

Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin – pogosta vprašanja in odgovori lastnikom nepremičnin

Spoštovani,

objavljamo najpogostejša vprašanja in odgovore, ki jih postavljate. Če v brošuri, ki vam je bila posredovana na dom, ne najdete odgovorov ali če odgovorov na vaša vprašanja ni v tem dokumentu, pošljite svoje vprašanje na obvescanje.gu@gov.si. Nekaj splošnih odgovorov najdete tudi v zavihku za medije.

1. Obvestila nisem prejel. Do kdaj naj počakam?

Če lastnik do 15. oktobra 2010 ne prejme obvestila naj obišče najbližjo geodetsko pisarno. V brošuri je navedena dokumentacija in dokazila, ki jih prinesete s seboj.

2. Brošure nisem prejel – kje jo lahko dobim?

Brošura je bila 16. in 17.9.2010 dostavljena gospodinjstvom v Sloveniji. Dostopna je preko spletne strani www.obvescanje.si. Če želite tiskano brošuro, jo lahko prejmete tudi na najbližji geodetski upravi.

3. Želeli bi brošuro v angleškem jeziku, ali jo lahko pošljete?

Brošura je pripravljena v slovenskem jeziku, tiskani izvodi v slovenskem jeziku so bili dostavljeni na vsa gospodinjstva. Brošura je prevedena v oba jezika narodnostnih skupnosti (italijanski in madžarski) in objavljena na spletnih straneh www.obvescanje.si. Brošura v angleškem jeziku ne obstaja in vam je ne moremo dostaviti. Na internetni strani www.obvescanje.si pod gradiva je objavljen vzorčni primer obvestila v angleškem jeziku.

4. Ali mi lahko obvestilo pošljete na drug naslov, ker na uradnem naslovu, prijavljenem v CRP ne živim stalno?

Naslov lastnika nepremičnine, na katerega bodo poslani podatki o nepremičninah, Geodetska uprava Republike Slovenije prevzema iz Centralnega registra prebivalstva, ki ga upravlja Ministrstvo za notranje zadeve. Tako je avtomatsko zagotovljeno osveževanje spremenjenih podatkov za vse lastnike, ki imajo v Centralnem registru prebivalstva evidentirano enotno matično številko (EMŠO). Posebne evidence naslovov v okviru projekta »Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin« ne vodimo.

Če želite obvestilo prejeti na drug naslov, to uredite sami tako, kot za ostalo pošto. Preusmeritev pošte na drug naslov lahko uredite preko Pošte Slovenije.

5. Podatki o moji nepremičnini, ki sem jih preveril v vašem javnem vpogledu, so nepravilni – v prilogi vam predhodno pošiljam skico stanovanja in opis napačnih podatkov.

Podatki, ki ste jih posredovali v prilogi (skica stanovanja in opis podatkov), ne vsebujejo dovolj informacij, da bi lahko vašo nepremičnino točno identificirali.

Predlagamo, da za popravljanje podatkov počakajte, da prejmete obvestilo o poskusno izračunani vrednosti vaših nepremičnin. V primeru, da bodo podatki za vaše nepremičnine napačni, jih popravite s pomočjo obrazcev pripetih k brošuri ali pa preko spletne aplikacije. Lastništvo boste lahko urejali tudi na najbližji geodetski upravi.

6. Ali se namenska raba stavbna zemljišča upošteva pri vrednotenju zemljišč?

Konkreten primer:

Namenska raba moje parcele je 100000 Stavbna zemljišča, vrednost parcele pa je izračunana po modelu vrednotenja za kmetijska zemljišča, kar je tudi dejanska raba moje parcele. To je razvidno iz prejetega obvestila, pa tudi iz preverjanja vpliva podatkov na vrednost v aplikaciji VreNep.

V 6. členu Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) (v nadaljnjem besedilu ZMVN) je določeno, da se skupine istovrstnih nepremičnin za zemljišča brez pripadajočih sestavin določajo glede na namensko rabo zemljišč, kot je določena s prostorskimi akti in evidentirana v registru nepremičnin, za zemljišča s pripadajočimi sestavinami in dele stavb v etažni lastnini pa glede na dejansko rabo sestavin in delov stavb v etažni lastnini, kot je v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov evidentirana v registru nepremičnin. Pri določanju sestavin zemljišč se upošteva podatek iz povezave stavba – parcela, kot je evidentiran v registru nepremičnin.

Da se lahko oceni posplošena tržna vrednost nepremičnin iz registra nepremičnin, se mora nepremičnine iz registra nepremičnin razvrstiti v enote vrednotenja. Enoto vrednotenja lahko sestavljajo kombinacije parcel, delov parcel, stavb oziroma delov stavb, katerih vrednost se ocenjuje po natanko in izključno samo enem modelu vrednotenja nepremičnin. Vrednost celotne nepremičnine je seštevek vrednosti enot vrednotenja za posamezno nepremičnino. Enota vrednotenja je lahko:

- zemljišče (parcela ali del parcele) ali
- del stavbe s pripadajočim zemljiščem (pripadajoče zemljišče je lahko parcela ali del parcele) ali
- del stavbe.

Pri tem ločimo:

- parcele s sestavino (na parceli je vsaj ena enota vrednotenja del stavbe s pripadajočim zemljiščem) in;
- parcele brez sestavin (na parceli ni vsaj ene enote vrednotenja del stavbe s pripadajočim zemljiščem).

Zaradi značilnosti določitve posameznih vrst namenskih rab, ki so podrobneje navedena v gradivu z naslovom »Razvrščanje zemljišč in delov stavb v modele vrednotenja« na strani 4, objavljenem na spletnih straneh Geodetske uprave Republike Slovenije – Zbirka vrednotenja nepremičnin v okviru Portala Prostor <http://e-prostor.gov.si>, se v teh primerih upošteva dejanska raba zemljišča. Med tovrstne namenske rabe se uvrščajo tudi zemljišča razvrščena v namensko rabo 100000 Stavbna zemljišča. Taka zemljišča se vrednotijo glede na dejansko rabo.