**OSNUTEK 19. 3. 2018**

**Na podlagi tretjega odstavka 26. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17) izdaja ministrica za okolje in prostor v soglasju z ministrico za finance**

****PRAVILNIK****

**o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin**

**1. člen**

**(vsebina pravilnika)**

(1) Ta pravilnik določa seznam najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.

(2) Seznam iz prejšnjega odstavka je naveden v Prilogi 1 tega pravilnika in je njegov sestavni del.

**2. člen**

**(opredelitev podatkov o posebni okoliščini)**

Posebna okoliščina, navedena v Prilogi 1, je opredeljena z naslednjimi podatki:

* opis posebne okoliščine,
* velikost vpliva posebne okoliščine na posplošeno vrednost nepremičnine v povezavi s posameznim modelom vrednotenja in
* čas priznavanja vpliva posebne okoliščine.

**3. člen**

**(začetek veljavnosti)**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018

EVA

**Irena Majcen**

ministrica za okolje in prostor

Soglašam!

**mag. Mateja Vraničar Erman**

ministrica za finance

**Priloga 1**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Obrazložitev**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu ZMVN-1) v tretjem odstavku 26. člena določa, da se s pravilnikom določi opis najpogostejših posebnih okoliščin, velikost ter čas priznavanja njihovega vpliva na posplošeno vrednost. S postopkom ugotavljanja posebne okoliščine se v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin uveljavlja pravica lastnika nepremičnine, da na posplošeno vrednost nepremičnine ugovarja in dokazuje, da je drugačna. S postopkom ugotavljanja posebne okoliščine je mogoče izkazati, da je posplošena vrednost določene nepremičnine višja ali nižja kot tista, ugotovljena neposredno z modeli vrednotenja.

Najpogostejše oblike posebnih okoliščin se predpišejo s tem pravilnikom in zanje velja, da jih lahko lastnik izkazuje z različnimi dokaznimi sredstvi, odvisno od narave posebne okoliščine. Ni pa za te posebne okoliščine lastniku potrebno predložiti poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

K 1. členu

Člen določa vsebino pravilnika, ki je podrobneje določena v Prilogi 1, ki je sestavni del pravilnika.

K 2. členu

Člen določa podatke, ki so za vsako posebno okoliščino navedene v Prilogi 1, in sicer se določi opis posebne okoliščine, čas trajanja vpliva posebne okoliščine in predviden vpliv posebne okoliščine za vsak posamezni model vrednotenja. Določene posebne okoliščine so vezane in se priznavajo le za določene modele vrednotenja, in sicer za tiste, za katere je bilo mogoče že vnaprej na podlagi pretekle analize in poznavanja trga nepremičnin predvideti izpolnjevanje pogojev za priznanje posebne okoliščine iz 25. člena tega zakona.

Za postopek posebnih okoliščin veljajo subsidiarno pravila splošnega upravnega postopka. Dokazovanje posebnih okoliščin je tako mogoče na podlagi vseh dokazil, ki jih predvideva splošni upravni postopek (npr. izjave prič, slikovno gradivo, mnenja izvedencev, potrdila upravnih ali državnih organov, ipd.), razen za tiste posebne okoliščine, pri katerih je že iz njihove narave oziroma vsebine določeno, s katerimi dokaznimi sredstvi jih lastnik lahko izkazuje (npr. zahtevano mnenje izvedenca določene stroke, potrdilo občine, ipd.). Za vse posebne okoliščine pa velja, da jih mora lastnik nepremičnine izkazati s tolikšno verjetnostjo, da v njihovo resničnost prepriča organ vrednotenja. Ta mora vsa dokazila preveriti v skladu s prosto presojo dokazov in to presojo obrazložiti v svoji odločitvi.

K 3. členu

Končna določba določa čas začetka veljavnosti pravilnika.