

GURS predstavil nova orodja in pristope za upravljanje ter vrednotenje nepremičnin države in občin

19.6.2026 - | gov.si

V sredo, 17. junija, smo na strokovnem posvetu, namenjenemu zaposlenim v državni upravi, občinah in drugih javnih institucijah, predstavili analizo lastništva in vrednosti nepremičnin v javni lasti ter metodologije ocenjevanja za javne namene.

Poudarek je bil na pregledovalnikih, urejanju lastništva, upravljanju nepremičnin ter pravičnem vrednotenju pri odkupih, pravicah, škodah in stroških javne infrastrukture.

Uvodno predavanje je imela Kristina Perko z Urada za množično vrednotenje nepremičnin in je bilo namenjeno predstavitvi analize stanja lastništva in vrednosti nepremičnin v javni lasti ter prikazu novih pregledovalnikov, ki omogočajo boljši vpogled v lastništvo, vrednost in urejenost nepremičnin v lasti pravnih oseb, Republike Slovenije in lokalnih skupnosti.

Predavateljica je na začetku poudarila, da evidenca vrednotenja predstavlja eno najcelovitejših nepremičninskih evidenc v državi, saj združuje podatke o parcelah, stavbah, delih stavb, lastnikih in posplošenih vrednostih nepremičnin. Prav povezovanje teh podatkov omogoča boljše razumevanje nepremičninskega fonda ter ustvarja podlago za učinkovitejše upravljanje nepremičnin.

Analiza je pokazala, da je v evidenci vrednotenja zajetih več kot 7,7 milijona nepremičnin, katerih skupna posplošena vrednost znaša skoraj 295 milijard evrov. Poseben poudarek je bil namenjen nepremičninam v javni lasti oziroma tistim, ki bi morale biti ustrezno urejene kot last Republike Slovenije ali lokalnih skupnosti. Ugotovljeno je bilo, da je približno 174.000 parcel v skupni vrednosti okoli 1,7 milijarde evrov ter približno 42.000 delov stavb v skupni vrednosti okoli 5,8 milijarde evrov v evidencah še vedno neurejenih v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

V nadaljevanju je bila predstavljena metodologija priprave analize. Uporabljeni so bili podatki iz registra proračunskih uporabnikov, evidence vrednotenja, poslovnega registra in drugih virov. Pri analizi so bile izločene fizične osebe, upoštevani pa so bili različni tipi lastništva in pravnih oseb. Posebej so bili obravnavani primeri, kjer lastniki nimajo matične številke, kjer se isti lastnik pojavi večkrat ali kjer obstajajo posebnosti zaradi različnih vrst lastništva oziroma solastniških deležev.

Osrednji del predavanja je bil namenjen predstavitvi pregledovalnikov lastništva in vrednosti nepremičnin. Ti omogočajo ločen vpogled v nepremičnine v lasti Republike Slovenije, lokalnih skupnosti, pravnih oseb z matičnimi številkami in pravnih oseb brez matičnih števil. Pregledovalniki vključujejo nadzorno ploščo, grafični prikaz na karti in tabelarni prikaz podatkov. Uporabnikom omogočajo filtriranje po tipu lastnika, občini in modelu vrednotenja, iskanje parcel ali delov stavb, izvoz podatkov, izračun statistik ter prikaz dodatnih prostorskih slojev, kot so občine, regije, kataster nepremičnin, ortofoto in topografske podlage.

Predavanje je izpostavilo tudi uporabno vrednost teh orodij pri urejanju lastništva in upravljalstva nepremičnin. Pregledovalniki lahko pomagajo pri identifikaciji lastniško neurejenih nepremičnin, pri iskanju državnih in občinskih stavbnih parcel za morebitno gradnjo javnih stanovanj ter pri pripravi

analiz stanovanjskega fonda po občinah. S tem lahko prispevajo k bolj preglednemu, podatkovno podprtemu in učinkovitemu upravljanju javnega nepremičnega premoženja.

V zaključnem delu je bil predstavljen še razvoj simulatorjev modelske vrednosti nepremičnin. Simulator za obstoječe nepremičnine omogoča, da uporabnik na izbrani nepremičnini spremeni posamezne podatke, na primer leto izgradnje, leto obnove ali podatke o prostorih, nato pa preveri vpliv teh sprememb na izračunano vrednost. Simulator za načrtovane oziroma hipotetične nepremičnine pa omogoča izbiro tipa nepremičnine, lokacije in drugih lastnosti ter na tej podlagi izračuna modelsko vrednost.

Predavanje je pokazalo, da urejeni, povezani in kakovostni podatki o lastništvu, upravljalskih upravičenjih in vrednosti nepremičnin niso pomembni le za evidence, temveč so ključna podlaga za strateško upravljanje javnega premoženja, stanovanjsko politiko in sprejemanje bolj utemeljenih prostorskih ter razvojnih odločitev.

Nadaljevali smo s predstavitvijo metodologij ocenjevanja vrednosti nepremičnin za javne namene, predvsem v postopkih odkupov nepremičnin, delov nepremičnin, pravic, izgub, škod in drugih stroškov, ki nastanejo pri umeščanju in gradnji javne gospodarske infrastrukture. O tem nam je govorila Valentin Brečko Čebela z Urada za množično vrednotenje nepremičnin

V uvodu so bila predstavljena ključna izhodišča za razvoj in nadgradnjo metodologij. Med glavnimi problemi so pravna razpršenost področja pogodbenih in prisilnih odkupov, različni pristopi pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in škod, neenaka obravnava lastnikov ter dolgotrajnost postopkov. Predavanje je izhajalo tudi iz ugotovitev Računskega sodišča, ki je že leta 2014 opozorilo na potrebo po bolj enotnem, preglednem in strokovno utemeljenem pristopu.

Predstavljena je bila razvojna pot metodologij, od zakonskih podlag in metodoloških rešitev iz preteklih let do aktualne nadgradnje v letu 2026. Posebej je bilo poudarjeno, da je Vlada Republike Slovenije že leta 2015 potrdila metodologijo ocenjevanja vrednosti nepremičnin, pravic in škod v postopkih odkupa za gradnjo državne in občinske gospodarske javne infrastrukture. Aktualni pravni okvir pa dodatno določa tudi Zakon o urejanju prostora, ki predvideva uporabo metodologij pri določanju odškodnin za prostorske ureditve državnega pomena.

Glavni cilji nadgradnje metodologij so večja pravna varnost in predvidljivost, večja transparentnost, enakopravna obravnava vseh lastnikov, boljša kakovost cenitev, natančnejše načrtovanje javnih investicij ter hitrejši postopki, vključno z razlastitvenimi postopki. Pomembno izhodišče je načelo, da se ekonomski položaj lastnika nepremičnine v postopkih prisilnih odkupov ne sme poslabšati.

V nadaljevanju je bil predstavljen koncept uporabe metodologij. Kot osnova za oceno tržne vrednosti se uporabljajo modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, pri čemer se upoštevajo dejanski podatki, pridobljeni tudi s terenskim ogledom. Modelska vrednost se nato nadgradi z dodatnimi spremenljivkami in korekcijskimi faktorji, ki lahko pomembno vplivajo na tržno vrednost, vendar niso neposredno vključeni v modele množičnega vrednotenja.

Predmet ocenjevanja zajema stvarne pravice, izgube in škode ter druge stroške. Pri stvarnih pravicah bodo obravnavani odkupi celotnih nepremičnin ali njihovih delov, odkup preostankov, služnosti in omejitve rabe. Pri tem bodo predstavljena merila, kdaj je smiselno odkupiti celotno nepremičnino, kdaj le njen del ter kako se presoja uporabnost preostanka nepremičnine. Posebej bodo izpostavljena tudi merila za kmetijska in gozdna zemljišča.

Pomemben del predavanja je bil namenjen ocenjevanju izgub in škod. Sem sodijo objekti, pritikline,

vegetacija, škoda med gradnjo, stroški popravil, izguba dohodka in poslovna škoda. Metode temeljijo predvsem na stroškovnih tabelah, amortizacijskih stopnjah in nabavno vrednostnem pristopu. Obravnavani bodo primeri sekundarnih stavb, nadstreškov, ograj, bazenov, sadnega drevja, živih mej in drugih elementov, ki za lastnika predstavljajo vrednost, čeprav niso nujno zajeti v modelih množičnega vrednotenja.

Predstavljeni so bili tudi drugi stroški, kot so stroški selitve, priprave, prevoza, namestitve, modifikacije opreme in drugi dejansko nastali stroški, ki jih je mogoče jasno opredeliti in ovrednotiti. Pri tem je bilo poudarjeno osnovno načelo, da mora država zagotoviti ustrezno odškodnino, ne pa financirati odločitev, ki presegajo objektivno nadomestitev.

V zaključnem delu so bili prikazani praktični primeri uporabe metodologij. Med njimi so bili primer odkupa dela stavbnega zemljišča, upoštevanje korekcijskih faktorjev, vrednotenje pritiklin, kot sta lesena lopa in oporni zid, ocenjevanje vegetacije, primer odkupa travnika in njive ter izračun dodatnih stroškov zaradi prilagoditev na kmetijskem zemljišču. Predstavljen je bil tudi primer izračuna nadomestila za služnost pri optičnem kablu, kjer se upoštevajo vplivno območje, tržna vrednost zemljišča in faktorji vpliva.

Predavanje je tako pokazalo, da je enotna metodologija ključna za pravičnejše, preglednejše in strokovno bolj utemeljeno ocenjevanje vrednosti nepremičnin za javne namene. S tem se izboljšuje varstvo lastnikov, hkrati pa se državi in lokalnim skupnostim omogoča učinkovitejše načrtovanje in izvajanje javnih investicij.

<https://www.gov.si/novice/2026-06-19-gurs-predstavlil-nova-orodja-in-pristope-za-upravljanje-ter-vrednotenje-nepremicnin-drzave-in-obcin>