



Župančičeva ulica 3, p.p. 644a, 1001 Ljubljana

T: 01-369-6600
F: 01-369-6609
E: gp.mf@gov.si
www.mf.gov.si

PRILOGA 1 (spremni dopis – 1. del):

Številka: 007-495/2016/144
Ljubljana, 19. 9. 2017
EVA: 2015-1611-0018
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si
ZADEVA: Predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – predlog za obravnavo – novo gradivo št. 4
1. Predlog sklepov vlade:
Na podlagi 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na seji dne ... pod točko ... izdala naslednji:
S K L E P
»Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije in z njim nadomešča predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (EPA: 2138 – VII).«
mag. Lilijana KOZLOVIČ generalna sekretarka
Sklep prejmejo: Državni zbor Republike Slovenije Ministrstvo za finance Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:
(Navedite razloge, razen za predlog zakona o ratifikaciji mednarodne pogodbe, ki se obravnava po nujnem postopku – 169. člen Poslovnika državnega zbora.)
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
Jože Novak, sekretar, Kabinet ministrice, mag. Irena Popovič, generalna direktorica, Jožica Kastelic, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, mag. Tina Humar, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, mag. Neva Žibrik, sekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, Špela Kač, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja.
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:
Zunanji člani Projektne sveta za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin in Projektne skupine za izvedbo projekta – sejnine in potni stroški okoli 3.500,00 EUR Inštitut za javno upravo (dr. Rajko Pirnat, dr. Jernej Podlipnik) – izdelava pravnega mnenja, strošek 7.320,00 EUR (z DDV)

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

mag. Mateja Vraničar Erman, ministrica, Ministrstvo za finance,
Tilen Božič, državni sekretar, Ministrstvo za finance,
mag. Miranda Groff Ferjančič, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
mag. Saša Jazbec, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
Gorazd Renčelj, državni sekretar, Ministrstvo za finance,
Jože Novak, sekretar, Kabinet ministrice, Ministrstvo za finance,
mag. Irena Popovič, generalna direktorica, Ministrstvo za finance,
Jožica Kastelic, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
mag. Tina Humar, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
mag. Neva Žibrik, sekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
Špela Kač, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja.

5. Kratak povzetek gradiva:

Sistem množičnega vrednotenja se je v Republiki Sloveniji pripravljal in razvijal v letih 1999 do 2005 v okviru kompleksnega projekta »Posodobitev evidentiranja nepremičnin«. V letu 2006 je začel veljati Zakon o množičnem vrednotenju (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 - ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN), ki je povezal pridobljena znanja, spoznanja in izkušnje v enotno pravno podlago. Uredil je sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih z nepremičninami v evidenci trga nepremičnin, evidentiranje podatkov o nepremičninah, potrebnih za vrednotenje ter vzpostavil metodologijo in postopke za določanje posplošenih tržnih vrednosti vsem evidentiranim nepremičninam. S tem je pomembno prispeval k vsebinski nadgradnji registra nepremičnin, ki ga ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 - odl.US in 79/12; v nadaljnjem besedilu: ZEN) ter k preglednosti trga nepremičnin na sploh. Za množično vrednotenje je značilno, da upošteva enake metode in podatke o trgu kot posamično ocenjevanje tržne vrednosti, le da ne izvaja posamičnega ocenjevanja ampak na podlagi statističnih analiz trga oblikuje modele vrednotenja, s katerimi poskuša v največji možni meri simulirati odzive trga in z njimi nato ocenjevati vse podobne vrste nepremičnin na območju s podobnimi tržnimi značilnostmi na isti presečni datum.

Sistem množičnega vrednotenja v Republiki Sloveniji je bil razvit kot večnamenski sistem, ki se lahko uporablja za številne javne namene, kjer se potrebuje ocena vrednosti večjega števila nepremičnin (npr. za potrebe uveljavljanja pravic iz javnih sredstev, za določanje osnov v primeru razlastitev v javnem interesu, za različne sodne postopke, za obdavčitev nepremičnin, pa tudi pri odmeri davka na promet nepremičnin, davka na dediščine in darila itd.) pa tudi za različne povsem poslovne namene (za potrebe bank, zavarovalnic, cenilcev, za različne študijske namene itd.). Rezultat množičnega vrednotenja nepremičnin je modelno ocenjena tržna vrednost, ki mora zadovoljevati statistična merila kakovosti vrednotenja in se zato imenuje posplošena tržna vrednost. Izredno pomembno za različne uporabe je, da je modelno ocenjena tržna vrednost čim boljše kakovosti, saj sicer izgubi pomen za uporabo tudi za povsem poslovne namene – zlasti za potrebe bank. Banka Slovenije pripoznava kakovost sedanjih posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih nepremičnin, saj banke za dajanje hipotekarnih kreditov pogosto priznavajo kar posplošeno tržno vrednost in kreditojemalcem ni potrebno prilagati individualnih cenitev nepremičnin, kar vsekakor zmanjšuje njihove stroške. Dosednje razprave z Združenjem Bank Slovenije in Banko Slovenije ob pregledu predloga zakona kažejo, da bi po posodobitvi sistema množičnega vrednotenja, razširili uporabo rezultatov vrednotenja za hipotekarne kredite brez omejitev ne glede vrsto nepremičnine ter brez omejitev glede višine vrednosti.

ZMVN velja in se tudi izvaja (trenutno se na posplošeno tržno vrednost kot rezultat množičnega vrednotenja sklicuje 10 predpisov), vendar ga zaradi očitanih neustavnih rešitev ni mogoče uporabljati za namene obdavčitve nepremičnin – enega glavnih načinov uporabe, za katere je bil sistem množičnega vrednotenja razvit. Zato ga je potrebno posodobiti tudi iz tega vidika. Ustavno sodišče RS namreč v postopku ocenjevanja ustavne skladnosti Zakona o davku na nepremičnine v odločbi št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014, s katero je razveljavilo celoten Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13; v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr), ZMVN sicer ni

razveljavilo, ga je pa razglasilo za neskladnega z Ustavo RS, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja nepremičnin, saj določbe, ki določajo modele vrednotenja, ne zadostijo zahtevam načela zakonitosti, ker ne urejajo pravnega položaja zavezanca dovolj jasno in določno, ter urejanje vprašanj, ki bi morala biti v izvorni pristojnosti zakonodajalca, prepuščajo podzakonskim aktom. Ustavno sodišče je (sicer v okviru ZDavNepr) odločilo tudi, da je množično vrednotenje neskladno z Ustavo RS, v kolikor se njegov rezultat uporablja v postopku odločanja o pravicah in obveznostih, saj ne vsebuje zadostnega pravnega varstva lastnikov nepremičnin, ki nimajo možnosti ugovora na posplošeno tržno vrednost. Poleg omenjene odločbe je ustavno sodišče do sedaj uporabo posplošene tržne vrednosti razveljavilo v primerih odmere davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti (št. U-I-139/14-13 z dne 26. 3. 2015), odmere davka na nepremično premoženje večje vrednosti (št. U-I-125/14-17 z dne 19. 2. 2016), odmere davka na promet nepremičnin (št. U-I-168/15-9 z dne 23. 3. 2016) in odmere davka na dediščine in darila (št. U-I-190/15 z dne 5. 5. 2016). Glede na odločbo Ustavnega sodišča RS, vezano na davek na nepremičnine, obstaja v primeru vložitve ustavne pobude prejemnikov socialnih transferjev visoko tveganje za morebitne odločitve o neustavni uporabi podatka o posplošeni tržni vrednosti tudi v postopkih odločanja o pravicah iz javnih sredstev iz istih razlogov, zaradi katerih je uporabo tega podatka Ustavno sodišče RS omejilo za potrebe obdavčitve nepremičnin. Morebitna odločitev o omejitvi uporabe posplošene tržne vrednosti za namene postopkov uveljavljanja pravic iz javnih sredstev pa bi lahko imela za posledico precejšno povečanje upravičencev do pravic iz javnih sredstev in s tem večje finančne proračunske odhodke, na strani zavezancev pa povečanje administrativne obveznosti dokazovanja vrednosti njihovih nepremičnin na podlagi posamičnih cenitev.

Z nadgradnjo množičnega vrednotenja z novim ZMVN bo podatek o posplošeni vrednosti nepremičnin potencialno mogoče uporabiti tudi za namene določanja davčne osnove, primerne za sodoben sistem davka na nepremičnine, če bo taka rešitev dobila podporo. Seveda pa sistem obdavčitve nepremičnin ni predmet tega zakona, zato ta ne določa vnaprej bodočega sistema obdavčitve. Davčni sistem in problematika v zvezi z obdavčitvijo nepremičnin se bo urejala v samostojnem zakonu, neodvisno od novega ZMVN. Reforma sistema obdavčitve nepremičnin je sicer nujno potrebna – tako zaradi formalnih kot tudi zaradi vsebinskih težav sedanjega sistema obremenitve nepremičnin.

Danes so nepremičnine obdavčene s tremi dajatvami in sicer z davkom od premoženja, nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Pravne podlage za vse tri dajatve so bile z uveljavitvijo ZDavNepr razveljavljene in z odločbo Ustavnega sodišča RS samo vrnjene v uporabo, kar pomeni, da v pravne podlage ni mogoče posegati. Za zagotovitev delovanja sistema NUSZ se je z Zakonom o izvrševanju proračunov RS za leti 2016 in 2017 (v nadaljnjem besedilu: ZIPRS1617) z 12. 12. 2015 uredila pravna podlaga za sprejemanje novih občinskih odlokov. Kljub temu so občine občinske odloke za odmero NUSZ po razveljavitvi spreminjale in dopolnjevale, ali pa so pred uveljavitvijo ZIPRS1617 celo sprejele nove odloke. Uveljavljena sodna praksa Upravnega sodišča RS (zadnja sodba je bila izdana v marcu 2017) kaže, da posledice formalne nezakoničnosti odloka lahko presegajo okvir odločanja v konkretnem postopku in se raztezajo na celotno odmero za posamezno občino. Na področju NUSZ se ohlapne zakonske določbe in posledična arbitrarnost občin v praksi kažejo v zelo različnih konkretnih rešitvah ter povzročajo mnogokrat tudi vsebinsko neustavne rešitve, ki predstavljajo veliko tveganje tudi za občinsko financiranje (na Ustavnem sodišču RS je bilo do sedaj sproženih že več kot 100 pobud za oceno ustavnosti občinskih odlokov).

Zaradi izpeljave vseh postopkov v zvezi z določanjem modelov vrednotenja (strokovna razprava, usklajevanje z občinami, javna razgrnitev in obravnava pripomb) so na podlagi novega ZMVN posplošene vrednosti nepremičnin na voljo lahko najprej šele leto in pol po uveljavitvi nove pravne podlage, nato pa se šele lahko začne izpeljava postopkov v zvezi z uveljavljanjem posebnih okoliščin (kot ugovorov zoper posplošeno vrednost). Davčna osnova za davek na nepremičnine je torej lahko

pripravljena za uporabo šele dve leti po uveljavitvi novega ZMVN. Če se torej novi ZMVN uveljavi še v letu 2017, bi bilo možno davek na nepremičnine najprej uvesti v letu 2020, če pa se sprejem novega ZMVN zamakne v leto 2019, pa se davek na nepremičnine lahko uvede šele po letu 2022.

Izhajajoč iz dejstva, da je množično vrednotenje večnamenski sistem, je vidik zagotavljanja pravne varnosti lastnikov nepremičnin potrebno reševati v okviru množičnega vrednotenja samega (torej v okviru novega ZMVN).

Upoštevanje večnamenske uporabe, je množično vrednotenje potrebno čim prej ustrezno sistemsko zakonsko nadgraditi. Glavna cilja zakona sta urediti zakonsko določenost množičnega vrednotenja in nadgraditi postopek sodelovanja lastnikov v fazi oblikovanja modelov vrednotenja ter ugovora na posplošeno vrednost na način, ki bo omogočal ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin. Dosedanje izvajanje množičnega vrednotenja, še zlasti pa spoznanja in praktične izkušnje iz postopka uvajanja davka na nepremičnine v letu 2014, so pokazali potrebo po nekaterih posodobitvah in spremembah s ciljem zagotavljanja bolj optimalnih in ustreznih rezultatov. Predlaga se, da veljavni ZMVN nadomesti nov zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin.

Glavna razloga za predlagan zakon sta torej odprava ustavnih neskladnosti ZMVN iz razlogov kršitve načela ustavnosti in zakonitosti ter potreba po nadgraditvi postopka vpliva lastnika na posplošeno vrednost tako v fazi določanja modelov vrednotenja, kot tudi v fazi pripisa vrednosti posamezni nepremičnini. Množično vrednotenje je potrebno tudi prilagoditi glede na dostopnost kvalitetnih podatkov o nepremičninah, prav tako pa predlog zakona vsebuje ustreznejše rešitve na področjih, kjer je izvajalec vrednotenja v letih od njegove uveljavitve zaznal pomanjkljivosti. Vzporedno s pripravo predloga novega zakona je bila prepoznana potreba, da se posebno pozornost posveti kvaliteti in popolnosti podatkov v posameznih javnih evidencah, s čimer se povečuje kakovost končnega rezultata množičnega vrednotenja. Je pa skrb za izboljšavo kvalitete in popolnosti podatkov materija drugih predpisov (ZEN, predpisi s področja urejanja prostora), zato predlog zakona konkretnih rešitev za ta del ne ponuja. Ta problematika se bo reševala v posebni noveli ZEN.

Predlog zakona natančneje določa pogoje in merila za množično vrednotenje ter pogoje za zagotavljanje kakovosti oblikovanja modelov vrednotenja. Strokovne podlage za množično vrednotenje se vsebinsko veže na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, tako, da se v besedilo zakona neposredno prevzemajo definicije pojmov iz teh standardov.

Pravna varnost v postopku množičnega vrednotenja se zagotavlja različno glede na faze določanja posplošene vrednosti razdeli na postopek določanja modelov vrednotenja in postopek izračuna ter pripisa vrednosti. V prvi fazi se lastnikom nepremičnin ter splošno strokovni in laični javnosti omogoči v postopku javne razgrnitve, ki vključuje tudi javno razpravo, pregled in podajanje predlogov ter pripomb zoper predloge modelov vrednotenja (ki vključujejo tudi razdelitev Slovenije na vrednostne cone in vrednostne ravni). Po pregledu vseh pripomb ter upoštevanju utemeljenih, vlada modele vrednotenja potrdi s sprejemom uredbe. Sledi postopek izračuna in pripisa vrednosti. O vrednosti nepremičnine se ne izda posebna odločba, ampak se ob vsakem oblikovanju modelov vrednotenja lastnikom nepremičnin pošlje zgolj potrdilo, ki nima narave konkretnega pravnega akta. Posplošeno vrednost lahko lastniki nepremičnin izpodbijajo tako, da podatke v javnih evidencah ažurno prilagajajo dejanskemu stanju nepremičnine. Glede vsakega posameznega podatka se lastnikom nepremičnin pravna sredstva omogočajo v samostojnih postopkih. Enotno izpodbijanje podatkov (po principu »vse na enem mestu«) namreč ni mogoče, saj podatke, ki so pomembni za vrednotenje, vzpostavijo in vodijo različni državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti, poleg tega pa narava podatkov med seboj ni v celoti primerljiva (nekateri podatki so katastrski, nekateri so registrski) niti niso v celoti primerljivi postopki določanja teh podatkov (nekateri se določajo z javnimi razgrnitvami, nekateri v upravnih postopkih, nekateri zgolj z vpisi v evidence).

Poleg možnosti vplivanja na posplošeno vrednost preko posodabljanja podatkov o nepremičninah pa se lastnikom nepremičnin omogoči postopek ugotavljanja posebne okoliščine, preko katerega se sicer posplošena vrednost v določeni meri individualizira zaradi vpliva take lastnosti nepremičnine, ki je lastna posamezni nepremičnini oziroma nepremičninam v ožjem obsegu ter je praviloma časovno omejena. Posebne okoliščine so primeroma določene v podzakonskem predpisu, lahko pa lastnik nepremičnine izkazuje obstoj tudi drugih posebnih okoliščin. Podzakonski predpis za posamezno predvideno posebno okoliščino določa faktor vpliva, ki pa ga lahko lastnik nepremičnine izpodbija in s predložitvijo ustrezne individualne cenitve dokazuje drugačno stanje. Glede na to, da gre pri presoji vpliva posebnih okoliščin za izredno specifično in zahtevno nalogo, se oblikuje posebna strokovna komisija vrednotenja, katere naloga je oblikovati strokovna mnenja kot pomoč pri odločanju organa prve stopnje.

Zakon vsebuje tudi določbe o vodenju evidenc, potrebnih za vrednotenje, ter podlago za zbiranje in obdelavo evidence trga nepremičnin, v kateri se zbirajo podatki o dejanskih transakcijah nepremičnin na območju Republike Slovenije.

Vzporedno s pripravo predloga novega zakona je bila prepoznana potreba, da se posebno pozornost posveti kvaliteti in popolnosti podatkov o nepremičninah v posameznih javnih evidencah, s čimer se povečuje kakovost končnega rezultata množičnega vrednotenja. Je pa skrb za izboljšavo kvalitete in popolnosti podatkov materija drugih predpisov (ZEN, predpisi s področja urejanja prostora), zato predlog zakona v prehodnih rešitvah ponuja zgolj začasna rešitev glede zagotavljanja podatka o namenski rabi zemljišč. V zvezi s potrebnimi spremembami ZEN pa se bo pripravila posebna novela ZEN, ki bo sedaj veljavno pravno podlago nadgradila z vidika jasne opredelitve nepremičnine (določajo se izjeme od pravil stvarnega prava) ter posledično kdo se šteje za lastnika pri teh izjemah, poleg tega pa se izenačujejo postopki urejanja bistvenih podatkov, ne glede na to, ali je stavba vpisana v kataster stavb ali ne.

V zvezi z ustreznostjo rešitev v predlogu zakona z vidika načela ustavnosti in zakonitosti je bilo pridobljeno mnenje zunanjih strokovnjakov (Inštitut za javno upravo Pravne fakultete v Ljubljani), na osnovi katerega je bil predlog zakona nadgrajen v smeri jasnejših določb o pojmi in merilih množičnega vrednotenja, poleg tega pa so bile v predlog zakona vključene varovalke za lastnika nepremičnine in druge upravičene osebe tako glede popravkov in sprememb podatkov kot tudi glede postopka ugotavljanja posebnih okoliščin.

Predlog zakona je v celoti medresorsko usklajen, k čim prejšnjemu sprejemu zakona (še v letu 2017) pa poziva Projektni svet za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin, ki opozarja tudi na morebitne posledice drugačnega postopanja. Podporo predlogu zakona so izrazile vse tri asociacije občin (Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije in Združenje mestnih občin Slovenije), Gospodarska zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije – Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Obrtna zbornica Slovenije, Trgovinska zbornica Slovenije in Združenje bank Slovenije.

Podporniki sprejema novega ZMVN poudarjajo pozitivne učinke le tega, ne zgolj v smeri nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin, temveč širše, saj izboljševanje evidenc podatkov o nepremičninah in posledično kakovostnejše izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin pozitivno vplivata na transparentno delovanje trga nepremičnin in izboljšujejo investicijsko ter poslovno okolje, s tem pa tudi konkurenčnost Slovenije.

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	DA/NE

	Evropske unije	
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: 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:

V letih 2017 in 2018 se pri organu vrednotenja načrtuje kadrovska okrepitev s 23 zaposlitvami, od tega 14 iz naslova prerazporeditev znotraj državne uprave in 9 novih. Zaradi dodatnih delovnih obremenitev se načrtuje nekaj dodatnih zaposlitev tudi v okviru Ministrstva za okolje in prostor (2, od tega 1 iz naslova prerazporeditev znotraj državne uprave). Ocena potrebnih sredstev za dodatne zaposlitve, ki vključuje plače, najem prostorov in pisarniška in računalniška oprema je v prvem letu 2017 ocenjena na okoli 240.000 eurov in v letu 2018 200.000 eurov. Poleg kadrovske okrepitve se načrtujejo tudi materialni stroški v letu 2017 v višini 400.000 eurov in v letu 2018 v višini 1.550.000 eurov.

V letu 2019 se pri organu vrednotenja načrtuje ohranitev vseh kadrovske okrepitve iz leta 2017 in 2018 (strošek 440.000 eurov), poleg tega pa tudi projektne okrepitve kadrovske zasedbe organa vrednotenja z začasnimi prerazporeditvami v okviru državne uprave (do 20 ljudi). V tem letu se načrtujejo materialni stroški v višini 750.000 eurov.

V predlogu zakona je predvidena ustanovitev strokovne komisije vrednotenja z 21 člani, strokovnjaki cenilske stroke. Strošek oblikovanja mnenj komisije, bo tako ob predpostavki ocenjenega letnega pripada vlog v višini 5.000 znašal 1,5 milijona eurov. Z delom v zvezi s posebnimi okoliščinami naj bi posebna komisija vrednotenja začela šele v letu 2019, v letu 2017 pa naj bi že sodelovala pri določanju modelov vrednotenja, za kar se pričakuje strošek 100.000 eurov.

. 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		0,74 mio €	1,750 mio €	2,690 mio €
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
I. Finančne posledice za državni proračun				
I.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
SKUPAJ				
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
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
SKUPAJ				
OBRAZLOŽITEV:				
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.				

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:

(Samo če izberete NE pod točko 6.a.)

Kratka obrazložitev

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:
pristojnosti občin,
delovanje občin,
financiranje občin.

DA/NE

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

Skupnosti občin Slovenije SOS: **DA/NE**

Združenju občin Slovenije ZOS: **DA/NE**

Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: **DA/NE**

Predstavniki vseh treh skupnosti oziroma združenj občin so člani Projektnega sveta za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnine, ki je v okviru svojih nalog obravnaval tudi predlog novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Vsa tri združenja občin imajo tudi skupnega predstavnika v Projektni skupini za izvedbo projekta, ki je pripravljala in usklajevala besedilo predloga zakona. S skupnim predstavnikom skupnosti oziroma združenj občin ter tudi s predsedniki vseh treh združenj so potekali posamezni usklajevalni sestanki, predvsem z vidika določb, ki vključujejo sodelovanje občin v postopku množičnega vrednotenja

(sodelovanje občin pri usklajevanju predlogov modelov vrednotenja, zagotavljanje podatkov o namenski rabi zemljišč). Za vsa tri zdrženja občina pa je bilo opravljena tudi javna predstavitev sistema množičnega vrednotenja, sistema evidentiranja nepremičnin s poudarkom na podatkih, ki se uporabljajo pri množičnem vrednotenju, ter osnutka novega zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

V okviru javne razprave so na predlog zakona posredovali pripombe: Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Mestna občina Kranj, Občina Ilirska Bistrica, Mestna občina Ljubljana, Občina Domžale, Mestna občina Koper, Občina Beltinci.

Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:

v celoti,
večinoma,
delno,
niso bili upoštevani.

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

DA/NE

Datum objave: 12. 7. 2016, javna razprava in medresorska obravnava je trajala do 30. 9. 2016. V okviru javne razprave so bile opravljene javne predstavitve osnutka zakona pri Obrtno-podjetniški zbornici Slovenije (30. 8. 2016), Gospodarski zbornici Slovenije (8. 9. 2016), Trgovinski zbornici Sloveniji (13. 9. 2016) ter vsa tri združenja občin (21. 9. 2016). Po izteku javne razprave so bile splošni in strokovni javnosti v okviru 27. posveta Poslovanje z nepremičninami v Portorožu dne 9. 11. 2016 predstavljene pripombe, prejete v javni razpravi, ter predlogi novih rešitev.

V javno razpravo so bili vključeni:

- predstavniki strokovne in zainteresirane javnosti: Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije, Društvo izvedencev in cenilcev Maribor, Obrtno-podjetniška zbornica Slovenije, Slovenski inštitut za revizijo, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Odgovorno do prostora, GIZ geodetskih izvajalcev, Združenje SICGRAS, Trgovinska zbornica Slovenije, združeno pa so pripombe posredovali tudi Gospodarska zbornica Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije in Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zadružna zveza Slovenije z.o.o., ZUM d.o.o., Plinovodi d.o.o.;

- predstavniki lokalnih skupnosti: Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Mestna občina Kranj, Občina Ilirska Bistrica, Mestna občina Ljubljana, Občina Domžale, Mestna občina Koper, Občina Beltinci;

- ministrstva RS in drugi državni organi: Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Ministrstvo za notranje zadeve, Ministrstvo za obrambo, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za javno upravo, Ministrstvo za pravosodje, Finančna uprava Republike Slovenije, Služba Vlade RS za zakonodajo, RS - Informacijski pooblaščenec;

- posamezniki.

Bistvene pripombe, posredovane v okviru javne razprave in medresorske obravnave:

- prepoznana bistvena povezava množičnega vrednotenja s podatki o nepremičninah – te bi bilo potrebno urejati v matičnih evidencah – določbe o podatkih naj se urejajo v matičnih predpisih (novela ZEN, prostorska zakonodaja)

- izpostavljena vprašanja glede upravljavcev državnega premoženja, ki so bili določeni v registru

- nepremičnin (potrebno seznaniti le te z nepremičninami v njihovem upravljanju)
- izražena potreba po dopolnitvi postopkov množičnega vrednotenja
 - neustreznost definicije komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča
 - neprimerna uporaba podatkov o pozidanosti, ker sistemsko zbranih podatkov še ni (nujnost ureditve podatkov o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih (ureditev »gradbenih parcel«))
 - predlog za nadaljevanje evidentiranja stanovanjskih najemnih poslov
 - izpostavljena spornost poenostavljene (prehodne) rešitve glede javnih cest
 - nasprotovanje uporabi novega zakona tudi »za druge javne namene«, nasprotovanje izrazu posplošena tržna vrednost
 - nova Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin je potrebno sprejemati skupaj z Zakonom o urejanju prostora, ZEN in ZDavNepr, ki jih je potrebno medsebojno uskladiti; niso sprejemljive prehodne oziroma začasne rešitve (bolje je v prehodnem obdobju sistem množičnega vrednotenja poenostaviti)
 - zagotoviti občinam usklajen sistem, ki bo omogočil tudi zasledovanje zemljiške politike (aktivacijo zemljišč)
 - določene pripombe strokovnih institucij na posamezne kriterije množičnega vrednotenja
 - zahteva po dopolnitvi postopka določanja modelov vrednotenja z vključitvijo strokovne javnosti
 - pripombe na postopek ugotavljanja posebnih okoliščin (vključevanje določenih dodatnih kriterijev)
 - postopek javne razgrnitve modelov vrednotenja: postopek javne obravnave mora voditi organ vrednotenja (in ne občine).

Upoštevani so bili:

v celoti,
večinoma,
delno,
niso bili upoštevani.

V okviru predloga zakona ni bilo mogoče upoštevati splošnih pripomb, ki so se nanašale na sprejemanje usklajevanje in hkratno sprejemanje zakonodaje s področja množičnega vrednotenja nepremičnin, urejanja prostora in obdavčitve nepremičnin.

Ministrstvo za finance je v zadnjem mesecu prejelo več pozivov in utemeljenih zahtev za čim prejšnjo uveljavitev predloga novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, in sicer s strani vseh treh asociacij občin (Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije in Združenje mestnih občin Slovenije) ter Gospodarske zbornice Slovenije, Gospodarske zbornice Slovenije – Zbornice za poslovanje z nepremičninami, Trgovinske zbornice Slovenije, javno podporo pa je predlogu zakona izrazilo Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI preko zunanjih članov Projektnega sveta. Projektni svet poudarja, da je sprejem novega ZMVN nujno potreben za konstruktivno nadaljevanje postopka prenove systemske obdavčitve nepremičnin, saj bo le na ta način omogočena celovita razprava o vseh možnih rešitvah.

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

Tilen Božič
državni sekretar

**ZAKON
O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN****I UVOD****1 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA****1.1 Ocena stanja**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) je začel veljati 31. maja 2006. Pripravljen je bil na podlagi spoznanj, izkušenj in rešitev, pridobljenih pri podprojektu Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin, ki se je v Republiki Sloveniji kot del celovitejšega projekta Posodobitev evidentiranja nepremičnin izvajal v letih od 1999 do 2005. Sistem se je razvil za potrebe uvedbe sodobnega davka na nepremičnine, ki bi temeljil na njihovi tržni vrednosti. Obenem se je pokazalo, da so rezultati množičnega vrednotenja uporabni tudi za druge namene, za katere je do tedaj zakonodaja vrednost nepremičnin urejala po različnih administrativnih netržnih metodah.

Mednarodno urejen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninam je uveljavljen v okviru izvajanja posamičnega ocenjevanja. Vendar tak način ocenjevanja zaradi zahtev po čim boljše ugotavljanju dejavnikov, ki vplivajo na ocenjevano vrednost, ni primeren za ugotavljanje tržne vrednosti večjega števila nepremičnin naenkrat za različne javne namene (npr. za določanje davčne osnove za odmero davka na nepremičnine na podlagi njihove tržne vrednosti, kot množična informacija za nadzor nad drugimi davčnimi podatki, povezanimi z nepremičninami, za namene ocenjevanja vrednosti v postopku razlastitev v javnem interesu, statističnih spremljanj in analiz, kot informacija za pripravo in preverjanje ukrepov zemljiške oz. prostorske politike itd.).

Treba je bilo razviti metodo, ki omogoča določanje tržne vrednosti večjega števila nepremičnin naenkrat, vendar še vedno upošteva strokovna izhodišča tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin in hkrati zagotavlja primerno kakovost ocene za uveljavljanje temeljnih načel javnega prava (pravičnost, enakost, primerljivost, preglednost, določenost ...) ter kakovostne analize in ukrepe v povezavi z nepremičninami. Množično vrednotenje sloni na enakih načinih ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin kot veljajo za posamično ocenjevanje, uporablja enake ali primerljive podatke o trgu. Ima pa za cilj oceniti vrednost večjemu številu nepremičnin naenkrat, zato ima nekatere specifične značilnosti. In sicer se izvaja z računalniškimi metodami, za svoje delovanje potrebuje celovite in popolne evidence s podatki o nepremičninah, vrednosti pa ocenjuje manj natančno kot posamično ocenjevanje, vendar še vedno v skladu z merili kakovosti ocene, ki zagotavljajo objektivnost in primerljivost ocenjenih vrednosti. Zaradi navedenih značilnosti se rezultat množičnega vrednotenja imenuje posplošena vrednost in ima zelo jasen namen uporabe, in sicer je namenjen davčnim in drugim javnim sistemom, ki za svoje delovanje potrebujejo množično oceno vrednosti nepremičnin. Podatki množičnega vrednotenja pa so lahko uporabni tudi za različne poslovne in zasebne namene. Vendar množično vrednotenje nima cilja konkurirati posamičnemu

¹ International Monetary Fund, 2015. *Republic of Slovenia: Technical Assistance Report - The 2013 Property Tax Act: Evaluation of its Design and the Employed Mass Valuation System*. IMF Country Report No. 16/53. International Monetary Fund, 2015. *Republic of Slovenia: Technical Assistance Report - The 2013 Property Tax Act: Evaluation of its Design and the Employed Mass Valuation System*. IMF Country Report No. 16/53. http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/mediji/2016/september/ZMVN_gradiva/IMF_Revizija_sistema_mnozicneg_a_vrednotenja_in_obdavcenja_v_Sloveniji.pdf

ocenjevanju tržne vrednosti nepremičninam, ki ima svojo jasno vlogo in namen.

ZMVN je po vzoru držav, ki poznajo množično vrednotenje, uvedel množično vrednotenje kot neodvisno strokovno večnamensko metodo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Uredil je sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih z nepremičninami v evidenci trga nepremičnin ter evidentiranje podatkov o nepremičninah, potrebnih za vrednotenje. S tem je pomembno prispeval k vsebinski nadgradnji registra nepremičnin, ki ga ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12; v nadaljnjem besedilu: ZEN).

V skladu z določbami ZMVN je izvajanje množičnega vrednotenja poverjeno v pristojnost Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP). Ker je množično vrednotenje pomembno vezano na podatke iz nepremičninskih evidenc, je bil organ za množično vrednotenje po vzoru večine primerljivih rešitev ustanovljen na Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS). Za izvajanje množičnega vrednotenja so bili sprejeti naslednji podzakonski akti:

- Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/08),
- Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin (Uradni list RS, št. 15/10),
- Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 109/11, 7/14 in 41/14),
- Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 in 41/14),
- Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13),
- Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13),
- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15).

Našteti podzakonski akti urejajo podrobnejše postopke in podatke, potrebne za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin. Množično vrednotenje temelji na standardih za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, kot jih določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, obenem pa jih nadgrajuje z ustreznimi metodami statistične analize podatkov o trgu nepremičnin. Za množično vrednotenje je značilno, da upošteva enake metode in podatke o trgu kot posamično ocenjevanje tržne vrednosti, le da se na podlagi statističnih analiz trga oblikujejo modeli vrednotenja, s katerimi se poskušajo čim bolj simulirati odzivi trga in z njimi nato ocenjevati vse podobne vrste nepremičnin na območju s podobnimi tržnimi značilnostmi na isti presečni datum.

Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja določa, kako se izbere način ocenjevanja vrednosti za posamezno vrsto nepremičnin (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa ali način upoštevanja nabavne vrednosti), kako se izberejo podatki za oblikovanje modelov, merila za oblikovanje vrednostnih con ter merila za oceno kakovosti in zanesljivosti ocenjenih vrednosti.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin določa modele vrednotenja glede na vrste nepremičnin, za katere so analize pokazale, da zahtevajo posebne rešitve. Tako so z uredbo določeni modeli vrednotenja za stanovanja, hiše, garaže, lokale, pisarne, industrijske stavbe itd. Z uredbo se tudi določa, za katere vrste nepremičnin se bo določen model uporabil. Uredba je torej predpis, ki omogoča vsaki nepremičnini v registru nepremičnin pripisati ustrezno splošno tržno vrednost. Modeli vrednotenja so instrument za ugotavljanje splošene tržne vrednosti posameznih nepremičnin z upoštevanjem podatkov o njihovih glavnih značilnostih, kot jih izkazujejo podatki v uradnih evidencah oziroma podatki, zbrani v enotno evidenci za namene vrednotenja, registru nepremičnin. Prvič so se vrednosti vsem nepremičninam, ki so evidentirane v registru nepremičnin, pripisale z uveljavitvijo Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin konec leta 2011.

ZMVN določa, da se morajo modeli vrednotenja preverjati najmanj vsaka štiri leta. Načeloma se torej posplošena tržna vrednost nepremičnin na novo določi vsaj vsaka štiri leta, v vmesnem obdobju pa se ta lahko spremeni le, če se spremenijo podatki o nepremičnini v registru nepremičnin ali če se določijo primerni indeksi vrednosti nepremičnin. Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin določa metodologijo izračunavanja dveh indeksov. Indeks cen je namenjen predvsem potrebam nacionalne statistike, indeks vrednosti pa je pomemben element za prilagajanje ugotovljenih posplošenih tržnih vrednosti spremenjenim tržnim razmeram v obdobju med generalnima vrednotenjema. ZMVN določa, da se indeksi vrednosti objavijo, ko se indeks vrednosti za posamezne vrste nepremičnin na določenem območju spremeni za več kot 10 %. Na podlagi te določbe so bili konec septembra 2013 prvič objavljeni indeksi vrednosti po vrstah nepremičnin in območjih, na katerih so analize pokazale, da se je vrednost nepremičnin od prvega množičnega vrednotenja do začetka leta 2013 spremenila za več kot 10 %. V letu 2015 so bili indeksi vrednosti po vrstah nepremičnin in za območja, na katerih so analize pokazale, da se je vrednost nepremičnin od prvega množičnega vrednotenja oziroma od prve indeksacije in do 31. 3. 2014 spremenila za več kot 10 %, objavljeni drugič. S tem so se posplošene tržne vrednosti ponovno bolj uskladile z dejanskimi tržnimi razmerami.

S pravilnikom, ki ureja evidenco trga nepremičnin, se določajo podrobnejši podatki, ki se vodijo v tej evidenci.

Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb poleg navodila o razvrščanju parcel po namenski rabi opredeljuje, kaj so zemljišča za gradnjo stavb (načeloma zemljišča, na katerih je dejansko mogoča gradnja stavb), in občinam nalaga, da taka zemljišča za svoje območje ustrezno evidentirajo v registru nepremičnin. Podatek je pomemben, saj so analize trga pokazale, da imajo taka zemljišča bistveno višje vrednosti (deset- in večkrat) kot na primer kmetijska zemljišča ali stavbna zemljišča brez opredeljene podrobnejše namenske rabe in zmožnosti za gradnjo.

Sistem množičnega vrednotenja je nastajal ob sodelovanju tujih strokovnjakov, mednarodna stroka ga je ocenila kot sodoben in kakovosten. Sam sistem temelji na uporabi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, na podlagi katerih se razvijejo modeli vrednotenja, ki z dovolj veliko statistično zanesljivostjo ocenijo vsako nepremičnino glede na podatke, ki se o njej vodijo v registru nepremičnin. Modeli vrednotenja v celoti izpolnjujejo zahteve, ki jih za take rešitve določajo mednarodno uveljavljeni standardi.

Prvič so se z metodo množičnega vrednotenja vrednosti ocenile vsem nepremičninam, evidentiranim v registru nepremičnin v začetku leta 2012. Nato so se vrednosti dvakrat uskladile z gibanjem trga nepremičnin s pomočjo indeksacije, nazadnje leta 2015 z upoštevanjem stanja na trgu na dan 31. marca 2014. ZMVN določa, da se morajo modeli vrednotenja preveriti vsaka štiri leta. Torej bi bilo treba v letu 2016 že izvesti revizijo modelov in jih po potrebi posodobiti, lahko pa tudi preoblikovati ali določiti nove. Od prvega vrednotenja, ki je izhajalo iz razpoložljivih podatkov o nepremičninah, ki jih je zagotavljajo evidentiranje nepremičnin, vzpostavljeno v letu 2008 do 2014, se je nabralo precej izkušenj, analiz in priporočil prakse, ki kažejo na potrebo po posodobitvi in prilagoditvi modelov novim rešitvam.

Že dve desetletji se v Sloveniji pripravlja reforma obdavčitve nepremičnin, saj je sedajšnja obremenitev nepremičnin nepregledna, neenotna, v konkretnih rešitvah lahko tudi neustavna in v delih vsebuje zastarele rešitve, ki se niso prilagodile spremembi družbenega sistema. V letu 2014 se je tako prvič uveljavil Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13; v nadaljnjem besedilu: ZDavNepr), ki je davčno osnovo vezal na posplošeno tržno vrednost. Ustavno sodišče RS je v postopku ocenjevanja ustavne skladnosti ZDavNepr v odločbi št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014, s katero je razveljavilo celoten ZDavNepr, za neskladnega z Ustavo RS razglasilo ZMVN, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja nepremičnin, saj

določbe, ki določajo modele vrednotenja, ne izpolnjujejo zahtev načela zakonitosti, ker ne urejajo pravnega položaja zavezanca dovolj jasno in določno, ter urejanje vprašanj, ki bi morala biti v izvorni pristojnosti zakonodajalca, prepuščajo podzakonskim aktom. Ustavno sodišče RS je (sicer v okviru presoje ZDavNepr) odločilo tudi, da množično vrednotenje, kolikor se rezultat tega uporablja za obdavčitev nepremičnin, ne vsebuje zadostnega pravnega varstva lastnikov nepremičnin, ki nimajo možnosti ugovora zoper posplošeno tržno vrednost.

Kljub temu pa Ustavno sodišče RS ZMVN ni razveljavilo, temveč je zaradi ugotovljenih neskladnosti z Ustavo RS njegovo uporabo zgolj omejilo za namene obdavčenja nepremičnin. Posledično je v ločenih postopkih zakonsko določeno uporabo posplošene tržne vrednosti razveljavilo v primerih odmere davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti (št. U-I-139/14-13 z dne 26. 3. 2015), odmere davka na nepremično premoženje večje vrednosti (št. U-I-125/14-17 z dne 19. 2. 2016), odmere davka na promet nepremičnin (št. U-I-168/15-9 z dne 23. 3. 2016) in davka na dediščine in darila (št. U-I-190/15 z dne 5. 5. 2016). Glede na vse sprejete odločitve Ustavnega sodišča RS obstaja visoko tveganje, da bo ob prvi priložnosti Ustavno sodišče RS sprejelo odločitev o neustavni uporabi podatka o posplošeni tržni vrednosti tudi v postopkih presoje ustavnosti v zvezev odločanja o pravicah iz javnih sredstev, in sicer iz istih razlogov, zaradi katerih je uporaba tega podatka omejeno za potrebe obdavčitve nepremičnin. Morebitna odločitev o omejitvi uporabe posplošene tržne vrednosti za namene postopkov uveljavljanja pravic iz javnih sredstev pa bi lahko imela za posledico precejšno povečanje upravičencev do pravic iz javnih sredstev in s tem precejšnje povečanje proračunskih odhodkov iz tega naslova, na strani zavezancev pa povečanje administrativne obveznosti dokazovanja vrednosti njihovih nepremičnin na podlagi posamičnih cenitev.

Izhajajoč iz dejstva, da je množično vrednotenje namenjeno večnamenski uporabi, je treba vidik zagotavljanja ustreznega pravnega okvira in pravne varnosti lastnikov nepremičnin zagotoviti enotno in torej reševati v okviru množičnega vrednotenja samega (torej novega ZMVN).

Šele s posodobitvijo množičnega vrednotenja z novim ZMVN bo izpolnjen pogoj za morebitno možnost uporabe podatka o posplošeni vrednosti nepremičnin tudi za namene določanja davčne osnove, primerne za sodoben sistem davka na nepremičnine. Seveda pa se bo vsa problematika v zvezi z obdavčitvijo nepremičnin urejala v samostojnem zakonu, neodvisno od novega ZMVN. Reforma sistema obdavčitve nepremičnin je nujno potrebna – tako zaradi formalnih kot tudi zaradi vsebinskih težav sedanjega sistema obremenitve nepremičnin. Danes so nepremičnine obdavčene s tremi dajatvami in sicer z davkom od premoženja, nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Pravne podlage za vse tri dajatve so bile z uveljavitvijo ZDavNepr razveljavljene in z odločbo Ustavnega sodišča RS samo vrnjene v uporabo, kar pomeni, da v pravne podlage ni mogoče posegati. Posledično spreminjanje občinskih odlokov za odmero NUSZ (tudi zgolj spreminjanje vrednosti točke) nima pravne podlage. Šele z 58. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (sedaj je ta pravna podlaga vsebovana v 59. členu Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018) so občine pridobile pravno podlago za sprejemanje novih odlokov. Na podlagi pregleda stanja odlokov za odmero za leto 2017 je ugotoviti, da se za več kot polovico občin NUSZ odmerja na podlagi formalno nezakonitih odlokov, saj so ti bodisi bili kljub razveljavitvi spreminjeni/dopolnjeni ali pa so bili kot novi odloki sprejeti pred uveljavitvijo ZIPRS1617. Na podlagi uveljavljene sodne prakse Upravnega sodišča RS (zadnja sodba je bila izdana v marcu 2017) kaže, da posledice formalne nezakonitosti odloka lahko presegajo okvir odločanja v konkretnem postopku in imajo posledice na celotno odmero za posamezno občino. V takem primeru lahko odmera predstavlja velik upad finančnih prihodkov občin, saj so občine s spremembami razveljavljenih odlokov ali novimi odloki, sprejetimi v času pred uveljavitvijo ZIPRS1617, mnogokrat pozitivno popravljale vsebinske neustavnosti razveljavljenih občinskih odlokov ter pravilno širile območja

odmere v skladu z zakonskimi podlagami. Poleg opisanih težav s formalno nezakonitostjo občinskih odlokov pa je, zaradi povsem neodvisnega in arbitrarnega odločanja občin, veliko tudi vsebinsko neskladnih občinskih odlokov z dosedanjimi odločitvami Ustavnega sodišča Republike Slovenije (določanje oprostitev izven zakonskih okvirov, nesorazmerno obremenjevanje določenih vrst nepremičnin). Sistem NUSZ v obliki, v kakršni je sedaj, predstavlja visoko tveganje za občinsko financiranje, zato bi ga bilo (skupaj z davkom od premoženja in pristojbino za uporabo gozdnih cest) nujno čimprej nadomestiti z enotnim davkom na nepremičnine, ki bi temeljil na posplošeni vrednosti nepremičnin kot davčni osnovi.

Glede na to, da predlog novega ZMVN predpisuje izpeljavo obsežnih postopkov analiziranja, strokovnih in občinskih usklajevanj modelov vrednotenja ter javno razgnitev le teh še pred uveljavitvijo uredbe o modelih, bodo posplošene vrednosti nepremičnin na podlagi predloga novega ZMVN ugotovljene šele dve leti po uveljavitvi pravne podlage. Posledično se davek na nepremičnine lahko uvede šele dve leti po uveljavitvi novega ZMVN, vsekakor pa se vse rešitve v zvezi z novo ureditvijo sistema obdavčitve nepremičnin rešujejo v samsotojnem zakonu, neodvisno od novega ZMVN. Ta namreč sistem množičnega vrednotenja ureja s ciljem čim širše uporabe (ne torej zgolj za davčne namene), kar pozitivno vpliva tudi na njegovo neodvisnost in kakovost.

Ne glede na to množično vrednotenje v celoti deluje in se kot večnamensko uporablja za druge javne namene (za določanja pravic iz javnih sredstev, za različne sodne postopke, za namene analiz uradne statistike, za upravljanje javnega premoženja, na njem sloni metoda določanja vrednosti za namene razlastitev v javnem interesu, ki je v pripravi, itd.), pa tudi za različne povsem poslovne namene (za potrebe bank, zavarovalnic, cenilcev, za različne študijske namene itd.). Ugotavlja se tudi, da je podatek o posplošeni vrednosti, ki je javno dostopen, pomembno pripomogel k transparentnosti trga nepremičnin ter osveščenosti njegovih udeležencev (to pripomore k realnemu obnašanju trga nepremičnin). Izredno pomembno za različne uporabe je, da je modelno ocenjena tržna vrednost čim boljše kakovosti, saj sicer izgubi pomen za uporabo tudi za povsem poslovne namene – zlasti za potrebe bank. Banka Slovenije pripoznava kakovost sedanjih posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin, saj banke za dajanje hipotekarnih kreditov za stanovanjske nepremičnine do vrednosti 500.000 EUR le teh upoštevajo kar posplošeno tržno vrednost stanovanjskih nepremičnin in kreditojemalcem ni potrebno prilagati individualnih cenitev nepremičnin, kar vsekakor zmanjšuje njihove stroške. Po sprejetju zakona pa se napoveduje neomejena uporaba rezultatov vrednotenja za vse vrste hipotekarnih kreditov brez omejitve vrednosti.

Trenutno v Republiki Sloveniji velja kar 10 predpisov, ki omenjajo možnost uporabe posplošene tržne vrednosti oziroma se nanjo sklicujejo:

- Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US in 88/16);
- Zakon o socialno varstvenih prejemkih (Uradni list RS, št. 61/10, 40/11, 14/13, 99/13, 90/15 in 88/16);
- Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 10/12 in 47/12);
- Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10 – popr. in 57/12);
- Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 68/16);
- Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 9/16);
- Uredba o izvajanju ukrepov za krepitev stabilnosti bank (Uradni list RS, št. 103/13 in 22/16);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16);
- Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic (Uradni list RS, št. 50/15 in 96/15);
- Uredba o izvajanju ukrepa naložbe v osnovna sredstva in podukrepa podpora za naložbe v gozdarske tehnologije ter predelavo, mobilizacijo in trženje gozdarskih proizvodov iz Programa

razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2014–2020 (Uradni list RS, št. 104/15, 32/16, 66/16 in 14/17).

Ustavno sodišče RS v svojih odločbah neposredno modelov vrednotenja ni presojalo, je pa poudarilo pomen kakovostnih in pravih podatkov o nepremičninah. Tudi v strokovnih razpravah po sprejetju odločbe ustavnega sodišča je bilo opozorjeno, da so rezultati vrednotenja toliko kakovostni, kot so kakovostni podatki o nepremičninah, ki se na tak način vrednotijo. Opozorjanje na neustreznost rezultatov množičnega vrednotenja je v večini primerov imelo podlago v nekakovostnih oziroma nepravilnih podatkih o nepremičninah. Zaradi premalo nadzora so se kot problematični izkazali podatki, ki se zbirajo z vprašalnikom neposredno od lastnikov. Na ravni države ni bilo enotne in celovite evidence prostorskih aktov, iz katere bi bilo mogoče na parcelo natančno ugotoviti podatek o namenski rabi, pravnih režimih, obremenitvah in komunalni opremljenosti oziroma razvojnih stopnjah zemljišč, poleg tega pa tudi ni bila vzpostavljena celovita evidenca dejanske rabe pozidanih in drugih zemljišč. Občine so opozorile na težave in nedorečenost pri rešitvah v zvezi z zemljišči za gradnjo stavb, saj niso imele vseh podatkov o prostoru, potrebnih za njihovo določitev.

Zaradi navedenih pomanjkljivosti so bile nekatere rešitve v sistemu množičnega vrednotenja poenostavljene. Med njimi se kot najbolj perečo poenostavitev, ki pomeni odmik od tržnega vrednotenja, izpostavlja vrednotenje praznih zemljišč, ki niso zemljišča za gradnjo stavb, glede na njihovo dejansko rabo.

Na zaprosilo Ministrstva za finance (v nadaljnjem besedilu: MF) je v oktobru 2015 Mednarodni denarni sklad v okviru tehnične pomoči opravil mednarodno revizijo množičnega vrednotenja in pregled obdavčitve nepremičnin. Poročilo Mednarodnega denarnega sklada¹ navaja, da so metode množičnega vrednotenja v Republiki Sloveniji sodobne, kakovostne in večinoma mednarodno primerljive ter omogoča zelo inovativne in napredne rešitve za zagotavljanje kakovosti ne glede na razmeroma majhno aktivnost heterogenega trga nepremičnin v Republiki Sloveniji. Revizija je kot odstopanja označila nedorečenost možnosti ugovora zoper vrednost, določeno z množičnim vrednotenjem, kar je v drugih primerljivih državah uveljavljena rešitev, in nedorečenosti v zvezi z zagotavljanjem kakovosti podatkov o nepremičninah v javnih evidencah. V poročilu so dana tudi priporočila glede nove ureditve davka na nepremičnine, ki zagovarjajo sodobno ureditev, temelječo na vrednosti nepremičnin, brez postopnega prehodnega obdobja, pa tudi glede čim enotnejše davčne stopnje, malo izjem pri obdavčitvi in velike pristojnosti občin.

Po podatkih GURS je bilo na dan 16. 1. 2017 v Republiki Sloveniji okoli 6,3 milijona nepremičnin, ki jih sestavlja okoli 5,6 milijona zemljiških parcel in več kot 1,8 milijona delov stavb v skoraj 1,2 milijona stavbah. Lastnikov nepremičnin je okoli 1,15 milijona: pri čemer ima okoli 950.000 lastnikov v lasti od 1 do 10 nepremičnin (t.j. skoraj 1,9 milijona nepremičnin), 190.000 lastnikov ima v lasti od 11 do 100 nepremičnin (t.j. skoraj 3,2 milijona nepremičnin), 7.059 lastnikov ima v lasti od 101 do 500 nepremičnin (okoli 454.000), 242 lastnikov ima v lasti od 501 do 1000 nepremičnin (t.j. skoraj 103.000 nepremičnin), 171 lastnikov pa ima v lasti več kot 1001 nepremičnino (t.j. 1,027 milijona nepremičnin). Več kot 1,5 milijona nepremičnin v Republiki Sloveniji ima več kot enega lastnika.

Ob prvem pripisu posplošene tržne vrednosti nepremičninam na podlagi Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11) je bila skupna posplošena tržna vrednost nepremičnin v Republiki Sloveniji ugotovljena v višini skoraj 140 milijard evrov, po izvedbi dveh indeksacij pa skupna posplošena vrednost nepremičnin v Republiki Sloveniji znaša okoli 119 milijard evrov, pri čemer je opozoriti, da je k zmanjšanju skupne posplošene tržne vrednosti nepremičnin v znatnem delu (več kot 4 milijarde evrov) prispevala tudi odločitev občin, da iz registra nepremičnin umaknejo podatke o zemljiščih za gradnjo stavb. Podrobnejša razdelitev posplošenih tržnih vrednosti posameznih vrst nepremičnin (razdeljenih glede na uporabljen isti model vrednotenja) je razvidna iz spodnje preglednice.

Prikaz razlik posplošenih tržnih vrednosti posameznih vrst nepremičnin v letu 2012 in 2017:

OPIS	MODEL	VREDNOST (stanje 25. 4. 2012)	VREDNOST (stanje 25. 1. 2017)
HIŠE	HIS	51.808.076.089	44.872.625.879
STANOVANJA	STA	31.510.335.555	26.821.640.518
PISARNE	PPP	11.379.874.191	9.474.598.702
LOKALI	PPL	6.639.848.689	5.395.325.615
INDUSTRIJSKE STAVBE	IND	4.696.491.601	4.468.553.789
ELEKTRARNE	PNE	3.973.387.938	3.585.339.541
STAVBE ZA JAVNO RABO	PNJ	1.960.429.395	1.535.192.594
GARAŽE	GAR	1.678.025.806	1.826.969.719
ČRPALKE	PNB	1.090.561.684	550.999.569
STAVBE S TEŽKO INDUSTRIJO	INP	807.478.644	749.760.590
PRISTANIŠČA	PNP	516.401.616	682.953.316
ZIDANICE	PKZ	467.428.254	474.296.175
DRUGE STAVBE	PND	259.891.690	310.222.075
KMETIJSKE STAVBE	PKO	234.899.980	279.483.318
RUDNIKI	PNM	140.275.241	52.915.428
POSEBNE NEPREMIČNINE	PPN	134.521.055	110.229.504
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	KME	7.098.383.180	7.115.765.879
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB	ZGS	6.121.086.124	1.806.834.934
GOZDNA ZEMLJIŠČA	GOZ	4.580.969.300	4.509.518.383
DRUGA ZEMLJIŠČA	ZDR	3.289.219.633	3.395.228.386
POZIDANA ZEMLJIŠČA	PSZ	1.304.328.479	999.930.761
	Skupaj	139.691.914.144	119.018.384.673

Prvi pripis posplošenih vrednosti je bil vsem nepremičninam v registru nepremičnin izveden konec leta 2011. V letu 2013 in 2015 sta bili v skladu z ZMVN izvedeni dve valorizaciji. Danes so nepremičninam v registru nepremičnin pripisane posplošene tržne vrednosti, ki skladno z zadnjo valorizacijo upoštevajo stanje trga nepremičnin iz leta 2014.

Prikaz rezultatov množičnega vrednotenja po vrstah nepremičnin:

Vrsta nepremičnine	Vrednost	Struktura vrednosti v skupnem (%)	Število	Struktura v skupnem številu (%)	Povprečna vrednost na nepremičnino	Povprečna vrednost na m ²
stanovanjske	66.038.435.300	55,81	921.350	10,90	71.676	949,8
industrijske	5.882.285.908	4,97	42.333	0,50	138.953	284,0
poslovne	12.274.943.305	10,37	80.435	0,95	152.607	840,0
energetika	1.705.148.464	1,44	955	0,01	1.785.496	4.051,2
druge (javne stavbe, cerkve, kulturni)	8.270.437.076	6,99	347.076	4,11	23.829	512,4

spomeniki)						
kmetijske stavbe	689.072.707	0,58	521.355	6,17	1.322	17,0
SKUPAJ deli stavb	94.860.322.760	80,17	1.913.504	22,63	49.574	1.109,1
kmetijska zemljišča	7.142.657.291	6,04	3.232.286	38,23	2.210	1,0
gozdna zemljišča	4.422.379.152	3,74	1.692.183	20,02	2.613	0,4
stavbna zemljišča	7.282.066.287	6,15	491.572	5,81	14.814	7,7
- od tega ZGS	1.920.588.206	1,62	75.961	0,90	25.284	13,6
- od tega druga stavbna zemljišča	5.361.478.081	4,53	415.611	4,92	12.900	6,7
ostala zemljišča*	4.614.239.885	3,90	1.124.843	13,30	4.102	2,4
SKUPAJ zemljišča	23.461.342.615	19,83	6.540.884	77,37	3.587	5,3
SKUPAJ (deli stavb in zemljišča)	118.321.665.375	100,00	8.454.388	100,00	13.995	599,6

Vir: REN, stanje avgust 2016

* pod ostala zemljišča sodijo vodna in neplodna zemljišča ter pozidana zemljišča (samo zemljišče brez sestavine)

Povprečna posplošena vrednost stanovanjskih nepremičnin danes znaša okoli 600 EUR/m², v občinah z nizkimi vrednostnimi ravnmi le okoli 300 EUR/m², v območjih z visokimi vrednostmi pa preko 1.300 EUR/m². Poslovne in industrijske nepremičnine so v povprečju ovrednotene na okoli 160.000 EUR. Razpon je seveda, bolj kot od lokacije odvisen od vrste nepremičnine, kjer posplošene vrednosti lahko tudi presežejo milijonski znesek. Kmetijskim zemljiščem je v povprečju določena posplošena vrednost okoli 1 EUR/m², po občinah glede na vrednostne ravni pa od 0,5 pa do preko 6 EUR/m². Povprečne posplošene vrednosti gozdnih zemljišč se gibljejo med 0,5 in 4,5 EUR/m². Posplošene vrednosti stavbnih zemljišč v povprečju znašajo od okoli 6,87 EUR/m² do 13,58 EUR/m² (za zemljišča za gradnjo stavb kot posebno kategorijo stavbnih zemljišč).

GURS ugotavlja, da so glede na gibanje cen nepremičnin v zadnjih letih izpolnjeni zakonski pogoji za izvedbo tretje indeksacije prvega generalnega vrednotenja. Anomalije v sistemu vrednotenja pa se bodo v celoti odpravile na podlagi posodobljenih modelov vrednotenja v skladu z novim ZMVN.

1.2 Razlogi za sprejem zakona

ZMVN velja in se tudi izvaja, vendar ga zaradi očitanih neustavnih rešitev ni mogoče uporabljati za obdavčitev nepremičnin, enega glavnih namenov, za katere se razvijal in uveljavil.

Množično vrednotenje kot neodvisen večnamenski sistem daje na voljo pomembne informacije za številne javne naloge, od izvajanja različnih obveznih statističnih raziskovanj do konkretne uporabe posplošene vrednosti v konkretnih postopkih. Sistem zagotavlja podatke, s katerimi je mogoče izvesti registrski popis prebivalstva, s čimer Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: SURS) prihrani znaten del stroškov (nekaj mio. eurov), ki bi jih imel, če bi moral popis izvesti na klasičen način. Iz sistema SURS pridobiva tudi podatke za izvajanje obveznih statističnih raziskovanj (spremljanje indeksov cen stanovanjskih nepremičnin, spremljanje obsega stanovanjskega fonda, spremljanje gibanja stanovanjskih najemnin, razvoj nadgradnje metode ocenjevanja bruto domačega proizvoda itd.). Posplošena tržna vrednost se uporablja kot element ugotavljanja materialnega položaja fizičnih oseb v postopkih uveljavljanja pravic iz javnih sredstev, ter daje dodatno informacijo o trgu državi za številne postopke s posamezniki, kadar gre za javni interes. Če podatek o posplošeni vrednosti ne bi bil na voljo, bi bilo treba v vsakem posameznem primeru pridobivati individualne cenitve.

Ne nazadnje pa je posplošena vrednost lahko sodobna podlaga za določitev davčne osnove za nov davek na nepremičnine. Uporaba posplošene vrednosti tudi za namen obdavčitve nepremičnin bi bistveno racionalizirala in poenostila sistem, saj bi odpravila stroške občin za vodenje lastnih občinskih evidenc, zmanjšala obsega pritožb na davčno osnovo in s tem zmanjšala kadrovske potrebe v občinah za te namene. Poleg tega bi navezava obdavčitve na sistem množičnega vrednotenja, skupaj s centralno organiziranim sistemom evidentiranja nepremičnin, celoviteje zajela v obdavčitev vse nepremičnine in omogočila bolj primerljivo raven obdavčitve enakovrstnih nepremičnin po posameznih občinah ter na ta račun povečala obseg prihodkov iz tega naslova.

Vendar samo množično vrednotenje v sistem obdavčitve v ničemer ne posega in tudi samo po sebi ne nalaga lastnikom in drugim upravičencem nobenih obveznosti ali pravic. Njegova naloga je le na podlagi podatkov o nepremičninah v javnih evidencah, ki morajo seveda biti pravilni in popolni, kar zahteva ustrezen nadzor, ter na podlagi modelov množičnega vrednotenja, ki simulirajo kar se da aktualno stanje na trgu nepremičnin, vsaki nepremičnini v evidencah pripisati posplošeno vrednost kot oceno njene tržne vrednosti. Kako in za kakšen namen se naprej podatek o posplošeni vrednosti uporabi, pa določi vsak posamezni predpis, ki se na podatek navezuje.

Zaradi zagotavljanja čim širše večnamenske uporabe posplošene vrednosti, predvsem pa za zagotovitev ustavno skladnih rešitev tudi za namene določanja pravic in obveznosti na podlagi teh podatkov, je množično vrednotenje potrebno bistveno sistemsko nadgraditi. Glavna cilja zakona sta urediti zakonsko določenost množičnega vrednotenja in nadgraditi postopek sodelovanja stroke in lastnikov v fazi oblikovanja modelov vrednotenja ter uveljaviti institut ugovora zoper posplošeno vrednost tako, da bo omogočil ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin. Dosedanja uporaba zakona je nakazala na potrebo po nekaterih posodobitvah množičnega vrednotenja na podlagi dosedanjih izkušenj, izvajanje množičnega vrednotenja je treba prilagoditi glede na dostopnost kakovostnih podatkov o nepremičninah.

Skladno s predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, se preverjanje in spreminjanje ter prilagajanje modelov vrednotenja izvaja najmanj na vsaka štiri leta. V teh ciklih se na novo proučijo značilnosti trga nepremičnin, preveri primernost elementov modelov vrednotenja in razpoložljivost podatkov za vrednotenje ter predlaga morebitne izboljšave. V kolikor je za izboljšanje vrednotenja potrebno zagotoviti nove podatke o nepremičninah, se sproži postopek evidentiranja, ali po predpisih o evidentiranju nepremičnin ali po predpisih o množičnem vrednotenju. Za izvajanje množičnega vrednotenja se namreč potrebujejo sistemsko in enotno evidentirani podatki za vse nepremičnine. Od zagotovitve novih podatkov do uveljavitve novega modela vrednotenja na izboljšanih podatkih pretečeta vsaj dve leti, zato je treba sistemsko vzpostavljanje podatkov načrtovati pravočasno oziroma je treba računati, da bo do uporabe podatkov za vrednotenje od njihove vzpostavitve preteklo nekaj časa. Izkušnje kažejo, da so za kakovost množičnega vrednotenja pomembni zanesljivi modeli vrednotenja, ki dajejo rezultate v skladu z merili kakovosti ter popolni in pravilni podatki o nepremičninah, ki se upoštevajo za oceno posplošene vrednosti posamezne nepremičnine.

Na podlagi meril kakovosti množičnega vrednotenja se ugotavlja, da je večina modelov primernih, da pa je treba nekatere modele posodobiti in razviti nekatere nove ter zagotoviti nadzor nad pravilnostjo podatkov, ki se o nepremičninah vodijo v javnih evidencah, za nekatere modele pa zagotoviti zbiranje novih podatkov. Eni najbolj problematičnih so modeli za stavbna zemljišča, ki so danes, zaradi nezagotavljanja ustreznih podatkov o namenski rabi stavbnih zemljišč v času razvoja modela, vrednotena poenostavljeno oziroma v večini primerov celo (v nasprotju z načelom vrednotenja po najgospodarnejši rabi) po dejanski rabi zemljišč. Zaradi take rešitve je danes del zemljišč neustrezno ocenjen.

Nove rešitve načrtujejo dosledno vrednotenje zemljišč po njihovi namenski rabi, seveda ob okrepljeni aktivnosti za zagotavljanje popolnih in dovolj podrobnih podatkov o namenski rabi zemljišč

za vse občine. Na podlagi sedanjega stanja registra nepremičnin je v Sloveniji okoli 56.500 hektarov ali okoli 3 % vseh zemljišč, ki so po dejanski rabi kmetijska in gozdna, po namenski pa stavbna zemljišča. Obenem pa se z novim ZMVN ukinja status zemljišča, na katerem je mogoče graditi – zemljišče za gradnjo stavb, ki jih je bilo v vseh slovenskih občinah po stanju na december 2016 v registru nepremičnin le okoli 14 tisoč hektarov. Konkrétne ocene in primerjave novih rešitev vrednotenja bo mogoče narediti po razvoju novih modelov vrednotenja za stavbna zemljišča, kar bo glede na časovnico za uveljavitev novega sistema množičnega vrednotenja izvedeno v začetku leta 2018.

Do leta 2000 je Republika Slovenija v centralno vodenih nepremičninskih evidencah razpolagala samo s podatki o parcelah iz zemljiškega katastra (ZK) in seveda lastništvu parcel iz zemljiške knjige (ZKNJ). V letu 2000 se je z ZENDPMNE vzpostavila evidenca katastra stavb (KS), ki se je polnila samo na podlagi formalnih etažnih načrtov in vlog lastnikov, ki so želeli svoje (nove) stavbe vpisati v zemljiško knjigo. Zato se je evidenca polnila počasi in ni uspela zadovoljiti bistvenega cilja vzpostavitve nove evidence, da se na enem mestu enotno evidentirajo vse stavbe oziroma vse nepremičnine z vsemi pripadajočimi stavbami.

V letih 2000 do 2006 je veljal ZPPLPS – poseben zakon, ki je omogočal samostojni vpis etažne lastnine (brez urejanja lastništva na zemljišču in skupnih prostorih) v kataster stavb in nato v zemljiško knjigo. V teh letih se je v KS vpisal velik del etažne lastnine v večstanovanjskih stavbah. Vendar kataster še vedno ni izkazoval popolnega dejanskega stanja. V teh letih je potekal tudi projekt Svetovne banke za posodobitev evidentiranja nepremičnin, katerega del je bil tudi podprojekt »registra stavb«. V tem podprojektu so se na podlagi aerointerpretacije v KS evidentirale vse stavbe večje kot 4m² tlorisne površine. Na takšen način so se evidentirali za vsako stavbo podatki: identifikacijska številka stavbe, tloris stavbe, površina tlorisa stavbe, višina stavbe, in centroid stavbe. Podatki o delih stavb se s tem projektom niso zajeli.

V obdobju med 2006 do 2012 sta bila najprej v letu 2006 uveljavljena dva zakona, ki sta predstavljala začetek vzpostavljanja prve celovite in enovite evidence o nepremičninah v Sloveniji. To sta bila ZEN in ZMVN. Na podlagi teh dveh zakonov se je v tem obdobju vzpostavila nova evidenca register nepremičnin (REN), ki se je napolnila na podlagi podatkov KS, ZK, ZKNJ, CRP, PRS, bistvene značilnosti stavb in delov stavb, ki do tedaj niso bile še nikjer sistematično evidentirane, pa so se pridobile iz evidenc občin, predvsem pa na podlagi POPISA stavb in delov stavb, torej neposredno od lastnikov. Iz KS so se prednatisnili obrazci za vsako stavbo, terenski popisovalci pa so popisali vse dele stavb in podrobnejše podatke o delih stavb, kot so raba, uporabna površina, neto površin, leto izgradnje, obnova oken, obnova fasade, elektrika, voda, itd..

Obenem so se na podlagi istih dveh zakonov prvič v REN pridobili tudi različni podatki o nepremičninah iz razpoložljivih javnih evidenc. Z ZMVN se je vzpostavil način pridobivanja podatkov o namenski rabi in podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb od občin, saj sistemske evidence stavbnih zemljišč država ni imela. Podrobneje so se evidentirali tudi podatki o dejanski rabi zemljišč, ki so se privzeli iz evidence dejanske rabe, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljnjem besedilu: MKGP) (in Zavod za gozdove). Pri tem je MKGP aktivno sodelovalo pri evidentiranju območij dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, za strokovno evidentiranje drugih vrst dejanske rabe (na primer vodna zemljišča, zemljišča pod cestami ipd.) pa pristojni resorji niso pokazali interesa, zato je tudi te rabe (čeprav tam niso sistemsko vzdrževane) GURS povzel iz evidenc MKGP. S tem se je uspelo pokriti celotno površino države in vsem zemljiščem pripisati neko vrsto rabe, čeprav v enem delu brez preveritve in odgovornosti pristojnih resorjev. Vendar se je s tem prvič vzpostavila enovita podlaga v REN za različne javne namene (ciklični popisi prebivalstva, množično vrednotenje itd.).

Prvi pripis posplošene tržne vrednosti vsem nepremičninam se je izvedel v letu 2012. Na podlagi podatkov, sistemsko zbranih v REN je bilo v letu 2010 izvedeno prvo poskusno vrednotenje,

sledila so usklajevanja z občinami in lastniki in obveščanje vseh lastnikov v letu 2011. V letu 2012 so se prvič v REN vsem 6,5 milijona nepremičninam pripisale posplošene tržne vrednosti. V letih 2013 in 2015 je bila dvakrat izvedena valorizacija.

Danes se v REN izkazujejo posplošene tržne vrednosti, ki slonijo na razpoložljivih podatkih in izkazujejo stanje trga nepremičnin iz marca 2014. Aktivnosti pa so usmerjene v izboljšanje podatkov in modelov vrednotenja. Izboljšani podatki se bodo zagotavljali z izvajanjem bolj sistematičnega nadzora nad sporočanjem podatkov s strani lastnikov in urejanjem sistema za pridobivanje kakovostnejših in nekaterih novih podatkov o prostoru, predvsem podatkov o stavbnih zemljiščih, saj se je za te pokazalo, da samo podatek o (podrobnejši) namenski nezadostno pojasni značilnosti tega trga, določanje zemljišč za gradnjo stavb (to je zemljišč, na katerih je mogoče graditi stavbe) pa nima strokovne podpore, niti podpore na izvedbeni ravni s strani občin.

Glede na navedeno se načrtuje skladno s potrebami množičnega vrednotenja nadgraditi tudi sistem evidentiranja nepremičnin s poudarkom na jasneje urejenih definicijah, nadzoru nad kakovostjo podatkov in zagotavljanju bistvenih podatkov o nepremičninah in prostoru, predvsem podatkov o namenski rabi prostora. Za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti, s poudarkom na odpravi ugotovljenih neustavnosti s strani Ustavnega sodišča pa se predlaga, da se veljavni ZMVN nadomesti z novim zakonom.

1. Sprejetje zakona je nujno potrebno z vidika zagotavljanja uporabe množičnega vrednotenja za namene obdavčitve. Ustavno sodišče je že večkrat presodilo, da uporaba posplošene tržne vrednosti na podlagi veljavne zakonodaje ni primerna za uporabo za odmero različnih davkov (davek na nepremičnine, davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti, davek na promet nepremičnin in davek na dediščine in darila).

2. Po omenjeni odločbi ustavnega sodišča določbe ZMVN, ki določajo modele vrednotenja, niso v skladu z Ustavo RS (kolikor se nanašajo na vrednotenje zaradi obdavčitve nepremičnin), saj ne izpolnjujejo zahtev načela zakonitosti in ne urejajo pravnega položaja zavezanca dovolj jasno in določno. Vprašanja, ki bi morala biti v izvorni pristojnosti zakonodajalca, so prepuščena vladi. Prav tako so v nasprotju z Ustavo RS tudi določbe ZMVN, ki urejajo metode množičnega vrednotenja in dajejo podlago za določitev kriterijev in meril množičnega vrednotenja s podzakonskim aktom ministra. Z ureditvijo teh vprašanj, ki bi morala biti določena z zakonom, se v tem zakonu del določb iz podzakonskih aktov prenaša v sam zakon, nekatere rešitve pa se določajo jasneje.

3. V množičnem vrednotenju je treba jasno urediti načine ocenjevanja in postopke ter merila. Glede na cilj ocenjevanja tržne vrednosti se treba množično vrednotenje jasno navezati na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, saj se je ta navezava v postopku ustavne presoje ZMVN izkazala za nejasno. Formalna navezava na mednarodne standarde v zakonu sicer ni določena, je pa množično vrednotenje v bistvenem elementu in sicer načinih ocenjevanja vrednosti, usklajeno z omenjenimi mednarodnimi standardi v vsebinskem smislu. V razmerju do individualnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin pa se množično vrednotenje razlikuje glede standardiziranosti postopkov in množičnosti določanja vrednosti nepremičnine.

4. MOP in GURS sta med veljavnostjo ZMVN in izvajanjem množičnega vrednotenja ugotovila nekatere pomanjkljivosti, zlasti to, da je treba izboljševati kakovost podatkov o nepremičninah. V ta namen se v zakonu urejajo vsebine, vezane na pridobivanje kakovostnih podatkov o namenski rabi prostora, ustrezna prilagoditev pravnih podlag za bolj kakovostno zbiranje ostalih podatkov o nepremičninah pa se bo odrazilo v sistemskem zakonu – ZEN.

5. Z novo zakonsko podlago je treba določbe spremeniti tako, da zagotavljajo čim učinkovitejše in vsebinsko pravilnejše delovanje množičnega vrednotenja. Z novo zakonsko podlago je torej treba popraviti oziroma prilagoditi nekatere modele vrednotenja ter jasno določiti tudi temeljna načela, ki

morajo v celoti slediti ugotavljanju tržne vrednosti.

6. Skladno z določbami ZMVN se ocenjena vrednost nepremičnin določa zaradi vseh namenov, določenih z zakonom. Ker je torej posplošena vrednost večnamenski podatek, ki se uporablja tudi v postopkih odločanja o pravicah in obveznostih lastnikov nepremičnin, je treba že v postopku določanja vrednosti z množičnim vrednotenjem lastnikom zagotoviti ustrezno pravno sredstvo. Glede na že določeno izvajanje množičnega vrednotenja se lastnikom nepremičnin omogoča sodelovanje že v fazi določanja modelov vrednotenja, v kateri lahko dajejo predloge in pripombe glede predlaganih modelov vrednotenja, za vsako konkretno nepremičnino pa se lastnikom nepremičnin omogoči uveljavljanje vpliva posebnih okoliščin, ki pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine, vendar so tako specifične, da jih zaradi njihove vezanosti na konkretno nepremičnino (oziroma ožji obseg nepremičnin) ni primerno vgrajevati v modele vrednotenja. V postopku uveljavljanja posebnih okoliščin torej lahko lastniki vplivajo na vrednost, določeno z modelom vrednotenja.

7. Ne nazadnje pa naj bi bila posplošena vrednost davčna podlaga za nov davek na nepremičnine, ki naj bi bil glavni izvorni davčni vir financiranja občin. Že samo iz naslova uporabe podatka o posplošeni vrednosti za davčne namene je mogoče pričakovati odpravo stroškov občin za vodenje lastnih občinskih evidenc, zmanjšanje obsega pritožb na davčno osnovo in s tem zmanjšanje kadrovske potrebe v občinah za te namene. Poleg tega se lahko iz naslova uporabe podatkov sistema množičnega vrednotenja, skupaj s centralno organiziranim sistemom evidentiranja nepremičnin, pričakuje celovitejši obseg obdavčitve in bolj primerljivo raven obdavčitve enakovrstnih nepremičnin po posameznih občinah ter na ta račun povečan obseg prihodkov iz tega naslova.

CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj zakona je zagotoviti ustrezno in zadostno pravno podlago za množično vrednotenje v samem zakonu in tako preprečiti, da bi se izvirne vsebine urejale v podzakonskih predpisih. Poleg tega je cilj nadgraditi sicer že vpeljan postopek sodelovanja lastnikov in občin v fazi oblikovanja modelov vrednotenja ter omogočiti poseben postopek vplivanja na posplošeno vrednost tako, da bo omogočeno ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin. Množično vrednotenje nepremičnin je torej treba preurediti tako, da se popravijo ugotovljene neustavnosti ter hkrati zagotovi kakovost in popolnost podatkov v posameznih javnih evidencah, kar pa je vsebina drugih predpisov (ZEN, predpisi s področja urejanja prostora).

Z zakonom se želijo doseči naslednji cilji:

1. Množično vrednotenje nepremičnin se ohrani kot večnamenski sistem. Z večnamensko uporabo podatka o posplošeni vrednosti se znižajo stroški vzdrževanja in nadgrajevanja sistema na posamezno nepremičnino, kar zagotavlja učinkovitejšo porabo javnih sredstev.

2. Izboljšata se kakovost in preglednost množičnega vrednotenja v skladu z načelom zakonitosti tako, da se vsa temeljna načela, merila in metode določijo v zakonu. Cilj zagotavljanja večje kakovosti rezultatov množičnega vrednotenja je spodbujanje nadaljnje uporabe podatka o posplošeni vrednosti za dodatne zakonsko določene (npr. za namene ugotavljanja odškodnin pri pogodbenih odkupih v primerih razlastitev), pa tudi druge nejavne namene (npr. za sklepanje zavarovanj, pridobivanje posojil v bankah). Uporaba posplošene vrednosti za čim več različnih namenov bi spodbujala lastnike pri izboljševanju kakovosti podatkov v nepremičninskih evidencah oziroma bi jih odvrčala od namenskega prilagajanja posplošene vrednosti nepremičnine preko spreminjanja podatkov o nepremičnini.

3. Posplošena vrednost kot rezultat množičnega vrednotenja nepremičnin ocenjuje tržno vrednost nepremičnine na presečni datum, tržno vrednost pa se ugotavlja glede na njeno najgospodarnejšo rabo. Potencial zemljišča, na katerem stavba že stoji, je v času obstoja stavbe že izkoriščen, zato tržno vrednost takega zemljišča najbolje odraža vrednost nepremičnine (torej stavbe in parcele, na kateri stavba stoji) glede na dejansko rabo stavbe oziroma dela stavbe. Po drugi strani pa najgospodarnejšo rabo nepozidanega zemljišča kaže njegova namenska raba, ki se določi ob zasledovanju širših ciljev in javnega interesa v postopku prostorskega načrtovanja. Namenska raba zemljišč se namreč določi glede na prostorske, socialne, ekološke in gospodarske cilje države ter je podprta z ukrepi prostorske in zemljiške politike. Seveda pa na vrednotenje nepozidanih zemljišč poleg namenske rabe kot osnovnega kriterija vpliva tudi njihova dejanska raba, torej dejansko stanje v prostoru, kar posebej velja za kmetijska in gozdna zemljišča, za katera se velik del ukrepov kmetijske politike navezuje prav na njihovo dejansko stanje. V vsakem primeru pa velja, da končno oblikovanje modelov vrednotenja izhaja iz stanja na trgu nepremičnin – le analiza trga nepremičnin lahko vpliva na oblikovanje modelov vrednotenja.

4. V postopku množičnega vrednotenja v povezavi s postopkih evidentiranja nepremičnin se zagotovi pravna varnost lastnikom nepremičnin glede elementov, ki vplivajo na vrednost njihove nepremičnine. Pravna varnost se zagotavlja s kombinacijo množičnega, kot je javna razgrnitev, in individualnega postopka, kot je postopek ugotavljanja posebnih okoliščin. S slednjim postopek množičnega vrednotenja v določeni meri in pod določenimi pogoji dopušča individualizacijo množičnega vrednotenja posameznih nepremičnin. Ta postopek je oblikovan tako, da se lastnikom nepremičnin najprej zagotavlja pravica do izjave oziroma do sodelovanja v postopku odločanja organa prve stopnje, zoper to odločitev pa se jim zagotavlja ustavna pravica do pravnega sredstva pri organu druge stopnje.

5. Pri MOP poteka projekt prenove nepremičninskih evidenc, zato se nove zakonske rešitve glede temeljnih načel množičnega vrednotenja ter določanja in zagotavljanja za vrednotenje potrebnih podatkov oblikujejo tako, da zagotavljajo tako sedanje delovanje množičnega vrednotenja kot tudi njegovo prihodnje prilagajanje morebitnim novim evidencam brez zakonskih sprememb.

Z novim Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin se bo vzpostavila podlaga za drugi cikel oblikovanja modelov vrednotenja. Za ta cikel se bodo uporabili kakovostno boljši podatki o stavbah in delih stavb (izboljšanje teh podatkov je stalna naloga GURS), pričakuje se, da bodo poleg območij dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč ustrezno evidentirana območja dejanske rabe vodnih zemljišč. Pripravlja se tudi evidentiranje dejanske rabe zemljišč pod cestami in železnico. Pristojno ministrstvo (Ministrstvo za infrastrukturo) bo sicer skladno s sklepom vlade pripravilo pravno podlago za evidentiranje dejanskega stanja cest in evidentiralo državne ceste, ni pa še določenega koordinatorja in načinov evidentiranja občinskih cest. Evidentiranje (podrobnejše) namenske rabe stavbnih zemljišč rešuje predlog zakona kot prehodno rešitev do sistemske ureditve v predpisih o urejanju prostora, nerešeno pa ostaja evidentiranje drugih kazalcev sposobnosti stavbnih zemljišč, določenih za gradnjo (kot na primer komunalna opremljenost itd.). Za vzpostavitev teh podatkov je potrebno sodelovanje občin, pa tudi resorja, pristojnega za urejanje prostora, to je MOP, ki bi kot pristojen organ moral prevzeti aktivno vlogo (za pripravo pravnih podlag in ureditev zagotavljanja in nadzora nad podatki).

Zakon bo tudi omogočal nadaljnji razvoj množičnega vrednotenja. Cikel 3. vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji je predvideno za leti 2020-22, zanj morajo biti pripravljene podatki v obdobju 2018-20. V tem ciklu se pričakuje zagotovitev podatkov o zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih, režimih in drugih pomembnih podatkih o prostoru, urejenih s predpisi, ki se pripravljajo v letu 2017. Prav tako pa se v okviru priprav spodbuja preverjanje in izboljševanje kakovosti podatkov o nepremičninah. Kot eden izmed temeljnih podatkov, ki vplivajo na vrednost stavb, je površina stavb. Ta podatek se je pri analizi dosedanjih izkušenj z množičnim vrednotenjem in ob upoštevanju načina pridobitve tega podatka za večino stavb v Republiki Sloveniji (popis nepremičnin, izjave

lastnikov) izkazal kot problematičen z vidika enake obravnave lastnikov nepremičnin. GURS je opravil analizo teh podatkov (izvedena je bila primerjava površin, evidentiranih v registru nepremičnin, z izračunanimi podatki o površini glede na podatke, zajete z aerosnemanjem – t.j. tloris in število etaž), v katero je vključil 508.793 stavb. Ugotovljeno je bilo, da se za 32.037 stavb evidentirana površina za več kot 50% razlikuje od izračunane površine. V zvezi s temi stavbami je GURS v letu 2016 opravil preglede za 1.037 stavb, s temi aktivnostmi pa bo nadaljeval v letu 2017 za 16.000 stavb in v letu 2018 za 15.000 stavb.

2.2 Načela

Predlog zakona upošteva temeljna načela ustavnopravnega sistema, ki so ustavnost, zakonitost, preglednost, zagotavljanje enakopravne obravnave, pravna varnost in učinkovitost.

Predlog zakona glede na predhodno ureditev v ZMVN predvsem zagotavlja večjo ustavno skladnost zakonskih podlag s tem, ko temeljna pravila in merila množičnega vrednotenja ureja v zakonu in jih ne prepušča več urejanju s podzakonskimi akti. Podzakonski akti se predvidijo pri tistih vprašanjih, pri katerih je potrebno podrobnejše določanje vsebine, ki ni zakonska materija. Tako množično vrednotenje ob hkratnem spoštovanju temeljnih ustavnih pravic še vedno zagotavlja dinamičnost sistema, katerega cilj je čim boljše sledenje dogajanju na trgu nepremičnin. Načelo zakonitosti vpliva na pravno predvidljivost, kar je dodatno izraženo z javnostjo podatkov o posplošeni vrednosti, poleg tega pa je celoten nabor modelov vrednotenja natančno določen z uredbo vlade in tako povsem pregleden. Na podlagi tega lahko vsak lastnik nepremičnine sam izračuna vrednost svoje nepremičnine. Množično vrednotenje je zaradi svoje statistično-analitične narave v vsakem primeru matematično preverljivo in zagotavlja enake rezultate za vse nepremičnine, ki so v enakem položaju z vidika meril za oblikovanje modelov vrednotenja. Predlog zakona tudi nadgrajuje veljavno ureditev s smislu zagotavljanja pravne varnosti lastnikom nepremičnin, ki se jim omogoča ugovor zoper posplošeno vrednost z uveljavljanjem posebnih okoliščin. S tem se množično vrednotenje, ki ga sicer odlikuje splošna enakost, nadgrajuje (v določeni meri) z vidika individualiziranja vsake posamezne nepremičnine. Postopek ugotavljanja posplošene vrednosti je oblikovan tudi v skladu z načelom učinkovitosti, saj je mogoče v veliki meri uporabiti podatke, ki so že sicer zbrani v javnih evidencah, in ni treba ustvarjati celotnega nabora podatkov o nepremičninah izključno zaradi vrednotenja nepremičnin. V okviru načela učinkovitosti se spodbuja in zagotavlja pogoje za široko uporabo rezultatov množičnega vrednotenja.

Poleg spoštovanja splošnih ustavno pravnih načel, ki jih zakon ne določa posebej, pa so v zakonske določbe vključena temeljna načela množičnega vrednotenja nepremičnin. Prvo načelo je načelo celovitosti, saj se z množičnim vrednotenjem vrednotijo prav vse nepremičnine, ki so evidentirane v uradnih evidencah. Pri samem množičnem vrednotenju torej ni izjem. Iz tega načela izhaja, da se pri vrednotenju upoštevajo le tiste lastnosti nepremičnin, za katere so na boljše sistemsko zbrani podatki, ki so vpisani v uradnih evidencah. Zaradi svoje množične uporabe je množično vrednotenje vezano na podatke o nepremičninah, ki so vpisane v uradnih evidencah in so dostopne za vse istovrstne nepremičnine (načelo matičnosti evidenc). Množično vrednotenje je načeloma torej zgolj uporabnik podatkov o nepremičninah, ki so že sistemsko zbrani. Vsi že zbrani podatki morajo imeti z matičnim zakonom določen tako način zbiranja kot tudi določen postopek v povezavi z zagotavljanjem pravilnosti tega podatka. Načelo posplošenosti pa določa, da se pri vrednotenju upoštevajo le tisti podatki o lastnostih nepremičnin, ki pomembno in glede na merila množičnega vrednotenja zadovoljivo pojasnjujejo vpliv trga nepremičnin na njihovo vrednost. Zakon pa določa tudi temeljno vsebinsko načelo glede vrednotenja nepremičnin, in sicer načelo najgospodarnejše rabe. Zakon za posamezne vrste nepremičnin podrobneje razčleni, kaj glede na splošne tržne principe predstavlja najgospodarnejša raba.

2.3 Poglavitne rešitve

V zvezi z ustreznostjo rešitev v predlogu zakona z vidika načela ustavnosti in zakonitosti je bilo pridobljeno mnenje zunanjih strokovnjakov, na osnovi katerega je bil predlog zakona nadgrajen v smislu bolj jasnih določb o pojmi in merilih množičnega vrednotenja, poleg tega pa so bile v predlog zakona vključene varovalke za lastnika nepremičnine in druge upravičene osebe tako glede popravkov in sprememb podatkov kot tudi glede postopka ugotavljanja posebnih okoliščin.

Predstavitev predlaganih rešitev:

1. Pri oblikovanju rešitev se v celoti izhaja iz odločbe Ustavnega sodišča RS, št. U-I-313/13 z dne 21. 3. 2014, da morajo biti vse izvirne vsebine določene z zakonom ter da mora biti lastniku nepremičnine zagotovljena tako pravica do izjave kot tudi možnost pravnega sredstva (22. in 25. člen Ustave RS), pri čemer pa morajo biti zakonodajne rešitve med seboj usklajene na tak način, da je pravna varnost lastniku zagotovljena tako vsebinsko kot tudi formalno. Skladno s tem je bilo zagotavljanje pravne varnosti lastniku nepremičnine umeščeno in usklajeno z že obstoječim sistemom evidentiranja nepremičnine, da ne prihaja do medsebojnih neskladij v zakonodaji.

2. Ohranja se večnamenskost, neodvisnost in ažurnost sistema množičnega vrednotenja tako, da se omogoča sprotno prilagajanje ocenjene vrednosti spremembam v stanju podatkov o nepremičninah. S tem se v vsakem trenutku vsem nepremičninam zagotovi primerljivo ocenjeno vrednost, ki jo je mogoče uporabiti za različne namene, glede na potrebe uporabe.

3. Predlog zakona ureja postopek ugotavljanja posplošene vrednosti kot vrednosti nepremičnine, ki je ugotovljena na podlagi modelov vrednotenja, veljavnih ob pripisu vrednosti, in podatkov o nepremičnini, ki so na dan pripisa vrednosti vpisane v nepremičninskih evidencah. Postopek množičnega vrednotenja zaradi svoje narave v fazi pripisa posplošene vrednosti ne upošteva podatkov, ki niso sistematično zbrani v uradnih evidencah, s čimer se zagotavlja enaka obravnava vseh istovrstnih nepremičnin.

Uradna evidenca je vsaka evidenca, ki se vodi na podlagi zakona, podzakonskega akta ali splošnega akta, izdanega za izvrševanje javnih pooblastil. Vsi podatki uradne evidence veljajo za pravilne, ne glede na način, na katerega se podatek v uradno evidenco vpiše – glede domneve pravilnosti so torej v enakem položaju tako podatki, ki se v uradno evidenco vpišejo na podlagi odločbe v upravnem postopku, kot tudi tisti, ki se zberejo od lastnikov na podlagi vprašalnikov. Za vse evidence pa velja, da morajo njihovi upravljavci zagotavljati postopke v zvezi s pravilnostjo in kakovostjo podatkov, tudi s tem, da podatke spreminjajo po uradni dolžnosti.

Množično vrednotenje je le eden od uporabnikov podatkov, zbranih v nepremičninskih evidencah; te se torej vodijo večnamensko. Vodenja in zbiranja podatkov o nepremičninah se ne sme podrediti le eni uporabi (torej množičnemu vrednotenju), saj se s tem izgubi večnamenska uporabnost teh podatkov. Namen večnamenskih evidenc je, da se enkratno zbran podatek ureja na enem mestu za vse namene enako – skladno z načelom zmanjšanja administrativnih ovir ter transparentnostjo evidenc. Podatke o nepremičninah mora biti dovoljeno spreminjati le po postopkih, ki so določeni za vsako posamezno matično evidenco in ne za vsak namen posebej.

Preglednica 1: Pregled podatkov za pripis posplošene vrednosti glede na vir in postopek urejanja

PODATKI ZA PRIPIS POSPLOŠENE VREDNOSTI (V EVIDENCI VREDNOTENJA)			
IZVIRNI VIR PODATKA	PODATEK	POSTOPEK PRIDOBIVANJA IN SPREMINJANJA (zagotavljanje pravne varnosti)	ORGAN, PRISTOJEN ZA SPREMINJANJE PODATKA

EVIDENCA VREDNOTENJA	<ul style="list-style-type: none"> - enote vrednotenja - posplošena vrednost - posebne okoliščine - vplivno območje - podatki na podlagi vprašnikov (trenutno le za posebne enote vrednotenja (modeli PNE, PNP, PNB)) - oseba, ki opravlja dejavnost 	<ul style="list-style-type: none"> - posebne okoliščine: na predlog lastnika ali po uradni dolžnosti, odločbi z odločbo v upravnem postopku (ZMVN-1) - vzpostavitev podatkov z vprašniki: od lastnikov/oseb, ki opravljajo dejavnost; če ne izpolni vprašalnika, se podatek določi po uradni dolžnosti; možnost systemskega zbiranja dodatnih podatkov o nepremičninah, če je to potrebno zaradi vrednotenja (ZMVN-1) - spreminjanje podatkov, pridobljenih z vprašniki: predlog organu vrednotenja, če se ta ne strinja, odloči v upravnem postopku (ZMVN-1) - posplošena vrednost: spreminja se samodejno s spremembami podatkov o nepremičninah oziroma ob spremembah modelov vrednotenja; lahko se izda potrdilo; možnost izkazovanja, da pri pripisu niso bili upoštevani podatki, ki si bili na dan pripisa evidentirani v uradnih evidencah (ZUP) 	GURS
PODATKI OBČIN	<ul style="list-style-type: none"> - namenska raba zemljišč - delež površine namenske rabe 	<ul style="list-style-type: none"> - podatek se bo izkazoval v REN (55. člen ZMVN-1) - glej razdelek o registru nepremičnin/namenska raba prostora 	OBČINE
DRUGO	<ul style="list-style-type: none"> - rastiščni koeficient - odprtost gozda/gozdne ceste 	<ul style="list-style-type: none"> - postopek urejen v Zakonu o gozdovih in Pravilniku o določitvi gozdne združbe in rastiščnega koeficienta za gozdno parcelo - vzpostavitev: podatki se po poprejšnjem javnem obvestilu lastnikom gozdov razgrnejo, možnost podajanja pripomb. Gozdno gospodarski načrti se potrjuje kot splošni akt. - spreminjanje: lastnik ima možnost predlagati spremembe rastiščnega koeficienta (pravilnik ureja za katere situacije na kakšen način) ter kakšen je postopek. Zavod za gozdove lastnika obvesti. - postopek trenutno ni urejen, odprtost gozda kot podatek (vključno z merili) je urejen v Uredbi za odmerjanje pristojbine za uporabo gozdnih cest – za odmero pristojbine je podatek Zavod za gozdove posredoval FURS, ki je bil zadolžen tudi za pritožbene postopke 	Zavod za gozdove, MKGP

4. V predlogu zakona so poimensko določeni modeli vrednotenja, ki so nadalje definirani z opisi pripadajočih (posebnih) enot vrednotenja, načinom vrednotenja in glavnimi podatki o lastnostih nepremičnine, katerih uporabo predvideva model vrednotenja. Taksativna zakonska določitev vseh podatkov (ter njihov vpliv na posplošeno vrednost), ki vplivajo na vrednost nepremičnin in se bodo uporabili za pripis posplošene vrednosti, ni mogoče, saj se bodo na podlagi meril iz novega zakona šele oblikovali novi modeli vrednotenja – ti pa, določeni z uredbo vlade, za vsak cikel vrednotenja natančno določijo za vsak model vrednotenja tako vse vrste podatkov kot tudi njihov vpliv na posplošeno vrednost. Zakon nadalje tudi natančneje določa pogoje za zagotavljanje kakovosti oblikovanja modelov vrednotenja (kriteriji umerjanja, določbe o preverjanju modelov vrednotenja, merila glede podatkov za določanje modelov vrednotenja). Strokovne podlage so vezane na spoštovanje vsebine Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. V zakonsko besedilo so namreč neposredno prenesene definicije osnovnih izrazov iz Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (npr. opredelitev tržne cene, tržne najemnine, tržne vrednosti, pregleda ocenjevanja vrednosti, načini vrednotenja).

5. Modeli vrednotenja se na podlagi podatkov o trgu nepremičnin preverijo vsaki dve leti. Zakon predvideva dva načina prilagajanja modelov vrednotenja: postopek določanja novih modelov vrednotenja kot redni postopek, s poenostavljenim postopkom pa se v modelu prilagajajo le vrednostne ravni v posamezni vrednostni coni. Tak poenostavljeni postopek po svojem bistvu nadomešča indeksacijo vrednosti nepremičnin, kot je bila urejena z ZMVN in za katero je bilo ugotovljeno, da izkrivlja ustreznost delovanja množičnega vrednotenja. Poenostavljeni postopek, v katerem se prilagajajo zgolj vrednostne ravni v posamezni vrednostni coni, ni postopek določanja modelov vrednotenja, zato se te spremembe izvedejo brez javne razgrnitve ter usklajevanja sprememb s strokovno javnostjo, z občinami in splošno javnostjo. Če organ vrednotenja ugotovi, da je potrebno poleg vrednostne ravni spremeniti še kak element modela vrednotenja, mora izvesti celoten postopek določanja novih modelov vrednotenja. Če se ob preveritvi modela vrednotenja ugotovi, da ta glede na novo stanje trga nepremičnin, še vedno ustreza merilom kakovosti iz tega zakona, se nov model določi v nespremenjeni obliki, a z novim (posodobljenim) datumom modela

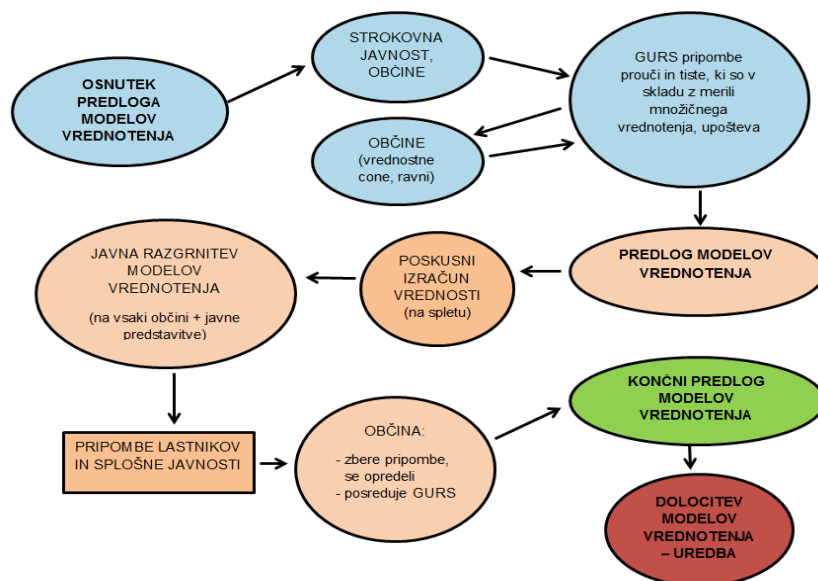
vrednotenja.

6. Kot temeljno načelo vrednotenja nepremičnin se določi vrednotenje v skladu z najgospodarnejšo rabo. Posebne enote vrednotenja se vrednotijo glede na dejavnost, ki več nepremičnin povezuje v eno celoto in jim daje oziroma povečuje skupno vrednost. Stavbe in deli stavb se skupaj z zemljiščem pod stavbo vrednotijo glede na dejansko rabo dela stavbe. Glede na dejansko rabo zemljišč se kot izjeme vrednotijo zemljišča, na katerih se nahaja javna cesta in železnica ali so v naravi vodna zemljišča, vsa ostala zemljišča pa se vrednotijo po namenski rabi. Načelo vrednotenja po najgospodarnejši rabi pa seveda ne izključuje upoštevanja drugih faktorjev v modelu vrednotenja, če je njihovo upoštevanje v modelu podprto z analizami trga nepremičnin.

7. Modeli vrednotenja so določeni kot matematični zapisi (ti kažejo velikost vpliva posameznega elementa modela – značilnosti nepremičnine na vrednost), razvrščeni po vrednostnih ravneh, ter z opredeljenimi vrednostnimi conami. Sestavni del modela vrednotenja je tudi datum modela vrednotenja – to je datum, na katerega model vrednotenja odraža delovanje trga nepremičnin. Model vrednotenja po svoji vsebini namreč simulira delovanje trga nepremičnin, zato ga je zaradi samega izvajanja in transparentnosti potrebno vezati na točno določen datum. Modeli se tako kot do sedaj za lažje razumevanje in uporabo prikazujejo s formulami, tabelami, točkovniki, faktorji in grafi. S temi prikazi se opredelijo podatki o nepremičninah, ki za posamezno vrsto nepremičnin vplivajo na njeno vrednost, ter njihov način oziroma velikost vpliva.

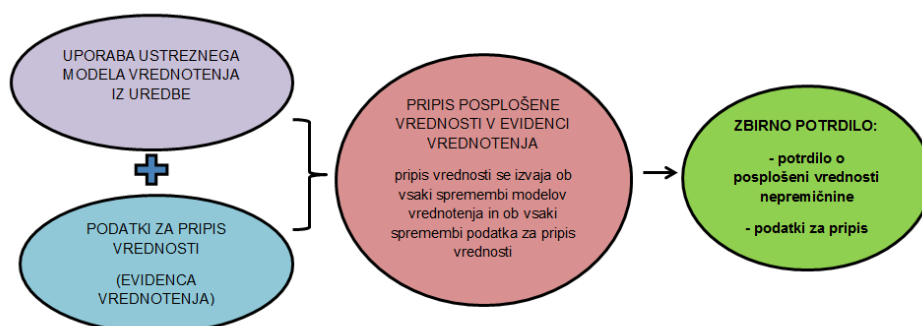
8. Množično vrednotenje obsega tri faze: določanje modelov vrednotenja, pripis posplošene vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja ter postopek obravnave in odločanja o posebnih okoliščinah.

9. V fazi postopka določanja modelov vrednotenja se ohranja vlogo lastnikov nepremičnin, ki imajo k predlogom modelov vrednotenja, ki so bili predhodno usklajeni z občinami kot največjimi poznavalkami lokalnega okolja, možnost dajati pripombe in predloge. Uvaja se nova faza, in sicer se osnutek modelov vrednotenja še pred usklajevanjem z občinami razgrne strokovni javnosti, ki na podlagi preteklih izkušenj in novih osnutkov modelov vrednotenja oblikuje stališča, ki jih organ vrednotenja upošteva, če so v skladu z merili tega zakona. Po fazi razgrnitve modelov strokovni javnosti sledi faza usklajevanja modelov z občinami, nato pa še faza razgrnitve modelov splošni javnosti. Občine so pristojne za javno razgrnitev predlogov modelov vrednotenja, med razgrnitvijo pa organ vrednotenja opravi predstavitev modelov vrednotenja. Lastnike se s poskusnim izračunom posplošene vrednosti posameznih nepremičnin seznanijo preko vpogleda na spletni portal evidence vrednotenja. Kot je že določeno v veljavnem ZMVN, se s predlogom zakona ohranja določitev natančnih modelov vrednotenja z uredbo vlade, kar zagotavlja preglednost in predvidljivost množičnega vrednotenja, hkrati pa spoštovanje načela enakosti. Nepremičnine, ki so v javnih evidencah opredeljene z enakimi lastnostmi in so na primerljivi lokaciji, se enako vrednotijo.



Slika 1: Prikaz postopka določanja modelov vrednotenja

10. Po določitvi modelov vrednotenja z uredbo vlade se izvede postopek izračuna in pripisa vrednosti vsem evidentiranim nepremičninam. Predlog zakona predvideva pravila za zaokroževanje vrednosti. Ob spremembah modelov vrednotenja se lastnikom nepremičnin izda zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja, med katere sodi tudi posplošena vrednost nepremičnine, lahko pa potrdilo vsebuje tudi obvestilo o podatkih, ki so bili uporabljeni za pripis vrednosti. Zbirno potrdilo ni konkretni upravni akt, ampak predstavlja zgolj informacijo lastniku nepremičnine o stanju podatkov o njegovi nepremičnini iz evidence vrednotenja in s tem tudi o njeni posplošeni vrednosti glede na dane podatke. Hkrati se lastnike nepremičnin lahko pouči, kateri organ je pristojen in po kakšnem postopku je kak podatek mogoče spreminjati. Ker je posplošena vrednost ugotovljena glede na podatke iz evidenc na določen datum, se vrednost na ta datum lahko spremeni le, če se z veljavnostjo na ta dan spremenijo podatki, uporabljeni za izračun vrednosti nepremičnine. Vsaka druga sprememba podatka pa učinkuje za naprej. Se pa posplošene vrednosti nepremičninam kljub temu, da se potrdil o tem ne pošilja lastnikom nepremičnin, tekoče prilagaja spremembam podatkov o nepremičninah. Ima pa seveda vsak lastnik nepremičnine v skladu s pravili splošnega upravnega postopka pri organu vrednotenja vsak trenutek pravico zahtevati izdajo potrdila o posplošeni vrednosti nepremičnine, hkrati pa so podatki evidence vrednotenja (kjer se izkazujejo oziroma vodijo podatki, uporabljeni za pripis posplošene vrednosti) javni in tudi javno dostopni s spletnim vpogledom na internetni strani organa vrednotenja.



Slika 2: Prikaz pripisa posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja

Vsak podatek, ki se uporabi za pripis posplošene vrednosti, je vsebinsko varovan v postopku, ki velja za njegovo matično evidenco oziroma način njegovega pridobivanja (glej točko 3). Če lastnik

nepremičnine podatka ne spremeni v matični evidenci, ga v postopku uporabe podatka o posplošeni vrednosti ne more izpodbijati. S tem se zagotavlja načelo matičnosti evidenc podatkov o nepremičninah, ki so zasnovane kot večnamenske evidence – vsi morebitni popravki podatkov o nepremičninah veljajo hkrati za vse uporabe. Izjemoma lahko lastnik nepremičnine podatek o nepremičnini izpodbija pri organu vrednotenja (kot vstopni točki), če podatek, ki se za pripis posplošene vrednosti uporabi, ni varovan že ob vpisu v matično evidenco. Če torej za spreminjanje določenega podatka v matični evidenci ni predpisanega postopka, le-tega predpisuje novi zakon, matični organ pa o predlogu za spremembo podatka odloči v skladu z veljavnimi materialnimi določbami, ki veljajo za matično evidenco. Ko se podatek glede na pravila, ki veljajo za matično evidenco, spremeni, temu seveda samodejno (z veljavnostjo od dneva spremembe podatka) sledi nov izračun posplošene vrednosti.

Glede na dejstvo, da se pripis posplošene vrednosti nepremičnine izvede na podlagi podatkov iz evidence vrednotenja, ki se vanjo prevzamejo iz drugih uradnih evidenc (med drugim tudi iz uradnih evidenc, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, v katere se ravno tako prevzemajo podatki iz drugih evidenc in zbirk podatkov), lahko pri prenosu podatkov pride do neskladij med podatki matičnih zbirk in uradnih evidenc ter podatki evidence vrednotenja. Glede na to, da morajo učinkovito in brezhibno povezljivost različnih evidenc zagotoviti upravljavci le teh, je v besedilu zakona izrecno določena pravica lastnika nepremičnine, da pri organu vrednotenja zahteva uskladitev podatkov med evidencami, pri čemer prevlada stanje podatka v matični evidenci. Upošteva dejstvo, da je podatek o posplošeni vrednosti nepremičnin večnamenski podatek, se lahko v konkretnih postopkih odločanja o pravici, obveznosti in pravni koristi kot stranka postopka pojavi tudi kakšna druga oseba, ki ni lastnik nepremičnine, izkazuje pa na podlagi konkretne upravne zadeve pravni interes za pravilno ugotovljeno posplošeno vrednost, s tem pa tudi za pravilnost podatkov v evidenci vrednotenja. Poleg lastnika nepremičnine lahko spremembe in popravke izvornih podatkov evidence vrednotenja in popravke prevzetih podatkov v evidenco vrednotenja uveljavlja tudi ta oseba, in sicer neposredno v postopku uporabe podatka o posplošeni vrednosti nepremičnine. Zakon namreč predpisuje postopek izmenjave takega predloga med organom odločanja o pravici, obveznosti ali pravni koristi ter organom vrednotenja.

Določitev posplošene vrednosti nepremičnine pridobi značaj posega v pravice, obveznosti in pravne koristi lastnika nepremičnine šele s trenutkom uporabe posplošene vrednosti nepremičnine v konkretnem postopku odločanja o pravicah, obveznostih in pravnih koristih posameznika (npr. v postopku ugotavljanja pravic iz javnih sredstev oziroma v postopku odmere davka na nepremičnine; tako tudi Upravno sodišče RS, št. II U 505/2012-33 z dne 29. 1. 2014). V postopku uporabe je posplošena vrednost del upravne odločbe (v postopku odmere davka na nepremičnine kot davčna osnova, v postopku ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev pa kot del ugotovitve o materialnem položaju prosilca). V postopku uporabe posplošene vrednosti ima naslovnik vsekakor pravico v celoti izpodbijati pravilnost le te, utemeljenost takih pritožbenih razlogov pa se presoja glede na delovanje celotnega sistema zbiranja podatkov o nepremičninah (t.j. zagotavljanje pravne varnosti pri vsakem podatku posebej), postopka izračuna vrednosti (t.j. način izračuna je določen z uredbo vlade) ter glede na dejstvo, da ima lastnik nepremičnine vsebinsko izpodbijanje posplošene vrednosti že zagotovljeno v okviru množičnega vrednotenja (t.j. samostojni postopek uveljavljanja posebnih okoliščin). V odločanja o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih lahko lastnik nepremičnine ugovarja (kot je bilo že pojasnjeno v prejšnjem odstavku) nepravilnostim v postopku izračuna posplošene vrednosti (t.j. če je pri uporabi načina izračuna, določenega z uredbo vlade, prišlo do napak), nepravilnostim glede uporabljenih podatkov o nepremičninah (t.j. stranka zaradi principa matičnosti evidenc ne more zahtevati sprememb podatkov, za katere je postopek spreminjanja vnaprej predpisan, lahko pa ugovarja, da pri izračunu posplošene vrednosti niso bili uporabljeni podatki, kot so jih (ali pa bi jih glede na že začete postopke sprememb podatkov morale) izkazovale evidence na presečni datum – v tem delu lahko stranka doseže tudi spremembo posplošene vrednosti »za nazaj«, če se je v vmesnem času spremenil podatek z veljavnostjo »za nazaj«). Če stranka uspešno izkaže obstoj izpodbijnega razloga, se posplošena vrednost v izdani

novi odločbi ustrezno popravi.

11. Vsebinsko ustrezno pravno sredstvo za izpodbijanje skladnosti posplošene vrednosti je postopek uveljavljanja posebnih okoliščin.

Praksa je namreč pokazala, da se v posebnih primerih posplošena vrednost lahko za pomemben odstotek razlikuje od dejanske tržne vrednosti nepremičnine. Množično vrednotenje nepremičnin je zaradi svoje množične narave omejeno na določen nabor lastnosti nepremičnin kot dejavnikov, ki vplivajo na vrednost nepremičnine (tj. lastnosti nepremičnin, ki so sistematično zbrane za področje celotne države in kot take predmet vpisa v uradne evidence). Uveljavljanje posebnih okoliščin določa element individualizacije vrednosti posamezne nepremičnine in predstavlja pravico (in ne obveznosti) lastnika nepremičnine. Z uveljavljanjem posebnih okoliščin se posplošena vrednost nepremičnine, ugotovljena po modelu vrednotenja, spreminja tako, da se za nepremičnino ugotovi nov podatek (vrsta posebne okoliščine, velikost vpliva, trajanje), ki se upošteva pri izračunu in pripisu posplošene vrednosti nepremičnine. Če se lastnik nepremičnine s posplošeno vrednostjo nepremičnine, ugotovljeno z modeli vrednotenja, strinja oziroma nima interesa oziroma želje, da bi jo spremenil, mu posebnih okoliščin ni potrebno uveljavljati. V kolikor pa lastnik nepremičnine želi posplošeno vrednost prilagoditi posebni okoliščini, pa mu zakon za to omogoča poseben, samostojen postopek. Na ta način ima lastnik nepremičnine možnost ta postopek začeti kadarkoli, ne glede na morebitne postopke uporabe podatka o posplošeni vrednosti. Vpliv posebne okoliščine na podlagi podanega predloga organ vrednotenja določi z (oblikovalno) upravno odločbo. Glede na to, da gre za pravico lastnika nepremičnine, nadgraditi oziroma individualizirati rezultat, izračunan z modeli množičnega vrednotenja, zakon izrecno določa, da se lastniku ta pravica lahko prizna od dneva vložitve predloga dalje. Seveda se na ta način s strani lastnikov nepremičnin pričakuje določeno predvidevanje glede bodočih postopkov uporabe, vendar pa je to omejitev mogoče preseči z aktivnim seznanjanjem lastnikov nepremičnin glede njihovih pravic (o možnosti uveljavljanja posebne okoliščine) in tudi dolžnosti (skrb za pravilnost podatkov o nepremičninah).

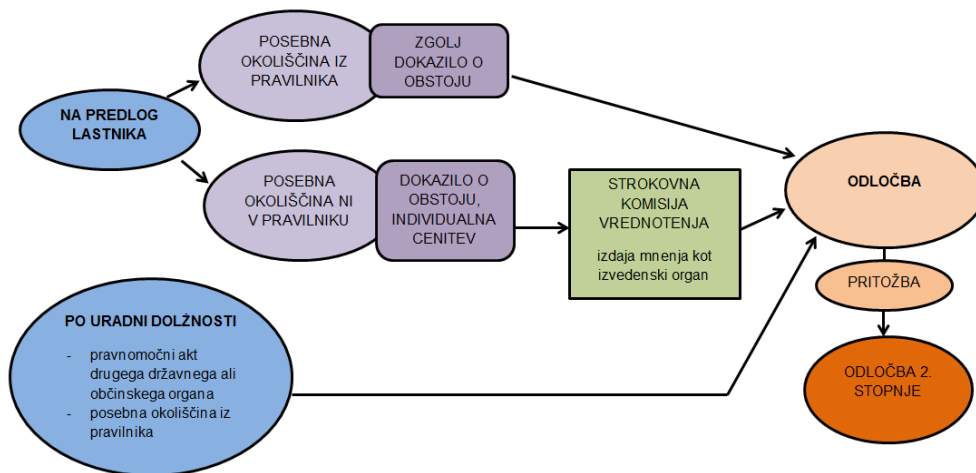
Kot je bilo pojasnjeno že pri točki 10 tega dela, pa se, upošteva večnamensko uporabo podatka v konkretnih postopkih odločanja o pravici, obveznosti in pravni koristi, kot stranka postopka lahko pojavi tudi kakšna druga oseba, ki ni lastnik nepremičnine, izkazuje pa na podlagi konkretne upravne zadeve pravni interes za pravilno ugotovljeno posplošeno vrednost, s tem pa tudi pravico za individualizacijo le te preko postopka posebnih okoliščin. Na podlagi splošnih določb v zvezi z uveljavljanjem posebnih okoliščin (t.j. da gre za samostojen postopek o pravici lastnika, zato se za začetek vpliva posebne okoliščine šteje najprej datum podanega predloga) take osebe svojega pravnega interesa dejansko ne morejo zaščititi. Svoj pravni interes izkazujejo šele na podlagi upravne zadeve, kjer nastopajo kot nosilec pravic, obveznosti ali pravnih koristi, pri čemer je presečni dan za odločanje o tem datum v preteklosti. Taka oseba torej na podlagi rednih določb zakona ne more uveljaviti posebnih okoliščin, zato zakon položaj teh oseb na podlagi izrecne določbe izenačuje z lastniki nepremičnin tako, da določa, da se njihov predlog za uveljavljanje posebnih okoliščin, sicer podan po presečnem datumu, na podlagi neizpodbojne zakonske domneve »antidatira« in se šteje za pravočasnega v smislu uveljavljanja posebne okoliščine z veljavnostjo na presečni dan. A tudi lastniki nepremičnin glede dostopa do postopka uveljavljanja posebnih okoliščin niso vsi v enakem položaju, saj obstajajo določene situacije, zaradi katerih tudi lastnik nepremičnine ni imel možnosti uveljavljati posebnih okoliščin v ločenem postopku (npr. daljša nezmožnost lastnika nepremičnine, pridobitev lastništva neposredno pred presečnim dnevom, itd.). Zakon z namenom varovanja pravic take lastnike izenačuje s prej omenjenimi osebami, ki šele na podlagi konkretnega upravnega akta o pravici, obveznosti ali pravni koristi izkaže pravni interes za uveljavljanje vpliva posebnih okoliščin.

Posebne okoliščine so take, ki so lastne posamezni oziroma omejenemu naboru nepremičnin v določeni vrednostni coni in jih model vrednotenja ne vključuje oziroma jih ne vključuje v zadostni meri v izračun vrednosti nepremičnine. Poleg tega so posebne okoliščine praviloma časovno

omejene. Predvideva se, da bo predlog za spremembo posplošene vrednosti mogoče vložiti ob posebnih okoliščinah, ki spreminjajo posplošeno vrednost za več kot 20 % oziroma vsaj za 200.000 EUR. GURS bo kot organ prve stopnje odločal o vlogah za uveljavljanje posebnih okoliščin ter z odločbo odločil o vrsti posebne okoliščine, velikosti njenega vpliva na posplošeno vrednost in času trajanja tega vpliva. Obstoj posebne okoliščine po vsebini je dodaten podatek o nepremičnini, ki vpliva na njeno vrednost.

Kot posebne okoliščine se primeroma določajo posebej ugodna ali neugodna mikrolokacija, nestandardna kakovost in poškodbe, na vrednost pa lahko vplivajo tako, da jo zvišujejo ali pa znižujejo. S podzakonskim aktom bo predpisan seznam najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin skupaj z vnaprej predvidenim vplivom, ni pa s podzakonskim predpisom seznam posebnih okoliščin zaključen. Namen oblikovanja podzakonskega akta je, da se lastnikom nepremičnin za najpogostejše posebne okoliščine olajša dokazovanje le teh in znižuje stroške tega postopka. Če namreč lastnik nepremičnine uveljavlja posebno okoliščino, ki je zapisana v podzakonskem predpisu in se tudi strinja s predvidenim vplivom le te, mora le dokazati obstoj posebne okoliščine (podzakonski predpis bo primeroma določil dokazila, s katerimi naj bi lastnik dokazoval obstoj posebne okoliščine), ni pa mu potrebno predložiti dodatnih dokazil zaradi dokazovanja velikosti vpliva te posebne okoliščine na posplošeno vrednost nepremičnine. Ker pa lastnik nepremičnine ni vezan na pojavne oblike posebnih okoliščin, kot jih predvideva podzakonski predpis, lahko predlaga tudi upoštevanje vpliva take posebne okoliščine, ki je podzakonski predpis ne določa. Poleg tega pa ima lastnik nepremičnine tudi pravico izpodbijati velikost vpliva posebne okoliščine, kot ga predvideva podzakonski predpis. V obeh opisanih primerih mora lastnik nepremičnine dokazati tako obstoj posebne okoliščine kot tudi dokazati vpliv le te na posplošeno vrednost. Zakon izrecno navaja, da vpliv posebne okoliščine dokazuje s predložitvijo cenitvenega poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki temelji na primerjavi dveh cenitev: cenitve nepremičnin z in brez posebne okoliščine; razmerje med njima pa predstavlja vpliv posebne okoliščine. Pri oblikovanju cenitev je ocenjevalec vrednosti vezan le na zahtevo, da pri obeh cenitvah, ki ju med seboj primerja, uporabi enak način vrednotenja in enake podatke o nepremičnini. Sestavni del poročila je tudi izjava ocenjevalca vrednosti o tem, ali so podatki o konkretni nepremičnini, ki so zapisani v uradnih evidencah, skladni z dejanskim stanjem nepremičnine. Praviloma se upoštevanje posebnih okoliščin začne na podlagi vloge lastnika nepremičnine, v nekaterih primerih pa o ugotavljanju posebnih okoliščin organ vrednotenja odloči po uradni dolžnosti, če kot podlaga obstaja pravnomočna odločba drugega organa, ki jasno ugotavlja obstoj posebne okoliščine na posamezni nepremičnini, ki je sicer navedena v podzakonskem aktu kot ena izmed najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin.

Nadgradnja množičnega vrednotenja s postopkom uveljavljanja posebnih okoliščin predvideva ustanovitev posebne strokovne komisije vrednotenja, katere vloga je zagotoviti strokovno izvedensko pomoč organu prve stopnje pri presoji ustreznosti predloženih dokazil glede velikosti vpliva posebnih okoliščin (strokovna komisija vrednotenja bo svoje mnenje podala v vseh tistih primerih, ko bo lastnik nepremičnine uveljavljal posebno okoliščino, ki ni razvidna iz pravilnika, oziroma se ne bo strinjal s predlaganim vplivom posebne okoliščine, ki jo predvideva podzakonski predpis).



Slika 3: Prikaz postopka ugotavljanja posebne okoliščine

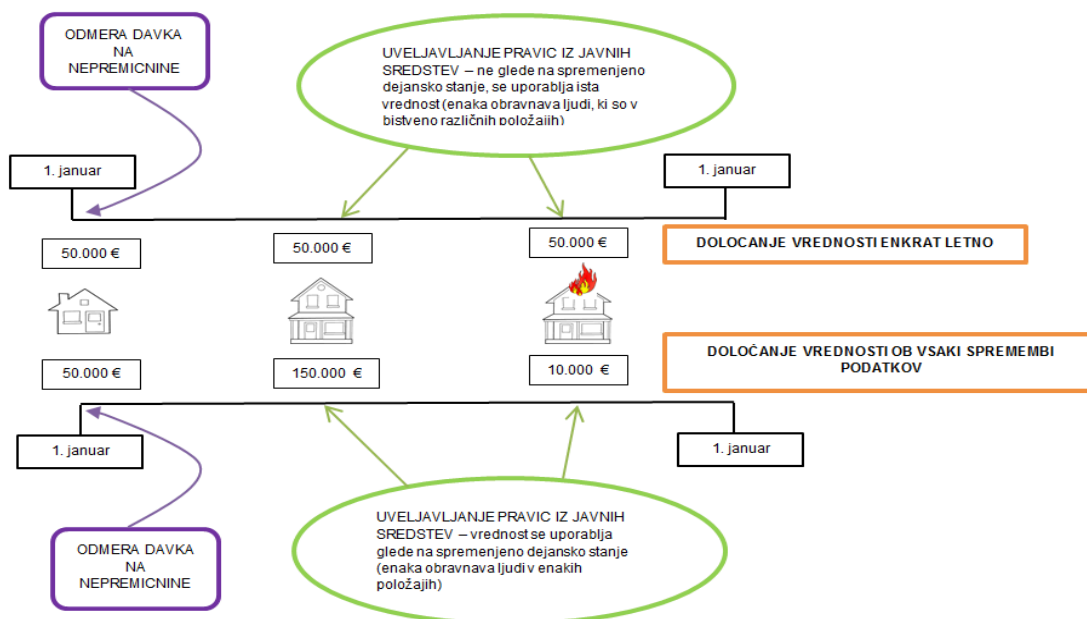
12. Za namene množičnega vrednotenja organ vrednotenja vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco trga nepremičnin, evidenco modelov vrednotenja in evidenco vrednotenja.

13. V prehodnih določbah se uredi pridobivanje podatka o namenski rabi prostora. Vse občine imajo sprejete prostorske akte, v katerih je določena namenska raba prostora za vsa zemljišča. Naloga občin je, da te podatke posredujejo (tudi) za potrebe množičnega vrednotenja v prostorsko informacijski sistem ali (v določenih primerih) neposredno v nepremičninske evidence, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin. V soglasju z občinami se določa tehnični postopek za prenos grafičnega prikaza namenske rabe prostora na nov zemljiškokatastrski prikaz.

2.4 Proučene dodatne rešitve glede ureditve varovanja upravičenj lastnika nepremičnine

1. Prvo izhodišče pri proučevanju ustreznega načina zagotavljanja pravnih sredstev zoper posplošeno vrednost predstavlja vsebina ustavne odločbe, iz katere je razbrati, da mora biti lastniku nepremičnine zagotovljena pravna varnost v zvezi z določanjem posplošene tržne vrednosti, določene v postopku množičnega vrednotenja, če se ta uporabi za potrebe odmere davka na nepremičnine. Sama določitev posplošene vrednosti nepremičninam tudi po mnenju Ustavnega sodišča ni upravno odločanje, ki bi zahtevalo določitev v upravnem postopku samo po sebi, temveč tak značaj posplošena vrednost pridobi šele v povezavi z načinom in naravo uporabe tega podatka. Ustavno sodišče v povezavi z uporabo podatka o posplošeni vrednosti za namene obdavčenja nepremičnin ni neposredno določilo načina, na katerega je pravno varnost lastniku nepremičnine potrebno zagotoviti, je pa dopustilo možnost, da se pravna varnost zagotovi oziroma zagotavlja že na ravni oblikovanja posplošene vrednosti (torej pri GURS) in ne šele v postopku uporabe posplošene vrednosti.

Drugo izhodišče zakona pa je zagotoviti učinkovit in delujoč večnamenski sistem. Potrebno je zagotoviti ustrezno pravno podlago in pravno varnost lastnika nepremičnine za ažurno spreminjanje posplošene vrednosti (torej ob vsaki spremembi podatka) in ne zgolj enkrat letno. Tak sistem je dinamičen in pravičen, saj ima lastnik nepremičnine v vsakem trenutku možnost doseči popravek vrednosti svoje nepremičnine tako, da ta ustreza dejanskemu stanju – bodisi s popravki podatkov o nepremičninah bodisi z uveljavljanjem posebnih okoliščin. S tem se zagotavlja uporabnost posplošene vrednosti ne le za potrebe davka na nepremičnine (za te potrebe je dejansko dovolj določitev vrednosti enkrat letno na presečni dan), temveč tudi druge potrebe – npr. za uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.



2. Proučena je bila možnost, da se posplošena vrednost že v fazi množičnega vrednotenja določi z upravno odločbo, zoper katero se dopusti polna pritožba zoper vse elemente, ki na posplošeno vrednost vplivajo. Taka odločba bi se v vseh postopkih odločanja o pravicah, obveznostih in pravnih koristih (npr. v postopku uveljavljanja pravic iz javnih sredstev oziroma pri odmeri davka na nepremičnine) uporabljala kot pravnomočno rešeno predhodno vprašanje. Ugotovljeno je bilo, da izdaja upravne odločbe o posplošeni vrednosti, zoper katero se dopusti polna pritožba, ob ohranitvi načela večnamenskosti in ažurnosti tako sistema evidentiranja kot sistema množičnega vrednotenja, ni niti izvedljiv niti učinkovit način zaščite lastniških upravičenj, saj je te mogoče ustrezno in celo bolje zaščititi na drugačen način.

Posplošena vrednost je rezultat uparjanja modela vrednotenja s podatki o nepremičnini. Posplošena vrednost nepremičnine se sicer določi glede na podatke, ki so o nepremičnini zbrani v uradnih evidencah, vendar pa sistem evidentiranja nepremičnin predstavlja povsem ločen sistem pravil (tako glede samega delovanja kot tudi glede zagotavljanja sodelovanja lastnikov nepremičnin). Množično vrednotenje je le eden od uporabnikov podatkov o nepremičninah, ki so sicer v nepremičninskih evidencah zbrani večnamensko. Podatki se v nepremičninske evidence zbirajo na različne načine, prav tako pa je glede na njihovo naravo različno poskrbljeno za pravno varnost lastnikov nepremičnin v postopku njihovega zbiranja in vzdrževanja. Za zagotovitev polne pritožbe na odločbo o posplošeni vrednosti (torej tudi glede podatkov, uporabljenih za izračun) bi bilo potrebno bistveno poseči v sistem zbiranja in evidentiranja podatkov o nepremičninah ter le tega povsem podrediti množičnemu vrednotenju tako, da se postopke varovanja lastniških upravičenj iz postopkov določanja podatkov o nepremičninah prenese v postopek določanja posplošene vrednosti nepremičnin. S tem bi se sicer večnamenske evidence podatkov o nepremičninah spremenile v enonamenske, kar pa je v nasprotju z razvojem Republike Slovenije in pravom EU o povezljivosti evidenc. Brez bistvenih posegov v sistem evidentiranja nepremičnin pa v postopku množičnega vrednotenja ni mogoče zagotoviti varovanja podatkov preko odločbe o posplošeni vrednosti. Če se predpisi o evidentiranju nepremičnin ne spremenijo, bi se v okviru odločbe o posplošeni vrednosti o določenih podatkih ponovno odločalo v upravnem postopku (t.j. o podatkih, ki se vpisujejo v katastre), o določenih pa bi se odločalo v upravnem postopku, čeprav matična evidenca oziroma matični predpis takega načina ne predpisujeta oziroma ne dovoljujeta (npr. podatek o namenski rabi se določi kot splošni predpis). Glede določenih podatkov bi se torej pravno varovanje lastnika nepremičnine podvajalo, pri čemer pa bi se pojavljalo vprašanje razmerja postopka določanja posplošene vrednosti s postopkom določanja podatka. Odločba o posplošeni vrednosti bi lahko v

upravnem postopku določila le manjši del podatkov, za varovanje lastniških upravičenj katerih pa je glede na njihovo naravo primernejši drugačen postopek – enostavnejši postopek z neformalno predfazo. Ti podatki (ki so v okviru množičnega vrednotenja obravnavani kot manj vplivni) se primarno spreminjajo na predlog lastnika, zato je ustavno povsem skladen postopek, ki se v formalni upravni postopek razvije šele, če organ predlogu lastnika po spremembi podatka ne ugodí. V primeru izdaje upravne odločbe o posplošeni vrednosti nepremičnine se upravičenja lastnikov nepremičnin glede podatkov, ki so bili uporabljeni za pripis posplošene vrednosti, varuje dejansko na izvotljen način, za kar pa je Ustavno sodišče pojasnilo, da ni ustrezen način varovanja pravic.

Poleg podatkov o konkretni nepremičnini je del posplošene vrednosti model vrednotenja. Uredba vlade, s katero se določijo modeli vrednotenja, je splošni akt, sprejet na podlagi zakonskih meril, in se v konkretnem upravnem aktu pojavlja zgolj kot uporabljena pravna podlaga. Posplošena vrednost je torej vsaki nepremičnini na abstraktni ravni določena že v fazi uveljavitve uredbe vlade, konkretno pa z upoštevanjem podatkov o nepremičnini. Uredbo je mogoče izpodbijati le kot splošni predpis (t.j. preko ugotavljanja njene skladnosti z ustavo in zakoni), ne more pa biti njena vsebina predmet uspešnega pritožbenega postopka. Pravna upravičenja lastnikov nepremičnin se v zvezi z določanjem modelov vrednotenja varuje pred samim oblikovanjem predlogov modelov in sprejetjem uredbe v postopku določanja modelov vrednotenja (javne razgrnitve, pripombe lastnikov, sodelovanje strokovne javnosti).

Ko je opisano, lastnik nepremičnine v pritožbi zoper odločbo o posplošeni vrednosti niti teoretično ne more uspešno izpodbijati načina izračuna posplošene vrednosti (ta je del uredbe vlade) niti ne more izpodbijati podatkov o nepremičnini (ti so del uradnih evidenc in morajo biti spreminjani zgolj po postopkih, ki veljajo za matične evidence oziroma matični postopek določitve podatka). Pritožba zoper odločbo o posplošeni vrednosti je v tem delu obsojena na vnaprejšnji neuspeh in s tem vsebinsko izvotljena.

Edini vzrok, zaradi katerega bi lahko lastnik nepremičnine uspešno izpodbil odločbo o posplošeni vrednosti, je, če se s posplošeno vrednostjo ne strinja. Smiselno lastnik nepremičnine torej ugovarja obstoj posebnih okoliščin na svoji nepremičnini – torej tistih/takih okoliščin, ki jih organ vrednotenja v modelih vrednotenja ni mogel upoštevati. Po vsebini torej posebne okoliščine predstavljajo ugovor zoper posplošeno vrednost. Pri tem pa gre za take vrste pravno in dejansko vprašanje, ki zahteva izpeljavo celotnega samostojnega upravnega postopka. Uveljavljanje posebnih okoliščin samo kot del pritožbenega postopka bi bilo torej v nasprotju z določbami 22. in tudi 25. člena Ustave RS. Ustrezno uveljavljanje posebnih okoliščin, ki bi bilo v skladu z določbami 22. in 25. člena Ustave RS, bi bilo mogoče zagotoviti z izdajo informativnega izračuna posplošene vrednosti nepremičnine, ki bi po vzoru informativnega izračuna dohodnine po izteku roka za ugovor postal odločba. Tak način bi zagotovil lastniku nepremičnine poleg ustreznega pravnega sredstva tudi pravico do izjave. Bi pa uvedba takega načina neposredno pomenila, da je lastnik nepremičnine glede uveljavljanja posebnih okoliščin vezan na izdajo informativnega izračuna, kar neposredno pomeni uvedbo statičnega sistema določanja posplošene vrednosti (kot je opisan zgoraj pod št. 2).

Če bi se o posplošeni vrednosti izdala odločba, pa bi ob suspenzivni naravi (nesuspenzivnost pritožbe je v skladu z načelom sorazmernosti omejena le na najnujnejše primere – npr. davčni postopek) pritožbe pomenilo, da vrednost nepremičnine do pravnomočnosti take odločbe ne bi smela biti vpisana v nepremičninske evidence in se uporabljati (npr. take vrednosti se ne bi smele uporabiti za odmero davka na nepremičnine). Navedeno bi pomenilo, da bi imele v določenem trenutku nepremičnine v Republiki Sloveniji določeno posplošeno vrednost na podlagi modelov vrednotenja iz različnih ciklov vrednotenja, saj bi za lastnika, ki se pritoži na odločbo, kljub novim modelom vrednotenja, ostala veljavna posplošena vrednost na podlagi starih modelov vrednotenja.

Če zanemarimo zgoraj izpostavljene vsebinske dileme, pa bi izdajanje odločb o posplošeni vrednosti za državo predstavljalo precejšnje administrativno breme. Glede na podatke GURS se je v letu 2014

spremenilo 1,2 milijona podatkov, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, v letu 2015 pa je bilo teh sprememb podatkov okoli 600.000. Da bi se zagotovilo dinamično spreminjanje posplošene vrednosti nepremičnin, bi bilo potrebno ob vsaki spremembi podatka, ki vpliva na vrednost, o novi posplošeni vrednosti izdati novo odločbo. Le tako bi se zagotovila nemotena večnamenska uporaba – davek na nepremičnine se sicer odmerja enkrat letno na določen presečni datum, druge uporabe (npr. pravice iz javnih sredstev) pa presečnih datumov nimajo določenih, zato lahko do odmere pride kadarkoli. Način dvojnega izdajanja aktov (t.j. enkrat ob spremembi podatka o nepremičnini ter drugič o posplošeni vrednosti) bi po nepotrebnem obremenjeval lastnike nepremičnin, ki velikokrat sami sprožijo postopek spreminjanja podatkov o nepremičnini in posledično niti nimajo pravnega interesa za izpodbijanje vrednosti, do katere je prišlo izključno zaradi spremembe podatka.

Poleg tega pa je izdajanje odločb o posplošeni vrednosti povezano tudi z visokimi materialnimi stroški. Upravna odločba ima za lastnika nepremičnine pravne posledice, zato je potrebno zagotoviti ustrezno vročitev. Upravne odločbe oziroma informativne izračuna vrednosti bi bilo potrebno lastnikom nepremičnin vročati z osebno vročitvijo, če se želi zagotoviti dinamičen sistem. V statičnem sistemu bi bilo mogoče zagotoviti delovanje sistema izdajanja informativnih izračunov ali odločb z navadnim vročanjem, pri čemer pa bi bilo potrebno v primeru neprejetja pošiljke lastnike zavezati, da sami zahtevajo izdajo odločbe o posplošeni vrednosti.

Glede na vse navedeno je bila za predlog zakona sprejeta rešitev, da se o posplošeni vrednosti ne izdaja samostojna upravna odločba, ki bi za nadaljnje postopke predstavljala pravnomočno rešeno predhodno vprašanje. Formalna ustalitev posplošene vrednosti z odločbo bi onemogočila dinamičnost prilagajanja izračunov spremembam podatkov o nepremičninah – torej vrednost ne bi sledila dejanskemu stanju nepremičnin. Ni namreč smiselno, niti izvedljivo, da bi se odločba o vrednosti izdajala vsakič, ko bi se spremenil podatek o nepremičnini. Sistem ugotavljanja posplošene vrednosti z odločbo bi z vidika izvedljivosti zahteval zamrznitev stanja podatkov in vrednosti na določene presečne datume (npr. enkrat letno), s čimer bi se kakovost in primerljivost vrednotenja poslabšala. Rešitev, ki posplošene vrednosti ne veže na formalno ugotovitev (vsakokrat) z upravno odločbo, lastniška upravičenja varuje celo v večji meri, saj lastnik nepremičnine lahko podatke o svoji nepremičnini kadarkoli uskladi s tekočim dejanskim stanjem, kadarkoli pridobi podatek o tekoči vrednosti svoje nepremičnine, prav tako pa lahko tudi kadarkoli uveljavlja posebne okoliščine. V dinamičnem sistemu množičnega vrednotenja je v vsakem trenutku zagotovljena enaka obravnava lastnikov nepremičnin, saj uredba o določitvi modelov vrednotenja začne veljati za vse na isti datum.

3. V zvezi z načinom izpodbijanja posplošene vrednosti je bila proučena možnost izpodbijanja posplošene vrednosti s predložitvijo individualne cenitve nepremičnine. Ugotovljeno je bilo, da tak način izpodbijanja posplošene vrednosti ni primeren ter negativno vpliva na množično vrednotenje in zagotavljanje načela enake obravnave lastnikov nepremičnin v primerljivem položaju. Načelo enakosti je ogroženo tako v razmerju med vrednostmi, določenimi z individualno cenitvijo, v primerjavi z vrednostmi, določenimi z množičnim vrednotenjem, kot tudi med samimi vrednostmi, določenimi z individualnimi cenitvami. V praksi se namreč lahko pojavljajo velike razlike med individualnimi cenitvami primerljivih nepremičnin kot tudi na istih nepremičninah. Poleg tega je vlada ocenila, da glede na krog ljudi, ki bi se jim tako pravno sredstvo omogočilo, ni primerna rešitev, ki za izpodbijanje posplošene vrednosti predvideva predložitev takega dokaznega sredstva, ki ima za lastnika nepremičnine lahko precejšnje finančne posledice. Vlada je torej ocenila možnost uveljavljanja individualnih cenitev brez omejitev oziroma zahtev po njihovi primerljivosti s pravili množičnega vrednotenja kot neprimerno rešitev oziroma kot primernejšo določila zgoraj opisano rešitev, da se za vrednost nepremičnine šteje posplošena vrednost, ki pa jo je mogoče v določeni meri individualizirati v postopku uveljavljanja posebnih okoliščin. Za njihovo dokazovanje je sicer predvidena možnost predložitve posamične cenitve, ki pa mora biti primerljiva tako, da je mogoče iz nje oceniti razliko v vrednosti nepremičnine brez upoštevanja in ob upoštevanju posebnih okoliščin. Poleg tega pa se za poenostavitev in pocenitev postopka uveljavljanja posebnih okoliščin za

določene najpogostejše oblike posebnih okoliščin uveljavljanje zelo poenostavi, s čimer se dostopnost do te pravice omogoči kar najširšemu krogu lastnikov nepremičnin.

2.5 Normativna usklajenost predloga zakona

Predlog zakona je skladen z veljavnim pravnim redom Republike Slovenije in ni predmet usklajevanja z mednarodnimi obveznostmi Republike Slovenije niti s pravnim redom Evropske unije.

3 OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Z zakonom se nadgrajuje sistem množičnega vrednotenja z rešitvami, ki bodo zagotovile večjo pravno varnost ter preverljivost in preglednost sistema. Obenem se s prehodnimi določbami izboljšuje sistem evidentiranja podatkov o nepremičninah in nadzor nad njimi. S tem se nadgrajuje obstoječe rešitve na področju evidentiranja in vrednotenja nepremičnin kot del celovitega večnamenskega sistema, ki predstavlja pomemben strukturni element na področju upravljanja z nepremičninami in prostorom. Rešitve predstavljene v predlogu zakona obenem predstavljajo tudi del strukturne reforme, ki bo prinesla novo sistemsko ureditev obdavčitve nepremičnin.

Sistemske rešitve na področju množičnega vrednotenja predstavljajo predpogoj za bistveno izboljšanje podatkov, kar bo posredno prispevalo k preglednejšemu in zanesljivejšemu zagotavljanju dela prihodkov občin v prihodnosti, pa tudi znižanju stroškov delovanja različnih državnih organov, gospodarstva, ne nazadnje tudi državljanek ter državljanov. Rešitve predloga zakona so namreč uporabne na številnih področjih - za potrebe statistike, odločanja o socialnih transferov, bank - hipotekarnih kreditih in drugih finančnih inštitucij ter njihovih komitentov, občin, za povečanje preglednosti trga nepremičnin (idr.). Samo v povezavi z davkom na nepremičnine bodo občine razbremenjene vodenja in posodabljanja lastnih nepremičninskih evidenc in izvajanja sistema NUSZ.

Predlagane zakonske rešitve bodo poleg javnofinančnih koristi imele neposredne posledice na obseg javnofinančnih odhodkov državnega proračuna, saj nalagajo nekaterim državnim organom nove naloge, ki zahtevajo kadrovske in organizacijsko konsolidacijo in delno okrepitev, obenem pa zahtevajo nadgradnjo ali vzpostavitev novih sistemskih podpor za evidentiranje podatkov o nepremičninah, vrednotenje in vodenje postopkov, kar bo povzročilo dodatne materialne stroške.

V zvezi z javnofinančnimi odhodki so predvideni predvsem stroški dodatnih zaposlitev na organu, ki izvaja naloge množičnega vrednotenja, s temi nalogami povezane potrebe po dodatnih zaposlitvah na nalogah za podporo sistemu in stroške Komisije vrednotenja, ki bo sodelovala v postopkih uveljavljanja posebnih okoliščin, torej v postopkih popravljanja posplošene vrednosti zaradi okoliščin, ki jih v modelih vrednotenja ni mogoče upoštevati.

Kadrovske potrebe se bodo zagotovile na več načinov, v odvisnosti od konkretnih dejstev in okoliščin posamične zaposlitve. Del manjkajočega kadra se bo zagotovil s prerazporeditvami in popolnitvami prostih delovnih mest v skladu s kadrovskim načrtom za leti 2017 in 2018. Nadalje bo za določen čas dveh let realiziranih do 10 zaposlitev nad predvidenim kadrovskim načrtom v skladu z dopustno rešitvijo opredeljeno v Zakonu o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 (Uradni list RS, št. 80/16), saj gre v konkretnem primeru za integralni del strukturne reforme povezane s prenovo sistema obdavčitve nepremičnin. Del zaposlitev, ki jih v tej fazi zaradi časovne in operativne odmaknjenosti v tej fazi še ni mogoče natančno oceniti in jih v nadaljevanju podajamo v obliki ocenjenih najvišjih potreb, se bo zagotovil le, v kolikor bi se izkazala potreba. Ocenjena potreba po dodatnih kadrih za leti 2019 in po potrebi tudi za 2020, ki je v tem trenutku pogojna, saj je odvisna od dejanskega stanja ob koncu leta 2018, bo naslovljena bodisi s projektnimi zaposlitvami na podlagi prerazporeditev iz ostalih ministrstev, bodisi na podlagi prilagoditve kadrovskega načrta

za leto 2019 in kasnejša leta, ko bodo ti v pripravi.

Organ vrednotenja (Urad za množično vrednotenje pri GURS) je imel ob ustanovitvi 28 zaposlenih, v letu 2016 pa zaradi kadrovskega omejevanja in prerazporejanja le še 23. Zaradi dosedanjega kadrovskega manjka kot tudi novo-naloženih nalog ga bo treba kadrovsko sanirati na prvotno stanje in še dodatno kadrovsko okrepiti. Načrtuje se, da organu v letu 2017 čim prej ponovno zagotovi 5 primernih strokovnjakov, ki so jih že imeli, in sicer s prerazporeditvami znotraj MOP oziroma GURS. Ta kadrovska popolnitev na prvotnih 28 sodelavcev ne bo imelo vpliva na proračun države. Dodatno pa se uradu za množično vrednotenje v drugi polovici leta 2017 in za leto 2018 projektno zagotovi še 5 strokovnih sodelavcev.

V letu 2018 se bodo na podlagi novega zakona izvajale naloge usklajevanja novih modelov s strokovno in splošno javnostjo, ki se bodo nato ciklično ponavljale skladno z načrtom prenove modelov vrednotenja. Te naloge bodo zahtevale še dodatno kadrovsko okrepitev organa vrednotenja. Predvsem pa se bo povečal obseg dela organa z uveljavitvijo novih izračunov posplošenih vrednosti, ki se bodo vsem lastnikom nepremičnin na podlagi novega zakona poslali v zadnji četrtini leta 2018. Takrat se lahko pričakuje povečano povpraševanje lastnikov po informacijah o vrednotenju. Na tej podlagi se bodo začele vlagati pobude za uveljavljanje posebnih okoliščin, ki jih predvideva predlog zakona. Za zagotovitev izvajanja teh nalog se bo v letu 2018 organu vrednotenja zagotovilo dodatnih 13 sodelavcev, od tega se bo 7 primernih strokovnjakov zagotovilo s prerazporeditvami znotraj državne uprave, kar se bo uredilo preko prerazporejanja kvot v Kadrovskem načrtu. 4 novo zaposlene pa se zagotovi v letu 2018 s projektno zaposlitvijo.

Od skupno 9 projektno zaposlenih v organu za vrednotenje v letih 2017 in 2018 se v letu 2019 te zaposlitve v skladu s potrebami in proračunskimi zmožnostmi preoblikujejo v stalne zaposlitve. Te potrebe se v proračunu za leto 2019 jasno opredeli in obrazloži.

Ocenjuje se, da se lahko v letih 2019/20 pričakuje povečan obseg vlog za uveljavljanje posebnih okoliščin, okoli 25.000 letno. Načrtuje se, da se v letu 2019 (in po potrebi tudi v letu 2020) organu vrednotenja projektno za določen čas zagotovi podpora predvidoma z vključevanjem primerno usposobljenih zaposlenih iz državne uprave, po ocenah do 20 zaposlenih (obseg se bo prilagajal sproti glede na razmere in potrebe v praksi in ga v tej fazi še ni mogoče natančneje oceniti). Ta pomoč se bo zagotovila s začasnim prerazporejanjem brez sprememb Kadrovskega načrta.

V letu 2018 se na MOP načrtuje tudi ena dodatna zaposlitev za izvajanje nadzora nad postopki prenosa podatkov namenske rabe na aktualne katastrske načrte in v prostorski informacijski sistem.

V okviru postopkov uveljavljanja posebnih okoliščin je MOP drugostopenjski organ. Po izkustvenih ocenah bo v reševanje organu druge stopnje prešlo do 10 % vseh primerov. Na MOP se v ta namen v letu 2019 zagotovi predvidoma 3 dodatne nove zaposlitve in sicer dveh strokovnih delavcev in enega administrativnega delavca. Zaradi pričakovanega povečanega obsega vlog za posebne okoliščine v letu 2019 in delno v 2020, se organu druge stopnje v letu 2019/20 projektno za določen čas zagotovi do 8 dodatnih delavcev s prerazporeditvami znotraj državne uprave.

Za pravočasno zagotovitev primerne obsega zaposlenih za izvajanje navedenih nalog se torej v obdobju 2017 in 2018 v organu vrednotenja (GURS) načrtuje 9 novih projektnih zaposlitev, ki se jih v letu 2019 in za nadaljnja leta v skladu s politiko zaposlovanja, potrebami in razpoložljivimi proračunskimi sredstvi preoblikuje v stalne zaposlitve. Dodatno se organu v teh dveh letih zagotovi 12 delavcev z internimi prerazporeditvami znotraj MOP in GURS ali znotraj državne uprave z internim javnim natečajem. S tem se organu vrednotenja zagotovi skupno dodatnih do 21 oseb in ga kadrovsko zapolni na skupno 44 oseb tako, da bo sposoben izvajati vse naložene systemske naloge. Na MOP pa se v letih 2017 in 2018 načrtuje 1 dodatna zaposlitev, ki se v letu 2019 spremeni v trajno zaposlitev, v letu 2019 pa se zagotovi 3 nove zaposlitve in do 8 projektnih, s

prerazporeditvami znotraj državne uprave.

Skladno s predvidenim kadrovskim načrtom bo torej za izvajanje sistema na MOP in GURS leta 2019 skupno do 13 novo zaposlenih (od tega glede na potrebe do 10 zaposlitev podaljšanih iz let 2017/18 v trajno zaposlitev, v kolikor se to izkaže za potrebno), 5 notranje prerazporejenih, 7 za stalno prerazporejenih iz drugih državnih organov ter za delo v konici 2019/20 pa začasno do 28 projektno zaposlenih znotraj državne uprave.

Ocena kadrovskih potreb:

Organ:	2017	2018	ocena 2019
GURS - organ vrednotenja:			
– prerazporeditev znotraj MOP-GURS	5		
– interne prerazporeditve znotraj DU		7	
- nove zaposlitve – projektno	5	4	
- prenos iz projektne zaposlitve 2017/18 v trajno			9
– začasna prerazporeditev iz DU			20
MOP – prostorski informacijski sistem:			
- nove zaposlitve – projektno		1	
- prenos iz projektne zaposlitve 2018 v trajno			1
MOP – upravne zadeve, pritožbeni organ II. stopnje:			
- nove zaposlitve – projektno			3
– začasna prerazporeditev iz DU			8

Za zagotavljanje načrtovanih kadrovskih okrepitev bi bilo treba v letu 2017 za plače ter ustreznega prostora in opreme v drugi polovici leta zagotoviti dodatna proračunska sredstva v višini 120.000 eurov in v letu 2018 dodatnih 200.000 eurov.

Nove naloge bodo po oceni MOP oziroma GURS zahtevale tudi nekatere nadgradnje programskih rešitev. Poleg nadgradnje informacijskih sistemov je načrtovana vzpostavitev nove evidence vrednotenja v obliki, ki bo omogočala podporo izvajanju na novo predvidenih upravnih postopkov. V letu 2017 se načrtuje dodatnih 150.000 eurov sredstev za programske nadgradnje za potrebe organa vrednotenja ter okoli 100.000 eurov za izdelavo programske rešitve za nadzor prostorskih planov občin ob posredovanju v prostorski informacijski sistem. Skupno torej okoli 250.000 eurov. Za izvajanje obveščanja lastnikov o podatkih o njihovih nepremičninah se od vključno leta 2018 načrtuje okoli 150.000 eurov letnih stroškov. V letu 2018 organ vrednotenja za vzpostavitev evidence vrednotenja potrebuje okoli 1,4 milijona eurov, v naslednjih letih pa za vzdrževanje sistema okoli 600.000 eurov letno.

Za programske podpore se torej v letu 2017 načrtuje potreba po dodatnih 400.000 eurih, v letu 2018 po dodatnih 1,55 milijona eurih in nato v vsakem nadaljnjem letu dodatnih 600.000 eurov.

Zakon predvideva ustanovitev Strokovne komisije vrednotenja, v katero se bo preko javnega razpisa imenovalo 21 članov, strokovnjakov cenilske stroke. Člani bodo zunanji strokovnjaki, imenovani za določeno obdobje. Komisija bo oblikovala mnenje v vseh tistih primerih, ko bo lastnik nepremičnine za dokazovanje vpliva posebnih okoliščin predložil poročilo individualnega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Člani komisije bodo nagrajevani v skladu s pravili, določenimi s pravilnikom na podlagi zakona. Nagrajevanje se bo oblikovalo primerljivo s pravili, ki veljajo za delo sodnih cenilcev.

Predvideva se, da se bo večina od pričakovanih 25.000 vlog za ugotavljanje posebnih okoliščin nanašala na ugotavljanje posebnih okoliščin po pravilniku, kjer poročila individualnega ocenjevalca vrednosti ne bo treba predložiti. Okoli 5.000 vlog pa bi lahko zahtevalo pridobitev mnenja Strokovne komisije vrednotenja. Članom komisije, ki oblikujejo mnenje v konkretni zadevi, bo pripadala pavšalna nagrada za pregled gradiv in oblikovanje mnenja. Aktivno vlogo v okviru obravnave predlogov za posebne okoliščine bo komisija začela opravljati z letom 2019. Strošek oblikovanja mnenj komisije se za leto 2019 ocenjuje na 1,5 milijona eurov. Dodatno se komisiji vrednotenja nalaga tudi naloga revidiranja predlogov modelov vrednotenja. Ti se bodo prenavljali na vsaka štiri leta, prvič na podlagi novega zakona v letu 2018. Ocenjuje se, da bodo stroški komisije za te namene v letu 2017 ali delno preneseni v leto 2018, znašali do 100.000 eurov.

Potrebna proračunska sredstva se zagotovijo v okviru proračunskega uporabnika MOP.

Ocena finančnih posledic:

	2017	2018	ocena 2019
Zaposlitve:			
– projektno	120.000 EUR	200.000 EUR	
– za nedoločen čas			520.000 EUR
Materialni stroški	250.000 EUR	1.550.000 EUR	750.000 EUR
Komisija vrednotenja	100.000 EUR		1.500.000 EUR

Predlog zakona ima pozitivne učinke na občinske proračune, saj se za pridobivanje podatka o namenski rabi prostora ureja sistemska rešitev pridobivanja podatkov iz že obstoječih podlag (prostorskega informacijskega sistema) in se od občin ne zahteva individualnega posredovanja podatkov v register nepremičnin, če imajo te v okviru državnih evidenc ustrezno urejene podatke. Do sedaj so morale občine na GURS ob vsaki spremembi posredovati podatek o namenski rabi prostora v obliki CSV datoteke (na parcelo natančno). Za ta namen so morale občine najemati zunanje izvajalce, kar sedaj ne bo potrebno. Poleg tega se v primerjavi z veljavnim ZMVN občinam ne nalaga določanja nikakršnega novega podatka o nepremičninah (do sedaj so morale občine določati zemljišča za gradnjo stavb).

Predlog zakona na druga javno finančna sredstva nima učinkov.

4 NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Za izvajanje zakona bodo sredstva zagotovljena v okviru proračunske porabe za GURS, ki je pristojna za izpolnjevanje obveznosti na podlagi tega zakona.

5 PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Pravo EU množičnega vrednotenja nepremičnin ne ureja. Metode vrednotenja in merila kakovosti so delno standardizirana z mednarodnimi standardi vrednotenja, vendar za množično vrednotenje niso natančneje opredeljena. Standardi množičnega vrednotenja so urejeni v anglosaksonskih sistemih (pravila IAAO – International Association of Assessing Officers), vendar se sistemi v Evropi nanje naslanjajo bolj posredno oziroma nekatere njihove dele povzemajo v lastne nacionalne standarde. Podobno ravna tudi Republika Slovenija, ki je standarde za množično vrednotenje, ki se vgrajujejo v zakon, ki ureja množično vrednotenje, povzela tudi iz tega vira. Izvedba sistemov množičnega vrednotenja nepremičnin pa je v državah EU (uporaba takega sistema je v EU še zelo omejena) in

po svetu zelo različna.

Organizacija služb množičnega vrednotenja nepremičnin je v državah različna in je predvsem zgodovinsko pogojena. Ponekod so službe ali agencije za vrednotenje nepremičnin pri ministrstvih za finance, pogosteje pa so del geodetske službe, ki pa je ponekod prav tako del ministrstva za finance.

Množično vrednotenje se je primarno razvijalo za potrebe določanja davčne osnove za davek na nepremičnine, v zadnjem času pa vedno več držav primarni davčni uporabi dodaja nove javne namene, predvsem za namene drugih davkov v povezavi z nepremičninami. V državah, kjer je sistem kakovostno in dinamično izveden, pa je zanimiv tudi za druge (nejavne) uporabnike – npr. za potrebe hipotekarnih posojil, ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri dedovanju, odškodninah itd. V tem pogledu je Republika Slovenija že v začetku upoštevala trend razvoja množičnega vrednotenja ter razvila moderen in večnamensko zasnovan sistem, zato se dejansko pri nas v praksi pojavlja težnja po uporabi ne zgolj za javne namene, ampak tudi za poslovne namene (banke, zavarovalnice,...). Ugotavlja se tudi, da je podatek o posplošeni vrednosti, ki je javno dostopen, pomembno pripomogel k transparentnosti trga nepremičnin ter osveščenosti njegovih udeležencev.

Za ugotavljanje primerljivosti mednarodnih rešitev je potrebno pregledati celovit sistem določanja posplošene vrednosti, vse od zagotavljanja podatkov o nepremičninah do uporabe posplošene vrednosti v konkretnih postopkih.

Vsaka država po svoje ureja sistem zbiranja podatkov o nepremičninah. Za bistvene podatke o nepremičninah (t.i. katastrski podatki) so večinoma vzpostavljene uradne evidence (ki urejajo tudi samostojne postopke spreminjanja teh podatkov), glede registrskih podatkov pa v drugih državah večinoma ni vzpostavljenih evidenc, v katerih bi se podatki lahko tekoče spreminjali. Ti podatki se zbirajo enkrat letno z vprašalniki v okviru pripomb na obvestilo o tržni vrednosti ali pa z letno napovedjo za namene davka na nepremičnine. Praviloma države vrednosti ne prilagajajo ažurno spremembam podatkov, temveč se vrednosti določijo le enkrat letno (ali celo na daljša časovna obdobja). Ker se je v večini proučenih držav množično vrednotenje primarno vzpostavilo za davčne namene, je vrednotenje dejansko del ugotavljanja davčne osnove in ne samostojno ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnine. Ker pa države prepoznavajo vedno več možnosti različnih uporab podatka o vrednosti nepremičnine, pa se sistemi tudi v tujih državah razvijajo v smeri ločevanja množičnega vrednotenja od davčnega postopka.

V okviru množičnega vrednotenja mednarodna primerjava dobrih praks v zvezi z možnostjo vpliva lastnika na ocenjeno vrednost njegove nepremičnine kaže, da države, ki ocenjene vrednosti nepremičnin uporabljajo kot osnovo pri obdavčitvi ali širše, poznajo dvo- oz. večfazni pritožbeni postopek zoper ocenjene vrednosti nepremičnin, in to v okviru vrednotenja samega. Vsebinsko gledano pa se možnost vpliva na ocenjeno vrednost konzumira z uveljavljanjem drugačnih podatkov o nepremičninah oziroma z uveljavljanjem posebnih okoliščin, ki bistveno spreminjajo vrednost konkretne nepremičnine. V prvi fazi ugovora gre za razmeroma neformalen pregled ocenjene vrednosti, pri katerem lastnik pridobi informacije o tem, kako, z uporabo katerih podatkov, modela idr. je bila izračunana vrednost njegove nepremičnine, prav tako lahko uveljavlja nove podatke ali dokazuje, da vrednost ni ustrezna. Priporočljivo je, da se zavezancu v tej fazi omogoči brezplačni izbor nekaj primerljivih nepremičnin, obrazložijo morebitne razlike med njimi ipd. Tako se skušajo z dodatnimi pojasnili in argumenti čim bolj preprečiti nadaljnji pritožbeni postopki. Kadar se lastnik kljub izpeljanemu neformalnemu postopku ne strinja z oceno vrednosti nepremičnine, se zoper njo lahko pritoži, kar vodi v formalni postopek nove presoje cenitve oz. temeljit pregled, ki ga izvede neodvisni ocenjevalec oz. organ (posebna komisija), ki o tem izda odločbo.

Zoper odločitev komisije so možna pravna sredstva, npr. pritožba na neodvisno razsodišče – druga stopnja formalne presoje. Odločitev razsodišča je praviloma dokončna (posebne pritožbe zoper

davčno osnovo ni), razen kadar ostajajo nerešena pravna vprašanja in je omogočen še nadaljnji postopek pred vrhovnim sodiščem.

DANSKA

Sistem vrednotenja nepremičnin na Danskem je določen z zakonom o vrednotenju (DANISH VALUATION LAW, 1984). Vrednosti se določajo posebej za zemljišče in posebej za stavbe. Za pozidano zemljišče se vrednost nepremičnine določi kot vrednost stavbe in zemljišča skupaj. Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnin. Stanovanjske nepremičnine se večinoma ocenjujejo na podlagi primerjave prodajnih cen, druge vrste nepremičnin pa večinoma na podlagi dohodkovne metode, po kateri se kapitalizira ocenjeni letni rentni dohodek, izjemoma pa na podlagi stroškovne metode, po kateri je osnova za ocenitev strošek gradnje.

Nepremičnine vrednotita davčni in carinski organ na podlagi modelov vrednotenja, ki jih razvija geodetska služba, pristojna tudi za zbiranje in evidentiranje podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah. Sistematično se zbirajo podatki o prodajnih cenah, za določene vrste nepremičnin (predvsem poslovne) pa tudi podatki o najemninah. Zoper obvestilo lahko lastnik nepremičnine vložiti pritožbo, ki jo najprej pregleda posebna tričlanska komisija, v kateri sta dva cenilca nepremičnin. V pritožbi lahko lastnik nepremičnine navaja nove podatke o nepremičnini ali pa navaja posebne okoliščine, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Za nadzor nad komisijo je pristojen nacionalni davčni odbor, ki je sestavljen iz imenovanih predstavnikov političnih strank in večjih organizacij ter je obenem odgovoren za dajanje smernic za vrednotenje. Če se lastnik nepremičnine ne strinja niti z odločitvijo nadzornega odbora, lahko sproži postopek pred nacionalnim sodiščem za davke (plačilo takse).

Modeli vrednotenja ne vsebujejo zapletenih matematičnih izrazov, da so lažje razumljivi tako za posameznike kot tudi za izvajalce vrednotenja. Od leta 1996 so podrobnosti in postopek izračuna predstavljeni na obvestilu o vrednosti. Nepremične naj bi se vrednotile vsako leto, kar pa ni bila praksa. Sistem se je zato znašel pod presojo ustavnega sodišča, ki je ugotovilo, da so zaradi neažurnosti vrednotenja kršena ustavna načela. Danska trenutno pripravlja popolno prenovo sistema množičnega vrednotenja, projekt naj bi se končal v letu 2017.

ŠVEDSKA

Na Švedskem je vrednotenje nepremičnin zakonsko urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnin (REAL PROPERTY ASSESSMENT ACT, 1979). Vse nepremičnine se vrednotijo na podlagi poštene tržne vrednosti. Vrednotenje stanovanjskih nepremičnin temelji na primerjavi prodajnih cen. Za posebne vrste nepremičnin, za katere ni dovolj obsežnega trga nepremičnin, se uporabljata metoda donosa, ki se izvaja na podlagi podatkov o tržnih najemninah ali dohodkov določenih dejavnosti. Izjemoma se za posebne vrste nepremičnin, ki praviloma niso predmet trga (objekti javne infrastrukture, posebne vrste industrije itd.), uporablja metoda nadomestitvene cene.

Glede podatkov o nepremičninah se ločijo katastrski podatki in registrski podatki. Katastrski podatki morajo biti uveljavljeni v posebnih postopkih. Pri množičnem vrednotenju obstajajo trije postopki vrednotenja: splošno vrednotenje, poenostavljeno splošno vrednotenje in posebno vrednotenje. Splošno vrednotenje se izvaja vsakih šest let. Izvede se celoten postopek določanja vrednostnih con in ravni, tudi javne obravnave. Pri poenostavljenem vrednotenju se opravi zgolj prilagoditev vrednostnih ravni, razdelitev v vrednostne cone pa ostaja enaka, kot je bila določena pri zadnjem splošnem vrednotenju. Posebno vrednotenje se v obdobjih med splošnim in poenostavljenim vrednotenjem izvaja za tiste nepremičnine, ki se v vmesnem času fizično spremenijo (zakon predvideva pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da se posebno vrednotenje sploh opravi – npr. če se vrednost nepremičnine spremeni vsaj za eno petino in vsaj za 25.000 SEK).

Če je ob vrednotenju vrednost posamezni nepremičnini mogoče določiti iz podatkov uradnih evidenc, se lastnikom pošlje ponudba za vrednotenje. Ponudbo lastnik lahko tiho sprejme ali pa ji

ugovarja. Če podatki iz uradnih evidenc za določitev vrednosti ne zadoščajo, se lastniku nepremičnine pošlje obrazec napovedi, ki ga mora ta izpolniti in poslati organu za ocenjevanje. Ta na tej podlagi izda obvestilo o vrednosti nepremičnine. V ugovoru zoper obvestilo oziroma ponudbo o vrednosti lahko lastnik nepremičnine navaja, da so se podatki o značilnostih nepremičnine spremenili, ali pa uveljavlja prilagoditev vrednosti zaradi obstoja posebnih okoliščin. Pri tem se upoštevajo le tiste posebne okoliščine, ki odstopajo od ugotovitev za celotno vrednostno cono. Prilagoditev zaradi vpliva posebnih okoliščin se upošteva, če vpliv na vrednost nepremičnine znaša več kot 3 % vrednosti oziroma vsaj 25.000 SEK. Če se zaradi obstoja posebnih okoliščin vrednost nepremičnine zniža, mora predlog dati lastnik nepremičnine. Če se lastnik z odločitvijo ne strinja, lahko sproži postopek na sodišču – posebnem specializiranem upravnem sodišču, ki v postopkih v zvezi z vrednotenjem nepremičnin sprejme odločitev v posebnem razširjenem senatu, v katerem je tudi strokovnjak za vrednotenje.

VELIKA BRITANIJA

V Veliki Britaniji se nepremičnine za davčne namene vrednotijo po splošnem zakonu o davkih in lokalnem zakonu o stanovanjih (GENERAL RATE ACT 1967, LOCAL GOVERNMENT AND HOUSING ACT 1989). Stanovanjske nepremičnine se vrednotijo na podlagi kapitalske vrednosti, poslovne nepremičnine pa na podlagi letne rentne vrednosti. Kot dejavnik lokacije se upošteva cona, ki je določena v razponu od A do H. Vrednosti se določijo glede na uvrstitev nepremičnine v posamezno cono glede na njeno uvrstitev v enega od razponov. Vrednost se določi enotno za vse enake nepremičnine v posamezni coni glede na velikost nepremičnine. Sistem je neke vrste poenostavljeno vrednotenje po conah (t. i. Banding system) z nekaj elementi tržnega vrednotenja. Za ocenjevanje vrednosti nepremičnin je odgovorna agencija za vrednotenje (Valuation Office Agency), ki je pod okriljem davčne uprave. Sicer pa se ta agencija ukvarja tudi z vrednotenjem drugih vrst premoženja za davčne namene in svetovanjem pri vrednotenju premoženja.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je vrednotenje nepremičnin urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnega premoženja (WET WAARDERING ONROENDE ZAKEN, 1994). Osnova za vrednotenje je dejanska tržna vrednost, ocenjena na dan vrednotenja. Ta vrednost pomeni ceno, ki bi bila lahko dosežena med usklajenima prodajalcem in kupcem na datum vrednotenja. Primerna metoda vrednotenja temelji na razpoložljivosti informacij, namenu vrednotenja, uporabi in tipu nepremičnine. V glavnem se uporablja metoda primerjave cen nepremičnin. Za vrednotenje so pristojne občine. Nadzor nad vrednotenjem opravlja zbornica za vrednotenje, ki je sestavljena iz članov združenja občin, davčne uprave in zveze vodnih kontrolnih uprav. Zbornica je odgovorna ministru za finance, ki imenuje in razrešuje njene člane.

Nizozemski sistem sicer odlikujejo nacionalno določene pravne podlage za vrednotenje in centralno voden informacijski sistem javnega sektorja, ki vsebuje tudi podatke, potrebne za vrednotenje, vendar pa je izvedba nalog množičnega vrednotenja zaupana lokalnim skupnostim, zaradi česar je potreben stalni nadzor nad pravilnostjo in primerljivostjo izvajanja sistema. Za zbiranje podatkov o značilnostih nepremičnin in njihovo kakovost so prav tako pristojne lokalne skupnosti, ki lastnike nepremičnin vsako leto obvestijo o vrednosti njihovih nepremičnin ter jih poskušajo vsako leto vključiti v sistem množičnega vrednotenja (določene lokalne skupnosti so že uvedle posebna spletna mesta, kamor lahko lastniki nepremičnin sporočajo pravilne podatke o svojih nepremičninah). Za zagotavljanje kakovosti podatkov morajo lokalne skupnosti predlagane popravke in spremembe podatkov o značilnostih nepremičnin preveriti na terenu.

Vrednotenje se izvaja vsako leto. Lokalna skupnost izda obvestilo lastniku nepremičnine, ta pa lahko zoper obvestilo vloži pritožbo. S pritožbo izpodbija pravilnost podatkov o svoji nepremičnini in izrazi nestrinjanje z določeno vrednostjo. Če se z novo odločitvijo lastnik ne strinja, lahko sproži postopek izpodbijanja vrednosti na sodišču.

Množično vrednotenje se spreminja v smislu povečanja vloge lastnikov že med oblikovanjem modelov vrednotenja. Poudarja se obveščenost lastnika. V neformalnem postopku ocenjevalec nepremičnin razloži postopek določanja vrednosti in jo dokaže, lastnik nepremične pa ima možnost ocenjevalca obvestiti o morebitnem obstoju posebnih okoliščin, ki pri vrednotenju niso bile upoštevane. Ocenjevalec ima možnost spremeniti vrednost nepremičnine, lastnik nepremičnine pa lahko, če je pritožbo že vložil, od nje odstopi. Nekatere lokalne skupnosti pa lastnika nepremičnin pritegnejo v postopek še pred samim vrednotenjem, da se že predhodno preveri pravilnost podatkov. Za večjo obveščenost lastnikov nepremičnin in povečanje sprejemljivosti sistema množičnega vrednotenja je Nizozemska v letu 2015 omogočila javni dostop do vrednosti nepremičnin.

LITVA

Sistem množičnega vrednotenja je bil vzpostavljen kot večnamenski (uporablja se tako za namene obdavčitve nepremičnin, v postopkih uveljavljanja pravic do socialnih prejemkov, za potrebe poslovanja bank itd.). Vrednotenje je v pristojnosti geodetskega organa. Lastniki nepremičnin morajo vsako leto za svoje nepremičnine izpolniti napoved, v kateri morajo navesti vse potrebne podatke o njihovih značilnostih. Za namene obdavčitve nepremičnin vrednosti veljajo pet let, za drugo uporabo pa se posodablja letno oziroma dnevno. V postopku množičnega vrednotenja se najprej oblikujejo mape z vrednostnimi conami, ki se javno razgrnejo, lastniki nepremičnin pa imajo možnost dati pripombe. Končno razdelitev vrednostnih con potrdi ministrstvo za finance.

Posebnost sistema je, da je zakon o obdavčitvi nepremičnin določil, da se kot davčna osnova lahko uporablja vrednost nepremičnin, določena v sistemu množičnega vrednotenja, oziroma vrednost, ki jo lastnik dokaže s predložitvijo individualne cenitve. Zoper obvestilo o vrednosti lahko lastnik nepremičnine vloži dve vlogi: z ugovorom uveljavlja napake v izračunu (npr. drugačni podatki) vrednosti v sistemu množičnega vrednotenja, s pritožbo pa dokazuje drugačno davčno osnovo s predložitvijo individualne cenitve. Pritožbo (skupaj z individualno cenitvijo) najprej obravnava registrski center (ki je pristojen za izvajanje sistema množičnega vrednotenja), ki odloči, ali individualno cenitev sprejme ali ne. Če je ne sprejme, pritožbo obravnava posebna komisija za pritožbe, v nadaljnjem postopku pa se lahko vrednost izpodbija na sodišču.

Zakon za predložitev individualne cenitve določa posebne zahteve: cenitev mora temeljiti na podatkih o nepremičnini, ki so v uradnih evidencah – če podatki v uradnih evidencah ne ustrezajo dejanskemu stanju, je treba najprej izpeljati ustrezne postopke za spremembo podatkov, šele nato je vrednost mogoče izpodbijati z individualno cenitvijo. Pri individualni cenitvi je treba uporabiti predpisan način oziroma metodo vrednotenja ter mora biti v skladu z zakonskimi določili. Vrednost, določena na podlagi individualne cenitve, se mora od vrednosti, določene z množičnim vrednotenjem, razlikovati za vsaj 20 %, poleg tega individualna cenitev ne sme biti starejša od treh mesecev.

6 PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic:

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona bo povečal administrativno obremenitev GURS kot organa vrednotenja, saj se s predlogom zakona poleg že obstoječih nalog tega organa uvaja nov upravni postopek »ugotavljanja posebnih okoliščin«. Poleg tega se predvideva izdajanje potrdil o posplošeni vrednosti po uradni dolžnosti ob vsaki novi določitvi modelov vrednotenja, če se posplošena vrednost spremeni, ter na zahtevo lastnika ali druge osebe, ki izkaže javni interes.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Množično vrednotenje nepremičnin temelji na ustrezno delujočem sistemu evidentiranja nepremičnin, saj je treba za pravilno delovanje množičnega vrednotenja v fazi pripisa posplošene vrednosti nepremičninam zagotoviti verodostojne podatke o nepremičninah, ki ustrezajo dejanskemu stanju. V tem delu se predlog zakona navezuje na obveznosti lastnikov nepremičnin, da sproti spreminjajo in posodablajo podatke o svojih nepremičninah, vpisane v uradnih evidencah.

Hkrati se za lastnike nepremičnin določajo možnosti sodelovanja v postopkih določanja modelov vrednotenja in končno tudi v postopkih določanja nekaterih podatkov, ki se zbirajo na podlagi tega zakona. S predlogom zakona se pogojno nalagajo nove administrativne obveznosti lastnikom nepremičnin, ki bodo želeli uveljaviti posebne okoliščine, saj bo te lastnik moral uveljaviti s predložitvijo predloga in dokazil, lahko tudi posebne cenitve.

Zakon ohranja možnost zbiranja novih podatkov o nepremičninah, potrebnih izključno za množično vrednotenje, na podlagi vprašalnikov. Po dosedanjih izkušnjah se vprašalniki za zbiranje podatkov za vrednotenje (sedaj vprašalniki evidence vrednotenja) potrebujejo le za ustrezno vrednotenje posebnih enot vrednotenja, torej enot, v katerih se opravljajo dejavnosti bencinskih servisov, marin in pristanišč ter pridobivanja električne energije, za druge enote vrednotenja pa se uporabljajo le že obstoječi podatki o nepremičninah.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:

Že sama informacija o posplošeni vrednosti je pomemben element upravljanja prostora.

Predlog zakona vključuje prostorski vidik okolja tudi s tem, ko določa pravno podlago za enotno zbiranje podatkov o namenski rabi prostora na enem mestu za vse občine ne glede na to, kateri prostorski akt je podlaga za določitev podatka o namenski rabi. Usmerja tudi v enovito evidentiranje dejanske rabe zemljišč. Spodbuja lastnike k racionalnejšemu ravnanju z nepremičninami.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Opravljena je presoja učinkov na gospodarstvo (MSP test). V okviru MSP testa je vključena ocena posledic za gospodarstvo, ki jih predlog zakona prinaša na novo v primerjavi z dosedaj veljavnimi obveznostmi za gospodarstvo na podlagi ZMVN. Do sedaj veljavne obveznosti za gospodarstvo so: posredovanje vprašalnikov za vrednotenje za posebne enote vrednotenja (bencinski servisi, elektrarne, mineralna nahajališča ter marine in pristanišča) ter posredovanje podatkov v evidenco trga nepremičnin za opravljene kupoprodajne posle in najemne posle. S predlogom novega zakona se gospodarstvu ukinja obveznost posredovanja vprašalnikov za mineralna nahajališča, dodatno pa se nalaga poročanje o najemnih poslih, pri katerih poslovni subjekti nastopajo kot najemodajalci, najemodajalci pa so fizične osebe. V MSP testu so obveznosti, kot veljajo na podlagi veljavnega ZMVN, opredeljene v varianti 0, ocena dodatnih obveznosti in prihrankov pa je razvidna v izbrani varianti 1.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Predlog zakona vpliva na socialni položaj lastnikov nepremičnin, če se posplošena vrednost nepremičnine uporabi kot podatek za ugotavljanje materialnega položaja fizičnih oseb v postopkih za uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:

Predlog zakona ne vpliva na dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona je podlaga za nadaljnji razvoj in tudi uporabo metod za določanje odškodnine v postopkih pogodbenih odkupov za gradnjo javne infrastrukture.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

- Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo po sprejetju ponovno predstavljen občinam, strokovni javnosti ter drugi zainteresirani javnosti. Zakon bo predstavljen širši javnosti preko medijev, javnih predstavitev in spletnih predstavitev. Že v postopku oblikovanja zakona je MF na svoji spletni strani uredilo poseben del, namenjen množičnemu vrednotenju nepremičnin.

- Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje zakona je v pristojnosti GURS in MOP. Izvajanje pa spremlja MF skladno s svojimi pristojnostmi ter Projektni svet za koordinacijo in usmerjanje projekta nove systemske obdavčitve nepremičnin kot posebno vladno medresorsko strokovno telo. Vlada je namreč že ob ustanovitvi delovanje sveta razširila tudi na obdobje po uveljavitvi predpisov, saj je zaradi kompleksnosti projekta potrebno usklajeno delovanje več resorjev zagotavljati tudi za potrebe izvajanja sprejetih pravnih podlag.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.

6.9 Podatek o zunanjem strokovnjaku oziroma pravni osebi, ki je sodelovala pri pripravi predloga zakona (osebno ime in naziv fizične osebe ali firma in naslov pravne osebe)

Predlog zakona je nastajal v okviru projekta prenove sistema obdavčitve nepremičnin, za katerega je vlada ustanovila poseben Projektni svet za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin. V Projektni svet so vključeni tudi zunanji strokovnjaki s področja nepremičnin (dr. Cirman, dr. Pirnat, dr. Podlipnik, g. Kobetič, g. Banovec, g. Murko). Za stroške zunanjih članov Projektnega sveta je bilo vključno s sejo, na kateri se je Projektni svet seznanil in potrdil ustreznost osnutka predloga zakona s podanimi smernicami, za sejnine in potne stroške porabljenih skupno okoli 3.500,00 EUR.

V zvezi s pravno ustreznostjo rešitev v predlogu zakona je bilo pridobljeno pravno mnenje Inštituta za javno upravo (pravno mnenje sta izdelala dr. Rajko Pirnat in dr. Jernej Podlipnik). Stroški izdelave pravnega mnenja so znašali 7.320,00 EUR (z DDV).

7 Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

Vlada Republike Slovenije je ob pripravah nove systemske obdavčitve nepremičnin v Republiki Sloveniji oblikovala Projektni svet za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin in Projektno skupino za izvajanje projekta. Oba sta v okviru svojega delovanja obravnavala tudi osnutek novega Zakona o množičnem vrednotenju. Ta naj bi bil namreč podlaga za ugotavljanje davčne osnove po novem davku na nepremičnine. Na podlagi razprav v projektnem svetu in projektni skupini so bili s strokovno javnostjo opravljeni posveti v zvezi z množičnim vrednotenjem in oblikovanimi modeli vrednotenja, in pridobljene kritične pripombe in

predlogi, ki se v veliki meri upoštevajo s predlogom tega zakona.

Osnutek zakona je bil posredovan v javno razpravo 12. 7. 2016, javna razprava pa je trajala do 30. 9. 2016. Zakon je bil objavljen na spletnih straneh MF ter na spletnih straneh e- uprave. Na osnutek zakona je bilo prejetih večje število pripomb, saj se je odzvalo kar 46 predlagateljev. Na podlagi pripomb in medsebojnih usklajevanj v okviru Projektne skupine, Projektnega sveta in s posameznimi deležniki je bil pripravljen nov predlog zakona.

V zvezi s predlogom zakona je bilo opravljenih več predstavitev in posvetov pri posameznih strokovnih in interesnih združenjih ter združenji občin.

V javno razpravo so bili vključeni:

- predstavniki strokovne in zainteresirane javnosti: Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije, Društvo izvedencev in cenilcev Maribor, Obrtno-podjetniška zbornica Slovenije, Slovenski inštitut za revizijo, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Odgovorno do prostora, GIZ geodetskih izvajalcev, Združenje SICGRAS, Trgovinska zbornica Slovenije, združeno pa so pripombe posredovali tudi Gospodarska zbornica Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije in Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zadružna zveza Slovenije z.o.o., ZUM d.o.o., Plinovodi d.o.o.

- predstavniki lokalnih skupnosti: Skupnost občin Slovenije, Združenje občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Mestna občina Kranj, Občina Ilirska Bistrica, Mestna občina Ljubljana, Občina Domžale, Mestna občina Koper, Občina Beltinci.

- ministrstva RS drugi državni organi: Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Ministrstvo za notranje zadeve, Ministrstvo za obrambo, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za javno upravo, Ministrstvo za pravosodje, Finančna uprava Republike Slovenije, Služba Vlade RS za zakonodajo, Informacijski pooblaščenec.

- posamezniki.

Večina predlogov je bila pri pripravi predloga zakona upoštevana.

8 Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

- mag. Mateja Vraničar Erman, ministrica, Ministrstvo za finance,
- Tilen Božič, državni sekretar, Ministrstvo za finance,
- mag. Miranda Groff Ferjančič, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- mag. Saša Jazbec, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- Gorazd Renčelj, državni sekretar, Ministrstvo za finance,
- Jože Novak, sekretar, Kabinet ministrice, Ministrstvo za finance,
- mag. Irena Popovič, generalna direktorica, Ministrstvo za finance,
- Jožica Kastelic, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
- mag. Tina Humar, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
- mag. Neva Žibrik, sekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja,
- Špela Kač, podsekretarka, Sektor za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja.

II. BESEDILO ČLENOV

ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina zakona)

Ta zakon ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: množično vrednotenje) za namene obdavčenja in druge javne namene, določene z zakonom.

2. člen (pojmi)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. Množično vrednotenje je sistem standardiziranega ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisani v uradnih evidencah.
2. Posplošena vrednost nepremičnine je rezultat množičnega vrednotenja. Posplošena vrednost je ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja.
3. Modeli množičnega vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin.
4. Metode množičnega vrednotenja so statistične in druge matematične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin za namene določanja modelov množičnega vrednotenja.
5. Podatki o nepremičnini so podatki o lastnostih in o identifikaciji nepremičnine, razen podatkov o lastniku nepremičnine.
6. Nepremičnina za namene tega zakona je nepremičnina, kot jo določa zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Nepremičnino sestavlja ena ali več enot vrednotenja.
7. Enota vrednotenja je del stavbe ali del zemljišča, ki se glede na lastnosti, določene na podlagi klasifikacij namenske in dejanske rabe, vrednoti z istim modelom vrednotenja.
8. Posebna enota vrednotenja je del, ena ali več nepremičnin, ki se na podlagi kriterija najgospodarnejše rabe zaradi opravljanja dejavnosti bencinskih servisov, marin in pristanišč ter pridobivanja električne energije vrednotijo kot ena enota.
9. Lastnik ali lastnica nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: lastnik nepremičnine) za namene tega zakona je oseba, za katero je v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, prevzet podatek o lastništvu, solastništvu ali skupnem lastništvu iz zemljiške knjige, razen če zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin, določa vodenje drugega podatka o lastniku dela stavbe. V tem primeru se kot lastnik nepremičnine za namene tega zakona šteje slednji.
10. Upravljavca nepremičnine za namene tega zakona je oseba, ki se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, šteje za upravljavca nepremičnine. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za upravljavca nepremičnine, razen če ta zakon določa drugače.
11. Oseba, ki opravlja dejavnost, je za namene tega zakona oseba, ki opravlja dejavnost na posebnih enotah vrednotenja. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za osebo, ki opravlja dejavnost, razen če ta zakon določa drugače.
12. Namenska raba in podrobnejša namenska raba prostora (v nadaljnjem besedilu: namenska raba prostora) je raba prostora, določena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje in načrtovanje prostora.
13. Dejanska raba zemljišč je raba zemljišč, ki je po klasifikaciji iz zakona, ki ureja evidentiranje

nepremičnin, določena v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno evidenco dejanske rabe.

14. Dejanska raba dela stavbe je raba dela stavbe, določena na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

15. Tržna cena odraža ceno, za katero sta voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala nepremičnino v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

16. Tržna najemnina odraža najemnino, za katero je voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

17. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine odraža njeno najgospodarnejšo rabo.

18. Ocenjevalci vrednosti po tem zakonu so sodni cenilci gradbene stroke, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, ter pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.

19. Javna cesta in železnica oziroma vodno zemljišče so tisti deli zemljišč, za katere je v zemljiškem katastru vpisan podatek o dejanski oziroma podrobnejši dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče.

20. Vplivno območje za namene tega zakona je podatek o najkrajši razdalji med centroidom parcele oziroma stavbe in linijskim objektom iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

3. člen

(temeljna načela množičnega vrednotenja)

(1) Po tem zakonu se vrednotijo vse nepremičnine, ki so evidentirane v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(2) Posplošena vrednost se nepremičnini pripiše na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so sistemsko zbrani in evidentirani v uradnih evidencah.

(3) Število modelov vrednotenja in njihove sestavine iz prvega odstavka 7. člena tega zakona se oblikujejo na podlagi stroškovne učinkovitosti sistema.

(4) Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo po tem zakonu za posebne enote vrednotenja izkazuje vrsta dejavnosti, za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči pod stavbami dejanska raba delov stavb, za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča dejanska raba zemljišč in za druga zemljišča njihova namenska raba.

4. člen

(obseg sistema množičnega vrednotenja)

Sistem množičnega vrednotenja obsega:

- a) določanje modelov vrednotenja,
- b) pripis posplošene vrednosti in
- c) ugotavljanje posebnih okoliščin.

II. DOLOČANJE MODELOV VREDNOTENJA

1. Merila za določanje modelov vrednotenja

5. člen (modeli vrednotenja)

(1) Modeli množičnega vrednotenja se oblikujejo za vrednotenje enot vrednotenja, ki so stavbe in deli stavb, zemljišča ali deli zemljišč in za vrednotenje posebnih enot vrednotenja.

(2) Modeli za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami:

- model za stanovanja (STA) se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;
- model za hiše (HIS) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji;
- model za garaže (GAR) se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot;
- model za pisarne (PPP) se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot;
- model za lokale (PPL) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot;
- model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot;
- model za industrijo (IND) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;
- model za posebno industrijo (INP) se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot;
- model za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot;
- model za stavbe za turizem (TUR) se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).

(3) Modeli za vrednotenje zemljišč:

- model druga zemljišča (DRZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče;
- model za kmetijska zemljišča (KME) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča;
- model za gozd (GOZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd;
- model za stavbna zemljišča (STZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča.

(4) Modeli za posebne enote vrednotenja:

- model za bencinske servise (PNB) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov;
- model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov;
- model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov.

6. člen (načini vrednotenja)

(1) Po tem zakonu se uporabljajo trije načini vrednotenja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

(2) Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah.

(3) Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

(4) Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristi z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

(5) Za način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način vrednotenja se za zagotavljanje statistično zanesljivega pojasnjevanja ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin za vsak model vrednotenja, razen za modele iz četrtega odstavka 5. člena tega zakona, uporabi primerjava vsaj 1000 podatkov o tržnih cenah in tržnih najemninah. Za zagotovitev zadostnega vzorca iz prejšnjega stavka se lahko uporabijo podatki daljšega časovnega obdobja.

(6) Za oblikovanje modelov iz prve, druge in tretje alineje drugega odstavka in modelov iz tretjega odstavka 5. člena tega zakona se uporablja način tržnih primerjav.

(7) Za oblikovanje modelov iz četrte, pete in desete alineje drugega odstavka 5. člena tega zakona se poleg načina tržnih primerjav uporablja tudi na donosu zasnovan način.

(8) Za oblikovanje modelov iz šeste do devete alineje drugega odstavka 5. člena tega zakona se poleg nabavnovrednostnega načina uporablja način tržnih primerjav.

(9) Za oblikovanje modelov iz četrtega odstavka 5. člena tega zakona se uporablja na donosu zasnovan način.

7. člen **(sestavine modela vrednotenja)**

(1) Model vrednotenja je določen z:

- vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi,
- enačbami, vrednostnimi in drugimi tabelami, točkovniki, faktorji in grafi,
- datumom modela vrednotenja in
- načinom uporabe elementov iz druge in tretje alineje tega odstavka.

(2) Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost.

(3) Vrednostna raven za vrednostno cono izraža velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnine.

(4) Enačbe, vrednostne in druge tabele, točkovniki, faktorji in grafi določajo podatke o nepremičnini in velikost njihovega vpliva na splošno vrednost nepremičnine.

(5) Datum modela vrednotenja je datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin.

8. člen **(merila za določitev vrednostnih con in vrednostnih ravnj)**

(1) Vrednostne cone za posamezni model vrednotenja se oblikujejo na podlagi podatkov za določanje modelov vrednotenja iz 11. člena tega zakona ter podatkov o dejanskih ter pravnih značilnostih

prostora tako, da tvorijo homogena območja, ki zvezno pokrivajo celotno področje Republike Slovenije.

(2) Meje vrednostnih con se zarišejo po parcelnih mejah na podlagi podatkov zemljiškega katastra.

(3) Vsaki vrednostni coni se pripiše ena vrednostna raven.

(4) Najvišja vrednostna raven je raven vrednostne cone na tistih območjih, na katerih je vrednost referenčne enote vrednotenja na podlagi podatkov o trgu nepremičnin najvišja. Najnižja vrednostna raven je raven vrednostne cone na tistih območjih, na katerih je vrednost referenčne enote vrednotenja na podlagi podatkov o trgu nepremičnin najnižja.

(5) Referenčna enota vrednotenja je za vsak model vrednotenja določena značilna enota vrednotenja, ki se uporablja kot izhodišče za določitev vrednostnih ravni.

(6) Vrednostne ravni se določijo tako, da se glede na razpon in analizo tržnih cen in tržnih najemnin določi število vrednostnih ravni tako, da so razlike med vrednostmi referenčnih enot vrednotenja pri višjih vrednostnih ravneh med 10 % in 20 %, razlike pri nižjih vrednostnih ravneh pa med 15 % in 30 %.

(7) Na območjih, na katerih je število podatkov o tržnih cenah in tržnih najemninah statistično majhno ali so ti podatki geografsko neenakomerno porazdeljeni, se vrednostne cone in vrednostne ravni določijo tako, da se upoštevajo vrednostne ravni vrednostnih con z zadostnim številom podatkov o tržnih cenah oziroma tržnih najemninah in podobnimi socialno-ekonomskimi značilnostmi, ki se jih z interpolacijo uskladi z vrednostnimi ravni sosednjih vrednostnih con.

9. člen

(merilo za umerjanje modelov vrednotenja)

(1) Model vrednotenja se umeri tako, da se določijo meje vrednostnih con, vrednostne ravni, podatki o nepremičninah in njihov vpliv na posplošeno vrednost v skladu z merilom za umerjanja modelov vrednotenja.

(2) Merilo za umerjanje modelov vrednotenja je srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi tržnih cen oziroma tržnih najemnin, ki so časovno prilagojene na datum modelov vrednotenja v skladu z drugim odstavkom 12. člena tega zakona.

(3) Pri uporabi načina tržnih primerjav je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,8 in 1,2.

(4) Pri uporabi na donosu zasnovanega načina je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,8 in 1,2.

(5) Pri uporabi nabavnovrednostnega načina je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,6 in 1,4.

10. člen

(preverjanje modelov vrednotenja)

(1) Modeli vrednotenja nepremičnin se na podlagi podatkov o trgu nepremičnin preverijo vsaki dve leti. Datum modelov vrednotenja določi organ vrednotenja.

(2) Če model vrednotenja ob preverjanju iz prejšnjega odstavka ni več v skladu z merili tega zakona,

se:

- model vrednotenja na novo umeri tako, da se vrednostnim conam določijo nove vrednostne ravni ali
- določi nov model vrednotenja.

(3) V primeru iz prve alineje prejšnjega odstavka se postopek, kot je za določanje modelov vrednotenja določen s 14. do 19. členom tega zakona, ne izvede. Nova vrednostna raven se posamezni vrednostni coni določi s spremembo predpisa iz 20. člena tega zakona.

(4) Če je model vrednotenja ob preverjanju iz prvega odstavka tega člena skladen z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona, se pri določanju novega modela vrednotenja izmed sestavin iz prvega odstavka 7. člena tega zakona veljavnega modela vrednotenja spremeni le datum modela vrednotenja. V tem primeru se postopek, kot je za določanje modelov vrednotenja določen s 14. do 19. členom tega zakona, ne izvede.

2. Podatki za določanje modelov vrednotenja

11. člen

(podatki za določanje modelov vrednotenja)

(1) Podatki za določanje modelov vrednotenja so podatki o trgu nepremičnin in podatki o nepremičninah.

(2) Podatki o trgu nepremičnin so:

- podatki o tržnih cenah in tržnih najemninah nepremičnin iz evidence trga nepremičnin;
- javno dostopni statistični podatki o socialno-ekonomskih značilnostih območij iz podatkovnih baz Statističnega urada Republike Slovenije;
- podatki o stroških, cenah, proizvodnji in prihodkih, povezanih z dejavnostjo, ki se pridobijo od oseb, ki opravljajo dejavnost;
- podatki o tekočih stroških, stroških investicijskega vzdrževanja in zasedenosti o nepremičninah, ki se oddajajo v najem, ki se pridobijo od lastnikov nepremičnin;
- podatki o stroških gradnje, ki se pridobivajo iz javno dostopne projektne dokumentacije in iz mednarodno razpoložljivih podatkov o stroških gradnje;
- drugi podatki o trgu nepremičnin.

(3) Podatki o nepremičninah so:

- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin;
- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin;
- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidenci vrednotenja;
- podatki o nepremičninah, ki se pridobijo na terenskem ogledu;
- podatki, ki se pridobijo od lastnikov nepremičnin ali drugih oseb;
- drugi javno dostopni podatki o nepremičninah.

(4) Tehnične pogoje za pridobitev in prevzem podatkov za množično vrednotenje nepremičnin zagotavlja organ vrednotenja.

12. člen

(merila za kakovost podatkov za določanje modelov vrednotenja)

(1) Podatki o tržnih cenah in tržnih najemninah, ki se uporabljajo za določanje modelov vrednotenja, se časovno prilagodijo na datum modelov vrednotenja glede na trende sprememb cen posamezne vrste nepremičnin na posameznem območju v obdobju od datuma realizacije posamezne tržne cene

ali tržne najemnine do datuma modelov vrednotenja.

(2) Za določanje modelov vrednotenja se ne uporabijo tisti podatki o tržnih cenah in tržnih najemninah, ki jih ni mogoče pojasniti na podlagi trenutnih značilnosti trga nepremičnin ter trendov gibanja trga nepremičnin oziroma izražajo upoštevanje takih značilnosti nepremičnine, ki jih glede na načela tega zakona v model vrednotenja ni mogoče vključiti.

(3) Statistični podatki o socialno-ekonomskih značilnostih območij so tisti ekonomski, demografski, socialni in podobni kazalniki, ki statistično pojasnjujejo spremenljivost cen na trgu nepremičnin vsaj v višini 60 %.

(4) Za določanje modelov vrednotenja se uporabijo tisti podatki o nepremičninah, ki po ugotovitvah organa vrednotenja na podlagi pregleda evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, evidence vrednotenja, evidence trga nepremičnin, topografskih in kartografskih podlag, ter terenskih ogledov odražajo dejansko stanje.

(5) Če organ vrednotenja pri pregledu podatkov iz prejšnjega odstavka ugotovi, da podatki v uradnih evidencah ne ustrezajo dejanskemu stanju, po uradni dolžnosti začne postopek za vpis pravičnega podatka, če je sam pristojen za vodenje te evidence. Če organ vrednotenja ni pristojen za vodenje te uradne evidence, o tem obvesti pristojni organ.

13. člen (zbiranje novih podatkov)

Če organ vrednotenja v postopku oblikovanja modelov vrednotenja na podlagi podatkov iz 11. člena tega zakona ugotovi, da je za določitev modelov vrednotenja potrebno sistemsko zbrati nov podatek o trgu nepremičnin ali podatek o nepremičnini, se ta podatek pridobi na način iz 41. člena tega zakona oziroma se vodenje tega podatka, ob upoštevanju omejitev po drugih predpisih, vzpostavi v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

3. Postopek določanja modelov vrednotenja

14. člen (določanje modelov vrednotenja)

Postopek določanja modelov vrednotenja zajema:

- oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja,
- pregled osnutka modelov vrednotenja in obravnava priporočil strokovne javnosti,
- usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami,
- javno obravnavo predlogov modelov vrednotenja in
- določitev modelov vrednotenja.

15. člen (oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja)

(1) Osnutek modela vrednotenja z uporabo metod množičnega vrednotenja določi podatke o nepremičninah, ki vplivajo na posplošeno vrednost, velikost tega vpliva ter meje vrednostnih con in pripadajočih vrednostnih ravni, tako da izpolnjuje merila množičnega vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona.

(2) V osnutku modelov vrednotenja se kot temeljne lastnosti o nepremičninah upoštevajo raba, lokacija, velikost, starost stavb in delov stavb ter kakovost.

(3) Vrsto izkazuje podatek o najgospodarnejši rabi v skladu s četrtem odstavkom 3. člena tega zakona.

(4) Lokacijo izkazuje podatek o centroidu parcele za zemljišča, in podatek o centroidu stavbe za stavbe in dele stavb.

(5) Velikost za zemljišča in dele stavb izkazuje podatek o njihovi površini, razen za rezervoarje in silose, kjer ta podatek izkazuje njihova prostornina. Velikost za posebne enote vrednotenja izkazujejo podatki o obsegu izvajanja dejavnosti.

(6) Starost stavb in delov stavb izkazujejo podatki o letu izgradnje in letu obnove bistvenih delov.

(7) Kakovost izkazujejo podatki o podrobnejših rabah, infrastrukturni opremljenosti, kakovosti materialov ali življenjski dobi.

(8) Glede na določbe tretjega do sedmega odstavka tega člena osnutki modelov vrednotenja upoštevajo zlasti naslednje skupinske ali posamične podatke:

- za model za stanovanja (STA): lokacija (centroid), velikost (površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, lega v stavbi, število stanovanj v stavbi, dvigalo, prostori, vplivno območje);
- za model za hiše (HIS): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, komunalni priključki, material nosilne konstrukcije, prostori, vplivno območje);
- za model za garaže (GAR): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), kakovost (dejanska raba);
- za model za pisarne (PPP): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, lega v stavbi, dvigalo, prostori);
- za model za lokale (PPL): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, lega v stavbi, prostori);
- za model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, komunalni priključki, material nosilne konstrukcije);
- za model za industrijo (IND): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, material nosilne konstrukcije, lega v stavbi, inštalacije, višina etaže);
- za model za posebno industrijo (INP): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina, prostornina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, material nosilne konstrukcije);
- za model za kmetijske in druge stavbe (KDS): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, komunalni priključki, material nosilne konstrukcije);
- za model za stavbe za turizem (TUR): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba);
- za model za druga zemljišča (DRZ): lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (podrobnejša dejanska raba);
- za model za kmetijska zemljišča (KME): lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (boniteta, podrobnejša dejanska raba);
- za model za gozd (GOZ): lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (podatek o proizvodni sposobnosti, podatek o dostopnosti);
- za model za stavbna zemljišča (STZ): lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (podrobnejša namenska raba);

- za model za bencinske servise (PNB): lokacija (centroid), velikost (letna količina prodanih naftnih derivatov, stroški), kakovost (življenjska doba);
- za model za elektrarne (PNE): velikost (tip elektrarne, letno proizvedena električna energija, stroški), kakovost (življenjska doba);
- za model za marine in pristanišča (PNP): lokacija (centroid), velikost (tip pristanišča, število in vrsta privezov, letni donos).

16. člen
(sodelovanje strokovne javnosti)

(1) Organ vrednotenja poleg osnutkov modelov vrednotenja pripravi tudi pojasnilo o spremembah glede na veljavne modele vrednotenja ter opravi posvetovanje s strokovnimi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskimi izobraževalnimi ustanovami, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ostalo strokovno javnostjo in občinami.

(2) Organ vrednotenja stališče do stališč strokovne javnosti javno objavi.

17. člen
(sodelovanje občin)

(1) Občine sodelujejo pri pripravi predloga modelov vrednotenja.

(2) Organ vrednotenja občini pošlje osnutek modelov vrednotenja iz prvega odstavka 15. člena tega zakona, in jo pozove, da v 30 dneh od dneva prejema organu vrednotenja da svoje pripombe.

(3) Pri pripravi predloga modelov vrednotenja upošteva organ vrednotenja pripombe, ki so v skladu z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona.

18. člen
(poskusni izračun posplošene vrednosti)

(1) Na podlagi predloga modelov vrednotenja organ vrednotenja izvede poskusni izračun posplošene vrednosti za vse nepremičnine v evidenci vrednotenja in o tem seznani javnost.

(2) Podatek o poskusnem izračunu je informativne narave in se poleg podatka o posplošeni vrednosti kot javno dostopen podatek v evidenci vrednotenja izkazuje do pripisa nove posplošene vrednosti na podlagi predpisa iz 20. člena tega zakona.

19. člen
(javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja)

(1) Predlog modelov vrednotenja iz tretjega odstavka 17. člena tega zakona organ vrednotenja pošlje občinam in ga objavi na svojih spletnih straneh.

(2) Organ vrednotenja javno objavi datum začetka in datum prenehanja pošiljanja pripomb k predlogu modelov vrednotenja. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni.

(3) Občina za nepremičnine, ki ležijo na njenem območju, najpozneje v petih dneh po prejemu predloga modelov vrednotenja javno razgrne predlog modelov vrednotenja. Občina javnost na krajevno običajen način seznani o kraju in času javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni, o spletnem naslovu, na katerem je dostopen predlog modelov vrednotenja, in o načinu dajanja mnenj in pripomb

javnosti.

(4) V času trajanja javne razgrnitve organ vrednotenja javno predstavi predloge modelov vrednotenja ločeno vsaj za območja, ki jih pokrivajo posamezne območne geodetske pisarne. O tem pravočasno obvesti občine, ki sodijo v posamezne območne geodetske pisarne, da te o javnih predstavitvah na krajevno običajen način pravočasno seznanijo svoje občane.

(5) Pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine, se pošljejo tej občini. Ostale pripombe se pošljejo organu vrednotenja.

(6) Občina se do prejetih pripomb opredeli in jih sporoči organu vrednotenja. Tehnične pogoje za sporočanje pripomb zagotavlja organ vrednotenja.

(7) Občina mora pripombe sporočiti organu vrednotenja v 15 dneh po izteku roka iz drugega odstavka tega člena. Če občina pripomb javnosti ne prejme, mora to v roku iz prejšnjega stavka sporočiti organu vrednotenja.

(8) Organ vrednotenja pripombe iz sedmega odstavka tega člena, ki so utemeljene glede na merila za določanje modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona, upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja.

(9) Organ vrednotenja pošlje občini stališče do prejetih pripomb. Občina mora s tem seznaniti javnost na krajevno običajen način.

20. člen **(določitev modelov vrednotenja)**

Na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz osmega odstavka prejšnjega člena vlada izda predpis o določitvi modelov vrednotenja. Za vsak model vrednotenja se določijo pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, enačbe, tabele, točkovniki, faktorji in grafi, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene vrednosti.

III. PRIPIS POSPLOŠENE VREDNOSTI

21. člen **(pripis posplošene vrednosti)**

(1) S pripisom posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja se nepremičnini na podlagi modela vrednotenja in podatkov za pripis posplošene vrednosti iz 22. člena tega zakona določi posplošena vrednost na datum modelov vrednotenja.

(2) Če je nepremičnina sestavljena iz več enot vrednotenja, je posplošena vrednost nepremičnine vsota posplošenih vrednosti posameznih enot vrednotenja.

(3) Posplošena vrednost posebne enote vrednotenja se na posamezne nepremičnine razdeli tako, da je vsota posplošenih vrednosti nepremičnin, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, enaka posplošeni vrednosti posebne enote vrednotenja. Vrednost posamezni nepremičnini, ki je del posebne enote vrednotenja, se določi v skladu s pravili, ki v skladu s tem zakonom veljajo za vrednotenje enot vrednotenja, razen za enote vrednotenja, ki so v upravljanju osebe, ki opravlja dejavnost. Tem enotam se pripiše razlika med posplošeno vrednostjo posebne enote vrednotenja in vsoto posplošenih vrednosti posameznih nepremičnin. Enota vrednotenja je v upravljanju osebe, ki opravlja dejavnost, če jo ta z dovoljenjem lastnika nepremičnine določi kot tako.

22. člen
(podatki za pripis posplošene vrednosti)

- (1) Podatke za pripis posplošene vrednosti določi model vrednotenja.
- (2) Za pripis posplošene vrednosti se uporabijo podatki o nepremičninah iz evidence vrednotenja.
- (3) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se kot podatek za pripis posplošene vrednosti šteje tudi podatek o velikosti vpliva posebne okoliščine v skladu s tem zakonom.

23. člen
(čas in način pripisa posplošene vrednosti)

- (1) Pripis posplošene vrednosti se izvede:
- na dan uveljavitve modelov vrednotenja, določenem v predpisu iz 20. člena tega zakona, izdanem v skladu z drugo alinejo drugega odstavka 10. člena tega zakona;
 - na dan uveljavitve vrednostnih ravni, določenih v spremembi predpisa iz 20. člena tega zakona, izdani v skladu s prvo alinejo drugega odstavka 10. člena tega zakona;
 - na dan spremembe podatka o nepremičnini v evidenci vrednotenja;
 - na dan vpisa ali izbrisa podatka o posebnih okoliščinah v evidenci vrednotenja.
- (2) Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvrši na naslednji način:
- vrednosti do vključno 100 eurov na 1 euro natančno;
 - vrednosti od 100 eurov do vključno 10.000 eurov na 10 eurov natančno;
 - vrednosti od 10.000 eurov do vključno 500.000 eurov na 100 eurov natančno;
 - vrednosti nad 500.000 eurov na 1.000 eurov natančno.

24. člen
(zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja)

- (1) Po uveljavitvi predpisa iz 20. člena tega zakona o določitvi novih modelov vrednotenja v skladu z drugo alinejo drugega odstavka 10. člena tega zakona organ vrednotenja lastnikom nepremičnin, ki se jim z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja posplošena vrednost spremeni, pošlje zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja. Zbirno potrdilo se pošlje po pošti najkasneje v osmih dneh po pripisu posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja. Organ vrednotenja javno objavi datum, ko je končal s pošiljanjem potrdil. Šteje se, da so bili vsi lastniki nepremičnin seznanjeni s posplošeno vrednostjo v 15 dneh po javni objavi datuma iz prejšnjega stavka.
- (2) Zbirno potrdilo vsebuje podatke iz četrtega odstavka 40. člena tega zakona.
- (3) Zbirno potrdilo se lastniku nepremičnine posreduje v pisni obliki, razen če se zbirno potrdilo izdaja za več kot 100 enot vrednotenja. V tem primeru se zbirno potrdilo posreduje na elektronskem mediju. Lastnik nepremičnine, ki mu je bilo zbirno potrdilo posredovano na elektronskem mediju, lahko v osmih dneh po prejemu pošiljke z elektronskim medijem pri organu vrednotenja zahteva izdajo zbirnega potrdila v pisni obliki.
- (4) Ne glede na prejšnji odstavek se za nepremičnine, katerih lastnica je Republika Slovenija ali občina ali je kot lastnik nepremičnine vpisano javno dobro, upravljavcem takih nepremičnin zbirno potrdilo posreduje na elektronskem mediju.
- (5) Če je lastnik nepremičnine neznan ali če je neznan, neobstoječ ali nepopoln naslov lastnika nepremičnine, se zbirnega potrdila ne pošlje. O tem organ vrednotenja obvesti občino, na območju

katere taka nepremičnina leži.

IV. UGOTAVLJANJE POSEBNE OKOLIŠČINE

25. člen (posebna okoliščina)

(1) Posebna okoliščina je tista lastnost nepremičnine, o kateri ni evidentiran podatek v evidenci vrednotenja, in izpolnjuje naslednje pogoje:

- je omejena na eno ali nekaj lokalno omejenih nepremičnin,
- je zanjo mogoče predvideti, da bo trajala vsaj eno leto, in
- se zaradi njenega vpliva posplošena vrednost enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva, spremeni za vsaj 20% oziroma za več kot 200.000 eurov.

(2) Za vprašanja postopka ugotavljanja posebne okoliščine, ki niso drugače urejena s tem zakonom, se uporablja zakon, ki ureja splošni upravni postopek.

26. člen (vrste posebne okoliščine)

(1) Za posebno okoliščino se štejejo zlasti:

- posledice vpliva lokacije na vrednost nepremičnine, ki odstopa od vpliva lokacije na ostale primerljive nepremičnine znotraj vrednostne cone (mikrolokacija);
- lastnosti nepremičnin, ki nastanejo zaradi posledic nepravilne rabe, slabega vzdrževanja ali neprimerne načina gradnje in zaradi njih nepremičnina odstopa od primerljivih nepremičnin znotraj iste vrednostne cone (kakovost);
- posledice nenadnega delovanja zunanjih sil, ki se na nepremičnini odražajo v zmanjšani ali onemogočeni uporabnosti nepremičnine (poškodbe).

(2) Velikost vpliva posebne okoliščine se določi v odstotku glede na z modelom vrednotenja določeno posplošeno vrednost enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva.

(3) Opis najpogostejših posebnih okoliščin, velikost njihovega vpliva in čas priznavanja vpliva predpiše ministrica ali minister (v nadaljnjem besedilu: minister), pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

27. člen (upravičena oseba)

Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine lahko vloži en ali več lastnikov nepremičnine. V primeru večjega števila lastnikov nepremičnine se lastnik nepremičnine, ki je kot prvi naveden na predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine, šteje za skupnega predstavnika, če v predlogu ni naveden drug skupni predstavnik ali skupni pooblaščenec.

28. člen (predlog za ugotavljanje posebne okoliščine)

(1) Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine mora vsebovati:

- osebno ime, naslov in EMŠO oziroma naziv in matično številko lastnika oziroma lastnikov nepremičnine,
- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe, za katero se ugotavlja vpliv posebne okoliščine,
- opis posebne okoliščine, opredelitev vpliva posebne okoliščine v razmerju do vrednosti enote

vrednotenja, določene z modelom vrednotenja, ter predvideno trajanje vpliva posebne okoliščine in

- dokazila o obstoju in vplivu posebne okoliščine.

(2) Lastnik nepremičnine velikost vpliva posebne okoliščine dokazuje s predložitvijo poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Velikost vpliva posebne okoliščine ocenjevalec vrednosti izkaže s primerjavo poročil o ocenjevanju vrednosti nepremičnine z in brez upoštevanja posebne okoliščine, pri čemer mora za obe ceni uporabiti enak način vrednotenja in enake podatke o nepremičnini, razen podatka o posebni okoliščini. Sestavni del poročila o vplivu posebne okoliščine je izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin o skladnosti oziroma neskladnosti dejanskega stanja ocenjevane nepremičnine in podatkov iz uradnih evidenc. Poročilo o vplivu posebne okoliščine v času vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine ne sme biti starejše od dveh mesecev.

(3) Ne glede na določbo četrte alineje prvega odstavka tega člena lastniku nepremičnine ni treba predložiti dokazil o vplivu posebne okoliščine iz drugega odstavka tega člena, če je posebna okoliščina navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona in se lastnik nepremičnine s predlaganim vplivom posebne okoliščine strinja.

(4) Če lastnik nepremičnine z dokazili iz drugega odstavka tega člena ne uspe dokazati drugačnega vpliva posebne okoliščine, dokaže pa obstoj posebne okoliščine iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, se mu prizna vpliv posebne okoliščine, kot je predviden s tem predpisom.

(5) Obrazec predloga za ugotavljanje posebne okoliščine organ vrednotenja objavi na svojih spletnih straneh.

29. člen

(ugotavljanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti)

(1) Če drug državni ali občinski organ na podlagi drugih predpisov izda upravni akt, s katerim za konkretno nepremičnino ugotovi okoliščine, iz katerih je mogoče določiti obstoj posebne okoliščine iz predpisa iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, ga najkasneje v 8 dneh po njegovi pravnomočnosti pošlje organu vrednotenja. Upravni akt iz prejšnjega stavka lahko organu vrednotenja pošlje tudi lastnik nepremičnine ali druga oseba.

(2) Organ vrednotenja po uradni dolžnosti izda odločbo o ugotavljanju posebne okoliščine najpozneje v dveh mesecih po prejemu upravnega akta iz prejšnjega odstavka.

30. člen

(odločitev o ugotavljanju posebne okoliščine)

(1) V primerih iz drugega odstavka 28. člena tega zakona mora organ vrednotenja pridobiti mnenje strokovne komisije vrednotenja, razen če predlogu v celoti ugotovi. O pridobitvi mnenja strokovne komisije vrednotenja organ vrednotenja odloči s sklepom. V tem primeru organ vrednotenja o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine odloči v štirih mesecih.

(2) Stroške pridobivanja mnenja strokovne komisije vrednotenja nosi organ vrednotenja.

(3) Če organ vrednotenja predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine iz 28. člena tega zakona ugotovi oziroma ugotovi, da so izpolnjeni pogoji za priznanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti iz 29. člena tega zakona, odloči o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine na posamezno enoto vrednotenja. Velikost vpliva posebne okoliščine organ vrednotenja določi v razmerju glede na posplošeno vrednost, ki je enoti vrednotenja pripisana v evidenci vrednotenja na dan izdaje odločbe o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine. Datum začetka veljavnosti vpliva posebne okoliščine je datum vložitve predloga za ugotavljanje posebne

okolščine oziroma datum izdaje upravnega akta iz 29. člena tega zakona.

(4) Podatki o posebni okoliščini se v evidenci vrednotenja evidentirajo na podlagi dokončne odločbe iz prejšnjega odstavka.

(5) Če vpliv posebne okoliščine preneha pred datumom, določenim na podlagi tretjega odstavka tega člena, mora lastnik nepremičnine to najkasneje v 30 dneh po prenehanju sporočiti organu vrednotenja na način iz 28. člena tega zakona.

(6) Če se podatki o enoti vrednotenja, na katero se nanaša posebna okoliščina, spremenijo tako, da se za vrednotenje uporabi drug model vrednotenja, vpliv posebne okoliščine preneha veljati.

(7) Za enoto vrednotenja je mogoče ugotavljati vpliv več posebnih okoliščin. Skupni vpliv posebnih okoliščin se ugotovi tako, da se vplivi za vsako posebno okoliščino, določeni na način iz drugega odstavka 26. člena tega zakona, spremenijo v faktorje za izračun nove posplošene vrednosti glede na posplošeno vrednost, določeno z modeli vrednotenja, in med seboj množijo.

V. ORGAN VREDNOTENJA

31. člen (organ in naloge vrednotenja)

(1) Organ vrednotenja je Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS).

(2) Naloge organa vrednotenja v skladu s tem zakonom so:

- raziskave in analize trga nepremičnin,
- izdelava poročil o trgu nepremičnin,
- razvoj, vodenje in vzdrževanje metod za oblikovanje in umerjanje modelov vrednotenja,
- priprava predlogov modelov vrednotenja,
- izračun in pripis vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja,
- odločanje v postopkih ugotavljanja posebnih okoliščin,
- vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin,
- vodenje in vzdrževanje evidence vrednotenja,
- vodenje in vzdrževanje evidence modelov vrednotenja in
- druge naloge, povezane z množičnim vrednotenjem.

(3) Organ vrednotenja je tudi ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja, kadar odloča o pravnih sredstvih zoper odločitve GURS, sprejete na podlagi tega zakona.

VI. STROKOVNA KOMISIJA VREDNOTENJA

32. člen (imenovanje in sestava)

(1) Strokovna komisija vrednotenja (v nadaljnjem besedilu: komisija) je poseben izvedenski organ organa vrednotenja.

(2) Komisijo sestavlja 21 članov. Nepopolna sestava ne ovira dela komisije.

(3) Člane komisije imenuje minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, izmed ocenjevalcev vrednosti.

(4) Član komisije je lahko oseba, ki:

- je poslovno sposobna,
- je strokovno usposobljena za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti nepremičnin,
- ima v zadnjih osmih letih najmanj triletne delovne izkušnje na področju, ki zahteva znanje, potrebno za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti in
- ji ni bilo odvzeto dovoljenje za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti.

(5) Minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, objavi razpis za možne kandidate najmanj šest mesecev pred potekom mandata iz šestega odstavka tega člena oziroma ko na način iz drugega stavka sedmega odstavka tega člena ni mogoče določiti komisije v polni sestavi.

(6) Člani komisije so imenovani za dobo štirih let, z možnostjo ponovnega imenovanja.

(7) Članu komisije preneha mandatna lastno zahtevo, če niso več izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka tega člena ali če minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, na predlog organa vrednotenja ali predsednika komisije ugotovi, da član komisije svojega dela ne opravlja strokovno. V tem primeru minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, do izteka dobe iz šestega odstavka tega člena imenuje nadomestnega člana komisije izmed neizbranih kandidatov, ki so se prijavili na razpis iz petega odstavka tega člena in izpolnjujejo pogoje za imenovanje.

(8) Člani komisije določijo predsednika komisije z mandatom dveh let. Predsednik komisije poleg opravljanja nalog iz 33. člena tega zakona skrbi tudi za strokovno in enotno prakso komisije.

(9) Podrobnejše določbe o postopku in merilih za imenovanje in razreševanje članov komisije ter načinu delovanja komisije določi minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

33. člen **(naloge in oblikovanje mnenj)**

(1) Komisija na podlagi zahteve organa vrednotenja opravi pregled ocenjevanja vrednosti dokazil iz drugega odstavka 28. člena tega zakona in oblikuje mnenje.

(2) Pregled ocenjevanja vrednosti je dejanje ali postopek pregledovanja in poročanja o ocenjevanju vrednosti, ki ga je opravil nekdo drug, pri čemer se od pregledovalca lahko zahteva tudi mnenje o vrednosti.

(3) Mnenje iz prvega odstavka tega člena v primeru, če ocena vrednosti vpliva posebne okoliščine ne presega 40.000 evrov, oblikuje posamezni član komisije, v ostalih primerih pa senat treh članov. Predsednik komisije vrednotenja lahko tudi v primerih, če ocena vrednosti vpliva posebne okoliščine ne presega 40.000 evrov, določi, da se mnenje oblikuje v senatu treh članov, če to izhaja iz strokovne zahtevnosti primera. O tem predsednik komisije obvesti organ vrednotenja.

(4) Pred oblikovanjem mnenja o pregledu ocenjevanja vrednosti lahko senat komisije ali posamezni član komisije iz prejšnjega člena o obstoju in vplivu posebne okoliščine pridobi mnenje občine, na območju katere leži enota vrednotenja, za katero se ugotavlja vpliv posebnih okoliščin. Občina svoje mnenje sporoči v enem mesecu, sicer se šteje, da se z navedbami predlagatelja o obstoju in vplivu posebnih okoliščin strinja.

(5) Komisija svoje mnenje o pregledu ocenjevanja vrednosti posreduje organu vrednotenja v dveh mesecih od prejema njegove zahteve.

(6) Mnenja iz prvega odstavka tega člena lahko organ vrednotenja po dokončnosti odločbe brez navedb osebnih podatkov in drugih podatkov, ki po tem zakonu niso javni, javno objavi na spletnih

straneh organa vrednotenja.

(7) Član senata oziroma posamezni član komisije iz tretjega odstavka tega člena ne more biti oseba, za katero so smiselno izpolnjeni pogoji, ki veljajo za izločitev izvedencev v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek.

VII. EVIDENCE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

34. člen (evidence)

Organ vrednotenja vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco trga nepremičnin, evidenco modelov vrednotenja in evidenco vrednotenja.

1. Evidenca trga nepremičnin

35. člen (evidenca trga nepremičnin)

(1) Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb.

(2) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:

- osebno ime, naslov in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma, sedež in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba, ter državljanstvo ali država sedeža ter pravnoorganizacijska oblika pogodbenih strank,
- osebno ime, naslov elektronske pošte in telefonska številka osebe, ki v imenu osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin v skladu s 36. in 37. členom tega zakona, sporoči podatke v evidenco trga nepremičnin,
- datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum začetka in prenehanja najema,
- vrsta in centroid pravnega posla,
- vrsta nepremičnine, za najemne posle pa tudi vrsta in velikost oddane površine,
- identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb,
- podatki o nepremičninah, ki so predmet pravnih poslov,
- cena ali najemnina in
- drugi podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino.

(3) Tehnične pogoje za prevzem podatkov v evidenco trga nepremičnin zagotavlja organ vrednotenja.

(4) Zaradi enolične identifikacije fizičnih oseb, ki so pogodbene stranke v poslih z nepremičninami in za katere je treba sporočiti podatke v evidenco trga nepremičnin, se organu vrednotenja omogočita prevzemanje podatkov o osebnem imenu, naslovu in EMŠO teh oseb s samodejnim povezovanjem s centralnim registrom prebivalstva ter prevzemanje osebnih podatkov o družbenikih in poslovnih deležih, osebah, pooblaščenih za zastopanje, in nadzornikih iz Poslovnega registra Slovenije, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve.

(5) Podrobnejše podatke, način pošiljanja podatkov ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin določi minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

36. člen (kupoprodajni pravni posli)

(1) Za kupoprodajne pravne posle se za namene tega zakona štejejo odplačni pravni posli v skladu z določbami predpisov, ki urejajo obdavčitev prometa z nepremičninami.

(2) Podatke o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami morajo v evidenco trga nepremičnin sporočati:

- Finančna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin,
- prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, in
- stečajni upravitelji in sodišča za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami v stečajnem ali izvršilnem postopku, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.

(3) Osebe iz prejšnjega odstavka morajo podatke za vse kupoprodajne pravne posle v evidenco trga nepremičnin sporočiti brezplačno v elektronski obliki do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem so bili sklenjeni posamezni kupoprodajni pravni posli oziroma je bila vložena napoved za odmero davka na promet nepremičnin.

37. člen **(najemni pravni posli)**

(1) Za najemne pravne posle se za namene tega zakona štejejo posli oddajanja stavb in delov stavb v odplačni najem, ki so za najmanj šest mesecev sklenjeni na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe ali dodatka k najemni ali podnajemni pogodbi, ki je sklenjen zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema.

(2) Podatke o najemnih pravnih poslih morajo v evidenco trga nepremičnin poslati:

- Finančna uprava Republike Slovenije iz podatkov napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem,
- najemojemalci, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem,
- najemodajalci pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti lokalnih samoupravnih skupnosti, in
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

(3) Osebe iz prejšnjega odstavka, razen Finančne uprave Republike Slovenije, morajo podatke za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe sporočiti brezplačno v elektronski obliki do 15. v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen najemni pravni posel ali dodatek k najemni pogodbi.

(4) Finančna uprava Republike Slovenije mora podatke za vse najemne posle v evidenco trga nepremičnin poslati brezplačno v elektronski obliki v izmenjalnem formatu, dogovorjenem z organom vrednotenja, enkrat letno do 30. junija za preteklo leto.

(5) Poleg obveznosti iz drugega odstavka tega člena morajo najemodajalci na poziv organa vrednotenja in v roku, ki ga organ vrednotenja določi, pisno ali ustno posredovati dodatne podatke. Organ vrednotenja lahko od najemodajalcev dodatne podatke zahteva največ dvakrat letno.

38. člen **(poročila o trgu nepremičnin)**

Organ vrednotenja enkrat letno za preteklo leto, na podlagi podatkov iz prve alineje drugega odstavka

11. člena tega zakona, pripravi poročilo o trgu nepremičnin in ga javno objavi na svojih spletnih straneh.

2. Evidenca modelov vrednotenja

39. člen (evidenca modelov vrednotenja)

V evidenci modelov vrednotenja se za posamezni model vrednotenja vodijo in vzdržujejo podatki iz prvega odstavka 7. člena tega zakona.

3. Evidenca vrednotenja

40. člen (evidenca vrednotenja)

(1) V evidenco vrednotenja se prevzemajo podatki o nepremičninah iz evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz drugih uradnih evidenc.

(2) V evidenco vrednotenja se prevzemajo podatki o lastnikih nepremičnin, kot so evidentirani v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin. O lastnikih nepremičnin se prevzemajo: za fizične osebe osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, za pravne osebe pa ime, matična številka in naslov. Podatki o lastnikih nepremičnin se posodablajo iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra Slovenije.

(3) Upravitelji zbirk podatkov iz prvega, drugega in petega odstavka tega člena brezplačno dajo na razpolago oziroma posredujejo podatke v evidenco vrednotenja na način in v rokih, kot jih določi predpis iz osmega odstavka tega člena.

(4) V evidenci vrednotenja se vzpostavijo, vodijo in vzdržujejo:

- enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja,
- podatki o modelu vrednotenja za enoto vrednotenja in posebno enoto vrednotenja,
- podatki o vrednostni coni in vrednostni ravni enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja,
- podatki o posplošeni vrednosti enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja in nepremičnin,
- podatki o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine,
- vplivno območje,
- podatki o nepremičninah, ki se pridobivajo na način iz 41. člena tega zakona, in
- podatek o osebi, ki opravlja dejavnost.

(5) V evidenci vrednotenja se izkazujejo naslednji podatki o osebi, ki opravlja dejavnost: za fizične osebe osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, za pravne osebe pa ime, matična številka in naslov. Podatki iz prejšnjega stavka se pridobivajo iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra Slovenije.

(6) Vsi podatki v evidenci vrednotenja se vodijo in vzdržujejo na način, da je zagotovljena sledljivost njihovih sprememb.

(7) Lastnik nepremičnine ali druga oseba, ki izkaže pravni interes, lahko pridobi zgodovinski izpisek podatkov evidence vrednotenja na določen datum.

(8) Podrobnejše podatke, ki se vodijo ali izkazujejo v evidenci vrednotenja, opis teh podatkov ter način njihovega pridobivanja določi vlada.

41. člen **(vprašalnik za pridobivanje podatkov)**

(1) Organ vrednotenja podatke v evidenco vrednotenja pridobi od lastnikov nepremičnin z vprašalnikom. V primeru solastnine ali skupne lastnine lahko z vprašalniki organ vrednotenja pridobiva podatke od katerega koli skupnega lastnika ali solastnika nepremičnine.

(2) Lastnik nepremičnine mora organu vrednotenja vrniti vprašalnik, izpolnjen s podatki, ki ustrezajo dejanskemu stanju, najpozneje v 30 dneh od dneva prejema oziroma v daljšem roku, če tako v izjemnih primerih in ob velikem številu nepremičnin določi organ vrednotenja.

(3) Organ vrednotenja lahko za preverjanje, ali z vprašalnikom posredovani podatki ustrezajo dejanskemu stanju, od lastnika nepremičnine zahteva, da najpozneje v 15 dneh od prejema poziva za svoje navedbe iz vprašalnika predloži ustrezna dokazila.

(4) Če lastnik nepremičnine organu vrednotenja v roku iz drugega odstavka tega člena ne pošlje popolno izpolnjenega vprašalnika oziroma v roku iz tretjega odstavka tega člena pravilnosti podatkov iz vprašalnika ne izkaže, organ vrednotenja v evidenco vrednotenja vpiše podatek, ki izhaja iz drugih javnih evidenc, iz podatkov primerljivih nepremičnin ter o tem obvesti lastnika nepremičnine.

(5) Vsebino vprašalnikov iz prvega odstavka tega člena predpiše minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

42. člen **(popravljanje in spreminjanje podatkov v evidenci vrednotenja)**

(1) Lastnik nepremičnine lahko pri organu vrednotenja zahteva popravek podatka iz prvega, drugega oziroma petega odstavka 40. člena tega zakona, če se podatek, vpisan v evidenci vrednotenja, ne sklada s podatkom uradne evidence, iz katere se v evidenco vrednotenja podatek prevzema.

(2) Lastnik nepremičnine lahko predlaga popravek podatka iz četrtega odstavka 40. člena tega zakona, če je podatek v evidenci vrednotenja evidentiran v nasprotju s tem zakonom, predpisom iz 20. člena tega zakona oziroma konkretnim upravnim aktom, izdanim v zvezi s podatkom. Če je predlog za popravek utemeljen, organ vrednotenja podatek v evidenci vrednotenja popravi. Neutemeljen predlog za popravek organ vrednotenja zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(3) Če organ vrednotenja meni, da v evidenco vrednotenja vpisani podatek iz sedme alineje četrtega odstavka 40. člena tega zakona ne izkazuje dejanskega stanja, lastniku nepremičnine posreduje nov vprašalnik iz prejšnjega člena.

(4) Lastnik nepremičnine lahko pri organu vrednotenja predlaga popravek ali spremembo podatka, pridobljenega z vprašalnikom iz prejšnjega člena, ali spremembo podatka, evidentiranega na podlagi četrtega odstavka prejšnjega člena. Če je predlog popravka ali spremembe utemeljen, organ vrednotenja popravljeni ali spremenjeni podatek vpiše v evidenco vrednotenja. Če predlog ni utemeljen, ga organ vrednotenja zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

43. člen **(spreminjanje podatkov v matičnih evidencah)**

(1) V zvezi s podatkom, ki se v evidence o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, prevzema iz druge uradne evidence ali iz druge javne zbirke podatkov (v nadaljnjem besedilu: matične evidence), in zanj predpis, ki ureja vodenje matične evidence, ne ureja možnosti spreminjanja podatka na predlog lastnika nepremičnine, lahko lastnik nepremičnine vloži predlog za spremembo podatka pri organu vrednotenja. Organ vrednotenja predlog za spremembo podatka posreduje organu, ki je pristojen za vodenje matične evidence.

(2) Če je predlog za spremembo podatka utemeljen glede na pravila, ki veljajo za vodenje matične evidence, organ, pristojen za vodenje matične evidence, na podlagi obvestila iz prvega odstavka tega člena podatek popravi in o tem obvesti lastnika nepremičnine ter organ, ki vodi evidence o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: organ za evidentiranje nepremičnin). Če predlog za spremembo podatka ni utemeljen, ga organ, ki vodi matično evidenco, zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, ter o tem in o razlogih za zavrnitev obvesti organ za evidentiranje nepremičnin.

(3) Če se podatek v nepremičninske evidence, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, pridobiva na podlagi grafičnega preseka poligonov in podatkov zemljiškokatastrskega prikaza, pa organ za evidentiranje nepremičnin ob prejemu obvestila iz zadnjega stavka prejšnjega odstavka ugotovi, da je podatek na parceli netočen zaradi lokacijske netočnosti podatkov zemljiškega katastra in tega že ni ugotovil organ, ki vodi matično evidenco, organ za evidentiranje nepremičnin obvesti lastnika nepremičnine, da lahko vloži predlog za urejanje in evidentiranje meje v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, ali predlog za izboljšavo podatkov zemljiškega katastra. Sestavni del predloga za izboljšavo podatkov zemljiškega katastra je elaborat izboljšave podatkov zemljiškega katastra. Če organ za evidentiranje nepremičnin lokacijsko izboljšane podatke evidentira v nepremičninskih evidencah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, o tem obvesti lastnika nepremičnine. Če lokacijsko izboljšanih podatkov ni mogoče evidentirati, organ za evidentiranje nepremičnin predlog za lokacijsko izboljšavo podatkov zemljiškega katastra zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(4) Ne glede na določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek, lahko lastnik nepremičnine ali oseba, ki izkaže pravni interes, ob uporabi posplošene vrednosti nepremičnine v postopkih odločanja o pravici, obveznosti ali pravni koristi uveljavlja popravke podatkov iz prvega, drugega in četrtega odstavka prejšnjega člena oziroma spremembe ali popravke podatkov iz prvega odstavka tega člena. Organ, pristojen za odločanje o pravici, obveznosti in pravni koristi, o tem obvesti organ vrednotenja, ki v zvezi s predlogom izvede postopek iz prvega odstavka tega člena. O rešitvi postopkov iz drugega in tretjega odstavka tega člena organ vrednotenja obvesti organ, pristojen za odločanje o pravici, obveznosti in pravni koristi.

(5) Ne glede na določbo 27. člena tega zakona lahko predlog za ugotavljanje posebne okoliščine ob uporabi posplošene vrednosti nepremičnine v postopkih odločanja o pravici, obveznosti ali pravni koristi vloži oseba, ki ni lastnik nepremičnine, če izkaže pravni interes, oziroma lastnik nepremičnine, ki predloga iz opravičljivih razlogov ni mogel vložiti pred presečnim dnevom. Šteje se, da je bil predlog za ugotavljanje posebne okoliščine iz prejšnjega stavka podan dan pred presečnim dnevom, ki velja za odločanje o pravici, obveznosti ali pravni koristi. Organ, pristojen za odločanje o pravici, obveznosti ali pravni koristi, vlogo v tem delu odstopi v reševanje organu vrednotenja, ki v zvezi s predlogom izvede postopek ugotavljanja posebne okoliščine v skladu s tem zakonom. O dokončni odločbi organ vrednotenja obvesti organ, pristojen za odločanje o pravici, obveznosti ali pravni koristi.

44. člen **(javnost podatkov evidenc množičnega vrednotenja)**

(1) Podatki evidence trga nepremičnin, razen osebnih podatkov iz prve in druge alineje drugega

odstavka 35. člena tega zakona in podatkov, ki jih pogodbene stranke kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, so javni.

(2) Podatki evidence modelov vrednotenja so javni.

(3) Podatki evidence vrednotenja, razen osebnih podatkov fizičnih oseb, kot so osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, podatkov, varovanih po drugih predpisih, podatkov o posebnih enotah vrednotenja, zbranih na podlagi 41. člena tega zakona, podatkov o vrednosti posebnih enot vrednotenja in drugih podatkov, ki jih lastnik nepremičnine opredeli kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, so javni.

(4) Javni dostop do evidence vrednotenja zagotavlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja, z omrežnimi storitvami v skladu s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji.

VIII. NADZOR NAD IZVAJANJEM ZAKONA

45. člen

(nadzor nad izvajanjem zakona)

Nadzor nad izvajanjem 28., 36., 37., 40. in 41. člena tega zakona opravlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja.

IX. KAZENSKÉ DOLOČBE

46. člen

(prekršek posameznika)

Z globo od 250 do 400 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin navede nepravilne podatke (prvi odstavek 28. člena).

47. člen

(prekrški pravnih oseb, samostojnih podjetnikov posameznikov, oseb, ki opravljajo dejavnost, in odgovornih oseb)

(1) Z globo od 800 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo od 1.200 do 15.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če:

1. ne pošlje vprašalnika, pošlje nepopolno izpolnjen vprašalnik, ne posreduje dokazil ali v vprašalniku navede nepravilne podatke (drugi, tretji ali četrti odstavek 41. člena);
2. v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin navede nepravilne podatke (prvi odstavek 28. člena);
3. v predpisanem roku ne sporoči podatkov v evidenco trga nepremičnin oziroma sporoči nepravilne podatke (druga ali tretja alineja drugega odstavka 36. člena, druga do peta alineja drugega odstavka 37. člena).

(2) Z globo od 400 do 4.000 eurov se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo v višini od 600 do 4.000 eurov se za prekrške iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe.

(4) Z globo v višini od 600 do 4.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti.

48. člen
(onemogočanje prevzema podatkov o nepremičninah v evidenco vrednotenja)

Z globo od 400 do 4.000 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba upravljavca zbirke podatkov, če ne omogoči prevzema podatkov na predpisan način (prvi odstavek 40. člena).

49. člen
(pooblastilo za izrek prekrška v razponu)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem prekrškovnem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

50. člen
(terminološka uskladitev)

Do ustrezne terminološke uskladitve predpisov, ki na dan uveljavitve tega zakona uporabljajo izraz posplošena tržna vrednost, se slednji šteje za posplošeno vrednost v skladu s tem zakonom.

51. člen
(vzpostavitev evidence vrednotenja)

Evidenca vrednotenja se vzpostavi najkasneje v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona. Minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, objavi datum vzpostavitve evidence vrednotenja v Uradnem listu Republike Slovenije.

52. člen
(prvo zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja)

Ne glede na določbo prvega odstavka 24. člena tega zakona se prvo zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja na podlagi tega zakona pošlje vsem lastnikom nepremičnin.

53. člen
(prvo oblikovanje strokovne komisije vrednotenja)

Strokovna komisija vrednotenja se imenuje najpozneje 12 mesecev po uveljavitvi tega zakona.

54. člen
(prvo posredovanje podatkov v evidenco trga nepremičnin)

Ne glede na četrti odstavek 37. člena tega zakona Finančna uprava Republike Slovenije prvič posreduje podatke iz prve alineje drugega odstavka 37. člena tega zakona v letu 2019.

55. člen
(podatki o namenski rabi prostora)

(1) Do vzpostavitve sistemskih rešitev o zagotavljanju podatkov o namenski rabi prostora se

obstoječim zemljiškim parcelam podatek o podrobnejši namenski rabi prostora, kot je določen z občinskim prostorskim načrtom ali s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine, ali z drugim prostorsko izvedbenim načrtom, v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, vpiše v nepremičninskih evidencah, vzpostavljenih na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

(2) Občina ministrstvu, pristojnemu za prostor, v skladu s predpisi, ki urejajo prostorski informacijski sistem, sporoči:

- grafični prikaz namenske rabe prostora iz vseh veljavnih prostorskih aktov v pristojnosti občine, za občine, ki nimajo sprejetega občinskega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPN);
- grafični prikaz namenske rabe prostora iz vseh veljavnih prostorskih aktov v pristojnosti občine in dokumentacijo v digitalni obliki, na podlagi katere se dokazuje veljavno pravno stanje prostorskega akta, za občine, ki imajo sprejet OPN.

(3) Ministrstvo, pristojno za prostor, grafični prikaz namenske rabe prostora iz prve alineje prejšnjega odstavka vključi v prostorski informacijski sistem.

(4) Grafični prikaz namenske rabe prostora iz druge alineje drugega odstavka tega člena občina pred posredovanjem ministrstvu, pristojnemu za prostor, tehnično prenese na veljavni zemljiško katastrski prikaz. Tehnični prenos izvede pooblaščen prostorski načrtovalec v sodelovanju z odgovornim geodetom, veljavnost tehničnega prenosa pa potrdi župan. Po potrditvi župan tehnični prenos posreduje v pregled ministrstvu, pristojnemu za prostor. Ministrstvo, pristojno za prostor, v 8 dneh preveri ustreznost tehničnega prenosa z vidika skladnosti z določbami tega zakona ter predpisov, ki urejajo prostorski informacijski sistem, ter o tem obvesti občino. Če je tehnični prenos izveden skladno z določbami tega zakona ter predpisov, ki urejajo prostorski informacijski sistem, ministrstvo, pristojno za prostor, tehnični prenos vključi v prostorski informacijski sistem in o tem obvesti občino.

(5) Minister, pristojen za prostor, v soglasju z ministrom, pristojnim za evidentiranje nepremičnin, podrobneje določi način in pravila tehničnega prenosa. Spremembe grafičnega prikaza namenske rabe prostora, ki ne izpolnjujejo pravil za tehnični prenos po določbah tega zakona, predstavljajo vsebinske spremembe prostorskega akta, ki se vodijo po postopkih, ki urejajo prostorsko načrtovanje.

(6) Če občina, ki ima sprejet OPN, ne sporoči podatkov iz druge alineje drugega odstavka tega člena, se za pripis podatkov iz prvega odstavka tega člena uporabi podatke o namenski rabi prostora, ki se hranijo v prostorskem informacijskem sistemu.

(7) Če občina, ki še nima sprejetega OPN, je pa v postopku priprave OPN, ne sporoči podatkov iz prve alineje drugega odstavka tega člena, se za pripis podatkov iz prvega odstavka tega člena uporabi podatke o podrobnejši namenski rabi prostora iz prikaza stanja prostora iz postopkov priprave OPN, ki se hranijo v prostorskem informacijskem sistemu, če so ti podatki tehnično ustrezni za večnamensko obdelavo.

(8) Ministrstvo, pristojno za prostor, iz prostorskega informacijskega sistema posreduje grafični prikaz namenske rabe prostora organu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin, ki na podlagi preseka grafičnega prikaza namenske rabe z zemljiško katastrskim prikazom evidentira delež namenske rabe prostora po zemljiških parcelah v nepremičninskih evidencah, vzpostavljenih na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Izmenjevalni format za posredovanje grafičnega prikaza objavi organ pristojen za evidentiranje nepremičnin na svojih spletnih straneh.

(9) Zemljišče zemljiške parcele je lahko razvrščeno v eno ali več območij podrobnejše namenske rabe prostora. Če je zemljišče parcele razvrščeno v več območij podrobnejših namenskih rab prostora, se za vsako podrobnejšo namensko rabo prostora določi delež površine zemljišč podrobnejše namenske rabe prostora.

(10) Če občina ne zagotovi grafičnega prikaza namenske rabe prostora iz drugega odstavka tega člena oziroma podatkov o prostorskih aktih ni mogoče pridobiti niti na način iz šestega oziroma sedmega odstavka tega člena, mora občina podatke o deležih namenske rabe prostora po parcelah posredovati neposredno v nepremičninske evidence, vzpostavljene na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, v izmenjevalnem formatu, ki ga organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin, objavi na svojih spletnih straneh.

(11) Če predpis, ki ureja načrtovanje prostora, ne določa drugače, mora vsako spremembo podatkov iz drugega odstavka tega člena občina posredovati ministrstvu, pristojnemu za prostor, v 15 dneh od njenega nastanka na način iz četrtega odstavka tega člena.

(12) Ministrstvo, pristojno za prostor, vsako spremembo podatkov v prostorskem informacijskem sistemu posreduje organu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin, ki na način iz osmega odstavka tega člena evidentira delež namenske rabe prostora po zemljiških parcelah v nepremičninskih evidencah, vzpostavljenih na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

(13) V primerih iz desetega odstavka tega člena občina posreduje spremenjen podatek o podrobnejši namenski rabi prostora po zemljiških parcelah organu, pristojnemu za evidentiranje nepremičnin, najkasneje v 15 dneh po vsaki spremembi podatkov o podrobnejši namenski rabi prostora. Podatek o namenski rabi prostora občine posredujejo na ta način, dokler niso izpolnjeni pogoji iz drugega, šestega ali sedmega odstavka tega člena.

(14) V primerih iz desetega odstavka tega člena se na parcelah, ki se jim meja spremeni zaradi ureditve meje ali lokacijske izboljšave zemljiškega katastra, ohranijo enake podrobnejše namenske rabe prostora v enakem deležu, kot so bile vpisane pred spremembo.

(15) Če se meje parcel spremenijo zaradi ureditve meje ali lokacijske izboljšave zemljiškega katastra, izravnave meje, parcelacije ali komasacije, se novim parcelam pripiše enaka podrobnejša namenska raba, če so imele vse parcele v postopku istovrstno podrobnejšo namensko rabo določeno v 100% deležu. Če je imela ena parcela ali več parcel, vključenih v postopek, iz katerih so nastale nove parcele, določene različne podrobnejše namenske rabe, organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin, na podlagi preseka grafičnega prikaza namenske rabe prostora z zemljiško katastrskim prikazom določi nove deleže podrobnejše namenske rabe in o tem obvesti občino. Občina lahko tehnično prenese grafični prikaz namenske rabe na spremenjeni zemljiško katastrski prikaz ali spremeni prostorski akt po postopkih, ki urejajo prostorsko načrtovanje.

(16) V primerih iz desetega odstavka tega člena se na vseh parcelah, ki so se spremenile oziroma so nastale zaradi izravnave meje, parcelacije ali komasacije, pripišejo podrobnejše namenske rabe, ki so bile vpisane na območju vseh parcel, ki se spreminjajo. Delež se določi glede na celotno območje. O spremembah organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin, obvesti občino.

(17) Občine lahko podatke grafičnega prikaza namenske rabe prostora iz druge alineje drugega odstavka tega člena prvič posredujejo ministrstvu, pristojnemu za prostor, v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(18) Ministrstvo, pristojno za prostor, v roku enega meseca po uveljavitvi tega zakona preveri podatke iz sedmega odstavka tega člena, ki se hranijo v prostorskem informacijskem sistemu, in občino obvesti o tehnični neustreznosti podatkov. Občina mora v roku dveh mesecev od obvestila posredovati tehnično ustrezne podatke v prostorski informacijski sistem v skladu z drugim odstavkom tega člena oziroma v skladu z desetim odstavkom tega člena posredovati podatke o deležih namenske rabe prostora po parcelah neposredno v nepremičninske evidence, vzpostavljene na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

(19) Občine morajo podatke iz desetega odstavka tega člena posredovati v nepremičninske evidence, vzpostavljene na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, posredovati v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

56. člen **(rok za izdajo izvršilnih predpisov)**

Podzakonski predpis iz:

- 20. člena tega zakona izda vlada najkasneje do 30. novembra 2018;
- tretjega odstavka 26. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- devetega odstavka 32. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- petega odstavka 35. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- osmega odstavka 40. člena tega zakona izda vlada v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- petega odstavka 41. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- petega odstavka 55. člena tega zakona izda minister, pristojen za prostor, v soglasju z ministrom, pristojnim za evidentiranje nepremičnin, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

57. člen **(prenehanje veljavnosti dosedanjih predpisov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US), se pa uporabljajo:

- določbe 22., 23. in 26. člena do 31. decembra 2017 in
- določbe 1. poglavja, 2.2 podpoglavja, 4.2 podpoglavja, 21. člena, 6. poglavja in 7. poglavja do 30. novembra 2018.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/08),
- Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin (Uradni list RS, št. 15/10),
- Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13),

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati, uporabljajo pa se do začetek uporabe podzakonskega predpisa iz 20. člena tega zakona:

- Uredba o določitvi modelov vrednotenja (Uradni list RS, št. 95/11 in 41/14),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15),
- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13).

(4) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13), uporablja pa se do 31. decembra 2017.

(5) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14 in 41/14), uporablja pa se do uveljavitve

ustreznega predpisa, sprejetega na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

58. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, IV. poglavje pa se začne uporabljati 1. decembra 2018.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Prvi člen določa vsebino zakona. Zakon ureja pravila, opredeljuje pojme in določa postopke ter merila ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji z metodo množičnega vrednotenja. Uporaba množičnega vrednotenja se torej omejuje na nepremičnine na območju Republike Slovenije. Določeno je, da se množično vrednotenje uporablja za namene obdavčenja in druge javne namene, določene z zakonom. Glavna uporaba množičnega vrednotenja, tudi mednarodno, je sicer uporaba za davčne namene, vendar se želi množično vrednotenje urediti kot neodvisna strokovna metoda množičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, ki v vsakem trenutku zagotavlja standardno kakovost rezultatov in je zato primerna tudi za druge, predvsem javne namene, za opravljanje katerih so potrebne celovite, enotne in primerljivo ocenjene tržne vrednosti vseh nepremičnin na območju Republike Slovenije. To pomeni, da je naloga množičnega vrednotenja strokovno, skladno s standardi in pravili tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin ter merili množičnega ocenjevanja vrednosti oceniti posplošeno vrednost vseh nepremičnin, evidentiranih v nepremičninskih evidencah, podatek pa se nato v nespremenjeni ali prilagojeni obliki lahko uporabi za namene obdavčitve nepremičnin, pa tudi za druge javne namene, kot npr. pri ugotavljanju obsega osebnega premoženja za uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, za izvajanje javnega sistema upravljanja nepremičnin in drugo, kadar za to obstajata javni interes in ustrezna pravna podlaga. Določa se torej, da je mogoče rezultate množičnega vrednotenja uporabiti za vse javne namene in na način, kot to določi predpis. Določba pa seveda ne omejuje splošne uporabe podatkov o vrednostih tudi za različne poslovne ali zasebne namene, saj so podatki množičnega vrednotenja javno dostopni.

K 2. členu:

Zakon opredeli temeljne pojme zaradi razumevanja tega zakona.

Množično vrednotenje je opredeljeno kot sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisane v uradnih evidencah, kar omogoča standardizirano ocenjevanje vrednosti večjemu številu nepremičnin naenkrat. Množično vrednotenje se opredeljuje kot sistem, saj gre za samostojen sklop aktivnosti, ki je v celoti reguliran na podlagi tega zakona. Zakon se zato lahko šteje kot standard množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji. Sistem je v svoji osnovi vezan na podatke o trgu nepremičnin zato se s tem zakonom zagotavlja njihovo sistematično zbiranje in evidentiranje. Množično vrednotenje pa je po svoji vsebini tudi neločljivo povezano s sistemom evidentiranja nepremičnin, ki zagotavlja sistematično zbiranje podatkov o nepremičninah v nepremičninskih evidencah (zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin), zato se z zakonom tudi jasno urejajo razmerja do teh evidenc.

Posplošena vrednost nepremičnine je rezultat množičnega vrednotenja nepremičnin. Z ZMVN je bila kot rezultat množičnega vrednotenja določena posplošena tržna vrednost nepremičnin, kar je v strokovnih krogih naletelo na neodobravanje z argumentom, da tako poimenovanje povzroča zmedo v povezavi z oceno tržne vrednosti na podlagi posamičnega ocenjevanja oziroma mednarodnega standarda. V okviru oblikovanja novega zakona je bila zato sprejeta odločitev, da se v izrazu posplošena tržna vrednost izpusti beseda tržna. S tem se želi jasno razmejiti vrednost, določeno v postopku množičnega vrednotenja, od vrednosti, določene v postopku individualnega ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Čeprav oba načina temeljita na tržnih principih, ima zaradi svoje množične narave in vezanosti na podatke, zbrane v uradnih evidencah, množično vrednotenje določene omejitve. Prav te omejitve se želi poudariti z nazivom posplošena vrednost in predvsem odpraviti nejasnost pri uporabnikih, ki že danes podatek pogovorno imenujejo »vrednost po GURS«. Nikakor pa izpustitev navedbe »tržna« ne pomeni, da so se v sistemu množičnega vrednotenja spremenila načela, saj sistem množičnega vrednotenja še vedno temelji na analizi trga nepremičnin in zasleduje ocene tržne vrednosti.

Modeli množičnega vrednotenja so orodje, s katerim se posamezni nepremičnini izračuna vrednost glede na stanje trga na datum določitve modela in glede na podatke te konkretne nepremičnine, kot so v času izračuna nepremičnini določeni v evidencah. Z modeli vrednotenja se opredeli, katere lastnosti nepremičnin se upošteva v izračunu (ker podatki trga kažejo, da bistveno vplivajo na vrednost nepremičnine) in kolikšen je njihov vpliv. Modeli vrednotenja se oblikujejo in umerjajo glede na stanje na trgu nepremičnin na izbrani presečni datum. Z oblikovanjem modelov vrednotenja, ki veljajo za posamezno vrsto nepremičnin, se zagotavlja enaka obravnava istovrstnih nepremičnin - torej nepremičnin, ki se glede na svoje značilnosti in način uporabe štejejo za primerljive. Modeli vrednotenja zagotavljajo ponovljivost in objektivnost izračuna posplošene vrednosti, saj je izračun vrednosti kadarkoli mogoče ponoviti in ob nespremenjenih podatkih o nepremičnini utemeljeno pričakovati enak rezultat. Pri individualnem ocenjevanju vrednosti nepremičnine je natančna ponovljivost ocene vrednosti vprašljiva, saj vsaka individualna cenitev vsebuje vsaj del subjektivne ocene ocenjevalca vrednosti.

Metode množičnega vrednotenja so tiste statistične in druge matematične metode, s katerimi se oblikujejo modeli množičnega vrednotenja. Najpogosteje se uporabijo različne regresijske analize, predvsem metoda multiple regresije, poleg tega pa se določeni količniki ugotavljajo tudi z drugimi matematičnimi metodami, tudi modeliranjem. Pri izbiri metod ima razvijalec modelov proste roke, vendar zasleduje cilj, da se oblikuje model, ki dovolj zanesljivo, v skladu s pravili množičnega vrednotenja, oceni tržno vrednost nepremičnin.

Podatki o nepremičnini se vežejo na lastnosti nepremičnine, med katere pa ne sodi podatek o lastniku nepremičnine. S tako opredelitvijo se želi jasno razmejiti opredelitev osebnih in drugih podatkov, ki se uporabljajo za množično vrednotenje nepremičnin, saj za obe skupini podatkov veljajo različna pravila glede zbiranja in vodenja.

Zakon za svoje potrebe določa nepremičnino, pri čemer se veže na definicijo nepremičnine, kot jo določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin. V skladu z določbami Stvarnopravnega zakonika je nepremičnina odmerjen del zemeljske površine, skupaj s sestavinami (18. člen). Zakon o zemljiški knjigi v 11. členu določa, da so nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo: 1. zemljiška parcela, 2. stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice in 3. če je oblikovana etažna lastnina: stavba v etažni lastnini in posamezni deli te stavbe. Nepremičnino v 2. členu določa tudi Zakona o evidentiranju nepremičnin, ki v 97. členu vsebuje še določitev nepremičnine za potrebe registra nepremičnin. Glede na to, da se množično vrednotenje nepremičnin glede pridobivanja podatkov v večji meri navezuje na nepremičninske evidence, ki se vodijo po predpisih o evidentiranju nepremičnin, se za potrebe množičnega vrednotenja uporablja opredelitev nepremičnine, kot jo določajo ti predpisi, še zlasti zato, ker ti predpisi omogočajo upoštevanje tudi tistih izjemnih primerov, ki v naravi predstavljajo samostojno enoto (ki je tudi predmet pravnega urejanja kot samostojna celota), niso pa kot samostojna enota prepoznani v pravnem smislu.

Poleg nepremičnine je za množično vrednotenje potrebno tudi oblikovanje enote vrednotenja, na katero se veže uporaba enega modela vrednotenja. Enota vrednotenja je lahko celotna nepremičnina ali pa zgolj njen del. V naravi so nepremičnine (torej zemljišča s sestavinami) zelo heterogene in jih glede raznolikosti sestavin ni mogoče enoznačno uskupiniti na ravni celotne države. Zato je potrebno nekatere nepremičnine, kljub pravni oziroma dejanski enovitosti, za potrebe vrednotenja razdrobiti v manjše enote z enoznačnimi lastnostmi, za katere podatki trga nepremičnin ter tudi logični pogled pokaže, da so na trgu nepremičnin deležne specifičnega odziva. Tako se zemljišče, na katerem stoji stanovanjska hiša, samostojna garaža in hlev, ne vrednoti kot celota, temveč se vrednost take nepremičnine določi tako, da se zemljišče, stanovanjska hiša, garaža in hlev samostojno vrednotijo kot vsaka enota vrednotenja s svojim modelom vrednotenja, posplošena vrednost nepremičnine pa predstavlja seštevek teh vrednosti.

Poleg enot vrednotenja zakon definira tudi posebne enote vrednotenja. Te enote so praviloma

skupek več nepremičnin, ki svojo vrednost v bistvenem delu pridobijo zaradi dejstva, ker se uporabljajo za opravljanje točno določene dejavnosti. Posebne enote vrednotenja se tako oblikujejo v zvezi z opravljanjem dejavnosti bencinskih servisov, marin in pristanišč ter v zvezi z dejavnostjo pridobivanja električne energije.

Opredelitev lastnika nepremičnine se uskladi z vodenjem podatka o lastniku nepremičnine v skladu s pravili o evidentiranju nepremičnin. Pravno lastništvo nepremičnine sicer izkazuje zemljiška knjiga kot javna knjiga, vendar pa je v Republiki Sloveniji zaradi preteklih sistemskih rešitev na področju stvarnega prava (družbena lastnina, ustanavljanje etažne lastnine in stavbne pravice mimo katastrov in zemljiškem knjige) zaznati pri določenem segmentu nepremičnin precejšnje število primerov, pri katerih dejansko stanje ni usklajeno s pravili, ki sedaj veljajo za urejanje pravnega prometa. Ob zavedanju, da postopki usklajevanja dejanskega s pravnim stanjem zahtevajo veliko truda, volje in časa, je potrebno zaradi zagotavljanja pravične obravnave za množično vrednotenje nepremičnin (in posledično za uporabo posplošene vrednosti nepremičnin v konkretnih postopkih) zagotoviti pravno podlago za odstop pri urejanju opisanih stanj. Tako se za postopek množičnega vrednotenja kot lastnik šteje tudi tista oseba, ki sicer v zemljiški knjigi ni vpisana kot lastnik (ker je na zemljišču npr. še vedno vpisana občina), dejansko pa izvršuje lastninsko pravico.

Navezava na vpeljane rešitve v predpisih o evidentiranju nepremičnin velja tudi glede opredelitve upravljavcev nepremičnin. V primeru lastništva države ali občin se kot lastnik take nepremičnine za namene tega zakona šteje njihov upravljavec, ki je določen v nepremičninskih evidencah v skladu z omenjenimi pravili.

Za posebne enote vrednotenja velja poseben režim, ne zgolj za vrednotenje, temveč tudi glede stranke v postopkih množičnega vrednotenja. Posebne enote vrednotenja se vrednotijo tako, da se prihodki in odhodki iz dejavnosti, ki se z njimi opravlja, kapitalizirajo in se ugotovi njihova posplošena vrednost. Posledično se v za posebne enote vrednotenja določbe, ki sicer za enote vrednotenja veljajo za lastnika nepremičnine, uporabljajo za osebo, ki opravlja dejavnost.

Pri opredelitvi pojmov namenska, podrobnejša namenska in dejanska raba zemljišč ter dejanska raba delov stavb se zakon navezuje na matične predpise, ki določajo vodenje oziroma zbiranje teh podatkov. Tako se kot namenska in podrobnejša namenska raba šteje raba, kot so jo občine v skladu s predpisi o urejanju prostora določile v svojih prostorskih planih. Kot dejanska raba pa se šteje raba v skladu s klasifikacijo, ki jo določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin in se vodi v zemljiškem katastru. Podatki o dejanski rabi se v zemljiški kataster prevzemajo iz evidenc dejanske rabe, ki se vzpostavi pri pristojnih organih na podlagi zakona – torej za vsako dejansko rabo posebej, v zemljiškem katastru pa se dejanske rabe zberejo skupaj. Vsebinskih merila za določanje posamezne dejanske rabe ne določajo predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, ampak predpisi, ki določajo vodenje vsake posamezne evidence dejanske rabe. Predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, urejajo le skupno zbiranje podatkov iz vseh posameznih evidenc, s čimer se zagotavlja pregled nad dejansko rabo prostora na enem mestu na zemljiško katastrskem prikazu. Za množično vrednotenje so uporabni podatki, ki so atributno vezani na posamezno parcelo, zato se v evidenco vrednotenja prevzemajo podatki o dejanski rabi iz zemljiškega katastra. Dejanska raba delov stavb je izvorni podatek katastra stavb oziroma registra nepremičnin in se določa v skladu s pravili, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Pojmi tržne cene, tržne najemnine, tržne vrednosti in pregleda ocenjevanja vrednosti so v zakon neposredno prevzeti iz slovenskega besedila Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti iz leta 2013, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Zakon se neposredno na mednarodne standarde ne sklicuje, ampak v zakonsko besedilo prevzema tisti del standardov, ki je za množično vrednotenje neposredno uporabljiv.

Zakon priznava strokovno usposobljenost za sodelovanje v postopkih dokazovanja posebnih

okolisčin vsem ocenjevalcem vrednosti nepremičnin, med katere se štejejo tako sodni cenilci (gradbene, kmetijske in gozdarske stroke), imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, kot tudi pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.

Za ustrezno množično vrednotenje je potrebno pridobiti podatke o tem, kje se nahaja javna cestna in železniška infrastruktura in vodna zemljišča. V obstoječih evidencah so evidentirane samo odmerjene in lastniško urejene ceste in zemljišča pod železnico. Znatno del javnih cest, tako državnih, še v večjem deležu pa občinskih, pa še ni uradno urejen. Enako velja za vodna zemljišča, ki se še urejajo in naj bi se vodila v vodnem katastru. Ministrstvu, pristojni za področje cest in voda, bosta podatke o dejanski rabi takih zemljišč zajeli ter jih posredovali v zemljiški kataster kot sloj dejanske rabe. Množično vrednotenje tako zajete podatke o dejanski rabi zgolj uporabi, zato se pri opredelitvi teh pojmov sklicuje na obstoj podatka o ustrezni dejanski rabi v zemljiškem katastru.

Vplivno območje se za namene množičnega vrednotenja upošteva najkrajša razdalja med centroidom parcele in linijskim objektom gospodarske javne infrastrukture. Podatki o linijskih objektih gospodarske javne infrastrukture se pridobivajo iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture. Podatek o vplivnem območju se upošteva kot podatek, ki vpliva na posplošeno vrednost nepremičnine, če tako pokaže analiza trga nepremičnin.

K 3. členu:

Temeljni cilj množičnega vrednotenja je zagotavljanje objektivnosti in enotnosti pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin na območju cele države, preglednost, stroškovna učinkovitost ter uporabnost sistema za širše namene, kar zajemajo temeljna načela množičnega vrednotenja. V okviru množičnega vrednotenja ni izjem, saj zakon določa, da se vrednotijo vse nepremičnine. Glede na to, da se sistem množičnega vrednotenja naslanja na uradne nepremičninske evidence, iz navedenega pravila izhaja, da se vrednotijo vse nepremičnine, ki so evidentirane v evidencah o nepremičninah. S tem načelom zakon vzpostavlja jasno povezavo s sistemom evidentiranja nepremičnin ter uveljavlja pravilo matičnosti evidenc. Danes se na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, v nepremičninskih evidencah evidentirajo vsa zemljišča ter vse stavbe in njihovi deli. Torej so predmet vrednotenja vsa zemljišča s pripadajočimi stavbami in deli stavb.

Za pripis vrednosti se uporabijo samo podatki o nepremičninah, ki so evidentirani v uradnih evidencah. Če za določeno nepremičnino ne obstajajo podatki v uradnih evidencah, ji vrednosti ni mogoče pripisati. Podatki o nepremičninah se v uradne evidence pridobivajo po različnih postopkih pri različnih organih. Lastnik nepremičnine mora podatke o nepremičnini, ki so vpisani v uradnih evidencah, spreminjati po pravilih, ki veljajo za vodenje konkretne evidence, če mu pravni red tako možnost omogoča. Take podatke množično vrednotenje le uporablja v skladu z domnevo pravilnosti uradne evidence – dokler se v matični evidenci ne izkaže drugače, podatki veljajo za pravilne. Zgolj v primeru, da vodenje matične evidence ne določa postopka oziroma možnosti lastnika, da podatek spreminja, lahko lastnik zahteva spreminjanje podatka v postopku množičnega vrednotenja ali v postopku uporabe podatka o posplošeni vrednosti v konkretnih postopkih odločanja o pravici, in obveznosti ali pravni koristi (primerjaj 43. člen).

Množično vrednotenje nepremičnin je v skladu s svojo naravo množičnosti vezano na podatke, ki so sistematično zbrani za vse istovrstne nepremičnine, kar zagotavlja enako obravnavo enakih primerov (načelo sistemskosti). Na tržno vrednost nepremičnine vpliva veliko dejavnikov, od katerih imajo nekateri večji, drugi pa manjši vpliv. Množično vrednotenje je zaradi vezanosti na sistematično zbrane podatke o nepremičninah in vezanosti na načelo učinkovitosti omejeno pri upoštevanju lastnosti o nepremičninah, ki na vrednost vplivajo. Modeli množičnega vrednotenja zaradi obvladljivosti in razumljivosti omejujejo izbor lastnosti nepremičnin na tiste, ki bistveno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine (načelo posplošenosti), a kumulativno še vedno zadovoljivo pojasnijo razlike na trgu.

Načelo učinkovitosti omejuje tudi število modelov vrednotenja tako, da je izvajanje za organ vrednotenja obvladljivo in finančno vzdržno. Predvsem organ vrednotenja skrbno pretehta potrebo po novem modelu, kadar ta zahteva pridobivanje novih podatkov.

Bistveno pravilo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, ki velja tako za posamično ocenjevanje kot množično vrednotenje je, da se nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki pa se drugače opredeljuje za različne nepremičnine. Analize trga kažejo, da se vrednost nepremičnin v največji meri določa glede na potencial, ki ga nepremičnina ima. Če potencial nepremičnine še ni izkoriščen, na vrednost bistveno vpliva namenska raba nepremičnine, v kolikor pa je potencial nepremičnine že izkoriščen, na vrednost vpliva njena dejanska raba ali celo dejavnost, kateri taka nepremičnina služi. Za namene množičnega vrednotenja se zato kot najgospodarnejša raba za stavbe in dele stavb, skupaj z zemljišči pod stavbami, šteje dejanska raba delov stavb, za zemljišča pod javnimi cestami, železnico in vodami dejanska raba takih zemljišč in za ostala zemljišča njihova namenska raba.

K 4. členu:

Sistem množičnega vrednotenja obsega tri faze – prva je strokovna in zajema postopek določanja modelov vrednotenja, druga je tehnične narave, saj zajema pripis posplošene vrednosti posameznim nepremičninam na podlagi podatkov, ki so nepremičninam pripisane v uradnih evidencah. V tretji fazi pa se množično vrednotenje individualizira na način, da se lastnikom v določenem obsegu omogoči spremeniti posplošeno vrednost njihove nepremičnine preko uveljavljanja vpliva posebnih okoliščin, to je okoliščin, ki so objektivno omejene lokacijsko in časovno, zato niso upoštevane v modelu vrednotenja, imajo pa na vrednost pomemben vpliv.

K 5. členu:

Množično vrednotenje je namenjeno sistematičnemu in enotnemu ugotavljanju vrednosti večjega števila nepremičnin hkrati. Metoda je v celoti avtomatizirana in standardizirana, s čimer se zagotavlja primerljivost, preglednost in preverljivost rezultatov. Na podlagi dogajanja na trgu nepremičnin organ vrednotenja oblikuje modele vrednotenja kot matematične zapise, ki določijo, katere lastnosti nepremičnine pomembno vplivajo na njeno vrednost, in hkrati določijo tudi velikost njihovega vpliva. Tako oblikovani modeli vrednotenja omogočajo, da se enake nepremičnine vrednotijo enako, različne nepremičnine pa različno – v skladu z načelom enakosti. Hkrati matematično oblikovani modeli vrednotenja, v katerih ni subjektivnih ocen ocenjevalca nepremičnin, v vsakem primeru omogočajo preverljivost in primerljivost rezultatov glede na dogajanje na trgu nepremičnin.

Modeli vrednotenja se oblikujejo za vrednotenje treh skupin enot vrednotenja: za stavbe in dele stavb, za zemljišča in za posebne enote vrednotenja. Zakon taksativno našteje modele vrednotenja, ki se za izvajanje množičnega vrednotenja oblikujejo ter splošno opisno opredeli enote vrednotenja, ki jih posamezni model vrednotenja vključuje. Podrobneje modele vrednotenja z natančno določenimi enotami vrednotenja (po šifrah dejanske rabe oziroma šifrah namenske rabe) določi uredba vlade o določitvi modelov vrednotenja (21. člen).

K 6. členu:

Ta člen določa načine vrednotenja, ki povsem ustrezajo načinom ocenjevanja vrednosti, kot jih določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. V zakon je prevzeta natančna opredelitev načinov vrednotenja iz standardov. V skladu s standardi se način tržnih primerjav uporabi za tiste vrste nepremičnin, ki se praviloma prodajajo na trgu, na donosu zasnovan način se uporabi za nepremičnine, ki se praviloma najemajo na trgu nepremičnin, nabavnovrednostni način pa se uporabi za nepremičnine, za katere obstaja zelo omejen in specifičen trg nepremičnin. Najustreznejši način ocenjevanja vrednosti nepremičnin je vsekakor način tržnih primerjav, ki omogoča ocenjevanje tržne vrednosti

nepremičnine neposredno iz realiziranih tržnih dogodkov. Pri načinu tržnih primerjav se uporabljajo dejansko dosežene cene nepremičnin na trgu, analizirane kot rezultat interakcije ponudbe in povpraševanja v trenutku prodaje. Vendar pa ima vsak trg nepremičnine svoje omejitve, zato se za določene vrste nepremičnin, za katere se ugotovi, da so na trgu v večjem delu predmet najema kot prodaje, uporabi na donosu zasnovan način. V skladu s tem načinom se dohodek posamezne nepremičnine kapitalizira v sedanjo vrednost nepremičnine. Za nekatere modele vrednotenja se uporabi kombinacija načina tržnih primerjav in na donosu zasnovanega načina. Za tiste nepremičnine, ki jih ni mogoče uvrstiti v skupine za vrednotenje po prej navedenih načinih ocenjevanja, pa se uporabi nabavnovrednostni način, v skladu s katerim se vrednoti zemljišče skupaj z nadomestno vrednostjo izboljšave tega zemljišča, pri čemer se tako dobljena vrednost zmanjša za vrednost poslabšanja (fizično poslabšanje, funkcionalna zastaranost, sprememba razmer).

Uporaba načinov vrednotenja je torej odvisna od obsega trga posameznih vrst nepremičnin v državi, zato so v tem členu načini vrednotenja po posameznih modelih vrednotenja določeni glede na zabeleženo preteklo in tudi utemeljeno predvideno aktivnost trga nepremičnin. Kot temeljni kriterij služi merilo iz petega odstavka tega člena. Za tiste vrste nepremičnin, za katere je glede na pretekle izkušnje zagotovljena statistično zanesljiva ponudba in povpraševanje (torej vsak 1000 podatkov o tržnih cenah in tržnih najemninah), se določi uporaba načina tržnih primerjav in na donosu zasnovan način vrednotenja (oziroma kombinacija le teh). Za tiste vrste nepremičnin, za katere se po izkušnjah organa vrednotenja in mednarodnih izkušnjah realno ne pričakuje izpolnitve prej navedenega kriterija, pa se uporabi nabavnovrednostni način vrednotenja. Ne glede na uporabljen način vrednotenja pa organ vrednotenja vse končne modele vrednotenja umeri glede na dogajanje na trgu nepremičnin – glede na dejanske tržne dogodke tiste vrste nepremičnin (9. člen).

K 7. členu:

Model vrednotenja se oblikuje s statistično obdelavo podatkov o trgu (cene, najemnine, dohodek dejavnosti, stroški izgradnje itd.), katere rezultat je bolj ali manj zapletena funkcija oziroma formula. Za lažje razumevanje se predstavitev modelov prilagodi na bolj pregledno obliko tako, da se za vsak model vpliv lokacije izrazi v zarisu vrednostnih con, za vsako cono določi vrednostna raven modela in vsaki vrednostni ravni določi vrednostna tabela, ki rezultat modela prilagodi tej vrednostni ravni. Z vrednostno cono se opiše območje, na katerem trg nepremičnin deluje primerljivo. Vrednostna raven, ki se določi vsaki vrednostni coni, pa opiše velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnin na tem posameznem območju. Ostali podatki o nepremičnini, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, in njihov vpliv pa se prikazujejo z enotnimi točkovniki, faktorji in grafi. Modeli vrednotenja so torej določeni z vrednostno cono in vrednostno ravno, vrednostnimi tabelami ter točkovniki, faktorji in grafi, za lažjo uporabo pa je del modelov tudi predstavitev načina uporabe teh elementov.

Za vsak model se tudi določi datum modela vrednotenja. To je presečni dan, na katerega modeli vrednotenja kažejo stanje ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin. Spremljanje dogajanja na trgu nepremičnin je stalna naloga organa vrednotenja. Ko ta ugotovi, da je v nekem časovnem obdobju prišlo do takih sprememb na trgu nepremičnin, da modeli vrednotenja niso več ustrezni glede na merila, ki jih določi ta zakon, določi nov datum modelov vrednotenja. Vsa dogajanja na trgu nepremičnin nato časovno prilagodi temu datumu in s tem zagotovi medsebojno primerljivost tržnih dogodkov. Časovna prilagoditev pomeni, da se v doseženih cenah v konkretnih primerih prodaj nepremičnin nevtralizira vpliv gibanj finančnih trgov na dosežene cene.

K 8. členu:

Najpomembnejši element modelov vrednotenja je določitev vrednostnih con. Po teoriji vrednotenja nepremičnin je namreč ena temeljnih lastnosti, ki vplivajo na njihovo vrednost, njihova lokacija. Vrednostne cone se oblikujejo zvezno za območje celotne Republike Slovenije za vsak model posebej. Tudi vrednostne cone tako kot vse druge elemente modelov vrednotenja določa trg nepremičnin. Trg nepremičnin pa ne kaže enotne podobe, ampak se vede drugače pri vsaki posamezni vrsti nepremičnin. Tako se oblikuje razdelitev vrednostnih con za vsak model vrednotenja

posebej. Pri oblikovanju vrednostnih con se upoštevajo določene zakonitosti prostora: naravne (reke, gozdna/kmetijska meja, griči in hribi itd.), pozidane (območja poselitev, območja razpršene gradnje, ceste, mostovi, železnice itd.) ter druge značilnosti in omejitve (parcelne meje, naravovarstvena območja, kulturnovarstvena območja, območja prostorskih planov občin itd.). Upoštevajo se tiste značilnosti prostora, za katere je mogoče utemeljeno sklepati, da vplivajo na obnašanje trga nepremičnin. Pri določanju vrednostnih con so seveda bistveni podatki o trgu, ki nakazujejo na posebnosti ožjih lokalnih trgov, pri določanju mej pa se upoštevajo tudi strokovne izkušnje ter prepoznavna dejavna vloga občin, ki so nosilke urejanja prostora in poznajo tako makro- kot tudi mikrolokacijske vplive na trg nepremičnin na ožjem območju.

Meje vrednostnih con se zarišejo po parcelnih mejah. Vsaki vrednostni coni se pripiše njena lastna vrednostna raven. Pri tem se zasleduje, da so prehodi med vrednostnimi conami z različnimi vrednostnimi ravni, ki mejijo ena na drugo, čim bolj zvezni oziroma smiselni. Najvišja vrednostna raven se pripiše tistim vrednostnim conam, v katerih referenčna nepremičnina dosega najvišje vrednosti na trgu nepremičnin, najnižja vrednostna raven pa tistim vrednostnim conam, v katerih referenčna nepremičnina po podatkih trga nepremičnin dosega najnižjo raven. Določitev referenčne nepremičnine na določanje modela vrednotenja vsebinsko v ničemer ne vpliva, saj predstavlja zgolj enotno izhodišče za medsebojno primerjavo posameznih vrednostnih ravni. Za vsak model vrednotenja se kot referenčna enota vrednotenja določi značilna enota vrednotenja.

Pri določitvi vrednostnih ravni se za vsak posamezni model vrednotenja na podlagi analize doseženih cen oziroma homogenosti trga za posamezno vrsto nepremičnin določi število vrednostnih ravni (npr. za enote vrednotenja, za katere je trg nepremičnin razmeroma homogen po celotnem območju Republike Slovenije in je vpliv lokacije na vrednost oziroma ceno manjši, se določi manjše število vrednostnih ravni, bolj heterogen trg z večjim vplivom lokacije na vrednost oziroma ceno pa zahteva določitev večjega števila vrednostnih ravni). Razponi vrednostnih ravni za vsak model se določijo glede na ugotovljeno funkcijo gibanja cen trga nepremičnin glede na lokacijo (vrednostno cono) ob upoštevanju zakonsko določenega izhodišča, da razlike med vrednostmi referenčnih nepremičnin pri višjih vrednostnih ravneh so med 10 % in 20 %, pri nižjih vrednostnih ravneh pa med 15 % in 30 %. S tem pravilom se poskuša bolj natančno upoštevati vpliv lokacije na vrednost nepremičnine pri tistih nepremičninah, ki zaradi svoje lokacije dosegajo višje vrednosti, s ciljem večje natančnosti posplošene vrednosti, ne zgolj v relativnem smislu, temveč tudi upoštevajoč posplošeno vrednost v absolutnih številkah (npr. 30 % vpliv na posplošeno vrednost pri nepremičnini, vredni 30.000 eurov znaša 9.000 eurov, pri nepremičnini, vredni 300.000 eurov pa ta vpliv znaša že 90.000 eurov).

Glede na to, da je trg nepremičnin v Republiki Sloveniji razmeroma majhen, neenoten in neenakomerno porazdeljen, zakon predvideva uporabo določenih ukrepov, s katerimi se povečuje uporaba doseženih realiziranih tržnih dogodkov (prodaj ali najemnin) na širšem območju Republike Slovenije. V prvi fazi se na podlagi statistične analize določijo območja v državi, ki so si podobna glede na socialno-ekonomska merila, zato je utemeljeno sklepati, da se na njih primerljivo vede tudi trg nepremičnin. Območjem z neaktivnim trgom nepremičnin se določijo vrednostne ravni, kot jih trg nakazuje v drugih območjih s podobnimi socialno-ekonomskimi značilnostmi z bolj aktivnim trgom. Ko se taka območja prepoznajo in izenačijo z vidika pripisovanja vrednostnih ravni posameznim vrednostnim conam, pa se med vsemi sosednjimi območji izvede postopek interpolacije (postopki zveznih uskladitev med sosednjimi območji), s čimer se preprečijo velika odstopanja v vrednostnih ravneh sosednjih območij.

K 9. členu:

Člen določa merilo za preverjanje umerjenosti modelov vrednotenja. Postopek umerjanja modelov vrednotenja organ vrednotenja ponavlja toliko časa, da za vsak model posebej v vsaki vrednostni coni srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi tržnih cen oziroma tržnih najemnin zadosti pogojem, ki jih določa zakon v tretjem, četrtem in petem odstavku tega člena. Pogoji za merilo za umerjanje modelov vrednotenja se določijo glede

na izbran način vrednotenja, pri čemer je strožje merilo določeno za modele vrednotenja, ki so oblikovani na podlagi načina tržnih primerjav in na donosu zasnovanega načina, večje odstopanje pa se dovoli pri uporabi nabavnovrednostnega načina. Merilo za umerjanje modelov vrednotenja, določeno v tem členu, pove, da se modeli vrednotenja tudi ob uporabi na donosu zasnovanega načina ali uporabi nabavnovrednostnega načina preverijo in prilagodijo glede na dogajanje na trgu nepremičnin (npr. za uporabo načina tržnih primerjav je sicer vzorec tržnih dogodkov lahko premajhen, lahko tržni dogodki služijo kot primerjalni vzorec za preverjanje modelov vrednotenja, določenih z uporabo nabavnovrednostnega načina).

Srednja vrednost med posplošenimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi tržnih cen oziroma tržnih najemnin se mora pri uporabi načina tržnih prodaj in na donosu zasnovanega načina gibati med 0,8 in 1,2, pri uporabi nabavnovrednostnega načina pa med 0,6 in 1,4.

K 10. členu:

Modeli vrednotenja se oblikujejo glede na dogajanje na trgu nepremičnin v določenem časovnem obdobju. Trg nepremičnin je dinamičen in je lahko povržen tudi precejšnjim nihanjem v kratkem časovnem obdobju. Dogajanje na trgu nepremičnin pa ni enako za vse vrste nepremičnin, zato se preverjanje modelov vrednotenja izvaja za vsak model vrednotenja posebej. Če se struktura ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin ter njun vpliv na vrednost nepremičnin v nekem časovnem obdobju tako spremenita, da model vrednotenja ne ustreza več stanju na trgu nepremičnin glede na merila tega zakona, mora množično vrednotenje omogočati zaznavo takih odstopanj in predvideti tudi možne ukrepe za njihovo odpravo. Organ vrednotenja ima torej stalno nalogo spremljanja dogajanja na trgu nepremičnin, modele vrednotenja pa mora v skladu z ugotovitvami analiz trga nepremičnin preveriti vsaki dve leti. Če se ob preveritvi ugotovi tako odstopanje, da model vrednotenja ni več oblikovan v skladu z merili tega zakona, mora organ vrednotenja modele vrednotenja prilagoditi novemu stanju na trgu nepremičnin. Za prilagajanje modelov vrednotenja trgu nepremičnin ima organ vrednotenja na voljo dve možnosti: lahko v celoti določi nove modele vrednotenja, lahko pa obstoječim vrednostnim conam zgolj določi nove vrednostne ravni. V zadnjem primeru se taka prilagoditev izvede brez postopka usklajevanja s strokovno javnostjo, z občinami in brez javnih razgrnitev. Namen določbe je doseči čim večjo učinkovitost in dinamičnost izvajanja množičnega vrednotenja, vendar ne na račun pravne varnosti lastnikov nepremičnin. Po vsebini je poenostavljen način prilagajanja postopka množičnega vrednotenja stanju na trgu nepremičnin podoben indeksaciji vrednosti, ki je nov zakon ne ureja.

Če organ vrednotenja ob preverjanju posameznega modela vrednotenja ugotovi, da je ta ustrezen in brez sprememb omogoča vrednotenje nepremičnin v skladu z merili tega zakona, se nov model določi tako, da se spremeni le datum modela vrednotenja, sicer pa ta ostane enak. V tem primeru postopka, kot je s tem zakonom urejen za določanje modelov vrednotenja, ni potrebno izvesti.

K 11. členu:

Člen določa podatke, ki se uporabljajo za določanje modelov vrednotenja. Podatki za določanje modelov vrednotenja se delijo na dve skupini: podatke o trgu nepremičnin in podatke o nepremičninah. Podatki o trgu nepremičnin so tisti, ki splošno kažejo in osvetljujejo dogajanje na trgu nepremičnin, za analiziranje trga nepremičnin na mikro nivoju pa je potrebno te podatke o trgu nepremičnin povezati tudi s podatki o nepremičninah. Za postopek modeliranja se lahko uporabijo vsi dostopni podatki, ki pomagajo pojasnjevati trg nepremičnin. Oblikovanje modelov vrednotenja je namreč iskanje interakcij različnih lastnosti nepremičnine, ki vplivajo na njeno vrednost, zato se lahko za oblikovanje modelov vrednotenja uporabljajo podatki o nepremičninah iz javnih ali drugih evidenc ali podatki, ki jih GURS pridobi na podlagi terenskega ogleda oziroma z vprašalnikom od lastnikov nepremičnin ali drugih udeležencev trga nepremičnin. Pri pridobivanju podatkov o trgu nepremičnin ter podatkov o nepremičninah za potrebe izvajanja analiz trga nepremičnin in postopek določanja modelov vrednotenja torej organ vrednotenja ni omejen. Podatke lahko organ vrednotenja pridobiva

po lastni presoji na povsem neformalen način, ob upoštevanju, da tako pridobljeni podatki ne morejo biti uporabljeni za pripis posplošene vrednosti. Neformalno pridobljeni podatki organu vrednotenja zgolj omogočajo opravljanje analiz, na podlagi katerih pa lahko organ vrednotenja ugotovi, katere dodatne podatke bi bilo (s ciljem izboljšanja rezultatov množičnega vrednotenja) smiselno sistemsko zbrati v uradnih evidencah tako, da bi jih lahko vključili v nove modele vrednotenja in s tem uporabili tudi za pripis posplošene vrednosti.

K 12. členu:

Člen določa merila za preveritev kakovosti podatkov za določanje modelov vrednotenja. Merila kakovosti podatkov za določanje modelov vrednotenja so zelo pomembna, saj ti podatki oblikujejo bazo podatkov za oblikovanje modelov vrednotenja. Pri določanju vrednosti nepremičnine z metodami množičnega vrednotenja se želi oceniti posplošena vrednost, zato se smejo pri oblikovanju modelov vrednotenja uporabiti le kakovostni podatki, tj. podatki o tistih realiziranih prodajah oziroma realiziranih najemninah, ki kažejo tržne razmere. Morebitne podatke, ki ne kažejo tržnih razmer (npr. prodaje med povezanimi osebami, prodaje v stečajnih postopkih, sestavljene prodaje, najemna razmerja med povezanimi osebami ipd.), je potrebno iz postopka oblikovanja modelov vrednotenja izvzeti. Zakon določa, da se pri oblikovanju baze podatkov za določanje modelov vrednotenja lahko uporabijo le tržne cene in tržne najemnine v skladu z opredelitvijo, podano v 2. členu, ki je skladna z opredelitvijo tržne cene in tržne najemnine iz Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti. Iz baze podatkov za modeliranje se torej izločijo vsi podatki o trgu nepremičnin, ki ne ustrezajo tržnim principom v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Poleg tega se iz baze podatkov za modeliranje izločijo tisti podatki o tržnih cenah in najemninah, pri katerih bistvenega odstopanja od povprečja doseženih cen na določenem območju glede na splošno poznavanje trga nepremičnin ni mogoče logično pojasniti oziroma se pri takih tržnih dogodkih ugotovi, da je na oblikovano ceno nepremičnine bistveno vplivala določena individualna značilnost nepremičnine, ki pa je v modele ni mogoče vključiti (npr. zaradi načela ekonomičnosti).

Za zagotavljanje kakovosti modeliranja je potrebno zagotoviti kar največji nabor podatkov o trgu nepremičnin. Zato se poleg podatkov iz obdobja, na katerega se model sklicuje (datum modela vrednotenja), analiza trga opravi na kakovostnih podatkih za daljše časovno obdobje (dve, tri ali celo več let). Vendar se vse tržne dogodke časovno prilagodi na datum modelov vrednotenja ter se tako zagotovi medsebojno primerljivost tržnih dogodkov. Časovna prilagoditev pomeni, da se v doseženih cenah v konkretnih primerih prodaj nepremičnin nevtralizira vpliv časovnih gibanj finančnih trgov na dosežene cene, hkrati pa upošteva trende gibanja cen na trgu nepremičnin.

Po oblikovanju vzorca za določanje modelov vrednotenja je potrebno vsak posamezen podatek o tržni transakciji pregledati z vidika podatkov o lastnostih nepremičnin. Organ vrednotenja mora na podlagi oblikovanega vzorca določiti, katere so tiste lastnosti nepremičnin, ki so konkretno realizirano ceno ali realizirano najemnino določile, ter v kolikšnem odstotku so jo določile. Za ta del določanja modelov vrednotenja je izredno pomembno, da se podatki o nepremičninah, ki sestavljajo vzorec za določanje modelov vrednotenja in so vpisani v uradnih evidencah, pregledajo z vidika ustreznosti dejanskemu stanju nepremičnine. Organu vrednotenja v tej fazi ni potrebno uporabiti podatkov iz uradnih evidenc, ampak mora uporabiti podatke, ki ustrezajo dejanskemu stanju nepremičnine. Na ta način se iz postopka modeliranja izključi možnost napak zaradi napak o podatkih iz uradnih evidenc. S tem namenom organ vrednotenja vse nepremičnine, za katere razpolaga s podatkom o tržni ceni oziroma tržni najemnini, ki so vključene v vzorec za določanje modelov vrednotenja, preveri z daljinsko zaznavo ali terenskim ogledom. Če po preveritvi podatkov o nepremičnini organ vrednotenja ugotovi, da uradne evidence ne vsebujejo pravih podatkov o teh nepremičninah, sproži po uradni dolžnosti postopek za vpis pravih podatkov v uradno evidenco oziroma o ugotovitvah obvesti pristojni organ.

K 13. členu:

Člen določa pravno podlago za začetek systemskega zbiranja podatka o nepremičninah, ki še ni

predmet zbiranja, je pa po ugotovitvah organa vrednotenja potreben za zagotavljanje kakovostnega izvajanja množičnega vrednotenja. V kolikor se ugotovi, da bi podatek, ki je potreben za vrednotenja, zanimiv za večnamensko uporabo, se določi njegovo zbiranje po določbah predpisov o evidentiranju nepremičnin in se ga vpiše v ustrezne evidence na podlagi teh predpisov. V kolikor pa je nov podatek potreben zgolj zaradi izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin, pa vlada s predpisom določi način njegovega zbiranja in vodenja v evidenci vrednotenja z vprašalnikom.

K 14. členu:

Postopek določanja modelov vrednotenja je sestavljen iz petih sklopov aktivnosti, ki si časovno sledijo v naslednjem zaporedju. Podrobneje je vsaka faza pojasnjena v nadaljnjih členih zakona. Postopek določanja modelov se začne z oblikovanjem osnutkov modelov vrednotenja (15. člen). V ta postopek se najprej vključi strokovno javnost (16. člen), nato pa se osnutke modelov vrednotenja uskladi z občinami (17. člen), s čimer se čim bolj zagotovi upoštevanje morebitnih znanih vplivov lokalnega okolja pri oblikovanju modelov vrednotenja. Na podlagi usklajevanja z občinami organ vrednotenja oblikuje predloge modelov vrednotenja, ki se predložijo v javno razgrnitev tako strokovni kot tudi laični javnosti (19. člen). K razgrnjenim predlogom modelov vrednotenja je mogoče dati pripombe, tako pri lokalnih skupnostih kot tudi pri organu vrednotenja. Postopek določanja modelov vrednotenja se konča s sprejetjem splošnega akta vlade, s katerim se določita končna oblika in vsebina modelov vrednotenja (20. člen).

K 15. členu:

Organ vrednotenja iz evidence trga nepremičnin črpa podatke o trgu nepremičnin ter iz drugih virov podatke o stroških, dohodnih in drugih kazalcih opravljanja dejavnosti. Na podlagi analize dejansko doseženih cen in najemnin nekem časovnem obdobju, oziroma na podlagi analize drugih podatkov o trgu, organ vrednotenja preliminarno ugotovi, katere lastnosti vplivajo na vrednost nepremičnin, ter predvidi velikost vpliva posamezne lastnosti na vrednost nepremičnine, po potrebi pa tudi zagotovi sistemsko zbiranje dodatnih podatkov o nepremičninah. Postopek določanja modelov vrednotenja, ki je zaradi svoje pomembnosti in neposrednega vpliva na določitev končnih vrednosti nepremičnin izrecno zakonsko reguliran, pa se začne z oblikovanjem osnutkov modelov vrednotenja. Če je redne analize trga nepremičnin organ vrednotenja izvajal z uporabo vseh (tudi neformalno) zbranih podatkov, pa se v osnutke modelov vrednotenja lahko vključijo le tisti podatki, ki so (oziroma bodo v času pripisa vrednosti) sistemsko zbrani in del uradnih evidenc. Le tako zbrani podatki se namreč v skladu z temeljnim načelom tega zakona smejo uporabiti za pripis vrednosti, osnutek modelov vrednotenja pa je namenjen prav določitvi takega modela vrednotenja, ki bo pripis posplošene vrednosti sploh omogočil. Poleg zahteve po podatkih iz uradnih evidenc pa morajo osnutki modelov vrednotenja izpolnjevati tudi merila množičnega vrednotenja o sestavinah in vrstah modelov vrednotenja, oblikovanju vrednostnih con in vrednostnih ravni ter umerjanju modelov vrednotenja. V osnutkih modelov vrednotenja je torej organ vrednotenja na podlagi statističnih metod (npr. multipla regresija) že ugotovil natančen vpliv oziroma način vpliva vsakega posameznega podatka na vrednost nepremičnine. Postopek umerjanja modelov vrednotenja se v fazi pred določitvijo osnutka modela vrednotenja izvaja večkrat (večkratne ponovitve, po dosedanjih izkušnjah organ vrednotenja opravi tudi 60 ponovitev umerjanja posameznega modela), vse dokler niso izpolnjena merila iz 9. člena tega zakona. V posamezni ponovitvi se izračunavajo vrednosti nepremičnin, upošteva se posamezno različico modela vrednotenja, nato pa se ustreznost rezultata primerja z dejansko doseženim tržnim podatkom (ceno ali najemnino) posamezne nepremičnine.

V tem členu se določi, katere lastnosti nepremičnin se v osnutku modelov vrednotenja upoštevajo, hkrati pa se splošno določi, kateri posamični ali skupinski podatki posamezno lastnost izkazujejo. S tem se pregledno opredeli okvir za natančno določitev podatkov v modelih vrednotenja, ki se uporabijo za pripis posplošene vrednosti. Te določbe je torej mogoče razumeti tudi kot del standarda množičnega vrednotenja. Pri množičnem vrednotenju nepremičnin se upoštevajo temeljne lastnosti, ki vplivajo na vrednost nepremičnine: raba, lokacija, velikost, ekonomska življenjska doba in

kakovost. Temeljne lastnosti nepremičnin, ki se upoštevajo pri oblikovanju modelov, so splošno vsebinsko opredeljene oziroma opisane. Poleg tega pa člen v osmem odstavku za vsak posamezni model vrednotenja določa, kateri skupinski oziroma posamični podatki posamezne lastnosti nepremičnin izkazujejo na nivoju pripisa posplošene vrednosti. V tej fazi so podatki določeni zgolj primeroma, in sicer zakon določa le tiste, za katere se (glede na dosedanje izkušnje z izvajanjem množičnega vrednotenja in poznavanjem splošnih zakonitosti trga nepremičnin) utemeljeno predvideva stalno upoštevanje v posameznem modelu vrednotenja. Taksativno naštevanje podatkov o nepremičninah, ki se v modelih vrednotenja upoštevajo, ni mogoče, saj je končni nabor podatkov mogoče določiti le na podlagi analize trga nepremičnine za vsako vrednotenje posebej – torej se končni nabor podatkov določi šele pri oblikovanju osnutkov modelov vrednotenja in določi z uredbo vlade o modelih vrednotenja.

K 16. členu:

Množično vrednotenje nepremičnin je strokovno delo, ki ga opravlja organ vrednotenja. Z množičnim vrednotenjem se poskuša glede na omejitve, ki jih množično vrednotenje ima, čim bolje oceniti tržno vrednost nepremičnine. Eden od ciljev tega zakona je zagotoviti čim večjo transparentnost množičnega vrednotenja, prav tako pa je cilj zagotoviti čim boljše rezultate. V tej povezavi je neprecenljivo sodelovanje z neodvisno strokovno javnostjo, ki podatke o posplošeni vrednosti oceni kakovostno z vidika končnega uporabnika. V fazi določanja modelov vrednotenja tako zakon nalaga organu vrednotenja, da opravi posvetovanje s strokovnimi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskimi izobraževalnimi ustanovami, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ostalo strokovno javnostjo in občinami. Organ vrednotenja predstavi osnutke modelov in spremembe glede na prejšnje modele. S tem organ vrednotenja nakaže smer razvoja množičnega vrednotenja v novem ciklu. Kot sogovornik organa vrednotenja v tej fazi zakon identificira različne strokovne javnosti, vključno s stališči stroke na ravni občin, ki ima možnost podati pripombe in priporočila že v fazi razvoja modelov. Na podlagi prejetih priporočil organ vrednotenja določi smer razvoja množičnega vrednotenja in ukrepe, ki so za to potrebni (npr. zbiranje novih podatkov o nepremičninah). Svoje stališče do oblikovanih priporočil organ vrednotenja javno objavi.

K 17. členu:

Na podlagi osnutkov modelov vrednotenja, ki jih je organ vrednotenja ocenil in po potrebi prilagodil priporočilom strokovne javnosti, organ vrednotenja k sodelovanju pozove občine, ki so kot nosilke ukrepov urejanja prostora in prostorskega načrtovanja najboljše poznavalke lokalnega okolja. Občine osnutek modelov vrednotenja pregledajo in ga uskladijo z organom vrednotenja, pri čemer se upoštevajo le tiste pripombe občin, za katere organ vrednotenja presodi, da so v skladu z merili množičnega vrednotenja, ki jih določa ta zakon. Vloga občin se prepoznava predvsem z vidika usklajevanja zarisa vrednostnih con, saj tega pogosto ni mogoče natančno razbrati zgolj iz podatkov o trgu nepremičnin. Občine lahko organu vrednotenja posredujejo podatke o vseh vplivih na oblikovanje vrednostnih con, ki jih organ vrednotenja sam ni zaznal. S tem se rezultati množičnega vrednotenja bistveno izboljšajo. Na podlagi vseh pripomb in usklajevanj organ z občinami vrednotenja pripravi predlog modelov vrednotenja.

K 18. členu:

Na podlagi predloga modelov vrednotenja, ki so bili oblikovani v skladu s priporočili strokovne javnosti in usklajeni z občinami, organ vrednotenja pripravi poskusni izračun posplošene vrednosti nepremičninam. O poskusnem izračunu vrednosti se lastnikom nepremičnin ne pošilja obvestil, se jih pa seznanijo o tem, da so poskusni izračuni pripravljene in javno dostopni v evidenci vrednotenja. Na podlagi poskusnih izračunov lastniki nepremičnin lahko preverijo, kako predlogi novih modelov vrednotenja vplivajo na vrednosti njihovih nepremičnin. Poskusni izračuni omogočijo lastnikom nepremičnin, da v javnih razgrnitvah modelov vrednotenja ustrezno obrazloženo navajajo pripombe k predlogom modelov vrednotenja. Poskusni izračuni posplošene vrednosti je informativne narave in je na vpogled v evidenci vrednotenja do trenutka, ko so modeli vrednotenja, na podlagi katerih je bil

pripravljen poskusni izračun, sprejeti s predpisom vlade in se na njihovi podlagi izvede pripis posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja.

K 19. členu:

Po oblikovanju predlogov modelov vrednotenja, ki so bili predhodno usklajeni z občinami, se v postopek pritegne tudi predstavnike splošne javnosti. Pomen predhodnega usklajevanja osnutkov predlogov modelov vrednotenja z občinami je, da se lastnikom nepremičnin v nadaljnjem postopku oblikovanja modelov vrednotenja zagotovi širši dostop do informacij o postopku množičnega vrednotenja. Predlog modelov vrednotenja se pošlje občinam, sočasno pa se objavi tudi na spletnih straneh organa vrednotenja.

Vsaka občina mora za nepremičnine, ki ležijo na njenem območju, opraviti javno razgrnitev predloga modelov vrednotenja, ki traja najmanj 30 dni. V tem obdobju mora aktivno sodelovati tudi organ vrednotenja, ki mora modele vrednotenja javno predstaviti ločeno vsaj za območja, ki jih pokrivajo posamezne območne geodetske pisarne. V roku, ki ga objavi organ vrednotenja, lahko lastniki nepremičnin ter druga strokovna in laična javnost sodelujejo pri dajanju pripomb in predlogov, pri čemer morajo svoje pripombe in predloge ustrezno obrazložiti. Občina vse pripombe s svojega območja zbere, se do njih vsebinsko opredeli z vidika poznavanja lokalnih razmer ter jih sporoči organu vrednotenja. Če ne prejme nobene pripombe od lastnikov nepremičnin na svojem območju, mora to organu vrednotenja izrecno sporočiti. Splošne pripombe na modele vrednotenja predlagatelji pošljejo neposredno organu vrednotenja.

Na podlagi prejetih pripomb organ vrednotenja nadaljuje aktivnosti za oblikovanje modelov vrednotenja. Organ vrednotenja vse prispеле pripombe in predloge prouči ter jih glede na izpolnjevanje meril množičnega vrednotenja upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja. Po odločitvi, katere pripombe se upoštevajo in katere ne, organ vrednotenja pripravi za vsako posamezno občino seznam prispelih pripomb in kratko obrazložitev. Občine morajo z obrazložitvami organa vrednotenja seznaniti javnost na krajevno običajen način. Ta del postopka namenjen končni seznanitvi lastnikov nepremičnin z modeli vrednotenja, hkrati pa lastnikom omogoča vpogled v doslednost delovanja občine pri sporočanju prispelih pripomb organu vrednotenja.

K 20. členu:

Modeli vrednotenja se sprejmejo kot predpis vlade na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja. Predpis vlade za vsak model vrednotenja določi: pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, formule, tabele, točkvalnike, faktorje in grafe, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja ter podatke za pripis posplošene vrednosti.

K 21. členu:

Pripis posplošene vrednosti je postopek, v katerem se modeli vrednotenja uporabljajo za vsako posamezno nepremičnino glede na podatke, ki so o njej vpisani v uradnih evidencah. Na podlagi modelov, v katerih se upoštevajo konkretni podatki vsake posamezne nepremičnine, se za vsako evidentirano nepremičnino izračuna posplošena vrednost in se nepremičninam pripiše v evidenci vrednotenja. Posplošena vrednost izraža vrednost nepremičnine na datum modelov vrednotenja in ne po stanju trga nepremičnin na dan pripisa vrednosti. Postopek določanja modelov vrednotenja zahteva določen čas za izvedbo vseh analiz trga nepremičnin, umerjanja modelov vrednotenja, zato prihaja do časovnega zamika določanja posplošene vrednosti glede na stanje trga nepremičnin. Če je posamezna nepremičnina sestavljena iz več enot vrednotenja, je posplošena vrednost te nepremičnine enaka seštevku posplošenih vrednosti posameznih enot vrednotenja (npr. posplošena vrednost zemljišča, na katerem se nahaja stanovanjska hiša, samostojna garaža in samostojna poslovna stavba, je seštevku posplošenih vrednosti stanovanjske hiše, garaže, poslovne stavbe in zemljišča, zmanjšanega za površino zemljišč pod stavbami).

Pri posebnih enotah vrednotenja se posplošena vrednost določi za eno ali več nepremičnin skupaj (npr. sklop nepremičnin, ki so neločljivo povezane v ekonomsko celoto – bencinski servis, pristanišče; ali elementi sončne elektrarne na strehi stavbe), zato je potrebno določiti pravila za razdelitev te vrednosti na te posamezne nepremičnine. Cilj množičnega vrednotenja je določiti vrednost vsaki nepremičnini, saj nobena nepremičnina ne sme ostati brez vrednosti. Posebna enota vrednotenja svojo vrednost pridobi iz naslova opravljanja dejavnosti in se vrednoti kot celota. Pri določanju vrednosti nepremičninam, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, se najprej določijo nepremičnine, ki bodo nosile del posplošene vrednosti, ki izvira iz opravljanja dejavnosti. Smiselno je, da se del posplošene vrednosti, ki izhaja iz naslova opravljanja dejavnosti, pripiše tistim nepremičninam, ki so v neposrednem upravljanju osebe, ki opravlja dejavnost - torej tistim nepremičninam, katerih lastnik je oseba, ki opravlja dejavnost, oziroma je ta s strani lastnika nepremičnine pridobila tako dovoljenje. Nato se vsem ostalim nepremičninam določijo vrednosti v skladu s splošnimi pravili - kot da ne bi bile del posebne enote vrednotenja. Ko te ostale nepremičnine niso več del posebne enote vrednotenja, je njihova posplošena vrednost enaka drugim enakim nepremičninam - torej določena po pravilih, ki veljajo po drugem odstavku tega člena. Posplošena vrednost, ki izvira iz dejavnosti posebne enote vrednotenja, je razlika med vrednostjo posebne note vrednotenja in seštevkom posplošenih vrednosti nepremičnin, ki niso določene, da nosijo posplošeno vrednost iz opravljanja dejavnosti.

K 22. členu:

Podatke za pripis posplošene vrednosti določi model vrednotenja, ki pa je sestavljen v skladu s 15. členom tega zakona ter osnovnim načelom iz 3. člena tega zakona – torej se za pripis posplošene vrednosti lahko uporabijo le sistemsko zbrani podatki iz uradnih evidenc. Na ta način se zagotavlja enaka obravnava (sistemsko zbiranje podatkov daje podlago, da so za istovrstne nepremičnine zbrani istovrstni podatki in se bo zanje vrednotenja lahko izvedlo na enak način), hkrati pa se zasleduje večnamenskost uradnih evidenc, kar je v skladu z načelom učinkovitosti delovanja državne uprave in preglednosti ter jasnosti uradnih evidenc (zasledovanje načela matičnosti evidenc onemogoča, da bi se v več uradnih evidencah vodil drugačen podatek o nepremičnini). Pripis posplošene vrednosti se izvede na podlagi podatkov, ki se iz različnih evidenc (podlago za to določa zakon v delu, ki ureja evidenco vrednotenja) zberejo v evidenci vrednotenja. Prevzemanje in zbiranje podatkov v evidenci vrednotenja omogoča natančno spremljanje, kateri podatki o konkretni nepremičnini so bili uporabljeni za izračun njene posplošene vrednosti.

Kljub temu, da model teh podatkov zaradi njihove posebnosti ne vsebuje, pa se kot podatki za pripis posplošene vrednosti štejejo tudi podatki o velikosti vpliva posebnih okoliščin, ki omogočajo prilagoditev posplošene vrednosti na bolj individualno raven.

K 23. členu:

Na podlagi modelov vrednotenja, določenih z aktom vlade iz 20. člena tega zakona, se izvedeta izračun in pripis posplošene vrednosti posameznim nepremičninam. Cilj večnamenskosti množičnega vrednotenja je zagotavljati tekoče spreminjanje posplošene vrednosti nepremičnin. S tako določeno dinamičnostjo prilagajanja posplošene vrednosti se zagotavljajo pogoji za najširšo večnamensko uporabo, saj se lahko vsak uporabnik podatka o posplošeni vrednosti sam odloči, katero oziroma pod kakšnimi pogoji bo podatek o posplošeni vrednosti upošteval. Nova posplošena vrednost se nepremičnini torej izračuna in pripiše ob vsakem novem vrednotenju (t.j. ko se določijo novi modeli vrednotenja), ob vsakem poenostavljenem vrednotenju (t.j. ko se modeli vrednotenja prilagodijo stanju na trgu nepremičnin na poenostavljen način in se vrednostnim conam pripišejo nove vrednostne ravni), ob vsaki spremembi podatka o nepremičnini, ki se izkaže v evidenci vrednotenja, ter ob vsakem vpisu ali izbrisu podatka o posebnih okoliščinah v evidenci vrednotenja. Pripis posplošene vrednosti se glede na spremembe izvaja tekoče – že naslednji dan po vpisu spremembe v evidenco vrednotenja.

Postopek množičnega vrednotenja nepremičnin ni postopek natančnega določanja posplošene vrednosti nepremičnine, ampak je zgolj postopek ocenjevanja najverjetnejše tržne vrednosti posamezne nepremičnine. Modeli vrednotenja kot rezultat ponujajo vrednosti nepremičnin na cent natančno, kar je glede na posplošenost ocene nepotrebno. S tem členom se uvaja način zaokroževanja vrednosti nepremičnin na smiselne zneske in sicer se male posplošene vrednosti do 100 eurov določijo na 1 euro natančno, vrednosti med 100 in 10.000 eurov na 10 eurov natančno, vrednosti od 10.000 do 500.000 eurov na 100 eurov natančno in večje posplošene vrednosti na 1.000 eurov natančno.

K 24. členu:

Ob določitvi modelov vrednotenja v skladu z 20. členom tega zakona se lastnikom nepremičnin izda potrdilo o pripisu posplošene vrednosti, če se njihovim nepremičninam posplošene vrednosti spremenijo. Potrdilo, ki nima narave upravnega akta, ima namen seznaniti lastnike nepremičnin z novimi posplošenimi vrednostmi. Zakon zato vsebuje domnevo, da so bili vsi lastniki nepremičnin z novo posplošeno vrednostjo seznanjeni v 15 dneh, kot organ zaključí s pošiljanjem zbirnih potrdil, o čemer seznaní javnost. Če lastnik nepremičnine zbirnega potrdila ni prejel, to na veljavnost posplošene vrednosti njegove nepremičnine ne vpliva. Veljavne posplošene vrednosti so javno dostopne z vpogledom preko spletnih strani organa vrednotenja, poleg tega pa lahko lastnik nepremičnine pri organu vrednotenja kadarkoli pridobi potrdilo o veljavni posplošeni vrednosti svoje nepremičnine v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek, ali zgodovinski izpisek posplošene vrednosti na točno določen dan v skladu s tem zakonom.

Zbirno potrdilo se lastnikom pošilja le ob določitvi novih modelov vrednotenja, če novi modeli vrednotenja povzročijo spremembo posplošenih vrednosti. V primeru, da se posplošena vrednost spremeni le zaradi spremembe podatkov o nepremičnini ali v primeru, da se posplošena vrednost spremeni zaradi spremembe vrednostne ravni, se take obveznosti organu vrednotenja ne nalaga. Večina sprememb posplošenih vrednosti je neposredna posledica sprememb podatkov o nepremičninah, do katerih pa v večini primerov pride na zahtevo lastnikov nepremičnin ali so le ti z njimi seznanjeni (bodisi z obvestilom ali pa z upravno odločbo). Je pa občasno sistemsko seznanjanje lastnikov nepremičnin o vseh podatkih, ki se o njihovih nepremičninah vodijo in uporabijo za pripis vrednosti, primerna praksa, ki bo lastnike periodično opozarjala na njihove obveznosti glede zagotavljanja kakovosti podatkov v evidencah pa tudi na njihove pravice do vpogleda v vse podatke v nepremičninskih evidencah in njihovega urejanja. S tem namenom je v prehodnih določbah vključena rešitev, da se ob prvem pripisu posplošene vrednosti na podlagi tega zakona izvede obvezno sistemsko obveščanje vseh lastnikov nepremičnin.

Potrdilo poleg podatkov o posplošeni vrednosti nepremičnin posameznega lastnika vsebuje tudi podatke, ki se za te nepremičnine vodijo v evidenci vrednotenja, zato se tako potrdilo imenuje zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja. Z zbirnim potrdilom se lastnikom lahko posreduje tudi obvestilo o ostalih podatkih, ki so bili pomembni za izračun posplošene vrednosti.

Potrdila se pošljejo v fizični obliki po pošti in sicer v osmih dneh po pripisu posplošene vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja. Izjemoma se večjim lastnikom z več kot 100 nepremičninami oziroma enotami vrednotenja ter za nepremičnine, katerih lastnica je država ali občina, zbirno potrdilo posreduje na elektronskem mediju. Predvideva se, da je večina lastnikov velikega števila nepremičnin večča upravljana z računalnikom, zato naj bi bil izpis potrdila na elektronskem mediju primeren način obveščanja. Vendar tudi taki lastniki, razen države in občin, lahko v osmih dneh po prejemu podatkov na elektronskem mediju pri organu vrednotenja zahtevajo izdajo zbirnega potrdila v fizični obliki.

Ureja se tudi primere, ko je lastnik neznan ali je neznan ali nepopoln njegov naslov. V takem primeru potrdila lastniku ni mogoče poslati, se pa o tem obvesti občino, na območju katere taka nepremičnina leži.

Obveščanje lastnikov nepremičnin o stanju njihovih nepremičnin je pomembno z vidika zagotavljanja pravne varnosti teh lastnikov. S tem, ko je lastnik nepremičnine seznanjen s podatki, ki so o njegovi nepremičnini vpisani v javnih evidencah in vplivajo na vrednost njegove nepremičnine, se mu omogoči ustavna pravica do sodelovanja v postopku urejanja podatkov o njegovi nepremičnini (in s tem vplivanja na vrednost nepremičnine). Tako je izpeljano temeljno načelo matičnosti evidenc. V postopku množičnega vrednotenja lastnik nepremičnine sicer ne more spreminjati podatkov o svoji nepremičnini, se ga pa seznanjajo s podatki in se ga posredno napoti na ustrezen postopek, v katerem podatek lahko spremeni. Izjema velja za tiste podatke o nepremičninah, za katere postopek spreminjanja v matični evidenci ni urejen.

K 25. členu:

V zvezi z zagotavljanjem pravne varnosti lastnikov nepremičnin se kot pravno sredstvo za izpodbijanje ustreznosti posplošene vrednosti uvaja postopek ugotavljanja posebne okoliščine. Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin je sestavljen po vzoru mednarodne prakse. V mednarodnem pogledu se lastnikom nepremičnin v zvezi z določitvijo posplošene vrednosti omogoči vplivanje na vrednost preko dveh vzvodov - preko spreminjanja podatkov o nepremičnini, na podlagi katerih je bila vrednost določena, ter preko ugotavljanja tistih lastnosti nepremičnine, ki v modelu niso bile upoštevane, pa bi zaradi svojega bistvenega vpliva na vrednost konkretne nepremičnine morale biti upoštevane pri določitvi posplošene vrednosti. Podatki o nepremičninah se v Republiki Sloveniji zbirajo v nepremičninskih evidencah (zemljiški kataster, kataster nepremičnin, register nepremičnin) večnamensko, množično vrednotenje je zgolj eden od uporabnikov teh podatkov. Posledično se podatki določajo (in se lastnikom nepremičnin zagotavlja možnost pregledovanja in spreminjanja teh podatkov) v postopkih, ki so ločeni od postopka množičnega vrednotenja in so urejeni v drugih pravnih podlagah. Na podlagi pravil množičnega vrednotenja se torej lastnikom nepremičnin omogoča uveljavljanje posebnih okoliščin kot drugi del vzvodov za vplivanje na posplošeno vrednost. Glede na ločeno urejanje podatkov o nepremičninah s postopkom ugotavljanja posebnih okoliščin ni mogoče uveljavljati sprememb podatkov o nepremičnini, ki se vodijo v uradnih evidencah. V kolikor se ugotovi, da lastnik nepremičnine navaja tako lastnost svoje nepremičnine, o kateri se podatek že vodi v sistemskih uradnih evidencah, se taka lastnost ne šteje kot posebna okoliščina. V tem primeru organ vrednotenja predlagatelja napoti, da uredi podatek v ustrezni uradni evidenci, predlog pa zavrne. Ko se podatek o nepremičnini v matični evidenci spremenil, se spremeni tudi posplošena vrednost nepremičnine. Posplošena vrednost nepremičnine se namreč v evidenci vrednotenja odraža ažurno in se prilagodi po vsaki spremembi podatkov za pripis.

V okviru metodologije množičnega vrednotenja se oblikujejo in umerijo modeli vrednotenja tako, da z matematičnimi zapisi pojasnijo večino dejansko izvedenih transakcij na trgu nepremičnin. Zaradi posplošenosti sistema pa se manjšega dela izvedenih tržnih poslov na ta način ne da pojasniti, saj podatki o trgu za take posle neobičajno odstopajo navzgor ali navzdol. Množično vrednotenje nepremičnin je namreč zaradi svoje množične narave omejeno na določen nabor lastnosti nepremičnin kot dejavnikov, ki vplivajo na vrednost nepremičnine (tj. lastnosti nepremičnin, ki so sistematično zbrane za območje celotne države in se kot take vpišejo v uradne evidence ter pomembno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine). Ugotavljanje posebnih okoliščin je element individualizacije posplošene vrednosti posamezne nepremičnine z vidika tistih lastnosti nepremičnine, o katerih ni evidentiran podatek v evidenci vrednotenja. Posebne okoliščine so take, ki trajajo dalj časa (predvidoma več kot eno leto) in so lastne posamezni nepremičnini ali omejenemu naboru nepremičnin v določeni vrednostni coni. Posebne okoliščine se priznajo na posamezno enoto vrednotenja, saj določena lastnost nepremičnine na njene sestavne dele z vidika vrednotenja različno vplivajo. Tako npr. odličen razgled na morje povečuje vrednost hiši, ne vpliva pa bistveno na vrednost kmetijskega zemljišča. Predlog za spremembo posplošene vrednosti je mogoče vložiti, kadar posebne okoliščine spreminjajo posplošeno vrednost enote vrednotenja za več kot 20 % oziroma za več kot 200.000 eurov, pri čemer se posplošena vrednost zaradi posebnih okoliščin lahko poveča ali zmanjša. Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin po vsebini pomeni meritorno odločanje organa o podatku o nepremičnini, zato se za vprašanja postopka ugotavljanja posebnih okoliščin

uporabljajo določbe zakona, ki veljajo za splošni upravni postopek.

K 26. členu:

Splošno definicijo posebnih okoliščin iz prejšnjega člena zakon zgolj primeroma vsebinsko opredeli, nikakor pa ne zapira splošne definicije posebne okoliščine. Lastnik nepremičnine lahko po svoji presoji uveljavlja katerokoli posebno okoliščino, ki izpolnjuje pogoje iz prejšnjega člena. V večini primerov se kot posebne okoliščine štejejo naslednji vzroki: mikrolokacija (primeroma: nevarnost plazju, degradirano območje po predpisih o varstvu okolja, (ne)ugodna lega, izjemen pogled, poplavno območje, erozijsko območje, plazljivo in plazovito območje), kakovost (primeroma: velike konstrukcijske napake, zelo nizka ali zelo visoka kakovost glede na referenčno nepremičnino, zelo slaba ali zelo dobra vzdrževanost glede na referenčno nepremičnino, obstoj dodatnih objektov ali pritliklin) ter poškodbe (primeroma: nanos proda na kmetijsko zemljišče kot posledica poplave, poškodbe na stavbah ali delih stavb, ki se odražajo v slabši stabilnosti in nosilnosti le teh). Vpliv posebnih okoliščin na posamezno nepremičnino je potrebno določiti v odstotku spremembe vrednosti enote vrednotenja glede na posplošeno vrednost te enote vrednotenja. Tako kot pri določanju posplošene vrednosti je tudi pri posebni okoliščini potrebno ugotoviti, kakšen vpliv posebne okoliščine določeni nepremičnini izraža trg nepremičnin. Na podlagi analize le tega pa je mogoče ugotoviti, da lastnosti nepremičnine na vsako posamezno enoto vrednotenja, ki to nepremičnino sestavljajo, vplivajo drugače.

Na podlagi preteklih izkušenj z izvajanjem množičnega vrednotenja bo organ vrednotenja oblikoval seznam najpogostejših oblik posebnih okoliščin, ki znatno zvišujejo oziroma znižujejo vrednost nepremičnine, ki pa jih zaradi omejitev izvajanja množičnega vrednotenja ni mogoče vključiti že v modele vrednotenja. Smiselno je, da se glede teh posebnih okoliščin lastnikom nepremičnin olajša dokazovanje ter znižuje stroške dokazovanja, kar ima za posledico povečanje njihove pravne varnosti. Na podlagi te določbe bo izdan podzakonski predpis, ki bo za najpogostejše pojavnne oblike posebnih okoliščin določil velikost njihovega vpliva, čas priznavanja vpliva, hkrati pa bo navedel priporočena dokazila, s katerimi lahko lastnik nepremičnine posebno okoliščino najbolj verjetno izkaže. Lastnik nepremičnine bo moral v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin iz podzakonskega predpisa le verjetno izkazati obstoj posebne okoliščine na svoji nepremičnini, ne bo pa mu potrebno vpliva dokazovati s predložitvijo individualne cenvitve.

K 27. členu:

Obstoj in posledično vpliv posebne okoliščine ni mogoče priznati le na deležu nepremičnine ali enote vrednotenja, ampak vedno le na celo enoto vrednotenja. Zakon omogoča, da zaradi ekonomičnosti vodenja upravnih postopkov več solastnikov ali skupnih lastnikov vloži en predlog za ugotavljanje posebne okoliščine. Lastništvo v Republiki Sloveniji je razmeroma razdrobljeno, saj ima okoli 1,15 milijona lastnikov v lasti okoli 6,3 milijona nepremičnin, pri čemer ima okoli 1,5 milijona nepremičnin več kot enega lastnika. V primeru, da predlog za ugotavljanje posebne okoliščine vloži več oseb skupaj in se z njo vse strinjajo, se za organ vrednotenja štejejo kot ena oseba – če ne določijo skupnega predstavnika ali skupnega pooblaščenca, se za organ vrednotenja šteje kot skupni predstavnik solastnik ali skupni lastnik nepremičnine, ki je na predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine naveden kot prvi. Na ta način organ vrednotenja zmanjša število lastnikov nepremičnin, s katerimi mora voditi upravni postopek, s čemer se poveča učinkovitost dela državnih organov. V vsakem primeru je idealno, da predlog za ugotavljanje posebnih okoliščin vložijo vsi solastniki nepremičnine ter obenem določijo tudi skupnega predstavnika, skupnega pooblaščenca ali skupnega pooblaščenca za vročitve v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, saj na ta način ne more priti do morebitnih nesoglasij med solastniki glede lastnosti nepremičnine, ki jih bo moral organ vrednotenja razrešiti.

K 28. členu:

Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine je vloga, s katero se začne upravni postopek. Časovno gledano vložitev predloga ni vezano na točno določen trenutek, temveč lahko lastnik nepremičnine

postopek za ugotavljanje posebnih okoliščin sproži kadar koli oceni, da obstajajo okoliščine, zaradi katerih bi se morala posplošena vrednost njegove nepremičnine prilagoditi oziroma spremeniti.

Ugotavljanje posebnih okoliščin lastnik uveljavlja na posebnem obrazcu, ki ga organ vrednotenja objavi na svojih spletnih straneh. Obrazec usmerja lastnika nepremičnine, da organu vrednotenja posreduje vse tiste potrebne podatke, na podlagi katerih je njegov predlog sploh mogoče obravnavati. Predlog mora vsebovati vse bistvene identifikacijske oznake predlagatelja (v zvezi s tem je bistvenega pomena, da solastniki imenujejo skupnega predstavnika ali skupnega pooblaščenca, sicer se prvo navedeni predlagatelj šteje za skupnega predstavnika), identifikacijske oznake nepremičnine ter potrebne podatke v zvezi s posebno okoliščino. Seveda je predlogu potrebno predložiti ustrezna dokazila (za posebne okoliščine, ki jih navaja podzakonski predpis, je kot priporočena določena tudi vrsta dokazila glede na naravo posamezne posebne okoliščine), na podlagi katerih bo organ vrednotenja lahko presodil utemeljenost predloga.

Pri dokazovanju posebne okoliščine ločimo dva načina:

- če lastnik nepremičnine uveljavlja posebno okoliščino, navedeno v podzakonskem aktu, ter se strinja s predvidenim vplivom le te, mora dokazati le obstoj posebne okoliščine, ni pa mu potrebno s predložitvijo individualne cenitve dokazovati vpliva posebne okoliščine;
- če pa lastnik nepremičnine uveljavlja posebno okoliščino, ki v podzakonskem predpisu ni navedena, ali pa se ne strinja z vplivom, navedenim v podzakonskem aktu, pa mora poleg dokazil o obstoju posebne okoliščine predložiti tudi poročilo ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Namen poročila je ugotoviti vpliv posebne okoliščine na vrednost nepremičnine. Vpliv posebne okoliščine se ugotovi tako, da se izvede primerjava med cenitvijo nepremičnine z in cenitvijo nepremičnine brez posebne okoliščine. Razlika predstavlja vpliv posebne okoliščine. Zakon ocenjevalca vrednosti nepremičnin ne zavezuje k uporabi podatkov iz uradnih evidenc ter k uporabi točno določenega načina vrednotenja, temveč ga zgolj zavezuje, da mora obe cenitvi, ki ju medsebojno primerja, sestaviti na enakih predpostavkah – z upoštevanjem enakih podatkov o nepremičnini (z izjemo posebne okoliščine) in z uporabo enakega načina vrednotenja. Ocenjevalec vrednosti nepremičnine je tako pri oblikovanju poročila razmeroma svoboden in lahko upošteva vse določbe mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti. Glede na to, da mora ocenjevalec vrednosti v skladu s standardi nepremičnino, katere vrednost ocenjuje, pregledati, pa se ocenjevalcem nalaga obveznost, da posledično podatke terenskega ogleda primerjajo s podatki iz uradnih evidenc ter o (ne)skladnosti podajo izjavo. Namen določbe je zagotavljati kakovost nepremičninskih evidenc, saj na podlagi izjave ocenjevalca organ vrednotenja lahko v skladu s predpisi sproži postopke za preveritev pravilnosti podatkov v javnih evidencah in za njihovo usklajevanje z dejanskim stanjem. Poročilo o vplivu posebne okoliščine v času vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine v času vložitve predloga ne sme biti starejše od dveh mesecev. Na ta način se zagotavlja, da lastnik nepremičnine predloži dokazilo, ki v največji meri (glede na pogoj o daljšem trajanju posebne okoliščine) izkazuje dejansko stanje in je realno predvidevati, da bo stanje nepremičnine še nekaj časa enako. S tem se organu vrednotenja olajša ugotavljanje materialne resnice, ki je potrebno za odločitev o vplivu posebne okoliščine v vsakem posameznem primeru.

Ugotavljanje posebnih okoliščin je urejen kot postopek na predlog stranke, zato glede na uporabo pravil, ki urejajo splošni upravni postopek, stroške predloga in dokazovanja posebnih okoliščin nosi lastnik nepremičnine. Posebne okoliščine predstavljajo pravico lastnika nepremičnine, da v določeni meri individualizira posplošeno vrednost, ki jo preko sistema množičnega vrednotenja zagotavlja država. V nobenem primeru pa ugotavljanje posebnih okoliščin ni obveznost lastnikov nepremičnin.

K 29. členu:

Organ vrednotenja po uradni dolžnosti izda odločbo o ugotavljanju posebnih okoliščin v dveh mesecih po prejemu upravnega akta drugega državnega ali občinskega organa, s katerim ta za konkretno nepremičnino ugotovi okoliščine, iz katerih je mogoče določiti obstoj posebne okoliščine v smislu tega zakona. Pri tem organ ugotavlja le okoliščine, ki so predvidene s pravilnikom.

Pravnomočni akt drugega organa namreč služi kot dokazilo o obstoju posebne okoliščine, zato se preostala dva elementa (vpliv in trajanje) določita skladno s pravilnikom. Če drug organ svoje obveznosti o posredovanju pravnomočnega akta organu vrednotenja ne izpolni, mora organ vrednotenja po uradni dolžnosti izpeljati postopek tudi, če mu pravnomočni upravni akt pošlje lastnik nepremičnine ali druga oseba. Organ vrednotenja je tudi v postopku ugotavljanja posebne okoliščine po uradni dolžnosti vezan na splošno definicijo posebne okoliščine. Če organ vrednotenja meni, da posebna okoliščina, ki je sicer ugotovljena z aktom drugega organa, ne obstaja več, mora to izkazati z izpeljavo ugotovitvenega postopka v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.

K 30. členu:

Kadar organ vrednotenja presoja utemeljenost poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin, s katerim lastnik nepremičnine uveljavlja posebno okoliščino, ki ni navedena v podzakonskem aktu ali pa dokazuje drugačen vpliv od tistega, ki je naveden v podzakonskem aktu, mora pridobiti mnenje strokovne komisije vrednotenja kot izvedenskega organa, razen v primeru, če predlogu glede na opravljen pregled dokazil v celoti ugotovi. Ker se strokovna komisija vrednotenja šteje za izvedenski organ, mora o pridobitvi mnenja organ odločiti s sklepom. Zaradi podaljšanja postopka z obveznim pridobivanjem mnenja strokovne komisije vrednotenja, ki ima prav tako zakonsko določen rok dveh mesecev za oblikovanje mnenja, se pri izdaji odločbe organa vrednotenja določi izjema od splošnih instrucijskih rokov, ki v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek, veljajo za izdajo odločbe v upravnem postopku. Organ vrednotenja mora odločbo izdati v roku štirih mesecev.

Odločba o vplivu posebne okoliščine, izdana na podlagi predloga ali po uradni dolžnosti, vsebuje odločitev o vrsti posebne okoliščine, velikosti vpliva posebne okoliščine ter datumu začetka in konca veljavnosti posebne okoliščine, vse v povezavi z vsako posamezno enoto vrednotenja, ki sestavlja konkretno nepremičnino. Podatki, ki jih vsebuje odločba o vplivu posebne okoliščine, so podatki o nepremičnini, ki se po dokončnosti odločbe vpišejo v evidenco vrednotenja. Velikost vpliva mora biti torej ugotovljena v razmerju (odstotku) do vrednosti, ki je sicer enoti vrednotenja določena z modelom vrednotenja. Glede na to, da je ugotavljanje posebne okoliščine pravica lastnika nepremičnine in ne njegova dolžnost, se kot najbolj zgođen datum začetka veljavnosti posebne okoliščine šteje datum vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine. Preden lastnik nepremičnine ni vložil predloga za ugotavljanje posebne okoliščine, organ vrednotenja ni vedel, da posebna okoliščina obstaja in je tudi ni mogel upoštevati pri izračunu posplošene vrednosti nepremičnine.

Je pa v povezavi s posebno okoliščino povezana dolžnost lastnika nepremičnine, da najpozneje v 30 dneh sporoči vsako spremembo značilnosti nepremičnine, ki vpliva na obstoj ali velikost vpliva posebnih okoliščin, ne glede na to, ali je bil vpliv posebne okoliščine priznan na predlog ali po uradni dolžnosti. Za obvestilo o spremembi se smiselno uporabljajo določbe o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine, zato mora obvestilo vsebovati tudi dokazilo o spremembi stanja – t.j. da posebna okoliščina ne obstaja več.

Lahko pa posebna okoliščina preneha veljati tudi sama po sebi, in sicer v primerih, če se enota vrednotenja izbriše iz nepremičninskih evidenc (npr. porušena stavba) ali pa je glede na spremenjene lastnosti enote vrednotenja potrebno za njeno vrednotenje uporabiti drug model vrednotenja (npr. preureditev stanovanjske stavbe v poslovno stavbo). Trg nepremičnin pripoznava vpliv različnih parametrov na ceno nepremičnine glede na njeno vrsto (npr. na tržno vrednost stanovanjske nepremičnine vplivajo drugačne lastnosti nepremičnine kot na tržno vrednost poslovne nepremičnine; enako je mogoče ugotoviti glede lastnosti zemljišč). Posebna okoliščina se vedno ugotavlja glede na lastnosti in vrsto enote vrednotenja, zato podatkov o posebni okoliščini ni mogoče neposredno prenašati na enote vrednotenja drugačne vrste. V kolikor lastnik nepremičnine meni, da posebna okoliščina, ki je zaradi spremembe enote vrednotenja prenehala, vpliva tudi na vrednost novo določene enote vrednotenja, lahko vložil nov predlog za ugotavljanje posebne okoliščine.

Za posamezno nepremičnino se lahko predlaga ugotavljanje vpliva več posebnih okoliščin. V teh primerih se oceni vpliv vsake posebne okoliščine posebej in se opredeli kot faktor (npr. 25% zmanjšanje se izrazi kot faktor 0,75), za skupni vpliv pa se faktorji posebnih okoliščin med seboj zmnožijo.

K 31. členu:

Za zagotovitev kakovosti rezultatov je poleg enotnih pravil bistvenega pomena tudi enotnost izvajanja sistema. Mednarodne izkušnje pri organizaciji množičnega vrednotenja nepremičnin so pokazale, da je smiselno organizacijo za izvajanje sistema množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin vzpostaviti na državni ravni. Na podlagi stanja organiziranosti v Republiki Sloveniji na področju upravljanja podatkov o nepremičninah, potrebnih za množično vrednotenje, in glede na potrebe po teritorialni organiziranosti službe, ki izvaja množično vrednotenje, je učinkovitost zagotovljena z uporabo obstoječih državnih organizacijskih struktur. Za izvajanje nalog množičnega vrednotenja je zato pristojna Geodetska uprava Republike Slovenije kot organ v sestavi ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin. Zaradi narave, obsega in zagotavljanja pravne podlage za izvajanje predpisanih nalog pa se za organ vrednotenja šteje tudi ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja.

Člen določa tudi konkretne naloge organa vrednotenja po tem zakonu, ki so natančneje razčlenjene v celotnem zakonu. To so:

- raziskave in analize trga nepremičnin,
- izdelava poročil o trgu nepremičnin,
- razvoj, vodenje in vzdrževanje metod za oblikovanje in umerjanje modelov vrednotenja,
- priprava predlogov modelov vrednotenja,
- izračun in pripis vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja,
- odločanje v postopkih uveljavljanja posebnih okoliščin,
- vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin,
- vodenje in vzdrževanje evidence vrednotenja,
- vodenje in vzdrževanje evidence modelov vrednotenja,
- druge naloge, povezane z množičnim vrednotenjem.

Poleg nalog, določenih s tem zakonom, pa ima organ vrednotenja tudi druge naloge, predvsem v zvezi z zagotavljanjem podatkov o nepremičninah, potrebnih za oblikovanje modelov vrednotenja in pripis vrednosti nepremičninam. Te naloge organ vrednotenja opravlja na podlagi predpisov, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

Organ vrednotenja je tudi ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja, in sicer za potrebe obravnavanja in odločanja v postopkih pravnih sredstev v zvezi z ugotavljanjem posebne okoliščine in drugih postopkih, določenih v tem zakonu (izdajanje odločb glede popravkov in sprememb podatkov).

K 32. členu:

Nadgradnja množičnega vrednotenja s postopkom ugotavljanja posebnih okoliščin predvideva ustanovitev posebne strokovne komisije vrednotenja, katere vloga je zagotoviti strokovno izvedensko pomoč organu vrednotenja v postopkih ugotavljanja posebnih okoliščin, ko je za rešitev zadeve potrebno oblikovati mnenje glede predloženega poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Kandidati za člane se pridobijo na podlagi javnega razpisa, razpisne pogoje pa določa sam zakon. Za člana komisije je lahko imenovana oseba, ki je poslovno sposobna in strokovno usposobljena za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ima zadostne delovne izkušnje in znanje ter ji dovoljenje za opravljanje nalog ni bilo odvzeto s strani strokovne organizacije. Na podlagi razpisa se oblikuje seznam, v strokovno komisijo vrednotenja pa 21 članov, ki o najbolj usposobljeni za opravljanje nalog komisije, imenuje minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, skupaj z ministrom, pristojnim za finance. Za delovanje komisije je dovolj imenovanje vsaj treh članov (ki

oblikujejo en senat), zato nepopolna sestava ne ovira dela komisije. Večje število članov komisije je določeno zato, da se v njej zagotovi ustrezna strokovna sestava za opravljanje predpisanih nalog. V strokovni komisiji vrednotenja naj bi bili različni profili ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Člani komisije se imenujejo za dobo štirih let. Članu komisije preneha mandat, če niso več izpolnjeni pogoji, ki so potrebni za imenovanje člana komisije. Podrobnejše določbe o tem, kako se dokazuje posamezne zahteve za imenovanje člana komisije, predpiše minister v podzakonskem predpisu. Med drugim se predpiše tudi, kako član komisije izkaže, da je strokovno usposobljen za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Če strokovna komisija vrednotenja ni v polni sestavi (21 članov) in praznih mest ni mogoče zapolniti s prijavljenimi kandidati, ki na preteklem razpisu kljub izpolnjevanju pogojev niso bili izbrani, se objavi nov razpis.

Člani komisije med seboj z mandatom dveh let določijo predsednika komisije, čigar naloga je tudi skrb za strokovno in enotno prakso komisije.

Podrobnejše določbe o postopku imenovanja in načinu delovanja komisije se določijo s podzakonskim predpisom.

K 33. členu:

Naloga komisije je opraviti pregled ocenjevanja vrednosti v zvezi s predloženimi dokazili v postopkih posebnih okoliščin. Naloga komisije se navezuje na pravila Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, v skladu s katerimi je pregled ocenjevanja vrednosti dejanje ali postopek pregledovanja in poročanja o ocenjevanju vrednosti, ki ga je opravil nekdo drug, pri čemer se od pregledovalca lahko zahteva tudi mnenje o vrednosti. Mnenje v zadevah, pri katerih je vrednost vpliva posebne okoliščine manj kot 40.000 eurov, oblikuje posamezni član komisije, razen če predsednik komisije presodi, da gre za kompleksna vprašanja, ki zahtevajo senatno oblikovanje mnenja. Sicer mnenje oblikuje senat treh članov. Na ta način se želi zagotoviti čim hitrejše in operativno učinkovito delovanje komisije, vendar ne na škodo posameznega lastnika nepremičnine. Senat komisije oziroma posamezni član komisije ima pravico glede predloženih dokazil pridobiti mnenje občine, v kateri nepremičnina oziroma enota vrednotenja, na katero se posebna okoliščina nanaša, leži. Občina ima namreč prednost poznavanja lokalnega okolja in lahko komisiji posreduje koristne informacije glede obstoja posebne okoliščine na posamezni nepremičnini. Zakon vzpostavlja pozitivno pravno domnevo - če občina v enem mesecu ne poda svojega mnenja, se šteje, da se z navedbami glede posebne okoliščine strinja. Vsa mnenja komisije se po dokončnosti odločbe brez osebnih podatkov objavijo na spletnih straneh. Namen javne objave mnenj je oblikovati prakso komisije, s čimer se povečuje preglednost njenega dela in vzpostavlja vir vsebinskih rešitev in primerov za namene postopkov ugotavljanja posebnih okoliščin.

Za člana senata ali posameznega člana komisije, ki bo oblikoval mnenje v konkretni zadevi, ne more biti določena oseba, ki bi bila izločena kot izvedenec po pravilih, ki urejajo splošni upravni postopek. Tako kot član senata ali posamezni član komisije ne more biti:

1. če je v zadevi, o kateri teče postopek, stranka, soupravičenec oziroma sozavezanec, priča, izvedenec, pooblaščenec ali zakoniti zastopnik stranke;
2. če je stranka ali njen zakoniti zastopnik ali pooblaščenec z njo v krvnem sorodstvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštetega četrtega kolena ali če je z njo v zakonski zvezi, ali v svaštvu do vštetega drugega kolena, četudi je zakonska zveza prenehala, ali če z njo živi ali je živela v izvenzakonski skupnosti;
3. če je skrbnik, posvojitelj, posvojenec ali rejnik stranke, njenega zakonitega zastopnika ali pooblaščenca;
4. če je bila udeležena v postopku na prvi stopnji ali je sodelovala pri odločanju.

K 34. členu:

Za potrebe delovanja sistema množičnega vrednotenja se vodijo in vzdržujejo tri zbirke, in sicer evidenca trga nepremičnin, evidenca modelov vrednotenja in evidenca vrednotenja. Vse tri zbirke vodi organ vrednotenja kot organ v sestavi ministrstva, pristojnega za izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin.

K 35. členu:

Evidenca trga nepremičnin se določa kot večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih s parcelami, stavbami in deli stavb, in o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb. Za kupoprodajne posle je potrebno poročati o prodaji celih parcel, stavb in delov stavb, kot se vodijo v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin, oziroma o prodaji njihovih lastniških deležev. Za najemne posle je potrebno poročati o oddaji celih stavb in delov stavb, kot se vodijo v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin, oziroma o oddaji njihovih delov ter navesti vrste in velikosti oddanih površin.

Namen evidence je sistematično zbiranje podatkov za analize nepremičninskega trga, za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin in poročil o slovenskem nepremičninskem trgu ter za druge javne namene.

V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo podatki o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih ter podatki o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so predmet teh poslov. Podatke o pravnih poslih v evidenco pošljejo zakonsko predpisani poročevalci. Poročajo o datumu sklenitve pravnega posla, o vrsti pravnega posla, o identifikaciji in lastnostih predmeta pravnega posla, o ceni ali najemnini, ter podatke o pogodbenih strankah. Določene podatke o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so predmet teh poslov, se povzame od poročevalcev in preveri s podatki iz uradnih evidenc o nepremičninah, lahko pa tudi preveri s terenskim ogledom.

K 36. členu:

Zavezanci za poročanje o sklenjenih kupoprodajnih pravnih poslih za nepremičnine, za katere je obračunan davek na dodano vrednost, so prodajalci ter stečajni upravitelji in sodišča. Zavezanec za poročanje o sklenjenih kupoprodajnih pravnih poslih za nepremičnine, katerih promet je predmet odmere davka na promet nepremičnin, je Finančna uprava Republike Slovenije. Za kupoprodajne pravne posle, ki so deloma predmet obračuna davka na dodano vrednost, deloma pa odmere davka na promet nepremičnin, je zavezanec za poročanje za del posla, ki je predmet obračuna DDV, prodajalec oziroma stečajni upravitelj ali sodišče, za del posla, ki je predmet odmere davka na promet nepremičnin pa Finančna uprava Republike Slovenije. Določa se, da morajo poročevalci poročati v evidenco trga nepremičnin do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem so bili sklenjeni posamezni kupoprodajni posli, razen Finančne uprave Republike Slovenije, ki mora poročati do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je prejela napoved za odmero davka na promet nepremičnin za posamezen kupoprodajni posel.

K 37. členu:

Zavezanci za poročanje o sklenjenih najemnih pravnih poslih za stavbe, dele stavb in njihove dele so najemodajalci, ki so pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki, upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije, upravljavci stavb in delov stavb v lasti lokalnih samoupravnih skupnosti, in upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb. Zavezanec za poročanje o sklenjenih najemnih pravnih poslih za stavbe, dele stavb in njihove dele, ki jih dajejo fizične osebe v najem fizičnim osebam, je Finančna uprava Republike Slovenije. Zavezanci za poročanje o sklenjenih najemnih pravnih poslih za stavbe, dele stavb in njihove dele, ki jih dajejo fizične osebe v najem plačnikom davka v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek glede plačevanja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, so najemojemalci.

Praviloma morajo poročevalci o najemnih poslih poročati mesečno in sicer do 15. dne v mesecu po mesecu nastanka posla. Finančna uprava pa o podatkih iz najemov fizičnih oseb poroča enkrat letno

in sicer do 30. junija za preteklo leto.

K 38. členu:

Poročila o trgu nepremičnin organ vrednotenja v okviru svojih nalog pripravlja in javno objavlja vsaj enkrat letno, za preteklo leto. Poročilo o trgu nepremičnin se oblikuje na podlagi kupoprodajnih in najemnih poslov, ki po definiciji Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin predstavljajo posle, sklenjene pod tržnimi pogoji. Posle, ki so sicer zbrani v evidenci trga nepremičnin, pa ne izkazujejo tržnih principov, organ vrednotenja pri oblikovanju poročila o trgu nepremičnin ne upošteva. Skozi poročilo o trgu nepremičnin organ vrednotenja zagotavlja transparentnost trgov, lahko pa tudi na druge načine seznanja javnost s stanjem na nepremičninskih trgih.

K 39. členu:

V evidenci modelov vrednotenja se vodijo in vzdržujejo podatki o določenih modelih vrednotenja, in sicer podatki o številu in vrsti modelov vrednotenja ter za vsak model podatki o vrednostnih conah in vrednostnih ravneh ter vrednostnih tabelah. Evidenca modelov vrednotenja se vodi in vzdržuje tako, da je zagotovljena sledljivost sprememb modelov vrednotenja, kar pomeni, da so po posameznih ciklih vrednotenja zgodovinsko shranjeni podatki o vseh modelih vrednotenja. O posameznem modelu vrednotenja se vodijo podatki, ki so določeni kot sestavni del modelov vrednotenja:

- vrednostne cone in vrednostne ravni,
- enačbe, vrednostne in druge tabele, točkovnike, faktorje in grafe,
- datum modela vrednotenja in
- način uporabe vseh elementov.

K 40. členu:

Evidenca vrednotenja je evidenca, ki zagotavlja na enem mestu zbrane podatke o nepremičninah, ki so pomembni za določitev njihove posplošene vrednosti. V evidenco vrednotenja se določeni podatki o nepremičninah prevzemajo (to so podatki, ki se pridobivajo iz drugih uradnih evidenc), za določene podatke pa je evidenca vrednotenja matična evidenca (ti podatki se v evidenci vrednotenja prvič vzpostavijo). V evidenco vrednotenja se prevzemajo oziroma pridobivajo podatki iz evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, ter iz drugih uradnih evidenc. Matično pa se v evidenci vrednotenja vzpostavijo podatki o enotah vrednotenja in posebnih enotah vrednotenja, o posplošeni vrednosti, podatki o modelu vrednotenja ter vrednostni coni in vrednostni ravni, o posebnih okoliščinah (vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine), podatki o vplivnem območju, podatki o nepremičninah, ki se za vrednotenje vzpostavijo na podlagi vprašalnikov, iz 41. člena tega zakona ter podatki o osebi, ki opravlja dejavnost.

V evidenci vrednotenja se izvirno vzpostavijo in vodijo podatki iz vprašalnikov 41. člena tega zakona. Z vprašalnikom se sistemsko zberejo podatki o nepremičninah, za katere tako potrebo ugotovi organ vrednotenja v postopku določanja modelov vrednotenja (npr. za posebne enote vrednotenja se zbirajo določene skupine podatkov - za pristanišča število privezov in podobni podatki, za bencinske servise podatki o letnem prometu, ipd.). Vprašalnik se predpiše s podzakonskim predpisom, naslovniki pa morajo vprašalnik pravilno izpolniti in ga organu vrednotenja vrniti. Tako zbrani podatki namreč ne služijo zgolj postopku določanja modelov vrednotenja, ampak služijo tudi za pripis posplošene vrednosti.

Evidenca vrednotenja se vodi na način, da se zagotavlja sledljivost sprememb. Posledično lahko lastnik nepremičnine in vsak, ki izkaže pravni interes, pridobi zgodovinski izpisek podatkov iz evidence vrednotenja na določen datum. Seveda pa lahko lastnik nepremičnine kadarkoli v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek, pridobi veljavno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja.

O evidenci vrednotenja (o podatkih, načinu vodenja ter njihovega zbiranja) vlada izda uredbo.

K 41. členu:

Člen določa način sistemskega zbiranja podatkov, ki se vpišejo v evidenco vrednotenja in se kot sistemsko zbrani uporabijo za pripis posplošene vrednosti nepremičninam. Na podlagi tega člena namreč organ vrednotenja podatke zbere formalno, saj imajo lastniki ne le možnost, temveč dolžnost sodelovanja. Glede na dosedanje izkušnje organ vrednotenja z vprašalnikom evidence vrednotenja sistemsko zbira zlasti podatke v zvezi s stroški, cenami, proizvodnjo in prihodki, povezanimi z dejavnostjo posebnih enot vrednotenja, je pa določba zakona odprta in omogoča zbiranje tudi drugih podatkov, za katere bi se taka potreba pokazala v prihodnosti. Vsebino vprašalnika za vsak posamezni podatek določi minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja. Podatki, ki se zberejo z vprašalnikom, se zbirajo in vodijo v evidenci vrednotenja in se uporabijo za pripis posplošene vrednosti. Lastnik nepremičnine (oziroma upravljavec ali oseba, ki opravlja dejavnost – za osebe se uporabljajo določbe, ki sicer veljajo za lastnika nepremičnine) mora vprašalnik skrbno izpolniti in navesti resnične in popolne podatke. Zakon kot rok za posredovanje vprašalnika določa 30 dni, ima pa organ vrednotenja glede na konkretno situacijo (npr. za lastnika večjega števila nepremičnine, kjer je realno pričakovati, da vprašalnikov za vse nepremičnine ne bo mogel izpolniti v roku 30 dni) možnost določiti daljši rok. Če te svoje dolžnosti ne opravi, je določena posebna kazenska določba, hkrati pa zakon predvideva možnost organa vrednotenja, da podatke določi sam. Za neposredovanje vprašalnika oziroma v primeru, da je ta nepopolno ali napačno izpolnjen, je določena posledica na prekrškovnem področju, hkrati pa je treba poskrbeti tudi za to, da se vrednotenje lahko izvede. Temeljno načelo namreč določa, da nobena nepremičnina ne sme ostati brez določene posplošene vrednosti. Organ vrednotenja lahko v prvi fazi, ko se pojavi dvom, da podatek iz vprašalnika ne ustreza dejanskemu stanju, od lastnika nepremičnine (ali upravljavca ali osebe, ki opravlja dejavnost) zahteva, da svoje navedbe iz vprašalnika podpre s predložitvijo dokazil. Če predložena dokazila niso zadovoljiva ali posredovani vprašalnik ni v celoti izpolnjen, organ vrednotenja v evidenco vrednotenja vpiše podatek, ki izhaja iz drugih javnih evidenc ali iz podatkov primerljivih nepremičnin. Ima pa lastnik nepremičnine možnost spreminjati tako določene podatke na podlagi predloga, za obravnavo katere se uporabljajo določbe zakona o splošnem upravnem postopku (42. člen). Lastnik nepremičnine lahko predlaga spremembo ali popravek podatka, kar mora ustrezno obrazložiti oziroma po potrebi tudi izkazati z ustreznimi dokazili v skladu s splošnimi pravili upravnega postopka. Če je predlog utemeljen, organu vrednotenja ni potrebno izdajati upravne odločbe, ampak nov podatek zgolj vpiše v evidenco vrednotenja. Če pa organ vrednotenja novega podatka ne presodi kot utemeljenega, mora o tem izdati zavrnilno odločbo, zoper katero ima lastnik možnost pravnega sredstva.

Za spreminjanje teh podatkov velja postopek, ki ga ta zakon določa za spreminjanje podatkov o nepremičninah, ki se izvorno vodijo v evidenci vrednotenja.

K 42. členu:

Člen določa pravila in postopke v zvezi s spreminjanjem in popravilanjem podatkov v evidenci vrednotenja. Pripis posplošene vrednosti nepremičnine se izvede na podlagi podatkov iz evidence vrednotenja, vanjo pa se podatki prevzamejo iz drugih uradnih evidenc (med drugim tudi iz uradnih evidenc, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, v katere se ponovno prevzemajo podatki iz drugih evidenc in zbirk podatkov), lahko pri prehajanju podatkov pride do neskladij med podatki matičnih zbirk in uradnih evidenc ter podatki evidence vrednotenja. Glede na to, da morajo učinkovito in brezhibno povezljivost različnih evidenc zagotoviti upravljavci le teh, je izrecno določena pravica lastnika nepremičnine, da pri organu vrednotenja zahteva uskladitev podatkov med evidencami, pri čemer prevlada stanje podatka v matični evidenci.

Prav tako lahko lastnik nepremičnine zahteva popravek ali spremembo podatkov, ki se v evidenci vrednotenja vodijo izvorno in torej niso predmet prenosov iz drugih uradnih evidenc. Popravljajo se lahko podatki, če v evidenci vrednotenja niso zabeleženi v skladu z določbami tega zakona (npr.

vplivno območje, ki ga definira prav ta zakon), z določbami uredbe vrednotenja (npr. vrednostna cona napačno pripisana posamezni nepremičnini) ali z ugotovitvami iz konkretnega upravnega akta (npr. v evidenci vrednotenja so evidentirani podatki v nasprotju z odločbo o posebnih okoliščinah). Poleg tega pa (glede na to, da je evidenca vrednotenja za te podatke izvorna, matična evidenca) lahko lastnik nepremičnine zahteva oziroma predlaga spremembo podatkov, ki se sicer zbirajo z vprašalniki. Če se organ vrednotenja s predlogom strinja, se nov podatek vpiše v evidenco vrednotenja, sicer pa mora organ vrednotenja o zavrnitvi predloga za spremembo podatka izdati upravno odločbo.

K 43. členu:

V okviru množičnega vrednotenja nepremičnin se zasleduje načelo matičnosti evidenc o podatkih o nepremičninah, saj je množično vrednotenja zgolj eden od uporabnikov le teh - vsi morebitni popravki podatkov o nepremičninah morajo hkrati in enako veljati za vse uporabe. Podatke morajo torej lastniki nepremičnin spreminjati po postopkih in pri organih, ki te matične evidence urejajo oziroma vodijo. Če se za pripis posplošene vrednosti uporabi podatek iz uradne evidence, ki je sicer sistemsko zbran, vendar pa matični predpisi, ki zbiranje takega podatka določajo in urejajo, ne urejajo postopka spreminjanja podatka s strani lastnika nepremičnine, zakon tako pravico lastniku nepremičnine omogoča pri organu vrednotenja kot vstopni točki. Vendar pa se pri tem zasleduje načelo matičnosti evidenc, ki narekuje, da do vsebinske spremembe podatka o nepremičnini lahko pride le v matični evidenci. Organ vrednotenja bo predlog lastnika nepremičnine posredoval upravljavcu matične evidence, ki mora o predlogu odločiti z vsebinskega vidika. Če predlogu ugodi (ker ga lastnik nepremičnine izkaže kot utemeljenega), v matično evidenco vpiše nov podatek. Če se podatek spremeni v matični evidenci, se sprememba preko avtomatske izmenjave podatkov med uradnimi evidencami popravi tudi v nepremičninskih evidencah, iz katerih pa popravljen podatek prevzame evidenca vrednotenja. Če pa predlogu upravljavec matične evidence ne ugodi, ga mora zavrniti z upravno odločbo in o tem obvestiti GURS. S tem se lastniku nepremičnine omogoči pravica do pravnih sredstev.

Če se podatek iz matične evidence pridobiva atributno v nepremičninsko evidenco s presekom z zemljiškim katastrom, pa lastnik nepremičnine ne uspe s predlogom za spremembo podatka v matični evidenci, je dolžnost tako upravljavca matične evidence kot tudi GURS, da preverita, ali nepravilnost podatka na parceli ne izvira iz lokacijske nenatančnosti zemljiškega katastra. Če pride do te ugotovitve, ima lastnik nepremičnine možnost, da vloži predlog za urejanje in evidentiranje meje v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, ali predlog za izboljšavo podatkov zemljiškega katastra. Predlog za izboljšavo podatkov zemljiškega katastra mora vsebovati ustrezen elaborat za izboljšanje lokacijske natančnosti zemljiškega katastra. Tega obravnava GURS (kot izvajalec preseka) po postopku, ki je določen v tem členu.

Glede na medsebojno avtomatsko izmenjavo in povezavo podatkov med evidencami se vsak spremenjen podatek (spremenjen bodisi v matični evidenci bodisi v nepremičninski evidenci) prevzame v evidenco vrednotenja, kjer se posledično prilagodi tudi posplošena vrednost nepremičnine.

Upošteva dejstvo, da je podatek o posplošeni vrednosti nepremičnin večnamenski podatek, se lahko v konkretnih postopkih odločanja o pravici, obveznosti in pravni koristi kot stranka postopka (namesto ali poleg lastnika nepremičnine) pojavi tudi kakšna druga oseba, ki ni lastnik nepremičnine, izkazuje pa na podlagi konkretne upravne zadeve pravni interes za pravilno ugotovljeno posplošeno vrednost, s tem pa tudi za pravilnost podatkov v evidenci vrednotenja. Ta oseba, pa tudi lastnik nepremičnine, lahko popravke izvornih podatkov evidence vrednotenja in popravke prevzetih podatkov v evidenco vrednotenja uveljavlja neposredno v postopku uporabe podatka o posplošeni vrednosti nepremičnine. Taka zahteva se posreduje organu vrednotenja, ki je zadolžen za smiselno izpeljavo postopka v zvezi s podatki, kot če bi predlog prejel neposredno sam. Organ vrednotenja mora o rezultatih obvestiti organ, ki odloča o pravici, obveznosti ali pravni koristi.

Množično vrednotenje nepremičnin je zaradi svoje množične narave omejeno na določen nabor lastnosti nepremičnin kot dejavnikov, ki vplivajo na vrednost nepremičnine (tj. lastnosti nepremičnin, ki so sistematično zbrane za področje celotne države in kot take predmet vpisa v uradne evidence). Uveljavljanje posebnih okoliščin določa element individualizacije vrednosti posamezne nepremičnine in predstavlja pravico (in ne obveznosti) lastnika nepremičnine. Z uveljavljanjem posebnih okoliščin se posplošena vrednost nepremičnine, ugotovljena po modelu vrednotenja, spreminja tako, da se za nepremičnino ugotovi nov podatek (vrsta posebne okoliščine, velikost vpliva, trajanje), ki se upošteva pri izračunu in pripisu posplošene vrednosti nepremičnine. Če se lastnik nepremičnine s posplošeno vrednostjo nepremičnine, ugotovljeno z modeli vrednotenja strinja oziroma nima interesa oziroma želje, da bi jo spremenil, mu posebnih okoliščin ni potrebno uveljavljati. V kolikor pa lastnik nepremičnine želi posplošeno vrednost prilagoditi posebni okoliščini, pa mu zakon za to omogoča poseben, samostojen postopek. Na ta način ima lastnik nepremičnine možnost ta postopek začeti kadarkoli, ne glede na morebitne postopke uporabe podatka o posplošeni vrednosti. Vpliv posebne okoliščine na podlagi podanega predloga organ vrednotenja določi z (oblikovalno) upravno odločbo. Glede na to, da gre za pravico lastnika nepremičnine, nadgraditi oziroma individualizirati rezultat, izračunan z modeli množičnega vrednotenja, zakon izrecno določa, da se lastniku ta pravica lahko prizna od dneva vložitve predloga dalje. Seveda se na ta način s strani lastnikov nepremičnin pričakuje določeno predvidevanje glede bodočih postopkov uporabe, vendar pa je to omejitve mogoče preseči z aktivnim seznanjanjem lastnikov nepremičnin glede njihovih pravic (posebne okoliščine) in tudi dolžnosti (skrb za pravilnost podatkov o nepremičninah).

Upošteva se večnamensko uporabo podatka o posplošeni vrednosti nepremičnine v konkretnih postopkih odločanja o pravici, obveznosti in pravni koristi, kot stranka postopka pojavi tudi kakšna druga oseba, ki ni lastnik nepremičnine, izkazuje pa na podlagi konkretne upravne zadeve pravni interes za pravilno ugotovljeno posplošeno vrednost, s tem pa tudi pravico za individualizacijo le te preko postopka posebnih okoliščin. Na podlagi splošnih določb glede uveljavljanja posebnih okoliščin (t.j. da gre za samostojen postopek o pravici lastnika, zato se začetek vpliva posebne okoliščine šteje datum podanega predloga) take osebe svojega pravnega interesa dejansko ne morejo zaščititi. Svoj pravni interes izkazujejo šele na podlagi upravne zadeve, kjer nastopajo kot nosilec pravic, obveznosti ali pravnih koristi, pri čemer je presečni dan za odločanje o tem pa je že datum v preteklosti. Taka oseba torej na podlagi rednih določb zakona ne more uveljaviti posebnih okoliščin, zato zakon položaj teh oseb na podlagi izrecne določbe izenačuje z lastniki nepremičnin tako, da določa, da se njihov predlog za uveljavljanje posebnih okoliščin, sicer podan po presečnem datumu, na podlagi neizpodbojne zakonske domneve »antidatira« in se šteje za pravočasnega v smislu uveljavljanja posebne okoliščine z veljavnostjo na presečni dan. A tudi lastniki nepremičnin glede dostopa do postopka uveljavljanja posebnih okoliščin niso vsi v enakem položaju, saj obstajajo določene situacije, zaradi katerih tudi lastnik nepremičnine ni imel možnosti uveljavljati posebnih okoliščin v ločenem postopku (npr. daljša nezmožnost lastnika nepremičnine, pridobitev lastništva neposredno pred presečnim dnevom, itd.). Zakon z namenom varovanja pravic take lastnike izenačuje s prej omenjenimi osebami, ki šele na podlagi konkretnega upravnega akta o pravici, obveznosti ali pravni koristi izkaže pravni interes za uveljavljanje vpliva posebnih okoliščin.

K 44. členu:

Vse tri evidence množičnega vrednotenja (evidenca trga nepremičnin, evidenca modelov vrednotenja in evidenca vrednotenja) so, razen osebnih podatkov in podatkov varovanih kot poslovna tajnost, javne. V skladu s 4. odstavkom in kar zadeva tehnični vidik, javni dostop do evidence vrednotenja zagotavlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja, z omrežnimi storitvami v skladu s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji. Ne glede na navedeno lahko prosilec v skladu z Zakonom o dostopu do informacij javnega značaja vloži zahtevo za dostop oz. za ponovno uporabo javno-dostopnih podatkov iz navedenih evidenc.

K 45. členu:

Nadzor nad izvajanjem obveznosti, ki jih lastnikom nepremičnin, in drugim posredovalcem podatkov nalaga ta zakon, opravlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja. Prekrškovni organ je tako inšpekcija tega ministrstva.

K 46. do 49. členu:

Prekrški po tem zakonu sankcionirajo tiste kršitve, ki vplivajo na operativnost oziroma pravilno delovanje množičnega vrednotenja. Pravočasno in popolno sporočanje podatkov organu vrednotenja tako v evidenco trga nepremičnin kot tudi v evidenco vrednotenja je pomembno za postopek določanja modelov vrednotenja ter tudi za pripis posplošene vrednosti. Podatki v zvezi s posebnimi okoliščinami so pomembni za pravilno izvedbo individualizacije množičnega vrednotenja, zato je treba sankcionirati kršitve, ki po vsebini pomenijo zlorabo instituta ugotavljanja posebnih okoliščin.

Vse globe za prekrške so določene v razponu.

K 50. členu:

Zakon o množičnem vrednotenju, ki z uveljavitvijo tega zakona preneha veljati, je za vrednost nepremičnine, določeno z metodologijo množičnega vrednotenja, uporabljal izraz "posplošena tržna vrednost". Ta zakon za vrednost, določeno z metodologijo množičnega vrednotenja, uporablja izraz »posplošena vrednost«. Seveda pa kljub spremenjenemu izrazu vsebina termina ostaja enaka - z metodologijo množičnega vrednotenja se z modeli vrednotenja, ki simulirajo delovanje trga nepremičnin, ocenjuje tržna vrednost nepremičnin, ki pa je zaradi omejitev izvajanja množičnega vrednotenja delno posplošena. Glede na to, da princip rezultata množičnega vrednotenja in njegova vsebina ostajata enaka, bi bilo potrebno s spremenjenim izrazom samo terminološko posodobiti in uskladiti vse predpise, ki se na dan uveljavitve tega zakona sklicujejo na posplošeno tržno vrednost:

- 17. in 51. členu Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US in 88/16);
- 61. členu Zakona o socialno varstvenih prejemkih (Uradni list RS, št. 61/10, 40/11, 14/13, 99/13, 90/15 in 88/16);
- 55. in 59. členu Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10 – popr. in 57/12);
- 136. členu Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 68/16);
- 34. členu Zakona o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 9/16);
- 22. členu Uredbe o izvajanju ukrepov za krepitev stabilnosti bank (Uradni list RS, št. 103/13 in 22/16);
- 9. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16);
- 14. in 53. členu Uredbe o izvajanju ukrepa naložbe v osnovna sredstva in podukrepa podpora za naložbe v gozdarske tehnologije ter predelavo, mobilizacijo in trženje gozdarskih proizvodov iz Programa razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2014–2020 (Uradni list RS, št. 104/15, 32/16, 66/16 in 14/17).

Našteti predpisi se bodo terminološko uskladili o prvi spremembi predpisa, za zagotovitev nemotenega izvajanja vseh pravnih podlag pa se s tem zakonom vzpostavlja (glede na enako vsebino obeh pojmov) fikcija, da se kot posplošena tržna vrednost šteje posplošena vrednost, ugotovljena po tem zakonu.

K 51. členu:

Člen predvideva vzpostavitev evidence vrednotenja v devetih mesecih po uveljavitvi zakona, o čemer bo minister za finance objavil datum v Uradnem listu RS.

K 52. členu:

Določba vsebuje ureditev v zvezi s prvim zbirnim potrdilom o podatkih iz evidence vrednotenja, ki bo posredovano vsem lastnikom nepremičnin, ne glede na to, ali se bo vrednost določeni nepremičnini spremenila ali ne. Zbirno potrdilo se bo lastnikom posredovalo na način, ko ga določa zakon za redno posredovanje zbirnih potrdil..

K 53. členu:

Vsa pripravljalna dejanja in tudi imenovanje strokovne komisije vrednotenja morajo biti izvedena v dvanajstih mesecih po uveljavitvi tega zakona. Na ta način bo strokovna komisija vrednotenja lahko opravila obveznosti, ki so ji zaupane v postopku ugotavljanja posebnih okoliščin.

K 54. členu:

Z zakonom se spreminja način zbiranja podatkov o najemnih poslih najemodajalcev - fizičnih oseb, ostala ureditev ostaja enaka. Z zakonom se namesto neposrednega posredovanja podatkov s strani fizičnih oseb (vprašalnikov, ki so jih osebe v fizični obliki posredovale organu vrednotenja) vzpostavlja sistemsko zbiranje podatkov preko Finančne uprave Republike Slovenije iz napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Ker gre za podatke, zbrane na letni ravni, je potrebno zaradi zagotavljanja neprekinjenega delovanja trga nepremičnin ureditev evidence trga nepremičnin (uporaba tako zakonskih določb kot tudi pravilnika) podaljšati do 31. 12. 2017. Posledično se z zakonom izrecno navaja, da mora Finančna uprava RS prvič poročati v evidenco trga nepremičnin za obdobje od 31. 12. 2017 dalje, torej za leto 2018. Podatke o tem pa bo Finančna uprava RS na letni ravni lahko posredovala šele v letu 2019.

K 55. členu:

Za izvajanje množičnega vrednotenja za zemljišča je potrebno pridobiti podatke o namenski rabi prostora na parcelo natančno. Rešitev v tem členu velja kot prehodna, dokler se v predpisih s področja urejanja prostora ne uredita tako sistemska kot tudi nova prehodna rešitev za pridobivanje tega podatka. Za podatke o namenski rabi prostora so odgovorne občine, saj se ta podatek ustvarja v postopkih prostorskega načrtovanja, ki je ena temeljnih pristojnosti občin. 212 občin v Republiki Sloveniji ima prostorske akte za urejanje prostora sprejete v treh različnih obdobjih (in pravnih podlagah). V skladu z določbami zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se občine, ki imajo za urejanje prostora sprejet prostorski red občine, štejejo kot občine, ki imajo sprejet občinski prostorski načrt. Člen predvideva, da občine ministrstvu, pristojnemu za prostor, v prostorsko informacijski sistem posredujejo grafični sloj namenske rabe prostora; če občina ne posreduje novega grafičnega sloja, se uporabi tisti, ki je že na voljo v prostorsko informacijskem sistemu. GURS kot organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin, grafični sloj namenske rabe preseka z veljavnim zemljiškokatastrskim prikazom in na ta način pridobi podatke o namenski rabi po parcelah, ki jih vpiše v register nepremičnin. Kljub opisanemu načinu določanja atributnega podatka posameznim parcelam v nepremičninskih evidencah, pa za podatek ostajajo odgovorne občine. Občine lahko spreminjajo podatek o namenski rabi s posredovanjem novega grafičnega sloja namenske rabe v prostorski informacijski sistem, na podlagi katerega organ, pristojen za evidentiranje nepremičnin, ponovno opravi presek z zemljiško katastrskim prikazom. Podatke o namenski rabi lahko neposredno v nepremičninskih evidencah spreminjajo le tiste občine, za katere grafičnega sloja v prostorskem informacijskem sistemu ni. V zvezi s posredovanjem grafičnega sloja v prostorsko informacijski sistem se občinam omogoči hiter postopek prenosa grafičnih podatkov na nov zemljiško katastrski prikaz (t.i. tehnični prenos). Tako ustvarjeno podlago pred vpisom v prostorski informacijski sistem predmet pregleda ministrstvo, pristojno za prostor, z vidika meril, ki so za tehnični prenos določene v podzakonskem predpisu. S predhodnim pregledom se zagotavlja, da se v prostorski informacijski sistem ne vključijo take grafične podlage (ki so kot del prostorskega informacijskega sistema lahko podlaga za pridobitev določenih pravic lastnika nepremičnine), ki vsebujejo vsebinske spremembe prostorskega akta in ne zgolj prenos grafičnega prikaza na nov zemljiško katastrski prikaz. Za vsebinske spremembe prostorskih aktov so namreč z določbami predpisov, ki urejajo načrtovanje prostora, so namreč določeni daljši in bolj formalizirani postopki, ki vključujejo tudi javne razgrnitve.

Tehnični prenos grafičnega prikaza na nov kataster pa je pripomoček za zagotavljanje ustrežnejših podatkov o namenski rabi. Če občina v prostorskem informacijskem sistemu ne zagotovi podatkov grafičnega sloja, mora podatke po parcelah posredovati neposredno v register nepremičnin. Zakon določa obveznost, da občine podatke na en ali drug način posredujejo tekoče ob vsaki spremembi. Zakon določa tudi pravila v zvezi z vzdrževanjem podatkov o namenski rabi prostora v primeru sprememb mej zaradi ureditve mej ter lokacijske izboljšave zemljiškega katastra oziroma v primeru sprememb mej zaradi parcelacij, izravnjav in komasacij. Določbe so vsebujejo rešitve, ki se vsebinsko povezujejo z drugimi izvedenimi postopki (če je to mogoče), da se občine v čim večji meri razbremenijo stroškov in dela v zvezi s podatki o namenski rabi. Še vedno pa velja, da je za podatke o namenski rabi odgovorna občina, ki je tudi vstopna točka za morebitne ugovore lastnikov nepremičnin. V primeru ugovora se pripombe, ki prostorski akt vsebinsko spreminjajo (npr. če želi lastnik nepremičnine spremeniti namembnost svojega zemljišča iz stavbnega v kmetijsko ali obratno) obravnavajo po postopkih, ki urejajo prostorsko načrtovanje, če pa lastnik nepremičnine ugotovi, da je na njegovi parceli v nepremičninskih evidencah napačno zapisana namenska raba zaradi popravkov lokacijske natančnosti zemljiškega katastra, pa lahko občina grafični prikaz parcele tega lastnika (in okoliških parcel) tehnično prenese na nov zemljiško katastrski prikaz in popravke posreduje ministrstvu, pristojnemu za prostor. Po vključitvi novega grafičnega prikaza v prostorski informacijski sistem se bo z izmenjavo podatkov med prostorskim informacijskim sistemom in nepremičninskimi evidencami podatek o namenski rabi parcele samodejno posodobil in bo napaka odpravljena.

K 56. členu:

Člen našteva vse podzakonske predpise, ki jih je treba sprejeti za izvajanje zakonskih določb, roke za njihovo pripravo in organ, ki je za oblikovanje predpisa odgovoren.

K 57. členu:

Z uveljavitvijo tega zakona prenehajo veljati predhodni Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, vendar pa se zaradi zagotavljanja neprekinjenega delovanja evidence trga nepremičnin določbi 22. in 23. člena uporabljata še do 31. 12. 2017. Z zakonom se namreč spreminja način zbiranja podatkov o najemnih poslih najemodajalcev - fizičnih oseb, saj se namesto neposrednega posredovanja podatkov s strani fizičnih oseb (vprašalnikov, ki so jih osebe v fizični obliki posredovale organu vrednotenja) vzpostavlja sistemsko zbiranje podatkov preko Finančne uprave Republike Slovenije iz napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Finančna uprava RS podatke o najemnih poslih zbira na letni ravni, zato se zaradi jasne ločnice stara ureditev podaljša do 31. 12. 2017. Iz enakega razloga se podaljšuje tudi uporaba Pravilnika o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov.

Poleg tega pa se zaradi neprekinjenega izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji podaljšuje tudi uporaba določb ZMVN, ki se nanašajo na pripisovanje posplošene vrednosti nepremičnin vse do 30. 11. 2018. Datum 30. 11. 2018 je tako predviden kot trenutek, na katerega bo na podlagi nove uredbe o modelih vrednotenja, sprejete v skladu z merili in po postopku iz tega zakona, prišlo do pripisa posplošene vrednosti nepremičninam.

Nekateri podzakonski predpisi prenehajo veljati z dnem uveljavitve tega zakona, saj njihova vsebina ni potrebna za izvajanje stare ureditve množičnega vrednotenja. Nekateri podzakonski predpisi pa se kljub prenehanju veljavnosti uporabljajo do 30. 11. 2018, saj se s tem zagotavlja pripisovanje posplošene tržne vrednosti po ZMVN do pripisa posplošene vrednosti po tem zakonu.

Tako se v Republiki Sloveniji zagotavlja neprekinjeno določanje vrednosti nepremičninam v okviru množičnega vrednotenja nepremičnin.

K 58. členu:

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, poglavje o ugotavljanju posebnih okoliščin pa se začne uporabljati šele po uveljavitvi prve uredbe o določitvi

modelov vrednotenja na podlagi tega zakona – torej z dnem 1. 12. 2018. Ureditev posebnih okoliščin je vsebinsko vezana na modele vrednotenja, ki bodo uveljavljeni na podlagi tega zakona. Šele na podlagi novih modelov bo mogoče ugotoviti, katere lastnosti nepremičnin vključuje že sam model vrednotenja in katere je torej mogoče pripoznati v postopkih ugotavljanja posebnih okoliščin.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

(razlogi in posledice, zaradi katerih se predlaga nujni ali skrajšani postopek, razen za predlog zakona o ratifikaciji mednarodne pogodbe, ki se v skladu s 169. členom Poslovnika državnega zbora obravnava po nujnem postopku)

VI. PRILOGE

- Osnutki podzakonskih predpisov, katerih izdajo določa predlog zakona:
 - Podzakonski predpis iz:
 - 20. člena: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin;
 - tretjega odstavka 26. člena: Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin;
 - devetega odstavka 32. člena: Pravilnik o strokovni komisiji vrednotenja;
 - petega odstavka 35. člena: Pravilnik o evidenci trga nepremičnin;
 - osmega odstavka 40. člena: Uredba o podatkih v evidenci vrednotenja;
 - petega odstavka 41. člena: Pravilnik o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za določanje modelov vrednotenja;
 - petega odstavka 55. člena: Pravilnik o tehničnem prenosu grafičnega prikaza namenske rabe prostora na zemljiškokatastrski prikaz.
- Opozorila in pozivi lokalnih skupnosti, strokovnih in gospodarskih interesnih združenj k čimprejšnji obravnavi in uveljavitvi predloga zakona:
 - Gospodarska zbornica Slovenije – Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Združenje ocenjevalskih podjetij z dne 20. 6. 2017;
 - Gospodarska zbornica Slovenije z dne 22. 6. 2017;
 - Skupnost občin Slovenije z dne 22. 6. 2017;
 - Združenje občin Slovenije z dne 29. 6. 2017;
 - Združenje mestnih občin Slovenije z dne 3. 7. 2017;
 - Trgovinska zbornica Slovenije z dne 11. 7. 2017
 - zunanji člani Projektnega sveta, člani združenja Fiabci z dne 17. 7. 2017.
- Preglednica pripomb, prejetih v postopku javne razprave s stališči predlagatelja.