



Ljubljana, 06.04.2016

Na posvetu o "Vrednotenju nepremičnin v postopkih razlastitev za potrebe gospodarske javne infrastrukture", ki ga je dne 16.03.2016 na GZS organiziralo Združenje ocenjevalskih podjetij ZPN, so bila sprejeta naslednja

## **STALIŠČA, PREDLOGI IN PRIPOROČILA h gradivu:**

### **»Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor«<sup>1</sup>**

#### **1. Bistveni vprašnji za oblikovanje sistema vrednotenja nepremičnin sta:**

- za kateri namen ocenjevanja se oblikuje model: zakonsko predpisani ali drugi, iz česar izhaja tudi odgovor na vprašanje:
- katera vrednost se ocenjuje: tržna ali dogovorjena netržna vrednost.

Tudi v primeru pridobivanja stvarnih pravic na nepremičninah za potrebe gradnje gospodarske infrastrukture je potrebno upoštevati eno temeljnih načel MSOV, da je **kot izhodišče za ocenjevanje vrednosti edino primerna in možna osnova tržna vrednost, ki ne sme poslabšati ekonomskega položaja lastnika nepremičnine oz. razlaščenca.** Udeleženci posveta ugotavljajo, da predlagana metodologija, ki je bila predmet posveta, temelji na netržni vrednosti nepremičnin oz. stvarnih pravic na nepremičninah, saj pomeni administrativno določanje vrednosti nepremičnin oz. stvarnih pravic ne glede na njihovo tržno vrednost.

Zato je sicer predlagano metodologijo možno uporabiti v postopkih pogodbenega pridobivanja stvarnih pravic na nepremičninah za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture kot eno od možnih podlag za sporazumno ureditev nadomestila med lastniki nepremičnin in državo oz. občinami oz. v primeru, da sporazum o višini nadomestila ni dosežen, za odločanje v nepravdnih postopkih

---

<sup>1</sup> **Opomba:** Februarja 2016 je Mednarodni denarni sklad (IMF) izdal Poročilo o tehnični pomoči z naslovom: *TECNICAL ASSISTANCE REPORT - THE 2013 PROPERTY TAX ACT: EVALUATION OF ITS DESIGN AND THE EMPLOYED MASS VALUATION SYSTEM*, IMF Country Report No. 16/53, ki je bilo izdelano decembra 2015. Tehnična pomoč je bila izvedena na prošnjo Slovenije. Mednarodni denarni sklad je izvedel Tehnično poročilo za potrebe Ministrstva za finance Republike Slovenije kot piše v uvodu na 6. strani poročila. Strokovna ekipa je na str. 9-10 napisala povzetek priporočil. Poročilo ne predstavlja revizije, kot se to zmotno navaja tu in tam v elektronskih dopisih in tudi v pogovorih. Tehnično poročilo IMF ni bilo predmet strokovnega posveta na GZS, z dne 16. marca 2016. Tehnično poročilo IMF obsega 70 strani, od tega se na oceno sistema MVN v Sloveniji nanaša besedilo na straneh 50-66, pretežni del pa je namenjen predvsem "davku na nepremičnine", kot je bil sprejet v 2013, primerjavam v svetu in vprašanju, ali je za Slovenijo potrebno, da se tak davek uvede, ter kako naj se uvede. Original poročila je na spletni strani [www.imf.org](http://www.imf.org).

zaradi razlastitve, pri čemer pa mora biti z zakonom absolutno zagotovljena pravica oz. možnost lastnika oz. razlaščenca:

- da predloži cenitev, ki jo izdelal »pooblaščen izvedenec za vrednotenje nepremičnin« (cenilec) z uporabo MSOV, še posebej, če gre za bistvenjša odstopanja od ocenjene vrednosti po metodologiji množičnega vrednotenja nepremičnin zaradi neupoštevanja posebne vrednosti nepremičnine in posebnih okoliščin, ki jih modeli MVN ne upoštevajo
- da zahteva mnenje neodvisnega izvedenskega telesa za ocenjevanje vrednosti nepremičnin glede ocenjene vrednosti po metodologiji MVN in individualni cenitvi po MSOV.

**2. Modeli vrednotenja morajo biti transparentni, enostavni, odprti (omogoča cenilcu presojo o posameznih odločitvah) in dinamičen (upoštevati je potrebno faktor čas).**

Model MVN za cenilca ne sme biti obvezujoč, temveč samo priporočljiv, zaradi česar lahko na podlagi argumentov naredi tudi povsem samostojno cenitev. Samo s tem lahko zahtevamo od cenilca, da bo objektivni, neodvisen in nepristranski. Terminologija v osnutku metodologije ni dovolj razumljiva, kar je povezano s sicer že znanimi ugotovljenimi problemi neenotnih definicij in klasifikacij nepremičnin v RS za različne namene (statistika, katastri), kar je nujno urediti pred sprejemom predvidenega zakona novega ZMVN.

2.1 Iz razprave na posvetu in vrste doslej javno znanih strokovnih razprav in objav je znano, da so doslej ugotovljene in v REN pripisane PTV posameznim nepremičninam v številnih primerih neustrezne in ne kažejo tržne vrednosti vrste nepremičnin, kar se nanaša zlasti na vrednosti:

- zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč
- industrijskih objektov
- hotelov
- drugih nepremičnin, kjer niso bile upoštevane posebne okoliščine
- zemljišč, na katerih so zgrajena javna dobra.

**3. Z razvojem modelov se mora ukvarjati neodvisna in nepristranska institucija.** Država in lokalna skupnost sta udeleženca v postopku razlastitve in ne moreta sama sebi predpisovati nadomestil za odkupe oz. razlastitve stvarnih pravic na nepremičninah.

Za ocenjevanje vrednosti nepremičnin oz. stvarnih pravic na nepremičninah se v Republiki Sloveniji uporabljajo MSOV, ki so bili sprejeti v slovenski pravni red na podlagi Zakona o revidiranju in jih je potrebno uporabljati tudi v postopkih pridobivanja stvarnih pravic (odkupa, stavbne in služnostne pravice) na nepremičninah za potrebe gradnje gospodarske infrastrukture, tako pri pogodbenem pridobivanju teh pravic, kakor tudi v postopkih razlastitve kot dodatno strokovno podlago do sicer predvidenih metodologijah MVN.

**4. Ključni problem pri zagotavljanju pravične in ustavno sprejemljive ocene vrednosti nadomestil na podlagi opredeljene metodologije je nepopolnost**

**podatkov, zaradi katerih še tako dobra metodologija ne more dati ustreznih rezultatov.**

Prepogosto se mešajo pojmi kakovost podatkov in kakovost modela. Rezultat uporabe slabih podatkov v pogojno rečeno dobrem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin ne more dati dobrih rezultatov, to je dobre ocene PTV. Če so neustrezna izhodišča posamičnega vrednotenja nepremičnin, zlasti zaradi nekakovostnih podatkov o nepremičnini, tudi predlagane sistemske ureditve področja posamičnega ocenjevanja vrednosti zaradi razlastitve nepremičnin ne morejo biti primerne.

Za vrsto nepremičnin **so podatki o posameznih nepremičninah v javnih bazah podatkov neustrezni in nezanesljivi**, kar bi ob obvezni in avtomatični uporabi sedanjih podatkov v REN ter njim pripisanim PTV vodilo do napačne ocene njihove posebne vrednosti kot podlago za pogodbeno pridobitev stvarnih pravic za potrebe gradnje GJI, ali za njihovo razlastitev, posledično pa do množičnega in velikega oškodovanja lastnikov nepremičnin ter nepravilnosti. Takšna obvezna in avtomatična uporaba rezultatov dosedanjega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, to je PTV pripisane v REN, bi bila ustavno sporna glede na določila Ustave RS, ki zagotavljajo varovanje lastninske pravice kot pomembno ustavno kategorijo, enako pa tudi načelo enakosti pred zakonom in glede na odločbo Ustavnega sodišča RS števil. 4-I-313/13-86 z dne 21.03.2014.

5. **Z novim Zakonom o množičnem vrednotenju je nujno urediti ustanovitev in delovanje neodvisnih ocenjevalskih teles na regionalni in državni ravni po vzoru drugih držav (Švedska, ZR Nemčija, ZDA), ki bodo tudi v primerih pridobivanja stvarnih pravic na nepremičninah za potrebe gradnje GJI dajala neodvisna mnenja na zahtevo države ali občine oz. lastnika nepremičnine. Na tej podlagi se bo postopno oblikovala poenotena praksa ocenjevanja vrednosti stvarnih pravic na nepremičninah za posamezne namene gradnje in vzdrževanja, ki bo potem vplivala tudi na spremembe metodologij MVN in tudi individualnih cenitev nepremičnin. Po večinskem mnenju udeležencev posveta ni dopustno z zakonom določiti kot edino in dokončno podlago za določitev nadomestila za potrebe gradnje samo posplošene vrednosti nepremičnin, ki so pripisane v sedanjem REN, ne da bi zakon izrecno omogočal v 1. in tej točki predlaganih možnosti tako lastnikov nepremičnin, kakor tudi države in občin, da se podlaga za določitev nadomestila kar najbolj približa posebni vrednosti nepremičnine oz. stvarnih pravic za potrebe gradnje GJI.**
6. **Za prodaje in nakupe majhnih površin med javnim sektorjem in lastniki nepremičnin ter tudi znotraj zasebnega sektorja je sistem MVN lahko koristen in najcenejši administrativni pripomoček. Vendar ima svoje meje, ko doseže vrednost posla kritično mejo. Zato je potrebno mejo določiti z zakonom ali pa jo napraviti za določljivo po zakonu.**
7. **Organizacija izvajanja ocenjevanja vrednosti nepremičnin**

7.1 Udeleženci ugotavljajo, da z lanskimi spremembami Zakona o sodiščih ni bila zagotovljena izvedba mnenj Računskega sodišča RS z dne 10.3.2014. o učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove GJI, saj so ostala odprta praktično vsa ključna vprašanja, pri čemer v gradivu predlagana ureditev izhaja iz po mnenju udeležencev napačnih usmeritev:

- da je potrebno uzakoniti novi sistem licenciranja cenilcev in njihovega izobraževanja in to posebej za potrebe ocenjevanja vrednosti nadomestil za potrebe pridobivanja nepremičnin za gradnjo GJI (posebni, specializirani cenilci?!)
- da je potrebno urediti poseben sistem nadzora cenilcev izven sistema, ki ga sicer ureja ZRev.

Udeleženci posveta soglašajo, da je potrebno zagotoviti enoten sistem licenciranja vseh cenilcev, njihovega stalnega izobraževanja in strokovnega nadzora, vendar ne posebej in ločeno zaradi potreb pridobivanja nepremičnin za gradnjo GJI, temveč enotno za vse vrste izvajanja cenitev.

Udeleženci posveta soglašajo, da je potrebno za ureditev stanja na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin zagotoviti :

- nadzor nad sodnimi cenilci gradbene, kmetijske in gozdarske stroke, ko delujejo na prostem trgu;
- razširiti nabor strokovnih področij pri Ministrstvu za pravosodje s področjem ali »nepremičnine« ali »poslovanje z nepremičninami« in za vstopni prag zahtevati certifikat za »pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin«;
- da nov sistemski zakon ni potreben, predlagajo le novi določbi v ZNPosr:
  1. za posamično ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin uporabljajo cenilci strokovne standarde, sprejete skladno z zakonom, ki ureja revidiranje.
  2. cenilci, ki ocenjujejo posamično tržno vrednost nepremičnin na prostem trgu, morajo izkazati osnovno usposobljenost skladno z zakonom, ki ureja revidiranje.
- da je osnovno izobraževanja cenilcev nepremičnin zagotovljeno z ZRev-2;

## 8. Sistemska ureditev evidence stvarnih pravic na omrežjih GJI

Udeleženci posveta predlagajo, da Vlada RS pospeši pripravo zakona o omrežjih GJI, s katerim bo urejena vzpostavitev lastninske pravice na omrežjih GJI, kjer predmet infrastrukture ni izenačen z zemljiščem in temelji na služnosti. Takšna ureditev zahteva najprej opredelitev omrežja GJI kot samostojne stvari. Zato je potrebno z zakonom urediti tudi načine prenosa lastninske pravice na omrežjih GJI in ustanovitev nekaterih omejenih stvarnih pravic (zastavne in služnostne pravice), pri čemer je

potrebno hkrati proučiti potrebno spremembo zemljiškoknjžnih predpisov zaradi evidentiranja stvarnih pravic na omrežjih GJI oz. GI.

9. Udeleženci posveta predlagajo, da se za posamezne vrste nepremičnin izdelajo strokovne smernice za ocenjevanje vrednosti, še posebej za doslej najbolj sporna področja množičnega vrednotenja, kot za nezazidana in zazidana stavbna zemljišča. Gre za strokovne smernice kot strokovni standard, ki omogoča oz. olajša ocenjevanje posebne vrednosti stvarnih pravic na posamezni nepremičnini za potrebne gradnje GJI.
10. V postopkih ocenjevanja vrednosti nepremičnin oz. stvarnih pravic na nepremičninah je potrebno z zakonom določiti zlasti v primerih gradnje celotnih omrežij GJI oz. nepremičnin večje vrednosti obvezno strokovno revizijo cenitev s strani neodvisnih cenilcev – strokovnjakov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki niso kakorkoli v odvisnem razmerju s pridobiteljem stvarnih pravic na nepremičninah zaradi gradnje GJI.
11. Z novim zakonom o urejanju prostora je potrebno enotno urediti pogoje in postopke za ugotavljanje oz. določanje javnega interesa za gradnjo posamezne GJI kot podlago za utemeljenost začetka uvedbe postopka razlastitve posameznih nepremičnin, predvsem zaradi nejasnosti glede na vse sedaj še vedno veljavne prostorske akte občin in države, ki pogosto ne določajo na dovolj nedvoumen način zemljišča in druge nepremičnine, ki so predmet pridobivanja stvarnih pravic za potrebe gradnje GJI oz. uvedbe razlastitvenega postopka. V primerih, ko veljavni, pogosto zastareli prostorski akti občin ali države ne določajo na nedvoumen način nepremičnin za potrebe gradnje GJI, je obvezno takšne akte spremeniti in dopolniti, saj sicer ne zagotavljajo ustrezne pravne podlage za pridobivanje stvarnih pravic za potrebe gradnje GJI. V zvezi s tem je potrebno proučiti možnost ugotovitve oz. določanja javnega interesa za gradnjo GJI tudi s posebnimi akti države ali občine, da gre za gradnjo v javno korist. To je še posebej pomembno zato, ker posamezni področni zakoni (n. pr. ZTel-1) določajo, da je gradnja posameznih omrežij GI v javno korist, čeprav gre za investicije zasebnih, ne pa javnih investorjev.
12. V zvezi s postopki odkupa ali razlastitve stvarnih pravic na nepremičninah je zelo pomembno vprašanje pri zemljiščih pravilna ugotovitev namenske in dejanske rabe glede na veljavne prostorske akte, pri čemer mora biti kot podlaga za odkup ali razlastitev odločilna s prostorskimi akti določena namenska raba. Pri tem je nujno potrebno v novi prostorski zakonodaji urediti sistem določanja razvojnih stopenj stavbnih zemljišč, saj je to ključnega pomena za določitev njihove tržne oziroma posebne vrednosti. Enako je zelo pomembno, da se končno izvedejo sicer s posameznimi zakoni določene omejitve lastninske pravice (23 zakonov), kot so varovalni pasovi ob javnih cestah, pri energetskih omrežjih, vodnih zemljiščih itd. Na tem področju je temeljni problem, da država in občine niso izvršile svojih nalog in obveznosti določitve varovalnih pasov, kar onemogoča ustrezno ocenjevanje posebne vrednosti stvarnih pravic, zlasti za obstoječo GJI.

**13.** Udeleženci posveta menijo, da doslej veljavni sistem spreminjanja podatkov o nepremičninah v REN brez uradnega preverjanja resničnosti in pravilnosti s strani geodetske uprave in drugih pristojnih organov države in občin ni sprejemljiv, saj ne zagotavlja ustrezne stabilnosti in pravilnosti teh podatkov ter s tem posledično neizogibno vpliva tudi na ocenjevanje njihove vrednosti v sistemu MVN. Zato mora spreminjanje teh podatkov temeljiti ali na podatkih pooblaščenih izvajalcev geodetskih storitev ali na izvedenskih mnenjih drugih strokovnjakov – izvedencev ali na uradnem terenskem preverjanju pristojne geodetske uprave ali pa občine.

Sestavni del teh stališč, predlogov in priporočil so tudi referati in prispevki s posveta.

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninam  
Združenje ocenjevalskih podjetij

Predsednik  
Boštjan Boh

Priloge:

- ločeno mnenje dr. Maruške Šubic Kovač k točki 7
- ločena mnenja Ministrstva za okolje in prostor in Geodetske uprave RS (posredovana dne 5.4.2016 s strani Državne sekretarke ga. Lidije Stebernak) k posameznim točkam

**Dr. Maruška Šubic Kovač v povezavi s točko 7 glede na razpravo na posvetu zastopa nekoliko drugačno stališče, ki je navedeno spodaj.**

## **7. Organizacija izvajanja ocenjevanja vrednosti nepremičnin**

Za področje vrednotenja nepremičnin bi bilo potrebno vzpostaviti v Sloveniji certifikatni sistem, ki predstavlja sistem zagotavljanja in potrjevanja poklicnih kvalifikacij za poklice, ki nimajo pokritja v sistemu formalnega izobraževanja. Pri tem se upoštevajo evropski standardi, ki podajajo splošne kriterije za vzpostavitev ustreznega certifikatnega sistema, kot so:

1. Predmet in področje uporabe
2. Definicije
3. Splošne zahteve
4. Upravna organiziranost
5. Formalni pogoji dela upravnega odbora
6. Struktura organiziranosti
7. Certificiranje kadrov
8. Dokumentacija in njeno vzdrževanje
9. Podatki
10. Certifikatni sistem in nadzor nad postopki
11. Certifikatni sistem in zahtevana sredstva za nadzorovanje
12. Priročnik o kakovosti
13. Zaupnost
14. Objava
15. Pritožbe
16. Interna revizija in periodični pregled
17. Zloraba pristojnosti iz naslova certificiranja
18. Pritožbe
19. Odvzem in razveljavitev certifikatov

Osrednji element certifikatnega sistema so nacionalno potrjeni standardi znanja in spretnosti, eksterno preverjanje znanja in spretnosti, ki so določeni v standardih, ter nadzor, kar zagotavlja bolj kakovostno delo na področju vrednotenja nepremičnin.

**Ministrstvo za okolje in prostor in Geodetska uprava Republike Slovenije (zanje Državna sekretarka, ga. Lidija Stebernak) je z elektronsko pošto dne 5.4.2016 posredovalo svoje odzive oziroma ločena stališča in pripombe, navedena po posameznih točkah.**

### **K točki 1**

*Razvite metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin, delov nepremičnin, pravic in škod, ki jih je na mednarodnem razpisu v skladu z mednarodnimi standardi in mednarodnimi priporočili (UN ECE, FIG, mednarodne prakse, 30 letnih izkušenj Švedske) izdelalo švedska državna geodetska agencija »Swedesurvey« v sodelovanju z strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin in uglednih domačih strokovnjakov cenilske stroke, v celoti ustrezajo mednarodnim standardom kot tudi mednarodnim priporočilom tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin, delov nepremičnin, pravic in škod. Poudarjamo, da množično vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji, ki je osnova sistema, temelji na Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, uporablja ista pravila in ima natančno določena merila in kriterije, ki zagotavljajo, da modeli omogočajo ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin v okviru največjih dovoljenih odstopanj. Ker pa sistem ne sledi vsem podrobnim značilnostim nepremičnin, ki lahko vplivajo na njihovo vrednost na trgu, se za izračun uporablja izraz posplošena tržna vrednost. Modeli so torej narejeni na podlagi razmer na trgu, ne pa na administrativnih arbitrarnih odločitvah, zato je ocena, narejena na podlagi modelov, ocena tržne vrednosti. Zato je teza, da je množično vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji, kot tudi razvite metode, »administrativno«, nestrokovna in neutemeljena. Je tudi v nasprotju s teorijo množičnega vrednotenja, pa tudi mednarodno prakso na tem področju, ki vrednosti, ugotovljeni s sistemom množičnega vrednotenja v skladu s standardi priznava značaj »tržne vrednosti«.*

*Zato predlagane metode popolnoma ustrezajo načelu »da se lastnikom nepremičnin, ki so prisiljeni prodati svojo nepremičnino zaradi javnega interesa, zagotovi povrnitev tržne vrednosti njegove nepremičnine in obenem tudi zagotovi, da se ekonomski položaj ob prisilnem odkupu ne spremeni«. Predlog, da se cenilcu prepusti samostojno – popolnoma individualno presojo pri ocenjevanju, ne da bi se uredila enotnost in primerljivost ocenjevanja, lahko pelje v cenitve, ki bodo pristranske, neobjektivne in zato v nasprotju z ugotovitvami revizije Računskega sodišča RS iz leta 2014, ki je ugotovilo, da je treba za namene razlastitev, tako s ciljem varovanja pravic razlaščenec, kot z vidika zagotavljanja racionalnega upravljanja z davkoplačevalskimi sredstvi, zagotoviti enotna pravila vrednotenja za te namene, obenem pa tudi opozorilo, da je nujno potrebna zakonska ureditev izobraževanja, licenciranja, nadzora in uporabe enotnih metodologij ocenjevanja, kar je seveda širša problematika.*

*Nenazadnje v prid predlaganim rešitvam govorijo tudi mednarodna priporočila in usmeritve (UNECE, FIG, WB...) glede ocenjevanja vrednosti nepremičnin v postopkih razlastitev v javnem interesu, ki vse priporočajo poenotenje metodologij in meril vrednotenja za te namene ter opozarjajo na nujnost institucionalnega nadzora nad takimi postopki.*



## **K točki 2**

*V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin je oblikovanih in na podlagi podatkov o trgu nepremičnin umerjenih 21 modelov vrednotenja za 21 različnih vrst nepremičnin. Modeli vrednotenja so transparentni in javni (na spletni strani GURS je javno dostopna zbirka modelov vrednotenja z vsemi pojasnili in značilnostmi posameznega modela, opisi podatkov, vplivnih parametrov, preko 1000 strani pojasnil). Seveda pa je za popolno razumevanje modelov potrebno ne le poznavanje standardov tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin, temveč tudi znanje statistike, matematike, podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah.*

*Prav nepravilni ali nepopolni podatki o nepremičninah so glavni razlog za napačno ocenjeno vrednost (vodijo v napačni izračun ali v napačno uporabo modela), ne pa slabi modeli vrednotenja. Zato je teza, navedena pod to točko, da je zavezujoča uporaba modelov vrednotenja neprimerna, saj so pogosto na podlagi modelov nepremičninam določene napačne vrednosti, neustrezna. Takšna ocena spregleda, da predvidena uporaba metod od cenilcev zahteva, da pri cenitvi preverijo pravilnost, popolnost in kakovost podatkov o nepremičninah, ki se ocenjujejo, ter da morajo pri cenitvi uporabiti dejanske podatke o nepremičninah. Metodologija torej predvideva, da bodo cenilci preverili tako pravilno klasifikacijo nepremičnin kot tudi podatke, ki se zanjo vodijo v evidencah, ter jih po potrebi popravili oziroma ocenili vrednost z uporabo pravega model in vanj vnesli pravilne podatke.*

## **K točki 3**

*Država in lokalne skupnosti sta ne udeleženca temveč naročnika v postopku razlastitve saj uresničujeta javni interes. Torej zastopata interes državljanov oziroma občanov. Računsko sodišče RS je v reviziji postopkov razlastitev zelo jasno ugotovilo oškodovanja javnih sredstev na račun neprimernih cenitev ter nestrokovnost pri uporabi mednarodnih standardov, zato je tudi dalo pobudo po pravni ureditvi področja, ne le glede nadzora nad ocenjevanjem za potrebe razlastitev ampak tudi širše glede izobraževanja, licenciranja in nadzora nad delom cenilcev nasploh. Kar zadeva postopke razlastitev v javnem interesu, pa je izrecno predlagalo zakonsko določitev uporabe enotnih metodologij ocenjevanja s ciljem zagotavljanja transparentnosti, objektivnosti in enotnega obravnavanja vseh nepremičnin in lastnikov v postopkih.*

*Dejstva, da se – tako kot tudi v drugih primerih – država pojavlja tako v vlogi regulatorja različnih storitev, kot tudi odjemalca le-teh, ni moč šteti za generatorja pristranskosti in interesne naravnosti. Ravno vzpostavitev predlaganega sistema bo pripomogla k bolj transparentnem ravnanju vseh udeležencev in k pravičnejši obravnavi zavezancev in upravičencev v teh postopkih.*

## **K točki 4**

*Zelo jasno je bilo na posvetu predstavljeno, da bo cenilec obvezen preveriti podatke o nepremičninah, ki se vodijo v javnih evidencah. V primeru, da bodo le-ti napačni, bo moral pri cenitvi upoštevati dejanske podatke o nepremičninah, s ciljem enakopravnega metodološkega obravnavanja vseh nepremičnin na enak način, pa tudi modele vrednotenja*

**K točki 5**

*Glej pripombo/stališče k točki 4.*

**K točki 6**

*Sistem MVN v Republiki Sloveniji ni administrativen »pripomoček« temveč »sistem«, ki je v mednarodnem okolju zelo priznan in trenutno eden boljših sistemov (glej revizijsko poročilo IMF).*

**K točki 7**

*Do navedenega morata zavzeti stališče tudi MF in MP.*

**K točki 9**

*Razvite metodologije ravno dajejo smernice s ciljem poenotenja.*

**K točki 10**

*Iz navedenega ni moč razbrati, ali gre za neko posebno skupino cenilcev s posebnimi pristojnostmi, ali pa za zahtevo po revidiranju cenitev s strani drugih cenilcev.*

**K točki 11**

*S predlogom se strinjamo, osnutki zakonodaje pa so spisani v smeri, da se predvsem glede izkazovanja javne koristi določi en sam standard izkazanosti v prostorskih aktih, in se domneve obstoja javne koristi ne veže na posamezno vrsto ali pa celo generacijo prostorskih aktov.*

**K točki 12**

*Strinjamo se s potrebo po uvedbi in evidentiranju razvojnih stopenj stavbnih zemljišč, ne razumemo pa povsem predloga, da se »izvedejo« z zakoni določene omejitve lastninske pravice. Ali je mišljeno ustrezno evidentiranje infrastrukture in nato določanje njenih varovalnih pasov, in ali je s tem mišljeno njihovo prikazovanje v prostorskih aktih?*

**K točki 13**

*GURS je že pripravil predloge rešitev, ki jih delno tudi že izvaja.*