotori evidentirani kot objekti trajnega značaja in so večji od 200m^2, so sedaj evidentirani z dejansko rabo 21 - skladišče. Na vrednost industrijskih delov stavb vpliva tudi material nosilne konstrukcije, ki je v primeru šotorov montažna gradnja ali pa kovinska konstrukcija. Za material nosilne konstrukcije: montažna gradnja je prilagojen faktor (F_{nk} =0,90).

V primeru individualnih lastnosti nepremičnine oziroma podatkov, ki sistemsko niso zbrani v uradnih evidencah ali pa so v uradni evidenci sistemsko zbrani in niso prevzeti v evidenco vrednotenja (specifična gradnja, poplavna ogroženost in podobno), lahko stranka po ZMVN-1 vloži zahtevo za postopek ugotavljanja posebne okoliščine.

2.3.8 Pripombe na model za posebno industrijo (INP)

Prejeta pripomba se je nanašala na preveliko posplošitev dejanske rabe s šifro 20 – del stavbe z rezervoarjem, silosi in na predlog, da se različno vrednotijo silosi za žito, rezervoarji za naftne derivate, rezervoarji za vodo, in podobno.
Pripombe glede prevelike posplošitve dejanske rabe 20 – del stavbe z rezervoarjem, silosi v modelu ni mogoče upoštevati, na način, da bi bili silosi za shranjevanje kmetijskih pridelkov svoja dejanska raba dela stavbe. Pripomba se ne nanaša na model vrednotenja v ožjem, ampak bolj na pravila evidentiranja podatkov o nepremičninah v katastru stavb. Dejanske rabe delov stavb so določene na podlagi Pravilnika o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe. Dejanska raba 20- del stavbe z rezervoarjem, silosi po pretvorbi na podlagi pravilnika iz leta 2018 združuje več šifer CC-SI dejanskih rab po stari Podrobnejši delitvi dejanskih rab delov stavbe (1252001 - rezervoarji za tekoče naftne derivate, 1252004 - rezervoar za nevarne tekočine, 1252005 - silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor, 1252006 - silos za poljske pridelke - razsuti tovor, 1252007 - silos za suhe snovi - razsuti tovor, 1252008 - rezervoar za nenevarne tekočine, 1252009 - rezervoar za vodo in 1252004 - rezervoar za plin). Osnova za določitev vrednostnih ravni, tabel in točkovnikov v modelu za posebno industrijo INP so bili stroški gradnje rezervoarjev za vodo. V oblikovanju končnih modelov se pripombo vsaj delno upošteva na način, da se zniža faktor materiala nosilne konstrukcije: montažna gradnja.

2.3.9 Pripombe na model za kmetijske in druge stavbe (KDS)

Največ pripomb na model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe je bilo povezanih vezanih na previsoko ocenjene vrednosti kmetijskih stavb in zemljišč, previsoko ocenjene vrednosti zemljišč pod stavbo in nesorazmerje vrednosti zemljišča pod stavbo glede na zemljišče pod hišo. Pripombe pa so se še nanašale na upoštevanje nadmorske višine, na previsoko povečanje vrednosti zelo starih objektov glede na vrednosti iz leta 2020 in previsoko vrednost delov stavb z dejansko rabo 45- rastlinjak in 58 čebelnjak. Za dele stavb z dejansko rabo s šifro 31 – del stavbe za pokopališko dejavnost so bile pripombe povezane z večjim upoštevanjem specifične rabe, značaja kulturne dediščine, slabega delovanje trga nepremičnin, opravljanje nepridobitne dejavnosti in uporaba teh delov stavb v splošno družbeno korist. Pri tem je bila izpostavljena tudi previsoka vrednost pokopališč.
Glede dela stavbe z dejansko rabo 13 – del stavbe za izvajanje komunikacij v večstanovanjskih objektih je bil podan predlog, da se tovrstnih delov stavb ne vrednoti, ker ne morejo biti predmet samostojnega pravnega posla.

2.3.10 Pripombe na model za stavbe za turizem (TUR)

Pripombe so se nanašale na previsoko vrednost, izpostavljena je bila tudi razlika v vrednostih med hišami in stavbami za turizem.
Pri tem bi izpostavili, da smo pri enotah vrednotenja, ki imajo večje površine zaznali, da so lahko prostori dela stavbe nepravilno evidentirani v smislu, da imajo premajhno površino nerazporejenih prostorov, oziroma, da ni posebej evidentiranih skupnih komunikacijskih prostorov, skupnih sanitarij in podobno, kar ima vpliv na previsoko vrednost, določeno z modelom TUR.

2.3.11 Pripombe na model za kmetijska zemljišča (KME)

Največ pripomb na model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) je bilo povezanih s podatkom o boniteti oziroma z lego, kakovostjo tal in naklonom. Pravilnost oziroma kakovost podatkov o nepremičninah ni predmet pripomb na model vrednotenja kot tak, gotovo pa ima podatek o bonitetnih točkah velik vpliv na posplošeno vrednost.
Pripombe pa so še bile:

- da se kmetijska in gozdna zemljišča, četudi so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, vrednoti z modelom za kmetijska ali gozdna zemljišča,
- da je treba upoštevati daljnovod in stebre,
- da se upošteva plazišče oziroma nevarnost plazu.

2.3.12 Pripombe na model za gozd (GOZ)

Največ pripomb na model vrednotenja za gozd (GOZ) se je nanašalo na:

- Izboljšano upoštevanje lastnosti gozda (dovoljen posek, naklon, možnosti spravila, proizvodno sposobnost in podobno),
- da se kmetijska in gozdna zemljišča, četudi so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, vrednoti z modelom za kmetijska ali gozdna zemljišča, in
- da je treba upoštevati vpliv daljnovoda na vrednost.

Prispela je tudi pripomba, da je treba zmanjšati vrednost referenčnega gozda v VR 1 z utemeljitvijo.

2.3.13 Pripombe na model za stavbna zemljišča (STZ)

Veliko pripomb je opozorilo na previsoko povišanje vrednosti stavbnih zemljišč. Pripombe so se glasile na neustrezno umestitev namenske rabe v skupino modela STZ, neupoštevanje vpliva komunalne infrastrukture na vrednost stavbnih zemljišč, neustreznost upoštevanja vrednosti pozidanega stavbnega zemljišča, ki bi po vrednosti moralo biti nižje od zemljišč za gradnjo stavb ter na neupoštevanje kakovosti zemljišč. Podanih je bilo nekaj pozivov, da bi stavbna zemljišča morala biti vrednotena na osnovi dejanske rabe zemljišč.

2.3.13.1 Metoda vrednotenja

Glede pripomb, da naj se kmetijska in gozdna zemljišča, četudi so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, vrednotijo z modelom za kmetijska ali gozdna zemljišča, pojasnjujemo, da se skladno z ZMVN-1 nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo po tem zakonu za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča izkazuje dejanska raba zemljišč in za ostala zemljišča njihova namenska raba. Tudi MSOV opredeljujejo, da se zemljišča vrednotijo po namenski (najgospodarnejši uporabi), četudi so po dejanski rabi opredeljena kot kmetijska ali gozdna zemljišča.

2.3.13.2 Vpliv namenske rabe na vrednost

Za namenske rabe 50100 - Območja mineralnih snovi, 50110 - Površine nadzemnega pridobivalnega prostora in 50120 - Površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki omogoča drugo rabo, so bile podane pripombe, da njihova uporabnost oziroma vrednost ne ustrezna vrednosti skupine STZ C, kamor je bila umeščena v poskusnem izračunu vrednosti. Pripombam so bile priložene cenitve oziroma utemeljitve, zakaj so potrebne spremembe modela.
Podobno so bile za namensko rabo 10410 - Površine za turizem podane pripombe, da vrednost zanjo ne ustrezna vrednosti skupine STZ A, kamor je bila umeščena v poskusnem izračunu vrednosti.
Ustreznost pripombe je bila preučena z analizami. Zaradi načina umerjanja in evidentiranja namenskih rab se je izkazalo, da sta obe pripombi utemeljeni. Posledično bodo v modelu namenske rabe 50100 - Območja mineralnih snovi, 50110 - Površine nadzemnega pridobivalnega prostora in 50120 - Površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki omogoča drugo rabo, umeščene v skupino STZ H, ki se z novim modelom vzpostavlja. Namenska raba 10410 - Površine za turizem pa bo umeščena v skupino STZ D.
Podane so bile pripombe o previsoki vrednosti pokopališč in parkov. Pripombe so se nanašale tudi na neupoštevanje razvojnih stopenj v modelu s pripombo, da stavbna zemljišča okrog hiš niso nezazidana stavbna zemljišča.

2.3.13.3 Mikrolokacija in vplivno območje

Podane so bile pripombe, ki so opozarjale na potrebo po uvedbi vpliva komunalne opremljenosti na vrednost ter hrupa zaradi prometa. Pojavili so se pozivi po potrebi uvedbe vpliva linijskih objektov na vrednost stavbnih zemljišč.
Pripombe so se nanašale tudi na mikrolokacijo zemljišča na plazovitem, poplavnem in varovanem območju.
Ob zavedanju, da imajo linijski objekti vpliv na vrednost stavbnih zemljišč, je v model bil na podlagi primerjalnih analiz uveden faktor vplivnega območja, ki vpliva na vrednost skupin STZ A in STZ B.

2.3.14 Pripombe na model za druga zemljišča (DRZ)

Pripombe so se glasile na previsoko povišanje vrednosti zemljišč. Prav tako so se pripombe glasile na previsoko vrednost dovoznih poti, z razlogom, da služijo le namenu vožnje.
Nekaj pripomb je bilo tudi v povezavi s kakovostjo drugih zemljišč, ker so neprimerna za obdelavo, nedostopna ter locirana na strmem terenu. Pripomba se je glasila tudi na neurejeno lastništvo drugih zemljišč.

2.3.15 Pripombe na model za bencinske servise (PNB)

Na model za bencinske servise (PNB) organ vrednotenja ni prejel splošnih pripomb.

2.3.16 Pripombe na model za elektrarne (PNE)

Prejete pripombe na model PNE za elektrarne je organ preučil in v odgovorih utemeljili, katere pripombe bodo upoštevane v končnem predlogu modela vrednotenja za elektrarne in katere ne, glede na predpisana merila določitve modelov vrednotenja. Ker podatki o posebnih enotah vrednotenja skladno z določili ZMVN-1 niso javen podatek, podrobnosti o pripombah niso opisane v tem poročilu.

2.3.17 Pripombe na model za marine in pristanišča (PNP)

Na model za marine in pristanišča (PNP) organ vrednotenja ni prejel splošnih pripomb.

3 PREDVIDENE SPREMEMBE MODELOV VREDNOTENJA

Skladno z ZMVN-1 se posplošena vrednost nepremičninam določi ob upoštevanju temeljnih lastnosti o nepremičninah. Kot temeljne lastnosti se upoštevajo raba, lokacija, velikost, starost stavb in delov stavb ter kakovost nepremičnin. Posplošena vrednost se nepremičnini pripiše na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so sistemsko zbrani in evidentirani v uradnih evidencah. Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo po tem zakonu 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 in za ostala zemljišča njihova namenska raba. V modele vrednotenja ni mogoče vključiti podatkov o nepremičninah, ki niso sistemsko vodene v uradnih evidencah in za katere ni omogočena pravna varnost lastnikov (možnost spremembe podatka oziroma pritožba).

Sistem množičnega vrednotenja omogoča uveljavljanje posebnih okoliščin, ki spremenijo posplošeno vrednost posamezne nepremičnine. Posebna okoliščina je po definiciji tista lastnost nepremičnine, o kateri podatek ni sistemsko zbran v uradnih evidencah ali je sistemsko zbran, pa ni prevzet v evidenco vrednotenja, in izpolnjuje naslednje pogoje:

- 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 ali posebne enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva, spremeni za vsaj 20 % oziroma za več kot 200.000 EUR.

Za posebno okoliščino se štejejo zlasti:

- posledice vpliva lokacije na vrednost nepremičnine, ki odstopa od vpliva lokacije na ostale primerljive nepremičnine znotraj vrednostne cone (mikrolokacija);

- lastnosti nepremičnin, ki nastanejo zaradi posledic rabe, vzdrževanja ali načina gradnje in zaradi njih nepremičnina odstopa od primerljivih nepremičnin znotraj iste vrednostne cone (kakovost);
- posledice nenadnega delovanja zunanjih sil, ki se na nepremičnini odražajo v zmanjšani ali onemogočeni uporabnosti nepremičnine (poškodbe).

Pri pripravi končnega predloga so bile upoštevane vse pripombe, ki so bile utemeljene glede na merila za določanje modelov vrednotenja.

Za vse modele vrednotenja je bila izvedena tudi prilagoditev zaradi spremembe datuma vrednotenja. Datum vrednotenja za javno razgrnjene modele vrednotenja je bil 1.1.2024, za končni predlog modelov vrednotenja pa je datum vrednotenja 1.1.2025. To pomeni, da so upoštevane spremembe cen in drugih parametrov trga nepremičnin v obdobju enega leta. Končni predlog modelov vrednotenja odraža stanje ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin na dan 1.1.2025. Posplošena vrednost torej odraža ocenjeno tržno ceno posamezne enote vrednotenja ali posebne enote vrednotenja, izračunano z modeli vrednotenja, in podatki, ki so na dan pripisa evidentirani v evidenci vrednotenja. Zaradi te spremembe so se za vse modele vrednotenja spremenile vsaj tabele vrednostnih ravni ter vrednosti v vrednostnih tabelah.

V nadaljevanju je podan kratek opis sprememb po posameznih modelih vrednotenja zaradi upoštevanja utemeljenih pripomb na predlog javno razgrnjenih modelov vrednotenja glede na merila določanja modelov vrednotenja, brez navedbe sprememb zaradi spremembe datuma vrednotenja. Spremembe v modelih vrednotenja za stanovanja (STA), hiše (HIS) in stavbna zemljišča (STZ) so opisana nekoliko podrobneje zaradi sorazmerno velikega števila prejetih pripomb.

3.1 MODEL VREDNOTENJA ZA STANOVANJA (STA)

Spremenili so se faktorji obnov in vrednosti v tabeli vrednostnih ravni in v vrednostnih tabelah. V vrednostnih tabelah je bil uveden nov stolpec za leto izgradnje leta 2025 in kasneje. Prav tako je za leto izgradnje v letu 2025 in kasneje ter povprečno leto obnove v letu 2025 in kasneje uveden nov stolpec in nova vrstica v tabeli faktorja obnov.
Spremenjen je bil tudi vpliv lastnosti, saj se je izkazalo, da so oskrbovana stanovanja (dejanska raba: 3 – Oskrbovano stanovanje) imela glede na običajna stanovanja (dejanska raba: 2 - Stanovanje) previsoko vrednost. Zaradi tega bo vrednost oskrbovanih stanovanj po modelu nižja kot je bila v poskusnem izračunu vrednosti.
Spremenili so se torej naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- vrednostne tabele/relacijske tabele: nov stolpec: 2025 –
- nove vrednosti v vrednostni tabeli,
- sprememba faktorja lastnosti (120 točk: 1,15 → 120 točk: 1,10)

3.2 MODEL VREDNOTENJA ZA HIŠE (HIS)

Spremenili so se faktorji obnov in vrednosti v tabeli vrednostnih ravni in v vrednostnih tabelah. V vrednostnih tabelah je bil uveden nov stolpec za leto izgradnje leta 2025 in kasneje. Prav tako je za leto izgradnje v letu 2025 in kasneje ter povprečno leto obnove v letu 2025 in kasneje uveden nov stolpec in nova vrstica v tabeli faktorja obnov.
Zaradi velike težave pri spremljanju kakovosti podatka o obnovah, predvsem obnove instalacij, je bilo spremenjeno razmerje uteži za izračun povprečnega leta obnove.
Spremenjen je bil tudi vpliv komunalnih priključkov. Znižanje vrednosti zaradi neobstoja kanalizacijskega priključka je bil preveliko, zaradi česar je vpliv faktorja znižan, obraten odnos se je izkazal za priključek za vodovod.
Zmanjšal se je tudi vpliv dejanske rabe na vrednost: dvostanovanjske hiše imajo nižje znižanje vrednosti glede na enostanovanjske.
Faktor nosilne konstrukcije je odstranjen iz modela, ker analize evidentiranih podatkov o nosilni konstrukciji v katastru nepremičnin niso pokazale statistično zanesljivega vpliva na vrednost.
Spremenili so se torej naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- vrednostne tabele/relacijske tabele: nov stolpec: 2025 –
- nove vrednosti v vrednostni tabeli,
- sprememba faktorjev obnov (uteži: vse 0,25 -> fasada: 0,3, streha: 0,3, okna: 0,3, instalacije: 0,1; nov stolpec in nova vrstica: 2025 -; nove vrednosti faktorjev; dodana 1 tabela faktorja obnov (sedaj jih je 5))
- sprememba točkovnika za lastnosti (dejanska raba, priključki, tip stavbe)
- sprememba faktorja lastnosti
- ukinitev faktorja nosilne konstrukcije.

3.3 MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- sprememba izračuna faktorja velikosti (večje garaže bile prevrednotene).

3.4 MODEL VREDNOTENJA ZA PISARNE (PPP)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- sprememba vrednostnih tabel
- sprememba tabele faktorjev obnov
- sprememba faktorja oziroma enačbe prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe

3.5 MODEL VREDNOTENJA ZA LOKALE (PPL)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- sprememba vrednostnih tabel
- sprememba tabele faktorjev obnov
- sprememba faktorja oziroma enačbe prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal
- sprememba enačbe za določitev faktorja velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu

3.6 MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con) glede na model za stavbna zemljišča (STZ)
- sprememba vrednostnih ravni
- sprememba referenčne nepremičnine (leto izgradnje 2020 → 2025)
- faktor obnov (nov stolpec in nova vrstica: 2025 -; nove vrednosti faktorjev)
- vrednostne tabele (nov stolpec: 2025 –, nove vrednosti)
- spremembe razmerja med vrednostjo zemljišča in vrednostjo dela stavbe (upoštevana višja vrednost zemljišča glede na lokacijo usklajeno z modelom HIS)

3.7 MODEL VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJO (IND)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- sprememba referenčne nepremičnine (leto izgradnje 2020 → 2025, zemljišče 600 m^2 → 650 m^2)
- faktor obnov (nov stolpec in nova vrstica: 2025 -; nove vrednosti faktorjev)
- faktor nosilne konstrukcije za kamen, montažno gradnjo in drug material
- vrednostne tabele (nov stolpec: 2025 –, nove vrednosti)

3.8 MODEL VREDNOTENJA ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con) glede na model za industrijske stavbe (IND)
- sprememba vrednostnih ravni
- sprememba referenčne nepremičnine (leto izgradnje 2020 → 2025)
- faktor obnov (nov stolpec in nova vrstica: 2025 -; nove vrednosti faktorjev)
- faktor nosilne konstrukcije za opeko, kamen, les in montažno gradnjo
- sprememba razredov in faktorjev

- vrednostne tabele (nov stolpec: 2025 –, nove vrednosti).

3.9 MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni (tudi povečanje števila vrednostnih ravni)
- sprememba referenčne nepremičnine (leto izgradnje 2020 → 2025, zemljišče 100 m^2 → 600 m2)
- sprememba razmerja med vrednostjo pripadajočega zemljišča in vrednostjo dela stavbe (upoštevana nižja vrednost zemljišča glede na lokacijo, usklajeno z modelom STZ)
- faktor obnov (nov stolpec in nova vrstica: 2025 -; nove vrednosti faktorjev)
- sprememba točkovnika lastnosti in faktorjev lastnosti
- vrednostne tabele (nov stolpec: 2025 –, nove vrednosti).

3.10 MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- spremenjena formula za velikost
- sprememba velikosti tipičnega objekta
- sprememba vrednostne tabele
- sprememba tabele faktorjev obnov

3.11 MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni

3.12 MODEL VREDNOTENJA ZA GOZD (GOZ)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni

3.13 MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

V modelu bodo namenske rabe 50100 - Območja mineralnih snovi, 50110 - Površine nadzemnega pridobivalnega prostora in 50120 - Površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki omogoča drugo rabo, umeščene v skupino STZ H, ki se z novim modelom vzpostavlja. Namenska raba 10410 - Površine za turizem pa bo umeščena v skupino STZ D.

V model je bil uveden tudi faktor vplivnega območja, ki vpliva na vrednost skupin STZ A in STZ B. Spremenili so se torej naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- uvedba faktorja vplivnega območja za STZ A, STZ B in posledično sprememba enačbe modela,
- nov stolpec: stolpec STZ H,
- sprememba povezave namenske rabe in stolpca STZ: (10410 Površine za turizem: iz STZ A v STZ D, 50100 Območja mineralnih snovi: iz STZ C v STZ H, 50110 Površine nadzemnega pridobivalnega prostora: iz STZ C v STZ H, 50120 Površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki omogoča drugo rabo: iz STZ C v STZ H)
- sprememba vrednosti v vrednostni tabeli.

3.14 MODEL VREDNOTENJA ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)

Spremenili so se naslednji elementi:

- sprememba geometrije (meje vrednostnih con)
- sprememba vrednostnih ravni
- sprememba vrednosti v vrednostni tabeli

3.15 MODEL VREDNOTENJA ZA BENCINSKE SERVISE (PNB)

Sprememb ni bilo (razen prilagoditev zaradi novega datuma vrednotenja).

3.16 MODEL VREDNOTENJA ZA ELEKTRARNE (PNE)

V celoti je bila upoštevana pripomba pri vrednotenju jedrske elektrarne o upoštevanju prenizke višine vplačil za razgradnjo NEK in odlaganja radioaktivnih odpadkov iz NEK, medtem ko je bila delno upoštevana pripomba o upoštevanju prenizke višine ostalih poslovnih odhodkov v modelu za vrednotenje jedrske elektrarne.
Skladno z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1C, Uradni list RS, št. 100/24 z dne 26. 11. 2024) od dne 11. 12. 2024 med elektrarne, ki se vrednotijo kot posebne enote vrednotenja, ne spadajo več elektrarne z električno močjo nad 50 kW, temveč le elektrarne z električno močjo 1 MW ali več.

3.17 MODEL VREDNOTENJA ZA MARINE IN PRISTANIŠČA (PNP)

Sprememb ni bilo (razen prilagoditev zaradi novega datuma vrednotenja).