



Številka: 410-1/2019-2552-9 (zveza: 004-16/2024-2560-42)
Ljubljana, 5.2.2025
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Novelacija projekta 2552-20-0001 Uvedba množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi petega odstavka 31. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2025 in 2026 (Uradni list RS, št. 104/24) je Vlada Republike Slovenije na redni seji dne 2025 pod točko sprejela naslednji

SKLEP

V veljavnem Načrtu razvojnih programov 2025 – 2028 se skladno s prilogo spremeni projekt:

2552-20-0001 Uvedba množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1

Barbara Kolenko Helbl
GENERALNA SEKRETARKA

Sklep prejmejo:

- Geodetska uprava RS (pisarna.gu@gov.si)
- Ministrstvo za naravne vire in prostor (gp.mnvp@gov.si)
- Generalni sekretariat Vlade RS (gp.gs@gov.si)
- Ministrstvo za finance (gp.mf@gov.si)

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Tomaž Petek, generalni direktor Geodetske uprave RS
- Martin Smodiš, Urad za množično vrednotenje nepremičnin

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

/

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

/

5. Kratek povzetek gradiva:

Zaradi spremembe aktivnosti, opisanih v obrazložitvi vladnega gradiva, posledica katerih je tudi znižanje izhodiščne vrednosti projekta, predlagamo novelacijo projekta. S predlagano novelacijo nova veljavna vrednost projekta znaša 7.659.381,76 EUR, kar pomeni znižanje veljavne/izhodiščne vrednosti glede na prvotno vlogo projekta za 21,9 mio EUR.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA/NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA/NE

c)	administrativne posledice	DA/NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA/NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA/NE
e)	socialno področje	DA/NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	DA/NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

S predlogom vladnega gradiva se spreminja izhodiščna vrednost projekta 2552-20-0001, in sicer se iz 29,6 mio EUR znižuje na 7,7 mio EUR.

– **I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu**

	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				

II. Finančne posledice za državni proračun

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
GURS	2552-20-0001 Uvedba množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1	231369- Množično vrednotenje nepremičnin	567.000,00 EUR	785.998,90 EUR
SKUPAJ			567.000,00 EUR	785.998,90 EUR

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
MNVP	2523-03-0002- Plazovi večjega obsega	231337-Sanacija plazov velikega obsega	2.000.000,00 EUR	0,00 EUR

MNVP	2550-23-0007 Plazenje v zaledju naselja Koroška Bela	231709-Plačilo DDV za NOO	100.000,00 EUR	0,00 EUR
MNVP	2550-23-0013 Plaz slano blato v občini Ajdovščina	231709-Plačilo DDV za NOO	150.000,00 EUR	0,00 EUR
MNVP	2550-23-0014 Plaz Macesnik v občini Solčava	231709-Plačilo DDV za NOO	150.000,00 EUR	0,00 EUR
SKUPAJ			2.400.000,00 EUR	0,00 EUR

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ		

OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja

izvrševanje državnega proračuna.	
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: Kratka obrazložitev	
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 	DA/NE
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: <ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE - Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani: <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA/NE
(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: V razpravo so bili vključeni: <ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti. - . Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte): Upoštevani so bili: <ul style="list-style-type: none"> - v celoti, - večinoma, - delno, - niso bili upoštevani. Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje: Poročilo je bilo dano Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA/NE
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA/NE

Jože NOVAK
MINISTER

PRILOGE:

- Priloga 1: Obrazložitev
- Priloga 2: Izpis Obrazca 3 iz sistema MFERAC
- Priloga 3: Mnenje Ministrstva za finance

OBRAZLOŽITEV

Predlagamo novelacijo projekta zaradi razlogov opisanih v nadaljevanju, ki posledično vplivajo na spremembo veljavne vrednosti projekta. Z novelacijo znižujemo oz. spreminjamo izhodiščne vrednosti projekta 2552-20-0001. Skupna izhodiščna vrednost se znižuje iz 29.599.060,00 EUR na 7.659.381,76 EUR. Projekt traja do 31.12.2026.

Zaradi zamika pri izvedbi aktivnosti množičnega vrednotenja nepremičnin v času epidemije Covid-19 se je zamaknilo in zmanjšalo tudi črpanje sredstev iz projekta številka 2552-20-0001. Geodetska uprava RS od leta 2023 dalje glavnino sredstev usmerja v izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah, kar je predpogoj za kakovostno ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Za samo uvedbo množičnega vrednotenja pa ne bo potrebnih toliko sredstev, kot so bila načrtovana ob pripravi projekta, niti jih v tem obsegu ni bilo zagotovljenih v posameznem letnem proračunu Geodetske uprave RS.

Zaradi situacije s COVID-19 nekatere naloge množičnega vrednotenja niso izvedle oziroma se začasno niso izvajale oziroma se je njihovo izvajanje zamaknilo v obdobje 2025 – 2026.

V začetku leta 2018 je začel veljati nov Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN-1, ki ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji. Ker se rezultati večnamenskega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin uporabljajo v različne javne namene, določene z zakonom, je potrebno star sistem vzdrževati do določitve novih modelov vrednotenja. Zaradi spremenjenih pravil, postopkov in meril je potrebno nadgraditi, spremeniti in vzdrževati sistem evidence trga nepremičnin, informacijski sistem generalnega vrednotenja, ter izdelati in vzdrževati informacijsko okolje evidence vrednotenja, evidence modelov vrednotenja in delovodnika postopkov množičnega vrednotenja nepremičnin. Preverjanje modelov je predvideno najmanj na dve leti. Glede na predvidene spremembe na področju evidentiranja nepremičnin in z vzpostavitev katastra nepremičnin je zaradi potrebnih prilagoditev sistema množičnega vrednotenja nepremičnin predviden zaključek projekta v letu 2026. Zato je potrebno sistem množičnega vrednotenja in informacijske rešitve, povezane z njim, prilagajati spremembam na področju informatike, evidenc in dogajanja na trgu nepremičnin, ter spremembam na zakonodajnem področju.

Po določitvi modelov vrednotenja z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20), ki je začela veljati 1. aprila 2020, bi bilo potrebno začeti javno izkazovanje podatkov v evidenci vrednotenja, izvesti pošiljanje potrdil iz te evidence ter izvajati postopke uveljavljanja posebnih okoliščin. Zakonodaja je o začasnih ukrepih za omilitev in odpravo posledic COVID-19 zamaknila izvajanje teh dejavnosti na dan, ki bo določen z novo uredbo o določitvi modelov vrednotenja.

Državni zbor RS je konec leta 2024 sprejel spremembe in dopolnitve ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 100/24), ki poenostavljajo postopek določanja modelov vrednotenja, ukinjajo obveščanje lastnikov nepremičnin o podatkih evidence vrednotenja po letu 2025, ukinjajo komisijo vrednotenja ter deloma poenostavljajo ugotavljanje posebnih okoliščin.

Glavni namen projekta je uvedba množičnega vrednotenja nepremičnin v skladu z ZMVN-1. Ker se je ZMVN-1 spremenil ter postopki množičnega vrednotenja nepremičnin poenostavili, ne zahtevajo več finančnih sredstev v tolikšnem obsegu. Vsebina projekta se ni spremenila, bistveno pa so se spremenile okoliščine, ki vplivajo na izvajanje tega projekta. Poleg tega je zaradi situacije z epidemijo zakonodaja o začasnih ukrepih za omilitev in odpravo posledic COVID-19 zamaknila izvajanje uveljavljanja posebnih okoliščin in pošiljanje zbirnih potrdil o podatkih evidence vrednotenja (1,1 milijona lastnikov nepremičnin ob spremembi posplošene vrednosti) na dan, ki bo določen z novo uredbo o določitvi modelov vrednotenja.

Spremembe in dopolnitve ZMVN-1 poenostavljajo postopek določanja modelov vrednotenja, ukinjajo obveščanje lastnikov nepremičnin o podatkih evidence vrednotenja, ukinjajo komisijo vrednotenja ter deloma poenostavljajo ugotavljanje posebnih okoliščin.

Glavna razloga za znižanje izhodiščne vrednosti sta bistveno zmanjšan priliv strank od pričakovanega in posledično manjša obremenitev Geodetske uprave RS v letih 2020 in 2021 ter poenostavitev postopkov množičnega vrednotenja nepremičnin.

Rezultat oziroma cilj projekta kljub znižanju izhodiščne vrednosti ostaja izvajanje množičnega vrednotenja v skladu z ZMVN-1 in se ne spreminja. Postopki se s spremembami in dopolnitvami ZMVN-1 poenostavljajo in racionalizirajo. ZMVN-1 določa postopke in rezultate množičnega vrednotenja v Republiki Sloveniji. Sistem množičnega vrednotenja obsega določanje modelov vrednotenja, pripis posplošene vrednosti ter uveljavljanje posebnih okoliščin. Geodetska uprava RS bo tudi v prihodnjih letih glavnino sredstev usmerjala v izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah (Ukrep 2512-11-0002), kar je predpogoj za kakovostno ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN-1C (Uradni list RS, št. 100/24) med drugim določa, da je treba po sprejemu uredbe o določitvi modelov vsem lastnikom po pošti poslati potrdilo o podatkih evidence vrednotenja in začeti postopke uveljavljanja posebnih okoliščin. Zato je treba v letu 2025 zagotoviti dodatna proračunska sredstva za tisk in pošiljanje potrdil o podatkih evidence vrednotenja. Poleg navedenih vsebinskih sprememb, ki so posledica sprememb zakonodaje na področju množičnega vrednotenja, je v letu 2025 predviden tudi zaključek informacijske prenove evidenc množičnega vrednotenja in prehod na oblačno informacijsko strukturo, ki se pretežno financira iz sredstev NOO. Prenova evidence vrednotenja in vzpostavitev ISAM (informacijski sistem za analitiko in modeliranje) je del sredstev NOO. Prenova ETN (evidenca trga nepremičnin) ter (kasnejše) vodenje in vzdrževanje vseh evidenc množičnega vrednotenja je del tega projekta.

V okviru projekta je bilo od leta 2020 do vključno leta 2024 porabljenih 3.906.382,86 EUR.

Glavne realizirane naloge v okviru projekta so:

- redno vodenje, vzdrževanje in potrebne posodobitve evidence trga nepremičnin
- pregled in izboljšanje podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in najemnih poslov s poslovnimi deli stavb
- priprava rednih letnih in polletnih poročil o dogajanju na trgu nepremičnin
- redno vodenje in vzdrževanje evidence modelov vrednotenja
- redno vodenje in vzdrževanje evidence vrednotenja
- vzpostavitev dostopa do informacij javnega značaja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin
- izvedba zakonsko predpisanega postopka določanja modelov vrednotenja, ki se je zaključil s sprejemom Uredbe o določitvi modelov vrednotenja (Uradni list RS, št. 22/20)
- izvedba večine korakov zakonsko predpisanega postopka določanja modelov vrednotenja (priprava osnutka predloga modelov vrednotenja, seznanitev strokovne javnosti z modeli vrednotenja, usklajevanje modelov vrednotenja z občinami, poskusni izračun vrednosti in javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja, obravnava prejetih pripomb in predlogov na modele vrednotenja v skladu s predpisanimi merili množičnega vrednotenja). Predvideno je, da se bo postopek določanja modelov vrednotenja zaključil aprila 2025 s sprejemom Uredbe o določitvi modelov vrednotenja. Zakonsko je namreč predpisano, da se modeli periodično preverjajo. Postopek določitve modelov se zaključi s sprejemom Uredbe o določitvi modelov vrednotenja. ZMVN-1C na tem področju ni uvedel bistvenih sprememb. Tudi, če se ne bi sprejel ZMVN-1C, bi bilo treba zaradi sprememb na trgu posodobiti modele vrednotenja.

V okviru finančnega načrta Geodetske uprave RS je bilo v letu 2025 veljavnega plana na PP 231369 Množično vrednotenje nepremičnin 567.000 EUR, v letu 2026 pa 785.998,90 EUR. V okviru Ministrstva za naravne vire in prostor (PU 2560), bodo v letu 2025 preračunovana dodatna

sredstva v višini 2,4 mio EUR za namen pošiljana pisnih obvestil lastnikom o podatkih in vrednostih njihovih nepremičnin. Sredstva se bodo prerezporedila iz proračunskih postavk 231337 – Sanacija plazov velikega obsega, v skupnem znesku 2.000.000,00 EUR (točneje iz projekta 2552-23-0002 – Plazovi večjega obsega) in 231709 – Plačilo DDV za NOO v skupnem znesku 400.000 EUR (točneje iz projektov 2550-23-0007 -Plazenje v zaledju naselja Koroška Bela v znesku 100.000,00 eur, 2550-23-0013-Plaz Slano Blato v Občini Ajdovščina v znesku 150.000,00 eur, 2550-23-0014-Plaz Macesnik v občini Solčava v znesku 150.000,00 eur). Tako bo znašal veljavni plan v letu 2025 skupno 2.967.000 EUR, v letu 2026 pa ostaja veljavni plan na projektu 785.998,90 EUR.

Glede na vsa zgoraj navedena dejstva se skupna izhodiščna vrednost znižuje iz 29.599.060 EUR na 7.659.381,76 EUR.