

OBVEŠČANJE LASTNIKOV O POSKUSNEM IZRAČUNU VREDNOSTI NEPREMIČNIN – INFORMACIJA O POTEKU PROJEKTA

Franc Ravnihar

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju Geodetska uprava) mora v skladu z določili 10. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list, št. 50/2006) izvesti poskusni izračun vrednosti za vse nepremičnine, evidentirane v registru nepremičnin, in s tem seznaniti lastnike nepremičnin.

Seznanitev lastnikov bo izvedena v okviru projekta obveščanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin (projekt obveščanja), pri katerem bodo 1.200.000 lastnikom nepremičnin, ki so vpisani kot lastniki v register nepremičnin, in upravljavcem nepremičnin po pošti poslana obvestila o poskusnem izračunu vrednosti za 6.500.000 nepremičnin. Na občinah pa bodo na običajen način razgrnjeni podatki, ki vsebujejo za območje posamezne občine za vsako posamezno skupino istovrstnih nepremičnin izris vrednostnih con in njim pripadajoče vrednostne tabele. Slovenija je zdaj razdeljena na 2666 vrednostnih con in 231 vrednostnih ravní.

Vsi lastniki nepremičnin so imeli možnost vpisati podatke o nepremičninah že med popisom nepremičnin in z rednimi postopki evidentiranja nepremičnin. Zato obveščanje lastnikov nepremičnin ni namenjeno ponovnemu zbiranju podatkov, temveč le pregledu in odpravi morebitnih napak o nepremičninah, ki so nastale med popisom in kasnejšo obdelavo podatkov. Lastniki bodo med obveščanjem lahko posredovali pripombe k modelom vrednotenja, vrednostnim conam in vrednostnim ravnem.

Zaradi velikega obsega podatkov, števila lastnikov nepremičnin in kratkega časa za izvedbo bo projekt obveščanja lastnikov nepremičnin mogoče izpeljati le ob popolni informacijski podpori in največji možni uporabi spletnega posredovanja sprememb in predlogov. V Republiki Sloveniji ima dostop do interneta 65 % gospodinjstev, vse pravne osebe pa so Davčni upravi RS že dolžne posredovati podatke prek internetnega dostopa. Zato lahko upravičeno pričakujemo, da bo za namen projekta razvito informacijsko podporo uporabljalo čim več lastnikov in upravljavcev nepremičnin. Ker vsi lastniki nepremičnin informacijske podpore iz objektivnih razlogov ne bodo mogli uporabiti, je na Geodetski upravi in upravnih enotah predvidena pomoč, kjer pa bodo za vnos sprememb uporabljene enake informacijske rešitve.

Obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin bodo dobili po pošti vsi lastniki in upravljavci, za katere imamo v registru nepremičnin znan naslov (v Sloveniji in tujini). Vsebovalo bo podatke o lastniku oziroma upravljavcu, nepremičninah, na podlagi katerih bo poskusno izračunana njihova vrednost, podatke o uporabljenih modelih vrednotenja, vrednostni coni,

vrednostnih ravneh in seveda podatek o poskusno izračunani vrednosti nepremičnine. Dodane mu bodo še kratke splošne informacije oziroma napotki prejemniku. Podrobnejša navodila, kako bo lahko prejemnik obvestila pregledoval podatke prek posebne spletne aplikacije, kako in kdaj bo lahko spreminjal ali dopolnjeval podatke oziroma posredoval pripombe in predloge za spremembo evidentiranih podatkov, bodo lastniki prejeli v posebni brošuri. Napisana bo v slovenskem jeziku in dostavljena v vsa gospodinjstva, dostopna pa bo, enako kot tudi vsa ostala gradiva in informacije o projektu obveščanja, prek spletnih strani.

V skladu s predvidenim terminskim načrtom projekta je predvideno posredovanje obvestil lastnikom nepremičnin v prvi polovici leta 2010. Skladno z določili Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin bodo predlogi modelov vrednotenja nepremičnin 45 dni javno razgrnjeni na občinah. Po preteku tega roka bodo imeli lastniki nepremičnin še osem dni, da posredujejo pripombe k modelom vrednotenja. V istem obdobju bodo lahko lastniki nepremičnin prek spletne aplikacije ali z obiskom vnašalnega mesta posredovali pripombe in predloge sprememb za podatke o nepremičninah, ki se vodijo v registru nepremičnin. Pripombe in predlogi za spremembe se bodo zbirali in sproti obdelovali zgolj v posebni podatkovni bazi obveščanja, ki bo na dan začetka projekta enaka stanju podatkov v registru nepremičnin.

Med izvedbo projekta bo v okviru rednih postopkov evidentiranja sprememb potekalo redno vzdrževanje nepremičninskih evidenc – zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin, neodvisno od pripomb in predlogov, zbranih med projektom obveščanja. Po posredovanju pripomb in predlogov bodo zbrani podatki obdelani in vključeni v register nepremičnin.

Trenutne dejavnosti Geodetske uprave so usmerjene predvsem v pripravo programskih rešitev, ki bodo omogočale izvedbo projekta, v pripravo vseh dokumentov ter pripravo in uskladiitev podatkov, ki bodo uporabljeni v projektu obveščanja.