GEODetski dan 54

Prenova metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin v javno korist

Valentina BREČKO ČEBELA

18. in 19. november 2026
Gospodarsko razstavišče, Ljubljana

LJUBLJANSKO GEODETSKO DRUŠTVO

zveza geodetov slovenije

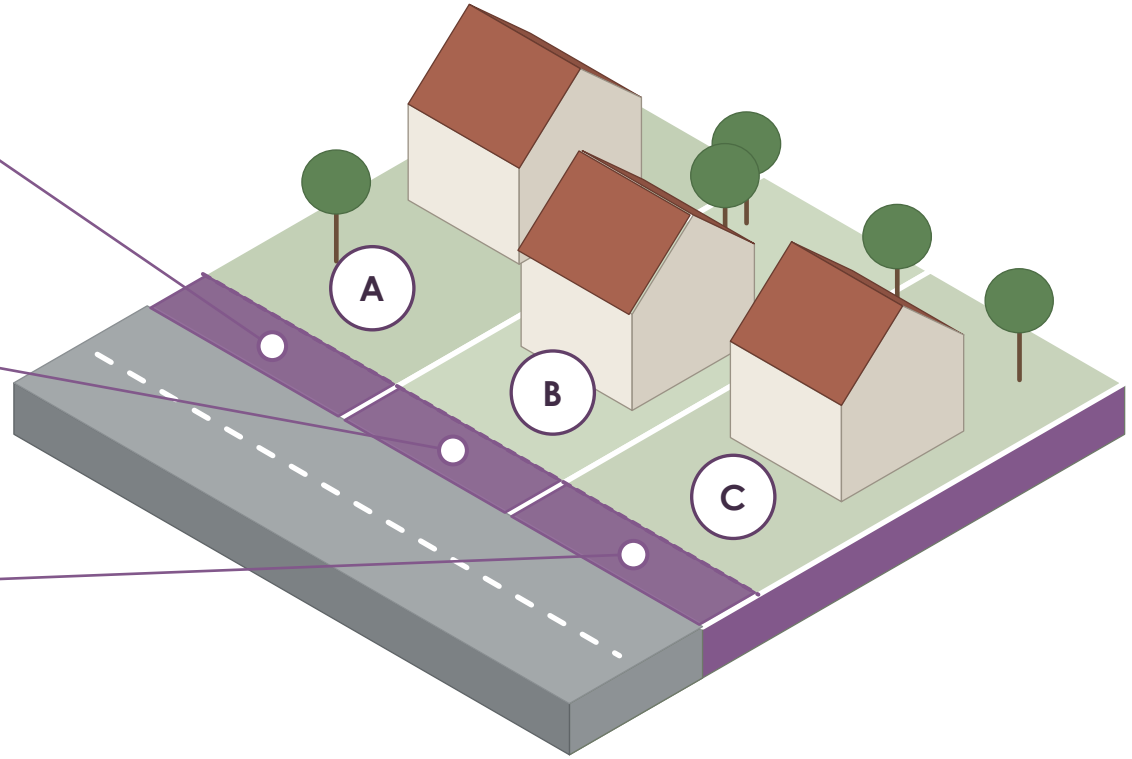
PROBLEM

Parcela A
60 m²

Parcela B
100 €/m²

Parcela C
72 €/m²

Parcela C
80 €/m²



- X Različni pristopi in predpostavke
- X Nedosledne metode in viri podatkov
- X Neenakopravna obravnava lastnikov
- X Dolgotrajni postopki
- X Težja primerjava in manjša transparentnost
- X Negotovost in manj zaupanja javnosti

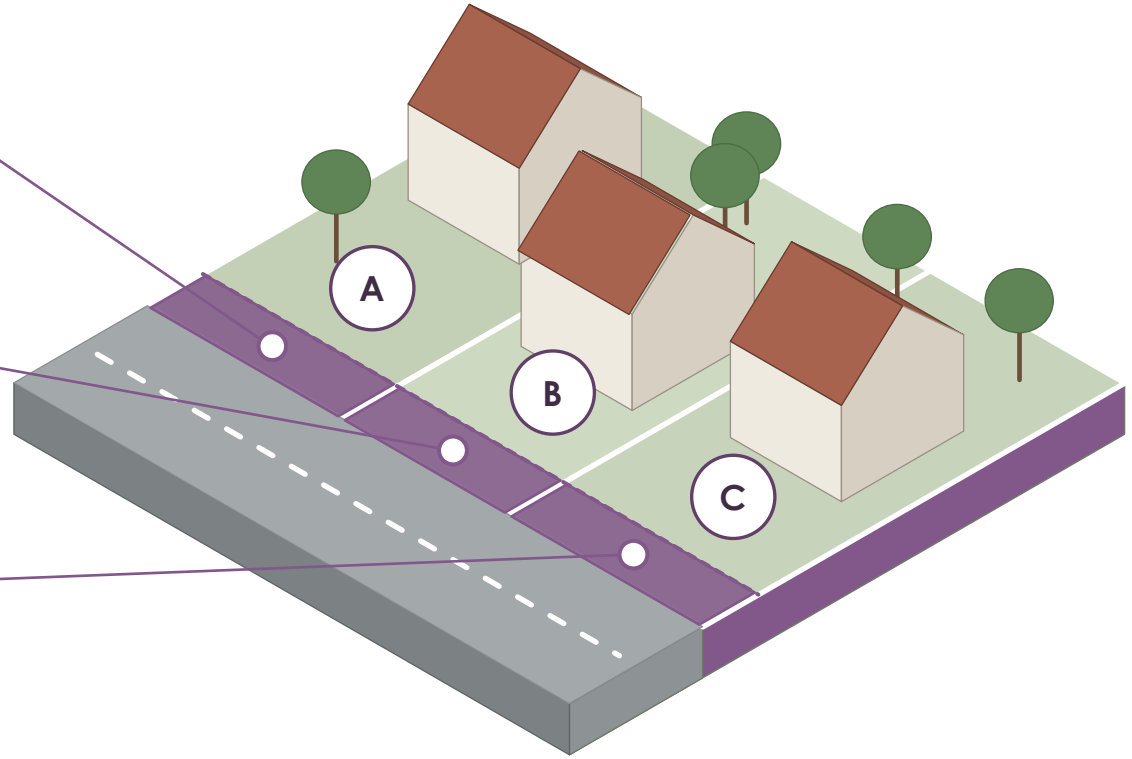
CILJ

Parcela A
72 €/m²

Parcela B
76 €/m²

Parcela C
70 €/m²

Parcela C
76 €/m²



- ✓ Bolj primerljive in razumljive cenitve
- ✓ Manjši razponi in večja predvidljivost
- ✓ Večja transparentnost in zaupanje javnosti
- ✓ Bolj enakopravna obravnava lastnikov
- ✓ Hitrejši postopki
- ✓ Boljše odločitve in upravljanje javnih financ

Kje se metodologije uporabljajo

Ko država ali občina pridobiva ali odsvaja nepremičnine, potrebuje vrednost, ki jo lastnik lahko razume in preveri.

NAMEN 1

Razpolaganje z javnim premoženjem

Nepremičnine države in občin

Cilj: individualna ocena tržne vrednosti

NAMEN 2

Odkupi za javno infrastrukturo

Sporazumni odkup ali razlastitev

Cilj: individualna ocena odškodnine odškodnina

Načelo: ekonomski položaj lastnika v postopkih »prisilnih odkupov« se ne sme zmanjšati, država pa ne financirati odločitev, ki presegajo objektivno nadomestitev

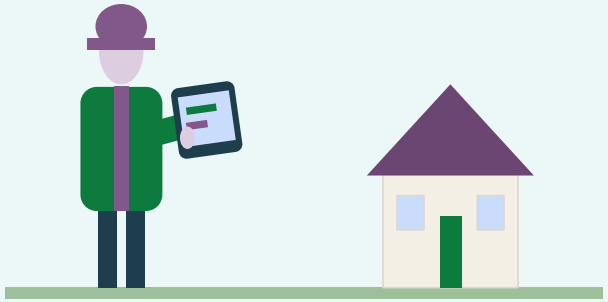
En model, dve vrednosti

PODATKI JAVNIH EVIDENC

Kataster nepremičnin

Podatki, kot so vpisani v evidenci

DEJANSKO STANJE



Podatki s terena

IZHODIŠČE

Modeli množičnega vrednotenja

Enačba modela

lokacija · raba · velikost
starost · kakovost

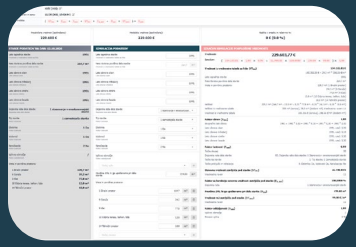
V EVIDENCI VREDNOTENJA

Pripisana vrednost

Samodejno za vse nepremičnine, javno objavljena

V METODOLOGIJAH

Modelska vrednost



Za konkretno nepremičnino, s podatki s terena

Metodologije izhajajo iz **modelske vrednosti**: cenilec podatke evidenc vedno preveri na terenu.

Simulacija posplošene vrednosti

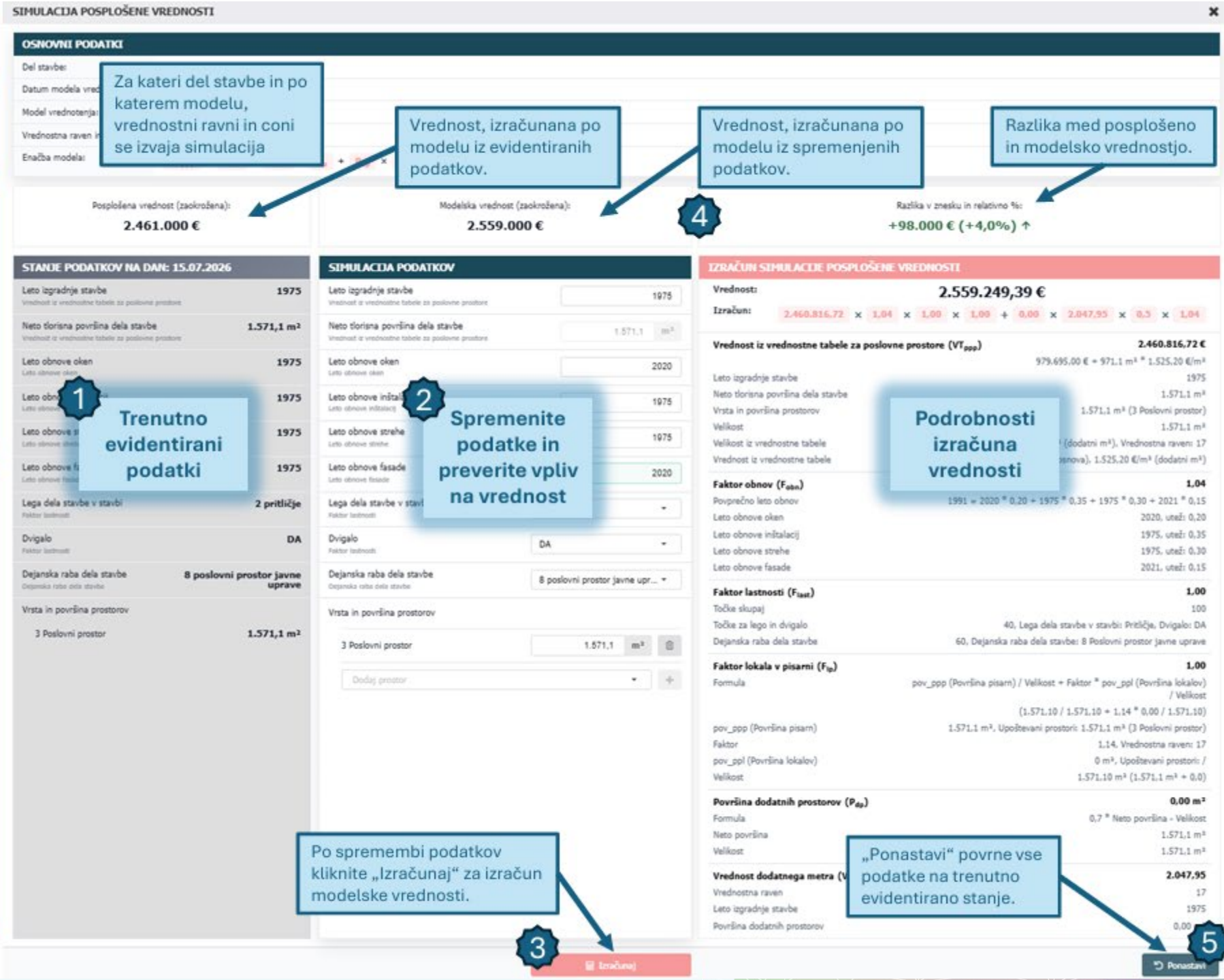
https://vrednotenje.gov.si/EV_JV
https://vrednotenje.gov.si/EV_OV

Kako uporabiti simulacijo:

1. Preglejte trenutno evidentirane podatke.
2. Spremenite podatke, za katere želite preveriti vpliv na vrednost.
3. Kliknite **Izračunaj**.
4. Primerjajte posplošeno in modelsko vrednost ter prikazano razliko.
5. Če želite povrniti podatke na evidentirano stanje, kliknite **Ponastavi.**

Kratek scenarij uporabe:

Trenutno stanje (*Posplošena vrednost*):
2.461.000 €
↓
Sprememba podatkov (*Simulacija podatkov*):
Leto obnove oken:
1975 → 2020
Leto obnove fasade:
1975 → 2020
↓
Klik na **Izračunaj**
↓
Nova vrednost (*Modelska vrednost*):
2.559.000 €
↓
Razlika (*Razlika v znesku in relativno %*):
+ 98.000 € (+ 4,0%) ↑



Od modelske vrednosti do odškodnine

Metodologije so **enotna pravila**, po katerih država in občine določijo vrednost nepremičnin, ki jih **pridobivajo ali odsvajajo v javno korist**.

Vsak cenilec po istih pravilih pride do primerljivega rezultata.

1
Modelska vrednost
iz množičnega vrednotenja

×

2
Prilagoditveni faktorji
lastnosti, ki jih model ne zajame

=

3
Tržna vrednost
za nakup / prodajo nepremičnin

+

4
Nadomestila, stroški, škoda
Sekundarni objekti, vegetacija, selitev, drugo

=

5
Odškodnina
za sporazumni odkup ali razlastitev

TRŽNA VREDNOST · koraki 1–3

ODŠKODNINA · koraka 4–5

ČASOVNA PRILAGODITEV — **DATUM MODELA** → **DATUM OCENJEVANJA**

Kaj metodologije vsebujejo

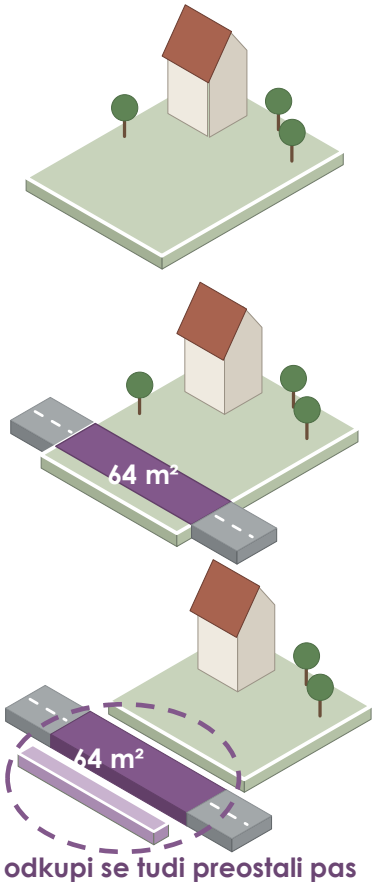
1 Merila za odkup dela ali celotne nepremičnine

2 Prilagoditvene faktorje za posamezne modele vrednotenja

3 Vrednotenje objektov, ki jih modeli ne zajemajo

4 Stroške in škodo zaradi odkupa

5 Časovna prilagoditev vrednosti na datum ocenjevanja



Kaj sledi

2015: prve metodologije · 2015–2025: brez zakonske podlage · 2026: prenova in nadgradnja

1 ZAKONSKA PODLAGA

ZMVN-1
Metodologije, izobraževanje in licenciranje

ZUreP-3
Postopki odkupov in razlastitev

ZSPDSLS-1
Javni nakupi in prodaje

2 PODPORA GEODETSKE UPRAVE

Digitalizacija
Digitalni elaborati cenitev in baza podatkov

Vzdrževanje metodologij
Usklajevanje z novimi modeli vrednotenja

Nadzor nad uporabo
Preverjanje, ali so cenitve izdelane po metodologijah

Sklepi

Modeli množičnega vrednotenja dajo enotno **izhodišče.**

Metodologije določajo **pot** od modelske vrednosti do individualne ocene tržne vrednosti in individualne ocene odškodnine.

Rezultat so primerljive cenitve in enakopravna obravnava lastnikov.

Hvala za pozornost!

valentina.brecko-cebela@gov.si

Dostop do METODOLOGIJ →
Skenirajte QR kodo