



Novela Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin

Tanja Rabič



Opredelitev lastnika nepremičnine

Trenutno:

Lastnik nepremičnine 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](#).



Opredelitev lastnika nepremičnine

Novela:

Lastnik nepremičnine je oseba, ki je v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, vpisana kot lastnik.

Poleg tega podatka še „poseben podatek o lastniku“



Kaj se vrednoti po modelu za elektrarne

Trenutno:

Model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo **nad 50 kW** in spremljajočih objektov



Kaj se vrednoti po modelu za elektrarne

Novela:

Model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije **z močjo 1 MW ali več** in spremljajočih objektov



Poskusni izračun PV nepremičnin

Trenutno:

- predviden kot pripomoček lastnikom nepremičnin, da bi lažje preverili, kako predlogi novih modelov vrednotenja vplivajo na vrednosti njihovih nepremičnin
- s tem bi lastniki v javni razgrnitvi modelov vrednotenja lažje obrazloženo navajali pripombe k predlogom modelov vrednotenja



Poskusni izračun PV nepremičnin

Novela:

- pripombe javnosti v praksi niso bile takšne, da bi lahko pomagale izboljšati modele
- nanašale so se predvsem 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



Javna razgrnitev

- ohranja se javna razgrnitev modelov vrednotenja kot ena od faz določanja modelov
- s spremembo se razbremenjuje občine, saj nalogo zbiranja pripomb javnosti prevzema organ vrednotenja



Pošiljanje potrdil iz evidence vrednotenja

Trenutno:

Organ vrednotenja mora **ob vsaki uveljavitvi novih modelov** vsem lastnikom nepremičnin, ki se jim z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja posplošena vrednost spremeni, poslati zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja. Zbirno potrdilo se pošlje **v fizični obliki po pošti** (razen če se izdaja za več kot 100 enot vrednotenja)



Pošiljanje potrdil iz evidence vrednotenja

Novela:

- Potrdila se ne pošiljajo več po uradni dolžnosti (izjema leto 2025)
- EV je javna evidenca, vanjo je mogoče vpogledati
- Na zahtevo se iz evidence izda potrdilo (v fizični ali elektronski obliki)



Posebne okoliščine

Trenutno:

- posebne okoliščine po pravilniku (samo dokazati obstoj PO)
- s predložitvijo poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin



Posebne okoliščine

Novela:

Samo s predložitvijo poročila ocenjevalca
vrednosti nepremičnin



Poročilo ocenjevalca vrednosti

Namen: ugotoviti vpliv posebnih okoliščin na vrednost nepremičnine

Upoštevati mora vse določbe mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti

Posebni predpostavki:

mora upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, kot je opredeljena v 3. členu ZMVN-1 in

neobremenjeno lastninsko pravico na nepremičnini



Mora 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,
- 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



Izdelano mora biti v elektronski obliki.

Ob vložitvi predloga ne sme biti starejše od dveh mesecev.

O zahtevi za priznanje posebne okoliščine bo organ vrednotenja odločil z odločbo:

odločitev o vrsti posebne okoliščine, velikosti vpliva posebne okoliščine (če na nepremičnino oziroma enoto vrednotenja vpliva več posebnih okoliščin se odloči le o skupnem vplivu vseh posebnih okoliščin) ter datumu začetka veljavnosti posebne okoliščine, vse v povezavi z vsako posamezno enoto vrednotenja, ki sestavlja konkretno nepremičnino.

Dolžnost lastnika nepremičnine, da najpozneje v 30 dneh sporoči vsako spremembo značilnosti nepremičnine, ki vpliva na obstoj ali velikost vpliva posebnih okoliščin.



Posebne okoliščine po uradni dolžnosti

Trenutno:

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 Pravilnika o posebnih okoliščinah...



Posebne okoliščine po uradni dolžnosti

Novela:

- v primeru naravne nesreče
- ki povzroči spremembo vrednosti nepremičnin na dol. območju
- na podlagi strokovnega poročila organa vrednotenja
- Vlada s sklepom ugotovi
 - Obseg takega območja
 - Velikost vpliva naravne nesreče na vrednosti nepremičnine (potrebni odstotek zmanjšanja PV)
 - Čas trajanja tega zmanjšanja PV



Posebna določba za ugotavljanje pravic iz javnih sredstev

Uporaba novih posplošenih vrednosti nepremičnin za ugotavljanje pravic iz javnih sredstev se zamakne do 31. julija 2026, s čimer se omogoči prilagoditev premoženjskih cenзов v področni zakonodaji. Do tedaj se še naprej uporabljajo podatki, kot se v teh postopkih uporabljajo trenutno.



Hvala za pozornost