



REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva ulica 20–25, 1000 Ljubljana

T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

<http://www.vlada.si/>

Predsednica Državnega zbora

EVA: 2024-1611-0043
Številka: 00704-242/2024/6
Datum: 30. 8. 2024

Vlada Republike Slovenije je na 251. dopisni seji dne 30. 8. 2024 določila besedilo:

- Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – prva obravnava,

ki vam ga pošiljam v obravnavo in sprejem na podlagi 114. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17, 46/20, 105/21 - odl. US in 111/21).

Vlada Republike Slovenije je na podlagi 45. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 43/01, 23/02 – popr., 54/03, 103/03, 114/04, 26/06, 21/07, 32/10, 73/10, 95/11, 64/12, 10/14, 164/20, 35/21, 51/21 in 114/21) in 235. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17, 46/20, 105/21 - odl. US in 111/21) določila, da bodo kot njeni predstavniki pri delu Državnega zbora in njegovih delovnih teles sodelovali:

- Klemen Boštjančič, minister za finance,
- mag. Katja Božič, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- mag. Saša Jazbec, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- Nikolina Prah, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- Gordana Pipan, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- mag. Tina Humar, generalna direktorica Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov, Ministrstvo za finance,
- mag. Petra Istenič, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, Ministrstvo za finance.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka

Priloga: 1



REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva ulica 20–25, 1000 Ljubljana

T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

<http://www.vlada.si/>

**PREDLOG
PRVA OBRAVNAVA
EVA 2024-1611-0043**

ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Razvoj trga nepremičnin se je v Sloveniji začel sredi devetdesetih let prejšnjega stoletja z lastninjenjem, vendar je bil v tistem času še večinoma nepregleden in špekulativen. K izboljšanju stanja sta med drugim pripomogla Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb iz leta 2004 in Zakon o evidentiranju nepremičnin iz leta 2006, ki je postavil temelj ažurne večnamenske evidence podatkov o nepremičninah.

Velik korak naprej je bil narejen leta 2006 z uveljavitvijo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF, 22/14 – odl. US, 77/17 – ZMVN-1 in 33/19 – ZMVN-1A; v nadaljnjem besedilu: ZMVN). Ta je uredil sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih trga nepremičnin ter vzpostavil podlago metodologij in postopkov določanja »posplošenih tržnih vrednosti« nepremičnin. Možnost javnega dostopa do zbranih podatkov in vsakoletno objavljane poročila o trgu nepremičnin sta bistveno prispevala k boljši preglednosti trga, dodatno pa je k temu prispevala tudi javna objava posplošenih tržnih vrednosti, ki so bile nepremičninam prvič pripisane 26. novembra 2011. Pozneje so bile te vrednosti še trikrat indeksirane, nazadnje v januarju 2018.

ZMVN je bil po sedmih letih veljave predmet presoje neodvisne institucije, in sicer Mednarodnega denarnega sklada, ter Ustavnega sodišča Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ustavno sodišče). Slednje je ob presoji Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) leta 2014 odločilo, da je ZMVN v neskladju z Ustavo Republike Slovenije, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja. Mednarodni denarni sklad pa je leta 2015 z revizijo množičnega vrednotenja ocenil, da so metode množičnega vrednotenja sodobne, kakovostne in večinoma mednarodno primerljive, hkrati pa je opozoril na nedorečene možnosti ugovora zoper posplošeno tržno vrednost.

Z novim Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je začel veljati 11. januarja 2018 (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1), so bile odpravljene neustavnosti, s čimer je bila omogočena uporaba podatkov o posplošenih vrednostih tudi za davčne namene. Z novim zakonom so se ohranile večnamenskost, neodvisnost in ažurnost sistema tako, da je omogočeno stalno

sprotno prilagajanje ocenjene vrednosti spremembam podatkov o nepremičninah in spremembam na trgu nepremičnin. S tem se ob vsakem času vsem nepremičninam zagotovi primerljiva ocenjena vrednost, ki jo je mogoče uporabiti za različne namene glede na potrebe uporabe.

Ustavno sodišče je v odločbi št. U-I-262/19 z dne 6. 4. 2023 ocenilo, da očitki, da je tudi ZMVN-1 protiuslavno pomanjkljiv oziroma nejasen pri opredeljevanju značilnosti nepremičnin, ki vplivajo na določitev posplošene vrednosti nepremičnin, pri opredeljevanju modelov vrednotenja ter opredeljevanju vrednostnih con in vrednostnih ravni, niso utemeljeni. Po presoji ustavnega sodišča je zakonodajalec v ZMVN-1 ta vprašanja uredil vsebinsko dovolj določno in jasno, tako da je nadaljnje podzakonsko urejanje množičnega vrednotenja nepremičnin le izvedbene narave. Ustavno sodišče prav tako ni pritrdilo očitku, da se izpodbijani zakon na ustavno nedopusten način sklicuje na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Sklicevanje na te mednarodne standarde je informativne narave in kot tako ne vpliva na določnost in jasnost zakona. Ustavno sodišče tudi ni pritrdilo očitkom predlagateljev, da zakon krši splošno načelo enakosti, ker določa, da se zemljišča, ki so po namenski rabi opredeljena kot stavbna, na njih pa se dejansko še kmetuje, vrednotijo glede na njihovo namensko (stavbno) rabo. Glede na predmet urejanja zakona (določitev posplošene vrednosti nepremičnin, ki je ocena tržne vrednosti nepremičnin) vrednotenje nepremičnin po njihovi tržni vrednosti ni v neskladju s splošnim načelom enakosti. Prav tako vrednotenje teh nepremičnin na tak način ni v neskladju z ustavno zahtevo posebnega varstva kmetijskih zemljišč.

Veljavni modeli vrednotenja so bili sprejeti marca 2020, odražajo pa trg nepremičnin na 1. januar 2020. Po teh veljavnih modelih se od aprila 2020 vsem nepremičninam v evidenci vrednotenja pripisujejo posplošene vrednosti, ki pa se zaradi ukrepov proti epidemiji do sprejetja prve naslednje uredbe o določitvi modelov javno ne izkazujejo. V teku je priprava novih modelov vrednotenja, ki bodo odražali trg nepremičnin na dan 1. januar 2025, sprejeti pa bodo predvidoma marca 2025.

ZMVN-1 je zasnovan ob doslednem upoštevanju načela zakonitosti in pravice lastnikov nepremičnin do pritožbe. Uvedel je precej zahtevne in dolgotrajne postopke. Postopek določanja modelov vrednotenja tako po ZMVN-1 zajema:

- oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja z uporabo metod množičnega vrednotenja in doslednega upoštevanja predpisanih meril za določanje vrednostnih con in vrednostnih ravni ter meril za umerjanje modelov;
- posvetovanje s strokovno javnostjo (združenja s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolske izobraževalne ustanove, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, druga strokovna javnost);
- javno objavo prejetih pripomb, vključno s stališči glede pripomb in predlogov strokovne javnosti;
- usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami, katerih vloga je pomembna predvsem z vidika usklajevanja zarisa vrednostnih con, s čimer se rezultati vrednotenja lahko bistveno izboljšajo;
- preučitev pripomb občin v skladu s predpisanimi merili in njihovega (ne)upoštevanja pri pripravi predloga modelov vrednotenja;
- poskusni izračun posplošenih vrednosti in seznanitev javnosti;
- javno razgrnitev predlogov modelov vrednotenja po občinah (za nepremičnine, ki so v tej občini), pri kateri aktivno sodeluje tudi organ vrednotenja, ki mora modele vrednotenja javno predstaviti. Lastniki nepremičnin ter druga laična in strokovna javnost imajo možnost podati svoje pripombe in predloge. Občina zbere vse pripombe in predloge s svojega območja, se do njih vsebinsko opredeli in jih pošlje organu vrednotenja ter pripravi končni predlog modelov vrednotenja;
- stališče organa vrednotenja do prejetih pripomb in javno seznanitev občanov;
- uveljavitev uredbe o modelih vrednotenja na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja.

Doslej sta bila izvedena dva cikla določanja modelov vrednotenja v skladu z ZMVN-1, ki pa sta se v določenem delu izkazala za pretirano obremenjujoča tako s kadrovskega kot tudi finančnega vidika. Izkazalo se je, da so določene faze postopka nepotrebne oziroma se podvajajo, poleg tega pa jih je ob obstoječih virih nemogoče izvesti.

ZMVN-1 določa tudi postopek ugotavljanja posebnih okoliščin, ki pa se še ni začel izvajati (zamik začetka uveljavljanja teh postopkov je določil 41. člen Zakona o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo (Uradni list RS, št. 49/20, 61/20, 152/20 – ZZUOP, 175/20 – ZIUOPDVE, 15/21 – ZDUOP, 206/21 – ZDUPŠOP in 21/23 – odl. US). Gre za primere, ko se posplošena tržna vrednost lahko za pomemben odstotek razlikuje od dejanske tržne vrednosti nepremičnine. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je zaradi množičnosti omejen na določene lastnosti nepremičnin kot dejavnikov, ki vplivajo na vrednost nepremičnine (tj. lastnosti nepremičnin, ki so sistematično zbrane za celotno državo in kot take predmet vpisa v uradne evidence). S postopkom ugotavljanja posebnih okoliščin pa se lastnikom nepremičnin za vsako konkretno nepremičnino omogoči uveljavljanje vpliva posebnih okoliščin, ki pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine, vendar so tako specifične, da jih zaradi vezanosti na konkretno nepremičnino (oziroma ožji obseg nepremičnin) ni primerno vgrajevati v modele vrednotenja. S tem postopkom lahko lastniki vplivajo na vrednost, določeno v modelu vrednotenja.

Posebne okoliščine imajo praviloma časovno omejeno pojavnost. Predlog za spremembo posplošene tržne vrednosti je po zdajšnji ureditvi mogoče vložiti v primeru posebnih okoliščin, ki spreminjajo posplošeno tržno vrednost za več kot 20 odstotkov oziroma za več kot 200.000 evrov. Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS) kot organ prve stopnje odloča o vlogah za uveljavljanje posebnih okoliščin ter z odločbo odloči o vrsti posebne okoliščine, velikosti njenega vpliva na posplošeno tržno vrednost in o času trajanja tega vpliva. Obstoj posebne okoliščine vsebinsko pomeni dodatni podatek o nepremičnini, ki vpliva na njeno vrednost. Kot posebne okoliščine so primeroma določene posebej ugodna ali neugodna mikrolokacija, nestandardna kakovost in poškodbe, na vrednost pa lahko vplivajo tako, da jo povečujejo ali zmanjšujejo.

V skladu z veljavno ureditvijo seznam najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin, skupaj z vnaprej predvidenim vplivom, predpisuje podzakonski akt, in sicer Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 14/20), ki pa vključuje le najpogostejše oblike posebnih okoliščin in za te že vnaprej določa velikost njihovega vpliva na vrednost nepremičnine. Zato že po zdajšnji ureditvi lastnik nepremičnine ni vezan na pojavne oblike posebnih okoliščin in velikost njihovega vpliva, kot jih predvideva podzakonski predpis, ampak lahko predlaga tudi upoštevanje vpliva take posebne okoliščine oziroma njene velikosti vpliva, ki je podzakonski predpis ne določa. Za ta namen mora za svoje trditve predložiti ustrezno dokazilo v obliki cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin, v postopek ugotavljanja posebnih okoliščin pa se vključi tudi posebna strokovna komisija vrednotenja, katere naloga je nuditi strokovno izvedensko pomoč organu vrednotenja pri njegovi odločitvi.

Praviloma se upoštevanje posebnih okoliščin začne na podlagi vloge lastnika nepremičnine, v zakonsko predpisanih primerih pa o upoštevanju posebnih okoliščin organ vrednotenja začne postopek tudi po uradni dolžnosti.

Na podlagi sprejetih modelov vrednotenja ZMVN-1 predvideva izračun in pripis vrednosti posameznim nepremičninam, ki se vpiše v evidenco vrednotenja. Predvideno je, da se ob vsaki določitvi modelov vrednotenja lastnikom nepremičnin, ki se jim z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja posplošena vrednost spremeni, pošlje zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja. S tem potrdilom naj bi bil lastnik nepremičnine opozorjen na posplošeno tržno vrednost njegove nepremičnine, ki je navedena z identifikacijsko oznako zemljišča, stavbe in dela stavbe. Obveščanje lastnikov nepremičnin o spremembi posplošene vrednosti njihovih nepremičnin je bilo predvideno z

vidika zagotavljanja pravne varnosti teh lastnikov, vendar je način zagotavljanja pravne varnosti odvisen predvsem od postopka, v katerem se podatek o posplošeni vrednosti na podlagi področnih predpisov uporabi kot del dejanskega stanja. Aktualni podatki o stanju nepremičnin in ocenjeni posplošeni vrednosti nepremičnin so lastnikom vedno na voljo z vpogledom v javno evidenco ali v obliki pisnega potrdila na zahtevo.

Pravice in obveznosti v postopkih po ZMVN-1 se nanašajo na lastnike nepremičnin. Veljavni predpis določa, da se za lastnika nepremičnine šteje oseba, ki jo kot lastnika vodi GURS v registru nepremičnin. 4. aprila 2022 se je začel uporabljati Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21; v nadaljnjem besedilu: ZKN), ki združuje podatke zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin v novo evidenco kataster nepremičnin. S tem pa se je spremenila tudi ureditev podatka o lastniku, ki se vodi v novi evidenci, tj. katastru nepremičnin.

Ob sprejemanju ZMVN-1 so bile za nekatere državne organe predvidene finančne posledice zaradi novo naloženih nalog, zaradi katerih je bila med drugim zahtevana kadrovska okrepitev. V oceni kadrovskih potreb je bilo opredeljeno, da se v letih 2017 in 2018 izvedejo kadrovske okrepitve pri organu vrednotenja, in sicer 12 trajnih zaposlitev z internimi prerazporeditvami v okviru ministrstva za okolje in prostor in državne uprave ter devet novih projektnih zaposlitev, ki se v letu 2019 preoblikujejo v stalne zaposlitve. V letu 2018 so bile uresničene samo projektne zaposlitve za dve leti. Ob hkratnem zmanjšanju večjega števila stalno zaposlenih se tako organ vrednotenja spopriema s pomanjkanjem kadrovskih virov. Predlagane rešitve v spremembah ZMVN-1 poleg večje gospodarnosti postopkov, ki so se izkazali kot nepotrebno zapleteni, upoštevajo tudi te okoliščine.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj zakona je predvsem upravná poenostavitev določenih faz postopka določanja modelov vrednotenja nepremičnin glede seznanitve lastnikov nepremičnin s podatki iz evidence vrednotenja in postopka uveljavljanja posebnih okoliščin. Ohranja se neodvisnost sistema množičnega vrednotenja nepremičnin glede na različne vrste uporabe njegovih rezultatov, ki morajo upoštevati uveljavljene standarde, hkrati pa se vzdržuje visoka raven varovanja pravne varnosti lastnikov nepremičnin.

Pri poenostavitvi določenih faz postopka določanja modelov vrednotenja nepremičnin gre predvsem za tiste dele postopka, ki so upravno, finančno in kadrovsko zahtevni, v praksi pa je bilo ugotovljeno, da ne pripomorejo k večji kakovosti sistema množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V postopek določanja modelov bodo s predlaganimi rešitvami še vedno vključeni zainteresirani deležniki (strokovna javnost, občine in posamezniki), vendar pa se bodo združile nekatere faze postopka, ki so se v prejšnjih ciklih vrednotenja izkazale za nepotrebno podvajanje, postopek se bo pospešil. S tem se upošteva cilj sprotnega prilagajanja modelov vrednotenja razmeram na trgu.

Določbe o ugotavljanju posebnih okoliščin, ki so bile v ZMVN-1 umeščene kot možnost lastnikov nepremičnin, da ugovarjajo ocenjenim vrednostim njihovih nepremičnin (torej kot neke vrste pritožbeni postopek), se poenostavijo in poenotijo. Posledično se kot nerelevantne ukinjajo tudi določbe, ki urejajo strokovno komisijo vrednotenja. Ugovor lastnika na ocenjeno vrednost njegove nepremičnine kot rezultata sistema, ki na podlagi statističnih metod z uporabo vnaprej določenih vhodnih podatkov ocenjuje vrednosti, je namreč smiselno le na podlagi individualne cenoitve njegove nepremičnine. Na ta način se lastnikom zagotavlja ustrezna pravna varnost in možnost popravka vrednosti njegove nepremičnine, kadar ta podatek vpliva na pravice in obveznosti posameznika. Lastniki bodo tako še vedno imeli možnost ugovora oziroma pritožbe na ocenjeno vrednost svoje nepremičnine, če za to obstajajo objektivne (posebne) okoliščine. Postopek uveljavljanja posebnih okoliščin pa se v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin poenostavlja tako, da se organ vrednotenja razbremenjuje dolgotrajnih in administrativno zahtevnih upravnih postopkov, hkrati pa lastnikom nepremičnin omogoča ugotavljanje dejanskega vpliva posebne okoliščine na vrednost njihove nepremičnine.

Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin po uradni dolžnosti se spreminja tako, da bo vpliv na

vrednosti nepremičnin zaradi posledic naravne nesreče ugotovila vlada s posebnim sklepom, s katerim bo določila območje vpliva, na podlagi strokovnega poročila organa vrednotenja pa tudi odstotek zmanjšanja vrednosti nepremičnin na tem območju. Zdajšnja ureditev se je izkazala za neprimerno, saj predvideva, da drug organ izda upravni akt, s katerim za nepremičnino ugotovi okoliščine, ki pomenijo posebno okoliščino po ZMVN-1. Obstoječe pravne podlage pa ne omogočajo drugim organom izdaje upravnih aktov, ki bi bili primerni za neposredno ugotavljanje posebnih okoliščin po uradni dolžnosti. Spremenjena določba daje vladi pravno podlago za izdajo takšnega sklepa, organu vrednotenja pa pravno podlago za prilagoditev vrednosti nepremičninam na prizadetem območju.

Kljub predlagani ukinitvi pošiljanja zbirnih potrdil iz evidence vrednotenja po pošti ob vsakem ciklu vrednotenja bo še vedno zagotovljena ustrezna seznanitev lastnikov nepremičnin s podatki o stanju nepremičnin in ocenjeni posplošeni vrednosti. Lastniki nepremičnin se bodo s podatki v evidenci vrednotenja seznanili z vpogledom v evidenco, ki bo javno dostopna in bo odražala ažurno ocenjene vrednosti za vse javne namene. Hkrati pa bo postopek razvoja novih modelov krajši in finančno gospodarnejši. Če bo drug zakon predpisal uporabo posplošenih vrednosti nepremičnin v postopkih, ki zahtevajo visoko raven seznanjenosti strank s podatki, ki so podlaga za vsebinsko odločitev, bo v postopku priprave takšnega zakona ocenjeno tudi, ali in v kakšnih intervalih je potrebno obveščanje lastnikov o ocenjenih vrednostih njihovih nepremičnin tudi z individualnimi pisnimi potrdili, ter predpisal ustrezno obveščanje. Ker pa lastniki nepremičnin že več kot desetletje niso prejeli pisnega obvestila o podatkih in vrednostih njihovih nepremičnin, se s prehodno ureditvijo zagotavlja pisno obveščanje lastnikov v letu 2025.

Nadalje je cilj zakona tudi poenostavitev nekaterih modelov vrednotenja, konkretnije modela za elektrarne, kjer se s strožjim merilom, kaj se za potrebe ZMVN-1 šteje za elektrarno (tj. moč, od katere se objekti in spremljajoči objekti za proizvodnjo električne energije po tem modelu vrednotijo), upravno in finančno razbremenjujejo lastnike majhnih elektrarn. Večina elektrarn pod 1 MW namreč niso samostojne nepremičnine, ampak samo dodatna namestitve na strehah objektov. S predlagano poenostavitvijo organu vrednotenja lastnikom majhnih elektrarn ne bo več treba pošiljati in obdelovati podatkov velikega števila elektrarn, lastnikom majhnih elektrarn pa vsako leto izpolnjevati in pošiljati vprašalnikov, ki zanje pomenijo dodatno breme.

Cilj zakona je tudi varovanje osebnih podatkov prodajalcev nepremičnin, zato je cilj spremembe, da se splošni javnosti ne omogoča več povezovanje podatkov posamezne transakcije v evidenci trga nepremičnin s podatki o konkretnem prodajalcu nepremičnine. Gre namreč za podatke, ki jih zavezanec za davek posreduje davčnemu organu v davčnem postopku in zato predstavljajo davčno tajnost. Vsi podatki so še vedno na voljo osebam, ki jih potrebujejo za opravljanje strokovnih nalog, torej ocenjevalcem vrednosti nepremičnin.

Cilj je tudi uskladitev opredelitve lastnika nepremičnin s spremenjeno pravno podlago po določbah ZKN.

2.2 Načela

Predlog sprememb in dopolnitev zakona upošteva temeljna načela, na podlagi katerih je bil sprejet osnovni zakon, ki se spreminja in dopolnjuje, in sicer temeljna načela ustavnopravnega sistema, ki so ustavnost, zakonitost, preglednost, zagotavljanje enakopravne obravnave, pravna varnost in učinkovitost.

2.3 Poglavitne rešitve

Predstavitev predlaganih rešitev:

1. Predlog zakona predvideva ukinitve poskusnega izračuna posplošene vrednosti (18. člen ZMVN-1) in poenostavlja javno razgrnitev modelov vrednotenja nepremičnin (19. člen ZMVN-1). Glede na izkušnje ob izvedbi javnih razgrnitev predlogov modelov vrednotenja je bilo ugotovljeno, da njihov glavni namen ni bil dosežen, saj kakovosti modelov vrednotenja na podlagi prejetih pripomb ni bilo

mogoče izboljšati. Javne razgrnitve predlogov modelov se je ob postopku prejšnjega določanja modelov vrednotenja za območje celotne države udeležilo le 64 lastnikov in 45 predstavnikov posameznih občin, upravnih enot, inšpektorata za okolje in prostor, centrov za socialno delo, finančne uprave, geodetskih podjetij in obrtne zbornice. Pripombe večinoma niso bile povezane z modeli vrednotenja, ampak z davkom na nepremičnine in s podatki o nepremičninah. Izvedba poskusnega izračuna in javne razgrnitve je tako stroškovno (200.000 evrov) kot tudi časovno (osem mesecev) velika težava za ažurno izvajanje postopka določanja modelov vrednotenja. Postopek določanja modelov vrednotenja traja skoraj dve leti, kar onemogoča zagotavljanje ažurne posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja glede na stanje trga nepremičnin. Se je pa izkazalo, da sodelovanje občin (poznavanje lokalnega okolja) in strokovne javnosti ustrezno prispeva h kakovosti modelov vrednotenja. Kljub temu predlog ohranja javno razgrnitev modelov vrednotenja nepremičnin in s tem omogoča javnosti podajo morebitnih pripomb, pri čemer razbremenjuje občine, saj njihovo nalogo prevzema organ vrednotenja. S tem je javnosti tudi omogočeno neposredno komuniciranje z organom vrednotenja.

Osnovni namen poskusnega izračuna posplošene vrednosti je bil omogočiti lastnikom nepremičnin preveritev vpliva predlogov novih modelov vrednotenja na vrednosti njihovih nepremičnin. Izkazalo se je, da se je velika večina pripomb na poskusni izračun posplošene vrednosti enot vrednotenja nanašala na napačno evidentirane podatke o nepremičninah, ki ne odražajo dejanskega stanja, na namensko rabo, določeno v občinskih prostorskih aktih, ki ne izkazuje dejanske rabe zemljišč, da so bile pripombe pavšalne brez ustrezne obrazložitve in so izražale le nestrinjanje s posplošeno vrednostjo določene nepremičnine, ki so jo državljani povezovali predvsem z davkom na nepremičnine. Zato poskusni izračun vrednosti ni dosegel svojega namena, hkrati pa je bil veliko finančno breme.

Brez poskusnega izračuna vrednosti in s poenostavitvijo javne razgrnitve modelov vrednotenja kot časovno in finančno najobsežnejšega dela postopka določanja modelov vrednotenja bo organ vrednotenja lahko zagotavljal bistveno bolj ažurne posplošene vrednosti nepremičnin v evidenci vrednotenja glede na dogajanje na trgu nepremičnin. Na ta način se bo izboljšala kakovost sistema množičnega vrednotenja in se bodo hkrati zmanjšali stroški sistema.

Zato predlog predvideva črtanje poskusnega izračuna posplošene vrednosti, ohranja pa javno razgrnitev modelov in usklajevanje osnutkov modelov s strokovno javnostjo in občinami. Zaradi gospodarnosti postopka pa je v prihodnje smiselno usklajevanje osnutkov modelov s strokovno javnostjo in občinami izvajati hkrati.

2. S predlogom se ukinja pošiljanje zbirnih potrdil o podatkih iz evidence vrednotenja (črtan 24. člen in prilagojen 40. člen ZMVN-1), ki ga zdajšnja ureditev predvideva ob vsakem ciklu vrednotenja ob uveljavitvi nove uredbe o določitvi modelov vrednotenja za vse lastnike nepremičnin, ki se jim z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja posplošena vrednost njihovih nepremičnin spremeni. Gre za potrdilo v fizični obliki, ki se pošlje po pošti, razen potrdila, ki obsega več kot 100 enot vrednotenja, ki se pošlje na elektronskem mediju. Ureditev je bila sprejeta z namenom obveščanja lastnikov nepremičnin o stanju njihovih nepremičnin in ocenjeni posplošeni vrednosti ter v spodbudo za ureditev podatkov o njihovih nepremičninah tako, da te odražajo pravilno dejansko stanje in s tem pravilno vrednost. Gre za določbo, ki zagotavlja predvsem pravno varnost lastnikom v postopkih, v katerih se uporablja podatek o posplošeni vrednosti nepremičnin. Ker pa je vprašanje, na kakšen način je treba zagotavljati pravno varnost lastnikom nepremičnin oziroma strankam postopka, odvisno od postopka, v katerem se podatek o posplošeni vrednosti na podlagi področnih predpisov uporabi kot del dejanskega stanja, je primerneje to vsebino urediti v zakonodaji, ki ureja postopke, v katerih se bo posplošena vrednost uporabila.

Ocena, ali je seznanjanje s podatki o posplošeni vrednosti nepremičnin in s podatki, ki so vpisani v javnih evidencah in vplivajo na to vrednost, potrebno s fizičnim pošiljanjem potrdil na dom in kako pogosto, ali pa je primerna seznanitev prek digitalnega vpogleda, mora biti narejena ob zakonskem

urejanju konkretnega postopka, v katerem se ta vrednost uporablja. Za potrebe ZMVN-1 so aktualni podatki o stanju nepremičnin in ocenjeni posplošeni vrednosti lastnikom nepremičnin vedno na voljo z vpogledom v javno evidenco ali v obliki pisnega potrdila na zahtevo.

Ker pa je od zadnjega obveščanja lastnikov nepremičnin o podatkih in vrednostih njihovih nepremičnin minilo že več kot desetletje, se s prehodno ureditvijo zagotavlja pisno obveščanje vseh lastnikov v letu 2025.

3. Predlog zakona poenostavlja postopek ugotavljanja posebnih okoliščin (26., 28., 30., 32. in 33. člen ZMVN-1) in spreminja ugotavljanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti (29. člen ZMVN-1).

Lastnikom nepremičnin se v zvezi z določitvijo posplošene vrednosti omogoči vplivanje na vrednost nepremičnine z dvema vzvodoma: s spremembo podatkov o nepremičnini, na podlagi katerih je bila vrednost določena, in z ugotavljanjem 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.

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 trajajo dalj časa (predvidoma več kot eno leto) in so lastne posamezni nepremičnini ali omejenemu obsegu nepremičnin v določeni vrednostni coni. Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin vsebinsko pomeni meritorno odločanje organa o podatku o nepremičnini, zato se za vprašanja glede postopka ugotavljanja posebnih okoliščin uporabljajo določbe zakona, ki veljajo za splošni upravni postopek.

Po veljavni ureditvi je organ vrednotenja na podlagi prejšnjih izkušenj z izvajanjem množičnega vrednotenja oblikoval seznam najpogostejših oblik posebnih okoliščin, ki naj bi znatno povečevale oziroma zmanjševale vrednost nepremičnine, ki pa jih zaradi omejitev izvajanja množičnega vrednotenja ni mogoče vključiti že v modele vrednotenja. Na podlagi te zakonske ureditve je bil izdan podzakonski predpis, ki za najpogostejše pojavne oblike posebnih okoliščin določa velikost njihovega vpliva, čas priznavanja vpliva, hkrati pa navaja priporočena dokazila, s katerimi lahko lastnik nepremičnine posebno okoliščino najbolj verjetno izkaže. Lastnik nepremičnine mora v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin iz podzakonskega predpisa le verjetno izkazati obstoj posebne okoliščine na svoji nepremičnini, ni pa mu treba vpliva dokazovati s predložitvijo individualne cennitve, saj je velikost vpliva te okoliščine vnaprej predvidena.

Veljavna ureditev sicer lastnikom nepremičnin olajšuje dokazovanje drugačne vrednosti njihove nepremičnine od posplošene vrednosti, vendar pa jim omogoča, da z namenom pridobivanja koristi uveljavljajo le posebne okoliščine, ki so jim v korist, ne pa tudi tistih, ki sicer izkazujejo dejansko stanje, hkrati pa vplivajo na vrednost nepremičnine, ki ni ugodna za lastnika. Obstoječi mehanizem tudi ne zagotavlja izboljšanja kakovosti posplošene vrednosti, saj se izrazitost vpliva posebnih okoliščin med seboj lahko bistveno razlikuje. Zato je primernejše spremeniti postopek ugotavljanja posebnih okoliščin tako, da se vpliv posebnih okoliščin izkazuje enotno, samo s predložitvijo individualne cennitve, ne pa tudi z dokazovanjem obstoja vnaprej predvidenih okoliščin, navedenih v podzakonskem aktu. Tudi za lastnike nepremičnin je najprimernejše dokazovanje dejanske vrednosti njihovih nepremičnin z individualno cennitvijo nepremičnine, ki jo izdelajo usposobljeni ocenjevalci vrednosti po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

Ker je trg nepremičnin v splošnem zelo živahen, se hitro spreminjajo tudi velikosti vplivov posameznih lastnosti na tržne vrednosti nepremičnin. Zato se s spremembo na novo določa časovna veljavnost ugotovljenega vpliva posebne okoliščine, in sicer do naslednjega pripisa posplošene vrednosti. Spreminjanje vrednosti upošteva tudi celotni postopek vrednotenja nepremičnin, ki ga določa ZMVN-1, po katerem se modeli vrednotenja nepremičnin preverijo vsaki dve leti in po potrebi spremenijo.

Spremenjeni modeli upoštevajo spremenjene odnose vplivov različnih lastnosti nepremičnin na njihovo tržno vrednost, zato tudi posebne okoliščine, ki so bile ugotovljene v razmerju do posplošenih vrednosti prejšnjih modelov, ne morejo več pravilno odražati novih odnosov, zato je pravilno, da je njihov vpliv omejen na obdobje posameznega pripisa posplošene vrednosti.

Hkrati se s predlogom spreminja tudi postopek ugotavljanja posebne okoliščine po uradni dolžnosti v primeru naravne nesreče, ki povzroči spremembo vrednosti nepremičnin na določenem območju. V teh primerih lastnikom nepremičnin ni treba predlagati ugotavljanja posebnih okoliščin in organ vrednotenja ne izdaja individualnih odločb o odstotku spremembe posplošenih vrednosti pri nepremičninah na tem območju, saj o spremembi posplošenih vrednosti odloči že vlada s sklepom, ki bo javno objavljen v uradnem listu in neposredno učinkoval.

Zaradi spremembe postopka ugotavljanja posebne okoliščine ni več potrebe po strokovni komisiji vrednotenja, ki je v skladu z veljavno ureditvijo izvajala pregled ocenjevanja vrednosti dokazil, ki so jih predložili lastniki v predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine, zato se s predlogom strokovna komisija vrednotenja ukinja.

4. Uskladitev opredelitve lastnika nepremičnin s spremenjeno pravno podlago po določbah Zakona o katastru nepremičnin (sprememba 2. člena ZMVN-1 in nov člen v prehodnih določbah)

Po dosednji ureditvi ZMVN-1 je bil za namene tega zakona lastnik nepremičnine tista oseba, ki je bila vpisana kot lastnik v registru nepremičnin. To je bil načeloma zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, v določenih primerih pa tudi druga oseba, ki se je izkazala z listino, iz katere je izhajala njena pravica do spremembe lastništva dela stavbe na njeno ime. Z uveljavitvijo ZKN je register nepremičnin prenehal obstajati, saj ga je nadomestil kataster nepremičnin. V kataster nepremičnin se po določbah ZKN kot lastnik parcele vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli. Kot lastnik dela stavbe pa se vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot:

- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini,
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini, oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

S spremembo zakonske ureditve evidentiranja nepremičnin pa se poleg podatkov o lastniku dela stavbe, vpisanem oziroma določenem na opisani način, kot prehodna ureditev v kataster nepremičnin prenesejo tudi podatki o osebi, ki je bila vpisana v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe in je različna od lastnika dela stavbe, ki temelji na zemljiškoknjižnem vpisu. Ta oseba se vpiše z oznako »posebni podatki o lastniku«.

Po ZKN gre za prehodno ureditev, ki bo sčasoma z ureditvijo zemljiškoknjižnega stanja prenehala. Zato se tudi besedilo ZMVN-1 usklajuje s spremembo zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin in se podatki o teh osebah z oznako »posebni podatki o lastniku«, dokler bodo obstajali v katastru nepremičnin, prevzemajo poleg podatka o (zemljiškoknjižnem) lastniku nepremičnine. Za namene postopkov, ki se vodijo po tem zakonu, imajo te osebe pravice in obveznosti lastnikov nepremičnin.

5. Evidenca trga nepremičnin je evidenca, ki zagotavlja javnosti vpogled v podatke pravnih poslov z nepremičninami in s tem vpogled v trg nepremičnin. Pri tem je pomembno, da ima javnost vpogled v podatke o nepremičnini, ki je bila predmet pravnega posla (lastnosti nepremičnine in približna lokacija), ne pa tudi v osebne podatke pogodbenih strank. Podatke o ceni konkretne nepremičnine namreč zavezanec za davek posreduje davčnemu organu v davčnem postopku in zato predstavljajo davčno tajnost. Namen evidence trga nepremičnin ni v tem, da bi omogočala vsakomur dostop do podatka o prodajni ceni določene nepremičnine in s tem tudi do podatka o identiteti prodajalca, torej prejemnika kupnine. Ker je identifikacijska oznaka nepremičnin tudi podatek, ki omogoča

povezovanje podatkov posameznega posla z osebnimi podatki o pogodbenih strankah, na primer na podlagi podatkov v zemljiški knjigi, je primerno, da tudi identifikacijska oznaka nepremičnin (kot že doslej drugi osebni podatki o pogodbenih strankah in podatki, ki so opredeljeni kot poslovna skrivnost) ni javni podatek (40., 44. in 47. člen ZMVN-1).

Podatek o identifikacijski oznaki nepremičnin, ki med drugim določa tudi natančno lokacijo nepremičnin, pa potrebujejo ocenjevalci vrednosti pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, zato je dodana pravna podlaga, da lahko ocenjevalci vrednosti nepremičnin iz evidence trga nepremičnin tako kot doslej pridobivajo tudi ta podatek.

6. Sprememba merila za vrednotenje naprav in objektov za proizvodnjo električne energije (2.a in 5. člen)

Poenostavlja se model vrednotenja za elektrarne s tem, da se povečuje moč (na 1 MW in več), od katere se objekti in spremljajoči objekti za proizvodnjo električne energije po tem modelu vrednotijo. Večina elektrarn pod 1 MW namreč niso samostojne nepremičnine, ampak samo dodatna namestitve na strehah objektov. S predlagano poenostavitvijo organu vrednotenja lastnikom majhnih elektrarn ne bo več treba pošiljati in obdelovati podatkov velikega števila elektrarn, lastnikom majhnih elektrarn pa vsako leto izpolnjevati in pošiljati vprašalnikov, ki zanje pomenijo dodatno breme.

2.4 Normativna usklajenost predloga zakona s predpisi, ki jih je tudi treba sprejeti oziroma spremeniti in »paketno« obravnavati:

/

2.5 Podzakonski akti

Predlagane rešitve ne zahtevajo spremembe oziroma dopolnitve podzakonskih aktov.

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 14/20) in Pravilnik o Strokovni komisiji vrednotenja (Uradni list RS, št. 48/18).

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

Rešitve v predlogu zakona bodo imele določene posledice na odhodke državnega proračuna v letu 2025. Ocenjujemo, da bo v letu 2025 treba zagotoviti okoli 2,4 milijona evrov dodatnih sredstev.

Predlog zakona ne vpliva na druga javna finančna sredstva.

Ob sprejetju ZMVN-1 leta 2017 je bila načrtovana kadrovska okrepitev, in sicer naj bi se v letih 2017 in 2018 izvedlo 12 trajnih zaposlitev z internimi prerazporeditvami v okviru takratnega Ministrstva za okolje in prostor in ostale državne uprave ter devet novih projektnih zaposlitev, ki bi se v letu 2019 preoblikovale v stalne zaposlitve. V letu 2018 so bile uresničene le projektne zaposlitve za dve leti, načrtovana stalna kadrovska okrepitev pa ni bila izvedena, saj se v tem času niso izvajali postopki za uveljavljanje posebnih okoliščin. V letu 2025 se bodo z javno objavo novih posplošenih vrednosti začeli izvajati postopki za uveljavljanje posebnih okoliščin, ki so kadrovsko zahtevni in jih bodo v celoti izvajali zaposleni na GURS (po veljavni ureditvi bi del postopka izvedla strokovna komisija, ki pa se z novelo ukinja).

Zaradi večje gospodarnosti postopka ugotavljanja posebnih okoliščin in spremenjenega postopka določanja modelov vrednotenja so se sicer potrebe po kadrovskih okrepitvah GURS bistveno zmanjšale glede na prvotno predvidene, kljub temu pa bo za izvajanje prenovljenega postopka ugotavljanja posebnih okoliščin treba zagotoviti šest novih zaposlitev. Potrebna sredstva za te zaposlitve, ki vključujejo plače, najem prostorov ter pisarniško in računalniško opremo, so za leto 2025 zagotovljena in ocenjena na okoli 280.000 evrov, za leto 2026 pa ocenjena na 295.000 evrov.

Za prenavo informacijskih rešitev na področju množičnega vrednotenja, kot to določa s tem zakonom spremenjeni ZMVN-1, in za obvezni prehod na novo distribucijsko okolje je v letu 2025 potrebnih 300.000 evrov, v letu 2026 pa 200.000 evrov. Z rešitvijo v prehodnih določbah, ki za leto 2025 zagotavlja pisno obveščanje vseh lastnikov o vrednosti nepremičnin, bodo potrebna dodatna sredstva v višini 2,4 milijona evrov. V prihodnjih letih ta strošek ni več predviden, saj predlog zakona nato ukinja pošiljanje pisnih zbirnih potrdil o vrednosti nepremičnin. Določitev prilagoditvenega obdobja na področju uveljavljanja pravic iz javnih sredstev zahteva vzpostavitev servisa, ki bo na novi infrastrukturi geodetske uprave zagotavljal arhivske podatke o vrednostih in podatkih nepremičnin, enako velja za podporne servise, ki zagotavljajo povezane podatke (npr. o dejanskih rabah). Posledice na odhodke državnega proračuna se ocenjuje v višini 30.000 evrov.

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 ZMVN-1 se sredstva zagotavljajo v okviru proračunske porabe Ministrstva za naravne vire in prostor ter GURS, ki je pristojen za izpolnjevanje obveznosti na podlagi s tem zakonom noveliranega ZMVN-1.

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

Pravo Evropske unije (v nadaljnjem besedilu: 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 anglo-saksonskih sistemih (pravila IAAO – International Association of Assessing Officers), vendar se sistemi v Evropi nanje opirajo 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.

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 podlago za obdavčitev ali širše, poznajo dvo- ali večfazni pritožbeni postopek zoper ocenjene vrednosti nepremičnin, in to v okviru vrednotenja. Vsebinsko pa se možnost vpliva na ocenjeno vrednost uveljavlja z drugačnimi podatki o nepremičninah oziroma s posebnimi okoliščinami, ki bistveno spreminjajo vrednost konkretne nepremičnine. V prvi fazi ugovora gre za razmeroma neformalni pregled ocenjene vrednosti, pri katerem lastnik pridobi informacije o tem, kako, z uporabo katerih podatkov, modela in podobno 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 na primer omogoči brezplačna izbira nekaj primerljivih nepremičnin in obrazloži morebitne razlike med njimi. 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 cinitve oziroma temeljiti pregled, ki ga izvede neodvisni ocenjevalec oziroma organ (posebna komisija), ki o tem izda odločbo. Zoper odločitev komisije so mogoča pravna sredstva, na primer pritožba na neodvisno razsodišče, ki pomeni drugo stopnjo formalne presoje. Odločitev razsodišča je praviloma dokončna (posebne pritožbe zoper davčno osnovo ni), razen kadar ostajajo nerešena pravna vprašanja in je omogočen nadaljnji postopek pred vrhovnim sodiščem.

ŠVEDSKA

Na Švedskem je vrednotenje nepremičnin zakonsko urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnin (Fastighetstaxeringslagen, SFS 1979:1152, iz leta 1979). Če je ob vrednotenju vrednost posamezni nepremičnini mogoče določiti na podlagi podatkov iz uradnih evidenc, se lastnikom pošlje ponudba za vrednotenje. Ponudbo lahko lastnik 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 navede, 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 tri odstotke vrednosti oziroma vsaj 25.000 švedskih kron. Če se zaradi obstoja posebnih okoliščin vrednost nepremičnine zmanjša, mora predlog dati lastnik nepremičnine. Če se lastnik z odločitvijo ne strinja, lahko sproži postopek na 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.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je vrednotenje nepremičnin urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnega premoženja (WET WAARDERING ONROENDE ZAKEN – WOZ, 1994). Za zbiranje podatkov o značilnostih nepremičnin in njihovi kakovosti so pristojne lokalne skupnosti, ki lastnike nepremičnin vsako leto obvestijo o vrednosti njihovih nepremičnin ter jih skušajo vsako leto vključiti v sistem množičnega vrednotenja (določene lokalne skupnosti so 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 glede 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 lastnika nepremičnin vključijo v postopek še pred vrednotenjem, da je že predhodno preverjena 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

V Litvi množično vrednotenje nepremičnin ureja zakon, ki ureja davek na nepremičnine (Law on Real Estate Tax – Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas). Zakon o obdavčitvi nepremičnin je 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 (na primer 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 predpisani 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 odstotkov, 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 v določenih delih administrativno razbremenjuje GURS kot organ vrednotenja in občine.

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

Predlog zakona nima dodatnih posledic na obveznost strank do javne uprave. V delu, ki se nanaša na obveznosti lastnikov malih elektrarn, stranke razbremenjuje, saj kot zavezanca za poročanje opredeljuje le lastnike elektrarn z močjo nad 1 MW.

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

Predlog zakona neposredno nima posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Predlog zakona neposredno nima posledic za gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Predlog zakona nima posledic za socialno področje.

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 nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Z vsebino zakona bodo po sprejetju seznanjene osebe, ki opravljajo dejavnost ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje ZMVN-1, ki se s predlaganim zakonom spreminja, je v pristojnosti Ministrstva za naravne vire in prostor ter GURS. Izvajanje pa skladno s svojimi pristojnostmi spremlja tudi Ministrstvo za finance.

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.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

Predlog zakona je bil 3. junija 2024 objavljen na spletnem portalu E-demokracija, s čimer je bilo zainteresirani javnosti omogočeno, da v 30 dneh lahko da pripombe. Javna obravnava je trajala do 3. 7. 2024. Pri pripravi zakona so bile proučene vse prejete pripombe in predlogi. Nekatere pripombe in predlogi so bili upoštevani, nekaterih pa ni bilo mogoče upoštevati, saj se niso nanašale na vsebine, ki so predmet tokratnih sprememb ZMVN-1 ali pa se niso skladale s cilji predloga zakona. Prejeta mnenja in pripombe so del poročila o prejetih pripombah in predlogih s stališči do predlogov in obrazložitvijo stališč, ki je vsebovano v prilogi.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

Pri pripravi predloga zakona zunanji strokovnjaki oziroma pravne osebe niso sodelovali.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES:

- Klemen Boštjančič, minister, Ministrstvo za finance,
- Mag. Katja Božič, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- mag. Saša Jazbec, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- Nikolina Prah, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- Gordana Pipan, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
- mag. Tina Humar, generalna direktorica Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov, Ministrstvo za finance,
- mag. Petra Istenič, vodja Sektorja za sistem obdavčitve dohodkov in premoženja, Ministrstvo za finance.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US) se v 2. členu 9. točka spremeni tako, da se glasi:

»9. Lastnik ali lastnica nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: lastnik nepremičnine) za namene tega zakona je oseba, ki je v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, vpisana kot lastnik.«.

2. člen

V 2.a členu se v drugem odstavku v prvi alineji besedilo »nad 50 kW« nadomesti z besedilom »1 MW ali več«.

3. člen

V 5. členu se v četrtem odstavku druga alineja spremeni tako, da se glasi:

»– model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje elektrarn in spremljajočih objektov;«.

4. člen

V 17. členu se črta tretji odstavek.

5. člen

18. člen se spremeni tako, da se glasi:

»18. člen (priprava predloga modelov vrednotenja)

Organ vrednotenja upošteva pripombe strokovne javnosti in občin, ki so v skladu z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona, ter pripravi predlog modelov vrednotenja.«.

6. člen

Besedilo 19. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Predlog modelov vrednotenja iz tretjega odstavka 17. člena tega zakona organ vrednotenja 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 30 dni.

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

7. člen

Besedilo 20. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Na podlagi predloga modelov vrednotenja iz 18. člena tega zakona ali v primerih iz četrtega odstavka 10. člena tega zakona vlada izda predpis o določitvi modelov vrednotenja.«.

8. člen

24. člen se črta.

9. člen

V 26. členu se v drugem odstavku besedilo »najdlje za pet let« nadomesti z besedilom »in velja do naslednjega pripisa posplošene vrednosti na podlagi predpisa iz 20. člena tega zakona«.

Tretji odstavek se črta.

10. člen

Besedilo 28. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine mora vsebovati:

- osebno ime, naslov in EMŠO oziroma naziv in matično številko lastnika oziroma lastnikov nepremičnine, ki predlog vlagajo,
- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe oziroma identifikacijsko oznako posebne enote vrednotenja, za katero se ugotavlja posebna okoliščina, in
- poročilo o vplivu posebne okoliščine.

(2) Poročilo o vplivu posebne okoliščine iz tretje alineje prejšnjega odstavka izdelata ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Izdelano mora biti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, upoštevati mora najgospodarnejšo rabo nepremičnine, kot je opredeljena v 3. členu tega zakona, in neomejeno lastninsko pravico na nepremičnini ter mora vsebovati:

- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe oziroma identifikacijsko oznako posebne enote vrednotenja, za katero se ugotavlja posebna okoliščina,
- kratek opis posebne okoliščine,
- dokazila o obstoju posebne okoliščine,
- velikost vpliva posebne okoliščine v razmerju do vrednosti enote vrednotenja ali posebne enote vrednotenja, določene z modelom vrednotenja,

- če obstaja več posebnih okoliščin, mora vsebovati skupni vpliv vseh posebnih okoliščin, ki 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,
- opis metode, po kateri je bila velikost vpliva ugotovljena, ter
- izjavo ocenjevalca vrednosti nepremičnin o skladnosti oziroma neskladnosti dejanskega stanja ocenjevane nepremičnine in podatkov iz uradnih evidenc.

(3) Poročilo o vplivu posebne okoliščine mora biti v digitalni obliki in v času vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine ne sme biti starejše od dveh mesecev.

(4) Za namen odmere upravnih taks se šteje, da je predlog za ugotavljanje posebne okoliščine zahteva z enim zahtevkom ne glede na to, na koliko enot vrednotenja se nanaša.«.

11. člen

Besedilo 29. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Kadar se zaradi posledic naravne nesreče na določenem območju vrednosti enot vrednotenja ali posebnih enot vrednotenja spremenijo za vsaj 20 %, vlada na podlagi strokovnega poročila organa vrednotenja izda sklep, s katerim določi območje, na katerem je naravna nesreča vplivala na vrednosti nepremičnin, ter nepremičninam na tem območju določi odstotek znižanja posplošene tržne vrednosti ter čas trajanja tega znižanja. Sklep iz prejšnjega stavka se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«.

12. člen

Besedilo 30. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Če organ vrednotenja predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine iz 28. člena tega zakona ugodi, odloči o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka veljavnosti vpliva posebnih okoliščin na posamezno enoto vrednotenja ali posebno enoto vrednotenja. Velikost vpliva posebnih okoliščin organ vrednotenja določi v razmerju glede na posplošeno vrednost, ki je enoti vrednotenja pripisana v evidenci vrednotenja. Datum začetka veljavnosti vpliva posebne okoliščine je datum vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine.

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

(3) Če vpliv posebne okoliščine preneha pred naslednjim pripisom posplošene vrednosti na podlagi predpisa iz 20. člena tega zakona, mora lastnik nepremičnine to najpozneje v 30 dneh po prenehanju sporočiti organu vrednotenja na način iz 28. člena tega zakona.

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

13. člen

Naslov poglavja »VI. STROKOVNA KOMISIJA VREDNOTENJA« in 32. ter 33. člen se črtajo.

14. člen

V 40. členu se v drugem odstavku v drugem stavku za kratico »EMŠO« dodata vejica in besedilo »delež lastništva«, za besedilom »matična številka« se dodata vejica in besedilo »delež lastništva«, tretji stavek pa se črta.

Sedmi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(7) Lastnik nepremičnine lahko pridobi potrdilo o podatkih evidence vrednotenja za posamezno nepremičnino, zgodovinski izpisek podatkov evidence vrednotenja na določen datum za posamezno nepremičnino ali zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja za vse nepremičnine v lasti istega lastnika.«.

15. člen

V 44. členu se v prvem odstavku za besedilom »osebnih podatkov iz prve in druge alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona« dodata vejica in besedilo »identifikacijskih oznak parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona«. Na koncu prvega odstavka se doda besedilo »Lokacija parcel, stavb in delov stavb se javno izkazuje na način, da ni določena ali določljiva posamezna nepremičnina. Ne glede na prvi stavek tega odstavka so identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona dostopne ocenjevalcem vrednosti za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin.«.

16. člen

V 47. členu se v prvem odstavku za 3. točko, na koncu katere se pika nadomesti s podpičjem, doda nova, 4. točka, ki se glasi:

»4. iz evidence trga nepremičnin za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin pridobi identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona in jih uporabi v nasprotju z namenom, za katerega so bile pridobljene (prvi odstavek 44. člena).«.

17. člen

52. člen se črta.

PREHODNE IN KONČNI DOLOČBI

18. člen

(prenehanje mandata članov Strokovne komisije vrednotenja)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha mandat članov Strokovne komisije vrednotenja.

19. člen **(začasni podatki o lastniku)**

Dokler se v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, vodijo podatki o osebah, vpisanih z oznako »posebni podatki o lastniku«, se za namene tega zakona tudi te osebe štejejo za lastnika nepremičnine.

20. člen **(pošiljanje potrdil lastnikom nepremičnin)**

Ne glede na določbo 53. člena Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23) se pošiljanje zbirnih potrdil lastnikom nepremičnin izvede po uveljavitvi predpisa iz 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US) o določitvi novih modelov vrednotenja, ki sledi Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20).

21. člen **(uporaba podatkov o vrednosti nepremičnin na področju uveljavljanja pravic iz javnih sredstev)**

(1) Za potrebe ugotavljanja materialnega položaja vlagatelja in oseb, ki se upoštevajo poleg vlagatelja, v skladu z Zakonom 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, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C) in Zakonom o socialno varstvenih prejemkih (61/10, 40/11, 14/13, 99/13, 90/15, 88/16, 31/18, 73/18, 196/21 – ZDOsk in 84/23 – ZDOsk-1) se kot vrednost nepremičnega premoženja upošteva posplošena tržna vrednost, izračunana po metodologiji množičnega vrednotenja nepremičnin, kot je nepremičninam v registru nepremičnin določena na dan 26. marca 2020, in kot podatki o nepremičninah upoštevajo podatki, ki so za nepremičnine evidentirani v registru nepremičnin na dan 26. marca 2020.

(2) Vrednost nepremičnega premoženja, določena v skladu s prejšnjim odstavkom, se pri uveljavljanju pravic iz javnih sredstev upošteva od dneva pripisa posplošenih vrednosti v evidenco vrednotenja na podlagi uredbe iz 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US), ki sledi Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20), do vključno 31. julija 2026.

(3) V obdobju od dneva pripisa posplošenih vrednosti v evidenco vrednotenja na podlagi uredbe iz 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US), ki sledi Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20), do vključno 31. julija 2026 se v posebnem javnem vpogledu v distribucijskem sistemu Geodetske uprave Republike Slovenije pri posamezni nepremičnini informativno izkazuje podatek o njeni posplošeni tržni vrednosti, določeni na dan 26. marca 2020.

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

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati:

- Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin (Uradni list

RS, št. 14/20) in

– Pravilnik o Strokovni komisiji vrednotenja (Uradni list RS, št. 48/18).

23. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, razen 8. in 17. člena tega zakona, ki začneta veljati 1. januarja 2026.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Opredelitev lastnika nepremičnine za izvajanje Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) je usklajena z vodenjem podatka o lastniku nepremičnine v skladu s pravili o evidentiranju nepremičnin, čemur se s spremembo 9. točke 2. člena prilagaja tudi opredelitev lastnika ali lastnice nepremičnine. V slovenskem pravnem redu velja domneva, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je kot lastnik vpisan v zemljiško knjigo. Vendar Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21) 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. Ker se množično vrednotenje nepremičnin glede pridobivanja podatkov večinoma 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. Po določbi 19. točke 3. člena Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21; v nadaljnjem besedilu: ZKN) je nepremičnina zemljišče, parcela, stavba in del stavbe. Zemljiška knjiga torej izkazuje lastništvo parcel, ne izkazuje pa v vseh primerih lastništva stavb oziroma delov stavb. Lastništvo stavb oziroma delov stavb v takih primerih izkazuje kataster nepremičnin, ki v skladu z načelom »*superficies solo cedit*« (vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine) na taki stavbi oziroma delu stavbe kot lastnika izkazuje imetnika lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana. Podatek o lastniku nepremičnine je zato za namene ZMVN-1 prevzet iz katastra nepremičnin.

V katastru nepremičnin je skladno z 10. točko 3. člena ZKN vpisana kot lastnik parcele ali dela stavbe oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice. V skladu s pravili 14. člena ZKN je v katastru nepremičnin kot lastnik parcele vpisana oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli, kot lastnik dela stavbe pa je vpisana oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana. Če je na stavbi vzpostavljena etažna lastnina ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice, pa je v katastru nepremičnin kot lastnik vpisan imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini kot je vpisan v zemljiški knjigi oziroma imetnik stavbne pravice kot je vpisan v zemljiški knjigi. V skladu s 1. členom je torej lastnik nepremičnine oseba, ki izhaja iz podatkov zemljiške knjige.

K 2. členu:

V razredu z električno močjo od 50 kW do 1 MW (majhne elektrarne) je 880 elektrarn od skupaj 950 elektrarn (kar je 93 odstotkov elektrarn), glede vrednosti pa elektrarne od 50 kW do 1 MW pomenijo samo 10 odstotkov vrednosti. Za lastnike majhnih elektrarn pomenita vsakoletno izpolnjevanje in pošiljanje vprašalnikov dodatno upravno in finančno breme, za organ vrednotenja pa so zaradi pošiljanja in obdelave podatkov za veliko število elektrarn potrebni kadrovski viri in sredstva. Večina elektrarn pod 1MW ni nepremičnin, ampak so samo dodatna namestitve na strehah stavb, lahko pa gre tudi za ladijske kontejnerje ali manjše generatorje v delih stavb, ki niso elektrarna. Opredelitev elektrarne se s spremembo 2.a člena ZMVN-1 prilagodi tako, da majhne elektrarne z električno močjo od 50 kW do 1 MW ne pomenijo posebnih enot vrednotenja.

K 3. členu:

Zaradi spremenjenega 2.a člena se prilagodi tudi 5. člen ZMVN-1 tako, da se model za vrednotenje elektrarn uporablja le za vrednotenje tistih funkcionalno zaokroženih celot, ki ustrezajo spremenjeni opredelitvi elektrarne.

K 4. členu:

Tretji odstavek 17. člena ZMVN-1 se črta, ker se ta ureditev prenese v spremenjeni 18. člen ZMVN-1, kamor vsebinsko tudi spada.

K 5. členu:

Zdajšnja ureditev predvideva, da v postopku oblikovanja (sprememb) modelov vrednotenja organ vrednotenja pripravi poskusni izračun posplošene vrednosti nepremičnin. Na podlagi poskusnih izračunov naj bi imeli lastniki nepremičnin možnost preveriti, kako predlogi novih modelov vrednotenja vplivajo na vrednosti njihovih nepremičnin, s čimer bi lastnikom nepremičnin omogočili, da v javnih razgrnitvah modelov vrednotenja ustrezno obrazloženo navajajo pripombe k predlogom modelov vrednotenja.

Izkazalo se je, da poskusni izračun vrednosti in javna razgrnitev modelov vrednotenja nista dosegla svojega namena. Pripombe na poskusni izračun posplošene vrednosti enot vrednotenja so se pretežno nanašale na napačno evidentirane podatke o nepremičninah, na namensko rabo, določeno v občinskih prostorskih aktih, ki ne izkazuje dejanske rabe zemljišč, ali pa so bile pavšalne in so izražale le nestrinjanje s posplošeno vrednostjo določene nepremičnine.

S spremembo 18. člena ZMVN-1 se zato poskusni izračun ukinja, hkrati pa je poudarjeno, da organ vrednotenja pri pripravi predloga modelov vrednotenja upošteva pripombe strokovne javnosti in občin, če so te v skladu z merili določanja modelov vrednotenja, ki jih določa zakon.

K 6. členu:

Ohranja se javna razgrnitev modelov vrednotenja kot ena od faz določanja modelov, s spremenjenim 19. členom pa se razbremenjuje občine, saj nalogo zbiranja pripomb v celoti prevzema organ vrednotenja. S tem se javnosti omogoči tudi neposredno komuniciranje z organom vrednotenja glede zadevne vsebine.

K 7. členu:

S spremenjenim 20. členom ZMVN-1 se ohranja ureditev, po kateri se modeli vrednotenja 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, enačbe, tabele, točkovnike, faktorje in grafe, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja ter podatke za pripis posplošene vrednosti. Če je model vrednotenja ob preverjanju skladen z merili določanja modelov vrednotenja (četrty odstavek 10. člena) pa se pri določanju novega modela vrednotenja spremeni le datum modela vrednotenja.

Besedilo člena se le uskladi s prejšnjimi spremembami besedila. Črta se tudi del obstoječega besedila, ki določa elemente modelov vrednotenja, ker je podvojen, saj že 7. člen ZMVN-1 določa elemente, ki jih mora imeti vsak model vrednotenja.

K 8. členu:

Evidenca vrednotenja je uradna evidenca, iz katere je mogoče vedno pridobiti potrdila o dejstvih, o katerih se vodi uradna evidenca. Potrdila se izdajajo v elektronski ali fizični obliki. V podatke evidence je mogoče ob vsakem času tudi vpogledati, saj je javna. Lastnik lahko za svoje nepremičnine z ustrezno identifikacijo vpogleda tudi v podatke evidence vrednotenja, ki niso javni. Dostopen pa mu je tudi vpogled, ki zbirno prikaže vse njegove nepremičnine, njihove posplošene vrednosti in podatke, ki nanje vplivajo.

Zdajšnja ureditev obveznega periodičnega pošiljanja pisnih potrdil je bila sprejeta z namenom, da so lastniki nepremičnin obveščeni o stanju njihovih nepremičnin in ocenjeni posplošeni vrednosti ter v

spodbudo za ureditev podatkov o njihovih nepremičninah tako, da odražajo pravilno dejansko stanje in s tem pravilno vrednost. Ker je zagotavljanje pravne varnosti lastnikom nepremičnin oziroma strankam postopka odvisno od postopka, v katerem se podatek o posplošeni vrednosti na podlagi področnih predpisov uporabi kot del dejanskega stanja, je primerneje to vsebino urediti v zakonodaji, ki predpisuje postopke, v katerih se bo posplošena vrednost uporabila, v ZMVN-1 pa se s črtanjem 24. člena ta vsebina ukine. Za zagotavljanje transparentnosti postopkov v povezavi z ugotavljanjem vrednosti nepremičnin pa se te določbe začnejo uporabljati šele po letu 2025, ko bodo v skladu z veljavno ureditvijo lastniki nepremičnin že prejeli prvo zbirno potrdilo.

K 9. členu:

Po veljavni ureditvi je organ vrednotenja na podlagi preteklih izkušenj z izvajanjem množičnega vrednotenja oblikoval seznam najpogostejših oblik posebnih okoliščin, ki naj bi znatno zviševale oziroma zniževale vrednost nepremičnine, jih pa zaradi omejitev izvajanja množičnega vrednotenja ni mogoče vključiti že v modele vrednotenja. Na podlagi te določbe je bil izdan podzakonski predpis, ki za najpogostejše pojavne oblike posebnih okoliščin določa velikost njihovega vpliva, čas priznavanja vpliva, hkrati pa navaja priporočena dokazila, s katerimi lahko lastnik nepremičnine posebno okoliščino najbolj verjetno izkaže.

Predlog spreminja postopek ugotavljanja posebnih okoliščin tako, da se vpliv posebnih okoliščin izkazuje samo s predložitvijo individualne ceno, ne pa tudi dokazovanjem obstoja vnaprej predvidenih okoliščin, navedenih v podzakonskem aktu.

Zato se tretji odstavek 26. člena ZMVN-1 črta, saj podzakonski akt ni več potreben.

Hkrati se s spremembo drugega odstavka 26. člena ZMVN-1 na novo določa časovna veljavnost tako ugotovljenega vpliva posebne okoliščine, in sicer do naslednjega pripisa posplošene vrednosti. Trg nepremičnin je v splošnem zelo živahen, hitro se spreminjajo velikosti vplivov posameznih lastnosti na tržne vrednosti nepremičnin. To upošteva tudi ZMVN-1, po katerem se modeli vrednotenja nepremičnin vsaki dve leti preverijo in po potrebi spremenijo. Spremenjeni modeli upoštevajo spremenjene odnose vplivov različnih lastnosti nepremičnin na njihovo tržno vrednost, zato tudi posebne okoliščine, ki so bile ugotovljene v razmerju do posplošene vrednosti prejšnjih modelov, ne morejo več pravilno odražati novih odnosov, ker ugotovljeni vplivi ne ustrezajo več posplošenim vrednostim po novih modelih.

K 10. členu:

Spremenjeno besedilo 28. člena ZMVN-1, ki določa obvezne sestavine predloga za ugotavljanje posebne okoliščine, je prilagojeno spremembi, po kateri se posebna okoliščina izkazuje samo s predložitvijo individualne ceno, ne pa tudi dokazovanjem obstoja vnaprej predvidenih okoliščin, navedenih v podzakonskem aktu.

Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine je vloga, s katero se začne upravni postopek. Časovno vložitev predloga ni vezana na točno določeni trenutek, temveč lahko lastnik nepremičnine postopek za ugotavljanje posebnih okoliščin sproži kadarkoli oceni, da obstajajo okoliščine, zaradi katerih bi se morala posplošena vrednost njegove nepremičnine prilagoditi oziroma spremeniti.

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, obvezna sestavina pa je poročilo o vplivu posebne okoliščine, ki ga izdela ocenjevalec vrednosti nepremičnin, z vsemi elementi, na podlagi katerih bo organ vrednotenja lahko presodil utemeljenost predloga.

Nepremičnina je lahko v predlogu navedena z identifikacijskimi oznakami za parcelo, stavbo ali del stavbe, na katero se predlog nanaša. Ker so posebne enote vrednotenja večinoma sestavljene iz več

nepremičnin, ki se skupaj vrednotijo kot ena enota, so v predlogu nepremičnine lahko navedene tudi z identifikacijsko oznako posebne enote vrednotenja, ki jo v skladu z drugim odstavkom 7. člena Uredbe o podatkih v evidenci vrednotenja (Uradni list RS, št. 43/18 in 46/19) organ vrednotenja enolično določi vsaki posebni enoti vrednotenja.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine lahko v skladu s 17. točko 2. člena ZMVN-1 izdelajo sodni cenilci gradbene stroke, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, ter pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.

Namen poročila je ugotoviti vpliv posebne okoliščine na vrednost nepremičnine. Ocenjevalec vrednosti nepremičnine je pri oblikovanju poročila razmeroma svoboden, saj lahko sam oceni najustreznejše metode cenitve, upoštevati pa mora vse določbe mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine morajo vsebovati:

- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe oziroma identifikacijske oznake posebne enote vrednotenja, za katero se ugotavlja posebna okoliščina,
- opis vseh posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost določene nepremičnine,
- oceno vplivov vsake posamezne posebne okoliščine in
- njihov skupni vpliv na vrednost nepremičnine v razmerju do vrednosti, določene z modeli vrednotenja (25-odstotno znižanje se izrazi kot faktor 0,75, za skupni vpliv se faktorji med seboj množijo), pri čemer morajo biti upoštevane vse posebne okoliščine, ki pri določeni nepremičnini obstajajo, in ne samo nekatere,
- opis metode, po kateri je bila velikost vpliva ugotovljena,
- dokazila o obstoju teh okoliščin in
- izrecno navedbo, ali so podatki, ki se o tej nepremičnini vodijo v uradnih evidencah, v skladu z dejanskim stanjem nepremičnine.

ZMVN-1 določa tudi predpostavke, na katerih mora temeljiti poročilo, in sicer mora upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, kot je opredeljena v 3. členu ZMVN-1, ter neomejeno lastninsko pravico na nepremičnini. Navedeni predpostavki zagotavljata, da je individualna cenitev izdelana na enakih predpostavkah kot posplošena vrednost in sta torej vsebinsko primerljivi.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine mora odražati stanje nepremičnine oziroma enote vrednotenja na dan cenitve. To pomeni, da mora ocenjevalec vrednosti vsakič oceniti skupen vpliv vseh posebnih okoliščin. V primeru, da je za enoto vrednotenja že ugotovljena in evidentirana v evidenci vrednotenja določena posebna okoliščina, kasneje pa nastane nova posebna okoliščina, novo poročilo ne bo cenilo le vpliva nove posebne okoliščine, pač pa mora vsakič oceniti skupni vpliv vseh posebnih okoliščin, starih in tudi novo nastalih skupaj.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine mora biti izdelano v elektronski obliki, ob vložitvi predloga za ugotavljanje posebne okoliščine pa ne sme biti starejše od dveh mesecev. Na ta način se zagotavlja, da lastnik nepremičnine predloži dokazilo, ki kolikor je mogoče (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 odločitve o vplivu posebne okoliščine v vsakem posameznem primeru.

Posebne okoliščine so pravica lastnika nepremičnine, da individualizira posplošeno vrednost, ki jo s sistemom množičnega vrednotenja zagotavlja država. V nobenem primeru pa ugotavljanje posebnih

okolihčin ni obveznost lastnikov nepremičnin.

Spremenjeni 28. člen ZMVN-1 še določa, da se upravna taksa za vloženi predlog za ugotavljanje posebne okolihčine šteje za zahtevo le z enim zahtevkom. Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) v 4. členu določa, da če se na zahtevo taksnega zavezanca, ki vsebuje več zahtevkov, izda dokument, ki se nanaša na več zadev in za katerega je treba plačati takso, se plača taksa tolikokrat, kolikor je v vlogi zahtevkov. V postopku ugotavljanja posebnih okolihčin se velikokrat zgodi, da je določena nepremičnina za namene vrednotenja sestavljena iz več enot vrednotenja. Neprimerno bi bilo, da bi se v takem primeru zahteva za ugotavljanje posebne okolihčine nanašala na toliko zadev, iz kolikor enot vrednotenja je sestavljena posamezna nepremičnina ali sklop nepremičnin, saj bi to lahko pomenilo velik znesek upravnih taks iz razlogov, na katere zavezanec nima vpliva.

K 11. členu:

Spremenjeno besedilo 29. člena ZMVN-1 omogoča, da v primeru naravne nesreče, ki povzroči spremembo vrednosti nepremičnin na določenem območju, na podlagi strokovnega poročila organa vrednotenja vlada s sklepom ugotovi obseg takega območja. Določi tudi velikost vpliva te naravne nesreče na vrednost nepremičnin in potrební odstotek zmanjšanja posplošene vrednosti ter čas trajanja tega zmanjšanja. Strokovno poročilo organa vrednotenja je potrebno, saj mora poleg vpliva naravne nesreče na tržne vrednosti nepremičnin organ vrednotenja ugotoviti tudi, ali se spremembe zaradi naravne nesreče morebiti tudi že odražajo v spremembi katerega izmed podatkov, ki je upoštevan v modelu vrednotenja, in se bo vsaj del te spremembe vrednosti že odrazil v posplošenih vrednostih. Tak primer je velik požar, ki tako uniči zemljinó na določenem območju, da se spremeni podatek o boniteti zemljišča, sprememba tega podatka pa vpliva že po modelu na izračun posplošene vrednosti zemljišča.

V teh primerih lastnikom nepremičnin ni treba podati predloga za ugotavljanje posebnih okolihčin, organ vrednotenja pa ne izdaja individualnih odločb o odstotku spremembe posplošenih vrednosti pri nepremičninah na tem območju, saj o spremembi posplošenih vrednosti odloči že vlada s sklepom, ki je javno objavljen v uradnem listu in že neposredno učinkuje.

Če ima določena nepremičnina na tem območju ugotovljeno tudi posebno okolihčino na podlagi odločbe iz 30. člena ZMVN-1 se skupni vpliv zmanjšanja posplošene vrednosti ugotovi na enak način kot velja za ugotavljanje skupnega vpliva po 28. členu ZMVN-1.

K 12. členu:

S tem členom se spreminja 30. člen ZMVN-1, ki ureja odločitev o ugotavljanju posebnih okolihčin. Kadar organ vrednotenja presoja utemeljenost poročila o vplivu posebne okolihčine, s katerim lastnik nepremičnine uveljavlja posebno okolihčino, presoja, ali je bilo poročilo izdelano v skladu s pravili, ki jih določa spremenjeni 28. člen ZMVN-1. Organ torej sprejme individualno cenitev vpliva posebnih okolihčin, če je ta izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti ter z drugimi pravili, ki jih določa 28. člen ZMVN-1. V takem primeru izda odločbo, s katero predlogu za spremembo posplošene vrednosti zaradi vpliva posebne okolihčine ugotovi.

Odločba o vplivu posebne okolihčine vsebuje odločitev o vrsti posebne okolihčine, velikosti vpliva posebne okolihčine (če na nepremičnino oziroma enoto vrednotenja vpliva več posebnih okolihčin se odloči le o skupnem vplivu vseh posebnih okolihčin) ter datumu začetka veljavnosti posebne okolihčine, vse v povezavi z vsako posamezno enoto vrednotenja, ki sestavlja konkretno nepremičnino. Podatki, ki jih vsebuje odločba o vplivu posebne okolihčine, 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. Ker je ugotavljanje posebne okoliščine pravica lastnika nepremičnine, in ne njegova dolžnost, se kot najzgodnejši začetek veljavnosti posebne okoliščine šteje dan vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine.

S posebno okoliščino pa je povezana dolžnost lastnika nepremičnine, ki obstaja že po veljavnem ZMVN-1, da najpozneje v 30 dneh sporoči vsako spremembo značilnosti nepremičnine, ki vpliva na obstoj ali velikost vpliva posebnih okoliščin. Za obvestilo o spremembi se smiselno uporabljajo določbe o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine, zato mora obvestilo vsebovati tudi dokazilo o spremembi stanja, tj. da posebna okoliščina ne obstaja več. Ni pa treba predložiti nove cenitve, če so prenehale obstajati vse posebne okoliščine, saj se v tem primeru nepremičnini ponovno pripiše splošena vrednost.

Posebna okoliščina lahko preneha veljati tudi sama, in sicer v primerih, če se enota vrednotenja izbriše iz nepremičninskih evidenc (na primer porušena stavba) ali pa je glede na spremenjene lastnosti enote vrednotenja treba za njeno vrednotenje uporabiti drug model vrednotenja (na primer preureditev stanovanjske stavbe v poslovno stavbo). Trg nepremičnin pripoznava vpliv različnih parametrov na ceno nepremičnine glede na njeno vrsto (na primer 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. Če lastnik nepremičnine meni, da posebna okoliščina, ki je zaradi spremembe enote vrednotenja prenehala, vpliva tudi na vrednost novo določene enote vrednotenja, lahko vloži nov predlog za ugotavljanje posebne okoliščine.

K 13. členu:

Zaradi spremenjenega postopka ugotavljanja posebnih okoliščin strokovna komisija vrednotenja kot obvezni in stalni izvedenski organ ni več potrebna, zato se črtajo naslov IV. poglavja ter 32. in 33. člen ZMVN-1. Kakovost poročil o vplivu posebne okoliščine zagotavljata že predpisa o delovanju obeh vrst cenilcev. Strokovnost dela sodnih cenilcev gradbene stroke, sodnih cenilcev kmetijske stroke in sodnih cenilcev gozdarske stroke zagotavlja Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT), v okviru katerega strokovni svet preverja njihovo strokovno usposobljenost v postopkih pregleda ustreznosti potrdil o izobraževanju in izpopolnjevanju ter podaja strokovna mnenja v disciplinskih in razrešitvenih postopkih cenilcev. Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci, torej če pooblaščen ocenjevalec pri opravljanju ocenjevanja vrednosti ravna v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, pa opravljata Slovenski inštitut za revizijo in Agencija za javni nadzor nad revidiranjem po Zakonu o revidiranju (ZRev-2).

K 14. členu:

Evidenca vrednotenja, ki jo ureja 40. člen ZMVN-1, je evidenca, ki zagotavlja na enem mestu zbrane podatke o nepremičninah, ki so pomembni za določitev njihove splošene 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, in iz drugih uradnih evidenc. Iz katastra nepremičnin se prevzemajo ti podatki o lastnikih nepremičnin: za fizične osebe osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, za pravne osebe pa ime, matična številka in naslov. Za vodenje postopkov po ZMVN-1 organ vrednotenja potrebuje tudi podatek o deležu lastništva, zato se prevzeti podatki dopolnjujejo s tem podatkom.

Kot nepotrebna se črta določba, da se podatki o lastnikih nepremičnin posodablajo s podatki iz centralnega registra prebivalstva (CRP). Podatki o lastnikih se namreč posodablajo s podatki iz CRP

že v katastru nepremičnin in se tako v vsakem času od tam prevzamejo že ažurirani podatki.

Ker se z novelo črta določba o periodičnem pošiljanju zbirnih potrdil, se dopolnjuje določba sedmega odstavka 40. člena ZMVN-1 z jasno navedbo o vrstah potrdil, ki se lahko izdajajo iz evidence vrednotenja, in sicer potrdilo o podatkih, ki se za konkretno nepremičnino vodijo v evidenci vrednotenja, zgodovinski izpisek podatkov evidence vrednotenja na določeni pretekli datum ter zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja za vse nepremičnine v lasti istega lastnika.

K 15. členu:

Evidenca trga nepremičnin, ki jo ureja 44. člen ZMVN-1, je evidenca, ki javnosti zagotavlja vpogled v podatke pravnih poslov z nepremičninami in s tem vpogled v trg nepremičnin.

Javni vpogled v evidenco trga nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: ETN) se zagotavlja s spletno aplikacijo »ETN vpogled v aktualne cene nepremičnin« v dveh oblikah – v grafičnem prikazu (ki je namenjen splošni javnosti) in v obliki preglednic z grobimi in neobdelanimi podatki (ki so namenjene bolj izkušenim vpogledovalcem).

Že danes grafični javni vpogled omogoča vpogled v vse pravne posle z nepremičninami na določenem območju brez povezave na individualno nepremičnino, razvidna pa je relativno natančna lokacija. Razvidna je tudi pogodbena cena nepremičnine, vrsta nepremičnine (ali gre za hišo, stanovanje, garažo, pisarniške prostore, industrijske prostore, kmetijski objekt, zemljišče in podobno) ter glavne značilnosti, na primer površina in leto izgradnje.

Grafični javni vpogled v ETN je že danes zagotovljen tako, kot je predlagano z zakonsko spremembo. V primerjavi z zdajšnjim javnim vpogledom v evidenco trga nepremičnin se torej s predlagano spremembo nič ne spreminja.

Cilj ETN že v skladu z obstoječim ZMVN-1 namreč ni bil dostop splošne javnosti do osebnih podatkov pogodbenih strank nepremičninskega posla ter podatkov o dejansko prejetih kupninah na posamezno fizično osebo natančno, pač pa je bila evidenca vedno mišljena kot anonimizirana evidenca. Navedeno je bilo upoštevano tudi ob pripravi aplikativne rešitve za javni vpogled v ETN. Ministrstvo za finance pa je zaznalo primere uporabe podatkov te evidence na način, ki presega namen, za katerega je bila evidenca uvedena. Zato je bil ponovljen razmislek o primernosti zakonske ureditve javno dostopnih podatkov ETN, pri čemer je bilo ugotovljeno, da obstoječa zakonska ureditev ni dovolj natančna, da do neprimerne povezovanja osebnih podatkov ne bi prišlo.

Eden glavnih ciljev evidence trga nepremičnin je zagotavljanje transparentnosti na nepremičninskem trgu. Pri tem pa je treba poudariti, da transparentnost nepremičninskega trga pomeni javno dostopne podatke o prodajnih cenah v odvisnosti od lastnosti nepremičnin nikakor pa ne pomeni tudi podatkov o kupcih in prodajalcih. Transparentnost podatkov o nepremičninskem trgu je že danes in bo ostala tudi v prihodnje daleč nad ravno, ki je običajna v drugih evropskih državah.

Pri ureditvi javne dostopnosti podatkov evidence trga nepremičnin je treba tehtati med javnim interesom čim večje transparentnosti in na drugi strani med varovanimi vrstami podatkov.

Poudariti je treba, da vhodne podatke o pogodbenih cenah iz kupoprodajnih pogodb z nepremičninami iz napovedi za odmero davka na promet nepremičnin zagotavlja Finančna uprava Republike Slovenije, kar pomeni, da so ti podatki davčna tajnost.

Poudariti je treba tudi, da imajo pravne osebe že zdaj možnost, da podatke iz svojih kupoprodajnih pravnih poslov z nepremičninami opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, in po veljavni ureditvi ZMVN-1 podatki, ki so poslovna skrivnost, niso javni.

Nasprotno pa fizične osebe te možnosti nimajo. Zato ni primerno, da so podatki o posameznih

transakcijah bolj varovani za pravne osebe kot za fizične osebe.

Ureditev se zato spreminja tako, da identifikacijska oznaka nepremičnine ni javni podatek, s čimer je onemogočeno, da bi bila posamezna nepremičnina in s tem pogodbene stranke posameznega posla javno razvidni. Lokacija parcel, stavb in delov stavb se javno izkazuje tako, da ni določena ali določljiva posamezna nepremičnina, torej s podatki o širšem območju, kjer je nepremičnina, oziroma grafično tako, da je razvidna približna lokacija.

Ker je ETN bistveni pripomoček za različne strokovnjake, ki pri delu potrebujejo podatke iz te evidence, bodo do popolnoma vseh podatkov ETN (tudi identifikacijske oznake nepremičnine) upravičene osebe, ki imajo za tak dostop zakonsko podlago. Gre na primer za upravne organe, sodišča, odvetnike, stečajne upravitelje, policijo in druge osebe. ZMVN-1 med strokovnjake, ki so za izvedbo svojih strokovnih nalog upravičeni do podatkov ETN, vključno z identifikacijsko številko nepremičnine, uvršča tudi ocenjevalce vrednosti. Seveda bodo morali navedeni uporabniki podatke uporabljati le za namene, za katere jim zakon podeljuje pravico do njihove pridobitve, in bodo morali podatke tudi ustrezno varovati.

K 16. členu:

Zaradi spremembe 44. člena ZMVN-1 je med prekrške z dopolnitvijo prvega odstavka 47. člena ZMVN-1 dodana tudi uporaba identifikacijske oznake nepremičnin, ki ni javni podatek, v nasprotju z namenom, za katerega se lahko pridobi, torej ne za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

K 17. členu:

Zaradi izločitve določbe o obveznem periodičnem pošiljanju pisnih potrdil iz ZMVN-1, prehodna določba o prvem pošiljanju zbirnih potrdil ni več potrebna in se črta.

K 18. členu:

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha mandat članov Strokovne komisije vrednotenja, ki so bili že imenovani, saj spremenjeni ZMVN-1 ne predvideva več strokovne komisije vrednotenja kot izvedenskega organa.

K 19. členu:

Po dosednji ureditvi ZMVN-1 je bil za namene tega zakona lastnik nepremičnine oseba, ki je bila vpisana kot lastnik v registru nepremičnin. To je bil načeloma zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, v določenih primerih pa tudi druga oseba, ki se je izkazala z listino, iz katere je izhajala njena pravica do spremembe lastništva dela stavbe na njeno ime. Z uveljavitvijo ZKN je register nepremičnin prenehal obstajati, saj ga je nadomestil kataster nepremičnin. V kataster nepremičnin se po določbah ZKN kot lastnik parcele vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli. Kot lastnik dela stavbe pa se vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot:

- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini,
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

S spremembo zakonske ureditve evidentiranja nepremičnin pa se poleg podatkov o lastniku dela stavbe, vpisanem oziroma določenem na opisani način, kot prehodna ureditev v kataster nepremičnin prenesejo tudi podatki o osebi, ki je bila vpisana v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe in je različna od lastnika dela stavbe, ki temelji na zemljiškoknjižnem vpisu. Ta oseba se vpiše z oznako

»posebni podatki o lastniku«.

Po ZKN gre za prehodno ureditev, ki bo sčasoma, tj. z ureditvijo zemljiškoknjižnega stanja, prenehala. Zato se tudi besedilo ZMVN-1 usklajuje s spremembo zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin in se podatki o teh osebah z oznako »posebni podatki o lastniku«, dokler bodo obstajali v katastru nepremičnin, prevzemajo poleg podatka o (zemljiškoknjižnem) lastniku nepremičnine. Za namene postopkov, ki se vodijo po ZMVN-1, imajo te osebe pravice in obveznosti lastnikov nepremičnin.

K 20. členu:

Določba o nepošiljanju potrdil lastnikom nepremičnin je bila v Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23) vključena zaradi zagotavljanja dodatnih sredstev za odpravo posledic poplav. Glede na začetek razprav o spremembah obdavčitve premoženja v Sloveniji pa je sedaj po mnenju vladne pomembno, da se javnosti razgrnejo podatki o vrednostih nepremičnin in se o tem lastnike kljub dodatnim stroškom tudi pisno obvesti, saj pisne informacije lastniki nepremičnin tako o podatkih o nepremičninah kot tudi o njihovih vrednostih niso prejeli že desetletje. V skladu z načelom ekonomičnosti porabe javnih sredstev pa se kljub vsemu določa ukinitve pisnega obveščanja ob nadaljnjih spremembah modelov vrednotenja (torej po letu 2025) - gre namreč za postopke, ki se tekoče izvajajo in se spremembe predvidoma uveljavijo vsaj vsaki dve leti. S spremembo se ukinjajo zgolj bodoča pisna obvestila, še vedno pa bodo vrednosti nepremičnin lastnikom vedno na voljo preko spletnih vpogledov ter tudi v pisni obliki na podlagi zahteve.

K 21. členu:

Zaradi občutnih sprememb na trgu nepremičnin bodo nove posplošene vrednosti nepremičnin, ki bodo v evidenco vrednotenja pripisane spomladi leta 2025, bistveno odstopale od obstoječih posplošenih vrednosti, na podlagi katerih so bila postavljena pravila upoštevanja teh nepremičnin pri ugotavljanju materialnega položaja v postopkih uveljavljanja pravic iz javnih sredstev in se še vedno uporabljajo v teh postopkih. Zaradi navedenega je treba v Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev in Zakonu o socialno varstvenih prejemkih preveriti ustreznost premoženjskih cenov in jih po potrebi prilagoditi, za kar je potreben določen čas. Zato se uporaba novih posplošenih vrednosti nepremičnin za ugotavljanje pravic iz javnih sredstev zamakne do 31. julija 2026, s čimer se omogoči prilagoditev premoženjskih cenov v področni zakonodaji. Do tedaj se še naprej uporabljajo podatki, ki so za nepremičnine evidentirani v registru nepremičnin na dan 26. marca 2020.

K 22. členu:

Zaradi sprememb postopka ugotavljanja posebnih okoliščin in določb, vezanih na strokovno komisijo vrednotenja, teh vsebin ni več treba urejati s podzakonskimi akti. Zato z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati:

- Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 14/20) in
- Pravilnik o Strokovni komisiji vrednotenja (Uradni list RS, št. 48/18).

K 23. členu:

Člen določa, da začne zakon veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, razen določb, ki ukinjajo pošiljanje pisnih potrdil o vrednosti lastnikom nepremičnin. Te začnejo veljati 1. januarja 2026, pred tem pa se v letu 2025 v skladu z veljavnimi določbami ZMVN-1 pošljejo pisna potrdila vsem lastnikom nepremičnin.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

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. Tržna vrednost nepremičnine je tržna vrednost v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Tržna vrednost nepremičnine odraža njeno najgospodarnejšo rabo.
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 enim 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. Upravljavec 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 iz pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu.

16. Tržna najemnina odraža najemnino iz pogodbe o oddajanju v najem pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu.

17. 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 pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.

18. 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.

19. 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.

2.a člen

(posebne enote vrednotenja)

(1) Za potrebe tega zakona je bencinski servis funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni z ustreznimi napravami in objekti za opravljanje dejavnosti trgovine na drobno z motornimi gorivi ter spremljajočih dejavnosti, namenjenih uporabnikom bencinskega servisa, kot so objekti za skladiščenje in prodajo jeklenk utekočinjenega naftnega plina za gospodinjstvo uporabo, pranje vozil, hitri servis vozil, gostinstvo, nespecializirana prodaja trgovskega blaga, sanitarije in podobno, razen ločenih stavb z restavracijami, moteli in hoteli ter parkirišč za osebna in tovorna vozila, ki so del počivališč.

(2) Za potrebe tega zakona je elektrarna funkcionalno zaokrožena celota, namenjena dejavnosti proizvodnje električne energije, ki jo sestavljajo:

- deli stavb oziroma zemljišča pod stavbami ter zemljišča ali njihovi deli, ki so opremljena z ustreznimi napravami in objekti za proizvodnjo električne energije z električno močjo nad 50 kW ter s količnikom toplotne in električne moči, manjšim od 5, ter
- zemljišča ali njihovi deli, na katerih je gibanje omejeno zaradi pravnih ali fizičnih razlogov in so namenjena izključno rabi elektrarne.

(3) Za potrebe tega zakona je:

- marina kot turistično pristanišče v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje dejavnosti marin z večjim številom privezov v vodi, ter

- pristanišče kot pristanišče, namenjeno za javni promet v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje pristaniške dejavnosti s pomembnimi letnimi prihodki.

(4) Oseba, ki opravlja dejavnost, nepremičnine oziroma njihove dele, za katere sama ni lastnik, vključi v posebno enoto vrednotenja na podlagi pisnega dovoljenja lastnika nepremičnine oziroma ustreznega drugega pravnega naslova, ki takšno dovoljenje vsebuje. Oseba, ki opravlja dejavnost, organu vrednotenja posreduje dokazila iz prejšnjega stavka ob posredovanju podatkov v evidenco vrednotenja v skladu z 41. oziroma 42. členom tega zakona.

(5) Podrobnejši način oblikovanja posebnih enot vrednotenja predpiše minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

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 na podlagi njihove rabe v skladu s četrtem odstavkom 3. člena tega zakona.

(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 in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna.

(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.

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) Organ vrednotenja izvede poskusni izračun posplošene vrednosti tako, da na podlagi podatkov o nepremičninah iz evidence vrednotenja na datum poskusnega izračuna posplošene vrednosti in predloga modelov vrednotenja določi enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja, podatke o modelu vrednotenja za enoto vrednotenja in posebno enoto vrednotenja, podatke o vrednostni coni in vrednostni ravni enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja ter podatke o poskusnem izračunu posplošene vrednosti enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja in nepremičnin. O poskusnem izračunu organ vrednotenja seznani javnost.

(2) Podatki o poskusnem izračunu so informativne narave in se skupaj s podatki o nepremičninah, na podlagi katerih je bil poskusni izračun izveden, izkazujejo na spletni strani organa vrednotenja do pripisa nove posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja 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 seznaniiti 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.

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 seznani 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.

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 rabe, vzdrževanja ali 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 ali posebne enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva, najdlje za pet let.

(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.

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, ki predlog vlagajo,
- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe, za katero se ugotavlja posebna okoliščina,
- opis posebne okoliščine, vpliv posebne okoliščine v razmerju do vrednosti enote vrednotenja ali posebne enote vrednotenja, določene z modelom vrednotenja, ter predvideno trajanje vpliva posebne okoliščine in
- dokazila o obstoju in vplivu posebne okoliščine.

(2) Če lastnik nepremičnine predlaga ugotavljanje posebne okoliščine, ki ni navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, ali pa je navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, pa se lastnik nepremičnine s predpisanim vplivom ne strinja, obstoj in vpliv 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 ceniitvi uporabiti enak

način vrednotenja in enake podatke o nepremičnini, razen podatka o posebni okoliščini. Sestavni del poročila je kratek opis posebne okoliščine, dokazila o obstoju posebne okoliščine, velikost vpliva posebne okoliščine, ocena trajanja posebne okoliščine in izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin o skladnosti oziroma neskladnosti dejanskega stanja ocenjevalne nepremičnine in podatkov iz uradnih evidenc. Poročilo ocenjevalca vrednosti nepremičnin v času vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine ne sme biti starejše od dveh mesecev.

(3) Če lastnik nepremičnine predlaga ugotavljanje posebne okoliščine, ki je navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona in se lastnik nepremičnine s predlaganim vplivom posebne okoliščine strinja, mu ne glede na določbo četrte alineje prvega odstavka tega člena ni treba predložiti dokazil o vplivu posebne okoliščine.

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

(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 ugodi. 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 ugodí 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 ali posebno 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 okoliščine 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 ali posebni 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 ali posebno 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.

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 triletno 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 mandat na 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 prijavi 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 oblikuje senat treh članov, če ocena vrednosti vpliva posebne okoliščine presega 40.000 eurov, ali če predsednik komisije vrednotenja oceni, da gre za strokovno zahteven primer. V ostalih primerih mnenje oblikuje posamezni član komisije.
- (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.

40. člen

(evidenca vrednotenja)

- (1) V evidenco vrednotenja se na podlagi osnutkov modelov vrednotenja iz 15. člena tega zakona oziroma modelov vrednotenja iz 20. člena tega zakona 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) Upravljavci zbirk podatkov iz prvega, drugega in petega odstavka tega člena na svoje stroške 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.

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 ne glede na določbe o varovanju davčne tajnosti, kot jo določa zakon, ki ureja davčni postopek.

(2) Podatki evidence modelov vrednotenja so javni.

(3) Podatki evidence vrednotenja so javni, 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, ki se uporabljajo za določanje modelov vrednotenja oziroma za izračun posplošene vrednosti posebni enoti vrednotenja,
- 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.

(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.

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 samoupravnega lokalne skupnosti.

52. člen

(prvo zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja)

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

V. PRILOGE

- Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona

VI. Pripombe in predlogi na predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – javna razprava (rok za pripombe: 03. julij 2024)

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA				
ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
1	anonimen	Pomislek ob predlogu sprememb zakona imam predvsem v smislu določanja dostopa do informacij in povezovanja podatkov. To naj bi po mojem razumevanju bilo omogočeno le ocenjevalcem vrednosti. Ob tem bi poudaril, da je ravno zdaj veljaven sistem nepremičninskim družbam, ki se ukvarjajo s posredovanjem nepremičnin, omogočal bolj natančno oceno vrednosti nepremičnin. To bi sicer bilo še naprej mogoče a velja opozoriti, da navedene kvadrature v sistemu prodanih nepremičnin v večji meri niso prave (predvsem starejše hiše), lokalni nepremičninski strokovnjaki, pa se ob pomoči evidenc zanašamo tudi na našo poznavanje lokalnih razmer in objektov. V praksi to pomeni, da bi v evidenci sicer lahko nepremičninske agencije (katerih velika prednost je po navadi ravno poznavanje lokalnih specifik), videle navedeno prodajno ceno in površino - ne bi pa mogli preveriti ali navedeni podatki držijo in kolikšna je bila točna cena m². V praksi transakcijo v sistemu vidiš, a ne veš ali gre dejansko za primerljivo prodajo, saj bi to lahko (kot prej navedeno zaradi specifik napačnih kvadratov v sistemih), preveril le na terenu oz. v smislu manjših lokalnih področij poznavanju lokacije objekta ter posledično boljši predstavi kvadrature oz. površine hiše. V kolikor bi sistem bil zaprt v tem smislu, smo prepričani da cenitve (določanja prodajne cene), vsaj nekateraga dela agencij, nebi več dosegale stopnje natančnosti kot do sedaj, morebiti bi že ob prodaji nepremičnine prodajalci bili primorani naročiti cenitev ocenjevalca vrednosti pred prodajo, ta strošek pa bi, kot pri ostalih stroških (vsaj delno) prenesli na kupca v smislu prodajne cene. Tržne ocene vrednosti, ki jih agencije trenutno izvajajo so v večji meri del storitve posredovanja in trenutno ne predstavljajo dodatnih stroškov prodajalcu nepremičnine, le te pa s spremembo zakona oz. zmanjšanjem količine	Se ne upošteva	Stirinjati se je mogoče, da je pomemben del transparentnosti nepremičninskega trga tudi uporaba pravihnihih podatkov o nepremičninah. Predlagana rešitev težavo z nepravilnimi podatki v evidencah rešuje samo deloma in za zelo ozek krog uporabnikov, saj si je mogoče le izjemoma zamisliti položaj, v katerem bi nepremičninski posrednik lahko za določeno nepremičnino poznal natančne podatke o njeni površini (torej ne le, da so podatki najbrž deloma drugačni, kot v uradnih evidencah, pač pa tudi kakšni so njeni pravihnihi podatki). Vsi subjekti, ki sodelujejo v nepremičninskih transakcijah, pa se morajo angažirati in stranke ozaveščati o pomembnosti vpisa pravihnihih podatkov tako v zemljiško knjigo kot tudi ostale nepremičninske evidence, predvsem tudi kataster nepremičnin. Sama evidenca trga nepremičnin pa ni namenjena urejanju podatkov o nepremičninah.

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA				
ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
		podatkov, ki jih agencije lahko pridobijo, lahko izgubijo svojo natančnost, kar pa lahko privede tudi do višjih oglaševanih cen po m2, v primeru prodaje nepremičnin. Moj predlog je, da se dostop do vseh informacij še naprej omogoča, poleg ocenjevalcem vrednosti nepremičnin tudi nepremičninskim družbam oz. nepremičninskim agentom z ustrežno licenco		
2	Alen Komić	Kot aktiven nepremičninski posrednik bi poudaril, da bi zaradi varovanja osebnih podatkov prodajalcev nepremičnin trg izgubil veliko na transparentnosti in preglednosti. Na ta način posredniki ne bi imeli dostop do realiziranih cen in vpogled v dejansko stanje trga, zato bi bila lahko naša mnenja glede vrednosti nepremičnin lahko precej drugačna od realnosti. Če se bo zakon sprejel predlagam, da se v izjeme za dostop do podatkov določi tudi nepremični nske posrednike.	Se ne upošteva	Posredniki todo še vedno imeli dostop do realiziranih cen v odvisnosti od bistvenih lastnosti posamezne nepremičnine. (ter obrazložitev kot pod točko 1.)
3	Geodetski inštitut Slovenije	Geodetski inštitut Slovenije (v nadaljevanju GI) je oseba javnega prava s statusom javnega zavoda, ki na podlagi zakonskih določil izvaja razvojne in strokovno-tehnične naloge državne geodetske službe v skladu s programom dela Geodetskega inštituta Slovenije, ki je sestavni del letnega programa državne geodetske službe. Geodetski inštitut Slovenije opravlja naloge javne službe in naloge po javnem pooblastilu, med katere sodijo tudi sledeče naloge: - nadziranje uporabniških dostopov in delovanje sistemov za dostop do podatkov iz zbir geodetskih podatkov; - pripravlja poročil o uporabi zbir geodetskih podatkov; - opravljanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin v zvezi z ugotavljanjem indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin, izvajanje raziskav in analize trga nepremičnin, priprava poročila o nepremičninah, trgu nepremičnin in vrednostih nepremičnin, pridobivanje podatkov o nepremičninah zaradi pripisa vrednosti in izvajanje pripisa vrednosti nepremičnin; - priprava informacij in izvajanje posebnih analiz	Se ne upošteva	Do vseh podatkov evidence trga nepremičnin (tudi nejavnih) so upravičene osebe, ki imajo za dostop zakonsko podlago. GI kot javni zavod bo lahko pridobival potrebne podatke za izvedbo zakonsko določenih nalog, določenih v ZGeoD-1.

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA

ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
		na podlagi podatkov iz zbirke geodetskih podatkov na zahtevo uporabnikov; - nadziranje vzdrževanja in kakovosti zbirke geodetskih podatkov; - skrb za enotnost strokovnih metod in postopkov na področju geodetske dejavnosti. Za opravljanje zgoraj navedenih nalog GI neobhodno potrebuje dostop do identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb, zato vas naprošamo za dopolnitev 16. člena, ki bi kot izjemo za dostop do prej navedenih podatkov navedel tudi Geodetski inštitut Slovenije. Geodetski inštitut Slovenije je doslej pridobival podatke o identifikacijski oznaki nepremičnin (o lokaciji nepremičnin) in jih za namene izvedbe nalog iz 32. člena ZGeoD-1 v enakem obsegu in na isti pravni podlagi potrebuje tudi vnaprej. Ker pa tudi že predlagatelj izpostavlja potrebo po informiranju javnosti o trgu nepremičnin in s tem posplošenem (generaliziranem) vpogledu v podatke pravnih poslov z nepremičninami, dodatno poudarjamo, da bo funkcija Inštituta na področju obdelav podatkov in same permanentne predelave podatkov za tovrstne posplošene vpogled oziroma objave v realnem času še toliko bolj pomembna.		
4	Združenje bank Slovenije	Združenje Bank Slovenije predlaga, da se tako kot ocenjevalcem vrednosti tudi kreditnim institucijam še naprej omogoča vpogled v podatke o identifikacijski oznaki nepremičnine. Navajajo, da kreditne institucije podatke potrebujejo za namene upravljanja tveganj oz. upravljanje portfelja kreditnih zavarovanj.	Se ne upošteva.	Če gre za vprašanje upravljanja tveganj portfelja kreditnih zavarovanj, je razumeti da banke potrebujejo podatke o vrednosti vseh nepremičnin v portfelju, kar pa pomeni podatek o posplošeni vrednosti nepremičnin, ki je javen in se s to spremembo ne spreminja. Podatek o pripisani posplošeni vrednosti posamezne nepremičnine, vključno z njeno identifikacijsko oznako ostaja javno dostopen in bodo kreditne institucije do nje tudi v bodoče lahko prosto dostopale.

Priloge in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA

ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
				Če gre za podatke o pravnem poslu konkretne nepremičnine, kreditne institucije lahko potrebne podatke o tržni ceni zadevne nepremičnine zahtevajo od stranke. Če gre za vprašanje individualnega vrednotenja konkretne nepremičnine, pri čemer bi bilo potrebno natančneje poznavanje nepremičninskega trga, pa načeloma to za banke izvaja ocenjevalec vrednosti, za katerega pa je predvidena pravica do polnega dostopa do podatkov. Namen in razlog predlaganih sprememb je podrobno obrazložen v predlogu zakona, zato večina pomislekov ni upravičenih. Že po veljavni ureditvi so do vseh podatkov upravičene osebe, ki imajo za dostop zakonsko podlago. Dodatni predlogi za spremembo 37.člena, ki jih predlaga FIABCI, niso predmet tokratnih sprememb ZMVN-1.
5	Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI	Ne strinjajo se s vsebino zakona, ki črta veljavno ureditev (določanje modelov vrednotenja, izračun posplošene vrednosti, javna razgrnitev modelov vrednotenja, zbirno potrdilo, posebne okoliščine, javnost podatkov). Predlagajo dopolnitev 37.člena z obvezo prijave lastnikov stanovanj o zasedenosti stanovanj in ureditev dolžnosti državnih organov za preverjanje zasedenosti.	Se deloma upošteva.	
6	Nuklearna elektrarna Krško d.o.o.	Predlog, da se upošteva posebnosti NEK, ki posluje v skladu s Pogodbo med Vlado RS in Vlado RI- o ureditvi statusnih in drugih pravnih razmerij, povezanih z vlaganjem v NEK, njenim izkoriščanjem in razgradnjo. V pogodbi je določeno, da NEK dobavlja moč in energijo po ceni, ki pokriva strošek poslovanja, in ne po tržni ceni. Zato naj se pri določbah, ki se nanašajo na elektrarne, doda posebna določba, da se za elektrarne, za katere veljajo posebni zakoni, upoštevajo posebnosti tega zakona.	Se ne upošteva	Za vrednotenje elektrarn kot posebnih enot vrednotenja se uporablja na donosu zasnovan način. Ta način se najprej uporabi za oblikovanje modela PNE za elektrarne, nato se na podlagi prilagojenih povprečnih proizveden h količin posamezni elektrarni pripiše posplošena vrednost skladno s pravili modela PNE. Vsi modeli v okviru množičnega vrednotenja nepremičnin se uporabljajo na enak način za vse nepremičnine v Sloveniji, zato se tudi pri vrednotenju elektrarn na podlagi modela PNE za elektrarne ne sme delati izjem. NEK je edina jedrska elektrarna v Sloveniji, zato je model PNE za elektrarne prilagojen lastnostim NEK in tudi dejstvu, da so prodajne cene elektrike NEK enake celotnim stroškom poslovanja za njeno proizvodnjo in niso enake tržni ceni. Ker ima NEK v modelu PNE že poseben tip elektrarne, ki se uporablja le za vrednotenje NEK, ni potrebno, da se zaradi NEK predpisuje dodatne določbe.

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA

ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
7	Inštitut za študije stanovanj in prostora	Zaradi trenutnih pomanjkljivosti podatkov v evidenci trga so ključni ukrepi za izboljšanje njihove kakovosti, ne pa zapiranje pred javnostjo, s čimer bodo najemodajalci dobili še bolj proste roke pri izkoriščanju najemnikov in utaji davkov. Zato predlagamo, da se 16. člen predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin črta.	Se deloma upošteva	Z dopolnitvijo besedila 44. člena ZMVN-1 na podlagi uskladitve z IP (da se lokacija nepremičnine izkazuje na način, da ni določena ali določljiva konkretna nepremičnina) bo javnosti znana približna lokacija nepremičnine. Ukrepi v povezavi z urejanjem najemnega trga so potrebni, vendar niso predmet te zakonske spremembe.
8	GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami	Črtanje javne obravnave predlogov modelov vrednotenja je sicer z vidika racionalizacije postopka lahko razumljivo, a velja premisliti, če ne bi takšna rešitev za lastnike nepremičnin predstavljala prevelikega posega v njihovo pravico do sodelovanja v postopku, s čimer bi se lahko bistveno zmanjšalo zaupanje tako v same modele vrednotenja kot tudi v na njihovi podlagi pridobljene posplošene vrednosti nepremičnin. To bi namreč na dolgi rok povzročilo tudi nezaupanje v vse postopke, v katerih bodo s strani države in njenih podsystemov te vrednosti uporabljene, kar pa bi lahko imelo zelo daljnosežne posledice. Predlagamo, da se tudi v primeru sodelovanja strokovne javnosti (podobno kot v primeru sodelovanja občin) določi rok, ki ga organ vrednotenja postavi strokovni javnosti za podajo pripomb na osnutke modelov vrednotenja. Poskusni izračun, ki ga dobijo lastniki, je za gospodarske subjekte odličen pripomoček za čiščenje in usklajevanje evidenc, zato menimo, da predlagano črtanje pomeni pretiran poseg v obstoječo ureditev. Predlagamo, da se baza podatkov, ki je bila podlaga za določitev modelov vrednotenja »zamrzne« in javno objavi, tako da bo imela javnost vedno možnost vpogleda vanjo tudi za nazaj, s čimer bi vsaj nekoliko povečali zaupanje v modele vrednotenja, kar mora biti v interesu resornega ministrstva in zakonodajalca.	Se deloma upošteva	Ohranja se javna razgibitev modelov vrednotenja kot ena od faz določanja modelov, s spremenjenim 19. členom pa se razbremenjuje občine, saj nalogo zbiranja pripomb v celoti prevzema organ vrednotenja. S tem se javnosti omogoči tudi neposredno komuniciranje z organom vrednotenja glede zadevne vsebine. Lastniki nepremičnin se bodo prek javnega, pa tudi prek osebnega vpogleda v evidenco vrednotenja v vsakem trenutku lahko seznanili, po kakšni vsebini modelov vrednotenja nepremičnin je vrednoteno njihovo premoženje, kot tudi s posplošeno vrednostjo za vse njihove nepremičnine. V letu 2025 pa bo ob pripisu novih vrednosti lastnikom poslano zbirno obvestilo o vrednosti njihovih nepremičnin. Člen, ki določa sodelovanje strokovne javnosti, ni predmet spremembe – določba se ustrezno izvaja že na podlagi veljavne ureditve in dodatno določanje roka ni potrebno. Že po veljavni ureditvi so do vseh podatkov upravičene osebe, ki imajo za dostop zakonsko podlago. Poskusni izračun ne more biti pripomoček za usklajevanje evidenc, saj gre za izračun, ki šele nakazuje, kakšna bi bila posplošena vrednost, če bodo predlagane spremembe modelov v prihodnosti sprejete. Predlagatelj najbrž misli na pisno obvestilo o vrednosti vseh nepremičnin v lasti določene gospodarske družbe. Takšno zbirno potrdilo iz evidence vrednotenja pa bo za svoje nepremičnine mogoče pridobiti v vsakem trenutku bodisi elektronsko (avtomatično prek osebnega dostopa do evidence vrednotenja), bodisi v pisni obliki, v letu 2025 pa bo poslano vsem lastnikom nepremičnin.

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA				
ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
		Posredovanje zbirnih potrdil v pisni obliki z navadno pošto vsem lastnikom nepremičnin gotovo predstavlja precejšen tehnični in finančni zalogaj za organ vrednotenja, a bi morali na vsak način poskrbeti za obveščenost lastnikov, saj od njih ne moremo pričakovati, da bodo periodično vpogledovali v evidenco vrednotenja, da bi zaznali morebitne spremembe. Zato predlagamo, da se v primeru črtanja določbe glede zbirnega potrdila predvidi vsaj javno obveščanje lastnikov, da so bili modeli vrednotenja spremenjeni in naj v evidenci vrednotenja preverijo ustreznost podatkov. Na ta način bi lastnike opomnili na spremembe in jih spodbudili, da za svoje interese ustrezno poskrbijo. Hkrati bi preprečili občutek, da se poskuša določene podatke pred njimi skriti, oziroma modele vrednotenja spreminjati na netransparenten način. Geodetski ID znak nepremičnine, ki je bila prodana, in je v evidenci ETN ni podatek, ki neposredno pove karkoli o osebnih lastnostih lastnika, imetnika. Pove le, kje ta nepremičnina leži. Da bi prišli do osebnega podatka o lastniku prodane nepremičnine, je zato nujno potrebno znanje in dostop še do drugih registrov, to je do zemljiške knjige. Podatki zemljiške knjige so v Sloveniji javni že več kot 100 let. Zato je predlagana sprememba 44. člena veljavnega zakona za naše člane ena od najbolj problematičnih. Ugotavljamo, da gre za korak nazaj pri transparentnosti podatkov o množičnem vrednotenju, ki zna bistveno zamajati zaupanje javnosti v posplošene vrednosti nepremičnin. Predlagamo, da ostane evidenca v celoti odprta javnosti, v kolikor to ne bi bilo mogoče pa je potrebno neomejen dostop omogočiti vserr strokovnjakom, ki te podatke potrebujejo za nemoženo opravljanje svojih nalog. V tem smislu posebej opozarjamo na nepremičninske posrednike in stanovanjske sklade.		V skladu s 7. členom veljavnega ZMVN-1 je model vrednotenja med drugim določen z enačbami, vrednostnimi in drugimi tabelami, točkovniki, faktorji in grafi, s katerimi se izkazujejo podatki o rabi, velikosti, starosti stavb in delov stavb ter kakovosti nepremičnine in njihov vpliv na posplošeno vrednost in načinom uporabe teh elementov, ki izkazuje način izračuna posplošene vrednosti. Vsi podatki, ki so osnova za določitev modela vrednotenja se za vsak posamezni model vrednotenja vodijo in vzdržujejo v evidenci modelov vrednotenja, ki je javna evidenca. Geodetska uprava z vrsto dejavnosti redno poskuša javnost obveščati in ozaveščati o pomembnosti urejanja podatkov o nepremičninah v nepremičninskih evidencah. Prav tako je predvideno obveščanje javnosti ob vsakokratni spremembi modelov vrednotenja ter posledični spremembi posplošenih vrednosti v evidenci vrednotenja. Eden glavnih ciljev evidence trga nepremičnin je zagotavljanje transparentnosti na nepremičninskem trgu. Pri tem pa je treba poudariti, da transparentnost nepremičninskega trga pomeni javno dostopne podatke o prodajnih cenah v odvisnosti od lastnosti nepremičnin, nikakor pa ne pomeni tudi podatkov o kupcih in prodajalcih. Pri ureditvi javne dostopnosti podatkov evidence trga nepremičnin je treba tehtati med javnim interesom čim večje transparentnosti in na drugi strani med varovanimi vrstami podatkov. Poudariti je treba, da vhodne podatke o pogodbenih cenah iz kupoprodajnih pogodb z nepremičninami iz napovedi za odmero davka na promet nepremičnin zagotavlja Finančna uprava Republike Slovenije, kar pomeni, da so ti podatki davčna tajnost. Ker je ETN bistveni pripomoček za različne strokovnjake, ki pri delu potrebujejo podatke iz te evidence, bodo do popolnoma vseh podatkov ETN (tudi identifikacijske oznake nepremičnine) upravičene osebe, ki imajo za tak dostop zakonsko podlago. Gre na primer za upravne organe, sodišča, odvetnike, stečajne upravitelje, policijo in druge

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA				
ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
				osebe. ZMVN-1 med strokovnjake, ki so za izvedbo svojih strokovnih nalog upravičeni do podatkov ETN, vključno z identifikacijsko številko nepremičnine, uvršča tudi ocenjevalce vrednosti. Seveda bodo morali navedeni uporabniki podatke uporabljati le za namene, za katere jim zakon podeljuje pravico do njihove pridobitve, in bodo morali podatke tudi ustrezno varovati. Razlogi, zakaj bi do teh podatkov morali biti upravičeni dodatno še nepremičninski posredniki ali stanovanjski skladi, iz predloga niso razvidni.
9	Društvo novinarjev Slovenije	Javni vpogled v evidenco je pomembno orodje novinarjev pri preiskovanju koruptivnih dejanj, zato predlagajo črtanje 16.člena predloga novele.	Se ne upošteva	Že po veljavni ureditvi so do vseh podatkov upravičene osebe, ki imajo za dostop zakonsko podlago. Zato je dostop že zagotovljen pristojnim osebam za preiskovanje koruptivnih dejanj.
10	KGZS	Menimo, da so ukinitve poskusnega izračuna posplošene vrednosti, ukinitve javne razgrnitve modelov vrednotenja nepremičnin in ukinitve pošiljanja potrdil o podatkih evidence vrednotenja neustrezni in neprimerni. Lastniki nepremičnin morajo biti seznanjeni, po kakšni vsebini modelov vrednotenja nepremičnin je vrednoteno njihovo premoženje, prav tako je potrebno lastnike nepremičnin osebno seznaniti z izračuni posplošene vrednosti. V komunikaciji s člani naše zbornice že več let ugotavljamo, da se lastniki še vedno sklicujejo na po pošti prejete podatke iz obveščanja o vrednosti nepremičnin v 2010 ali 2014, le neznatna manjšina je seznanjena z možnostjo vpogleda v podatke na spletni strani GURS.	Se deloma upošteva	Ohranjanje se javna razgrnitev modelov vrednotenja kot ena od faz določanja modelov, s spremenjenim 19. členom pa se razbremenjuje občine, saj nalogo zbiranja pripomb v celoti prevzema organ vrednotenja. S tem se javnosti omogoči tudi neposredno komuniciranje z organom vrednotenja glede zadevne vsebine. Lastniki nepremičnin se bodo v bodoče prek javnega, pa tudi prek osebnega vpogleda v evidenco vrednotenja v vsakem trenutku lahko seznanili, po kakšni vsebini modelov vrednotenja nepremičnin je vrednoteno njihovo premoženje, kot tudi s posplošeno vrednostjo za vse njihove nepremičnine. V letu 2025 bodo po pripisu novih vrednosti lastniki nepremičnin prejeli zbirna obvestila o vrednosti vseh nepremičnin v svoji lasti. Veljavna ureditev dokazovanja vpliva posebne okoliščine ne zagotavlja izboljšanja kakovosti posplošene vrednosti, saj lastnikom omogoča (tudi le) ugotavljanje tistih posebnih okoliščin, ki so njim v korist. Zato je primerneje spremeniti postopek ugotavljanja posebnih okoliščin z individualnimi cenitvami, ki enotno izkazujejo vpliv vseh posebnih okoliščin. Te cenitve bodo morale sloneti na enakih

Priloge in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA				
ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
		ki jih bodo po predlogu zakona lahko naročili lastniki nepremičnin, omogočajo postavljanje subjektivne vrednosti nepremičnine. Poleg opozorila prec visokimi stroški, ki jih bodo imeli lastniki nepremičnin z naročanjem individualnih cenitvenih poročil za nepremičnine, trdimo, da z individualnimi cenitvami nepremičnin, ki jih predlaga predlagatelj sprememb in dopolnitev ZMVN-1, ne moremo več zagovarjati idej 1. in 2. člena ZMVN-1, to je množčnega in standardiziranega ocenjevanja posplošene vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji, ki so ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini. Dodatno opozarjamo na vprašanje, koliko časa bo individualna cenitev nepremičnine na podlagi posebnih okoliščin aktualna oziroma kdaj jo bo GURS zamenjal z vrednostjo, ki bo določena z modeli množičnega vrednotenja - predlog za spremembo in dopolnitev ZMVN-1 ne podaja časovne veljavnosti individualne cenitve.		predpostavkah, kot to velja za sistem množičnega vrednotenja, podvržene pa bodo tudi presoji skladnosti z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Časovno veljavnost vpliva posebne okoliščine že določa sprememba 26. člena (velja do naslednjega pripisa posplošene vrednosti). Ker je trg nepremičnin zelo živahen, se hitro spreminjajo tudi velikosti vplivov posameznih okoliščin na tržne vrednosti nepremičnin. Z novimi modeli se lahko spremeni velikost vpliva posameznih lastnosti nepremičnin na njihove posplošene vrednosti, spremeni pa se lahko tudi nabor okoliščin, ki jih upošteva nov model vrednotenja, zato je po novih modelih lahko okoliščina, ki v stare modele ni bila vključena, po novih modelih že vključena v izračun posplošene vrednosti, zato po novem ista okoliščina ni posebna okoliščina. Ocena velikosti vpliva posebne okoliščine tako ni neposredno uporabljiva tudi po uveljavitvi novih modelov. V primeru, da se model v bistvenem ne spremeni in posebna okoliščina še naprej obstaja pa je tudi nerazumno, da bi bil strošek nove cenitve v takem primeru enak kot strošek prve cenitve. Glavnina pripomb se ne nanaša na novelo, ampak na osnovni ZMVN-1 oziroma celo na morebitno in hipotetično bodočo ureditev obdavčitve nepremičnin. V opredelitvi posebnih enot vrednotenja, za katere se bo uporabil model za vrednotenje elektram PNE se ne more prednostno uporabljati posebnih zakonov, ki veljajo za družbe, ki upravljajo z elektrarnami. Vpliv na vrednost takih elektram je možen le prek načina izračuna posplošene vrednosti in parametrov za izračun posameznega tipa elektrarne z modelom PNE, ki bo sprejet z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin.
11	Energetska zbornica Slovenije	EZS je v preteklosti že opozarjala na neustreznost ZMVN, saj predstavlja za družbe v energetiki potencialno veliko tveganje dodatne obremenitve z davkom na nepremičnine, za katerega bo nekoč podlaga vrednost ugotovljena po modelu v skladu z ZMVN (model PNE). Posamezne družbe so tudi izračunale možen učinek dodatne obremenitve. Pri tem so bile obremenitve pri nekaterih družbah nesorazmerne tudi ob stopnjah davka med 0.5 % in 1 %, pri nekaterih družbah celo za faktor med 7 in 17 glede na sedanjo obremenitev iz naslova NLSZ. Pri tem je treba upoštevati, da te družbe plačujejo tudi razne ostale dajatve, kot so komunalni prispevki, vodno nadomestilo, nadomestilo za omejeno rabo prostora ipd. Za energetske družbe velja model PNE, po katerem se vrednost določi na podlagi razlik med tržnimi	Se ne upošteva	

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA

ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
		cenami in cenami, ki jo dosega posamezna družba. Poudarjamo, da cene električne energije na trgu zelo nihajo, kar bi posledično pomenilo tudi nihanje posamezne vrednosti. Poleg tega je treba upoštevati tudi dejstvo, da nekatere družbe ne delujejo na trgu in za njihovo poslovanje velja posebni zakon, ki ceno administrira, kar je potrebno pri vrednotenju upoštevati.		
12	OZS	V času veljavnosti ZMVN-1 je bilo jasno, da se podatki množičnega vrednotenja ne ažurirajo in da vzpostavljen sistem ne bo podlaga za odmero davka na nepremičnine. Iz tega razloga je bil interes posameznikov, da podajo pripombe na predloge modela vrednotenja manjši oziroma ga ni bilo. Predlagani model vrednotenja bo v prihodnje podlaga za odmero davka na nepremičnine, zato bo tudi interes posameznikov, da uveljavijo morebitne pripombe utemeljen in večji. Glede na to menimo, da bi bilo potrebno obdržati možnost posameznikov, da se s svojimi pripombami vključijo v postopek oblikovanja osnutkov modela vrednotenja in da se pri pripravi modelov ne upošteva zgolj mnenje občin in strokovne javnosti. Menimo, da je potrebno omogočiti vsem lastnikom, predvsem tistim, ki ne dostopajo do spleta, da se seznanijo z vrednostjo njihovih nepremičnin takoj, ko bodo te vrednosti na novo pripisane nepremičninam – predvideno v marcu 2025. Le na tak način se bo lahko štel, da gre za podatke, ki so usklajeni in odražajo dejansko vrednost. Morebitni postopki zainteresiranih lastnikov (napačno upoštevani kriteriji vrednotenja ali posebne okoliščine) se bodo s takojšnjim obveščanjem začeli izvajati takoj in ne šele v fazi, ko se bodo podatki posredovali posameznikom zaradi potreb postopka v katerem se bodo uporabili. Upoštevanje morebitnih pripomb šele v postopku odmere davka je po naši presoji lahko razlog za zastoje pri odločanju, potrebno plačevanje višjega	Se deloma upošteva	Ohranja se javna razgrnitev modelov vrednotenja kot ena od faz določanja modelov, s spremenjenim 19. členom pa se razbremenjuje občine, saj nalogo zbiranja pripomb v celoti prevzema organ vrednotenja. S tem se javnosti omogoči tudi neposredno komuniciranje z organom vrednotenja glede zadevne vsebine. V letu 2025 bodo po pripisu novih vrednosti lastniki nepremičnin prejeli zbirna obvestila o vrednosti vseh nepremičnin v svoji lasti. Ker je trg nepremičnin zelo živahen, se hitro spreminjajo tudi velikosti vplivov posameznih okoliščin na tržne vrednosti nepremičnin. Z novimi modeli se lahko spremeni velikost vpliva posameznih lastnosti nepremičnin na njihove posplošene vrednosti, spremeni pa se lahko tudi nabor okoliščin, ki jih upošteva nov model vrednotenja, zato je po novih modelih lahko okoliščina, ki v stare modele ni bila vključena, po novih modelih že vključena v izračun posplošene vrednosti, zato po novem ista okoliščina ni posebna okoliščina. Ocena velikosti vpliva posebne okoliščine tako ni neposredno uporabljiva tudi po uveljavitvi novih modelov. V primeru, da se model v bistvenem ne spremeni in posebna okoliščina še naprej obstaja pa je tudi nerazumno, da bi bil strošek nove cenitve v takem primeru enak kot strošek prve cenitve.

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA				
ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
		davka glede na to, da se bodo drugačne vrednosti ugotovljene na podlagi pripomb upoštevale za nazaj. Posebne okoliščine se po novem upoštevajo za dve leti in se uveljavljajo samo s predložitvijo cenitve. Pri tem opozarjamo, da naj bi se nove vrednosti nepremičninam pripisovale vsaki dve leti in da bodo ugotovljene posebne okoliščine veljale le do novega pripisa. Navedeno pomeni, da bo moral lastnik, ki bo uveljavil posebne okoliščine npr. tisk pred iztekom dvoletnega roka za pripis, veljavnost istih posebnih okoliščin v postopku po pripisu vrednosti ponovno dokazovati. Predlog ne predvideva, da bi morebitna "stara" cenitev veljala tudi po pripisu. Cenitve nepremičnin so drage, saj praviloma znašajo za posamezno stanovanje od 500-800 eur. Gre torej za precejšen strošek, ki bo za posameznega lastnika po predlogu spremembe nastajal vsaki dve leti. Predlagamo, da se pri uveljavljanju posebnih okoliščin določi, da je njihovo trajanje lahko daljše od dveh let in posledice za lastnike, ki o prenehanju posebnih okoliščin organa ne bi obvestil. Posebne okoliščine se uveljavijo z vlogo in v upravnem postopku in se upoštevajo za nazaj, torej od vložitve vloge in po tem, ko so ugotovljene. Ker bo množično vrednotenje podlaga za davek, bo le ta odmerjen glede na podatke množičnega vrednotenja na določen trenutek. Prej uveljavljene in kasneje ugotovljene posebne okoliščine se bodo lahko upoštevale šele pri novi odmeri davka. Zato menimo, da je potrebno določiti, da so postopki ugotavljanja posebnih okoliščin nujni postopki v katerih velja načelo hitrosti.		
13	ELES	Predlog za nove določbe, ki se nanašajo na transformatorske postaje – posebno vrednotenje le-teh na način, ki velja za ceste in železnice, saj predstavljajo državno gospodarsko javno infrastrukturo.	Se ne upošteva	Namenska raba najbolje izkazuje tržni potencial zemljišča, zato se kot taka primarno uporablja tudi pri množičnem vrednotenju zemljišč. Zemljišča, ki do po namenski rabi opredeljena kot ceste, železnice ali vodna zemljišča se vrednotijo z modelom za stavbna zemljišča (STZ). Glavni

Pripombe in predlogi na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin EVA: 2024-1611-0043 – JAVNA OBRAVNAVA

ZAP. ŠT.	PREDLAGATELJ	PRIPOMBA/PREDLOG	Stališče do pripomb oz. predlogov	Obrazložitev stališča
				razlog za dodano izjemo, da se zemljišča pod javnimi cestami, železnico in vodami obravnavajo (tudi) po dejanski rabi zemljišč, je predvsem v neurejenosti evidentiranja tovrstne obstoječe javne infrastrukture (ceste in železnice) oziroma javnega dobra (vode) v zemljiškem katastru (neodmerjeni infrastrukturni objekti in neizvedeni postopki) in tudi v občinskih prostorskih načrtih. Čeprav so v naravi zgrajene ceste in železnice, ki se tudi uporabljajo v javnem prometu, niso ustrezno evidentirane niti v zemljiškem katastru, niti v občinskih prostorskih načrtih. Podobno velja tudi za vodna zemljišča. Edini podatek za tovrstno infrastrukturo je podatek o njihovi dejanski rabi. To je glavni razlog za dodano izjemo, da se ceste, železnice ali vodna zemljišča vrednotijo tudi glede na dejansko rabo zemljišča. Opisani razlogi pa ne veljajo za razdelilno transformatorsko postajo in transformatorsko postajo, čeprav sta tudi del državne gospodarske javne infrastrukture.