

Na podlagi tretjega odstavka 26.člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št.77/17, 33/19 in 66/19) izdaja minister za okolje in prostor v soglasju z ministrom za finance

PRAVILNIK
o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin

1.člen
(vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa opis najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin, velikost njihovega vpliva in čas priznavanja njihovega vpliva.

2.člen
(opredelitev podatkov o posebni okoliščini)

- (1.) Šifrant najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin, je določen v Prilogi 1, ki je sestavni del tega pravilnika.
- (2.) Posamezna posebna okoliščina iz Priloge 1 tega pravilnika je opredeljena z naslednjimi podatki:
- šifra posebne okoliščine,
 - opis posebne okoliščine,
 - podrobnejši opis posebne okoliščine,
 - čas priznavanja vpliva posebne okoliščine in
 - velikost vpliva posebne okoliščine na posplošeno vrednost nepremičnine v povezavi s posameznim modelom vrednotenja.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

3.člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 43/18).

4.člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1.aprila 2020.

Št.
Ljubljana,
EVA 2019-2550-0089

Simon Zajc
minister za okolje in prostor
Soglašam!
Andrej Bertonec
Minister

Obrazložitev

Množično vrednotenje nepremičnin je po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19; v nadaljnjem besedilu ZMVN-1) sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na osnovi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisane v uradnih evidencah, kar omogoča standardizirano ocenjevanje vrednosti večjemu številu nepremičnin naenkrat. Obsega tri faze: določanje modelov vrednotenja, pripis posplošene vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja ter postopek obravnave in odločanja o posebnih okoliščinah. Za zagotavljanje pravne varnosti lastnikov nepremičnin je ZMVN-1, kot pravno sredstvo za izpodbijanje posplošene vrednosti, uvedel postopek ugotavljanja posebne okoliščine. V tem postopku lastnik uveljavlja tiste lastnosti nepremičnine, ki v modelu vrednotenja niso bile upoštevane (ker podatek o nepremičnini ni sistemsko zbran v uradnih evidencah ter tako ni upoštevan pri izračunu posplošene vrednosti) ali pa je sistemsko zbran in ni prevzet v evidenco vrednotenja), pa vendar bistveno vplivajo na njeno tržno vrednost. Kot posebne okoliščine se štejejo tiste lastnosti, katerih vpliv na posplošeno vrednost enote vrednotenja je vsaj 20 % oziroma več kot 200.000 eurov, pri čemer se posplošena vrednost zaradi posebnih okoliščin lahko poveča ali zmanjša. Posebne okoliščine so tiste lastnosti nepremičnin, ki trajajo dalj časa (predvidoma več kot eno leto) in so lastne posamezni nepremičnini ali omejenemu naboru nepremičnin v določeni vrednostni coni. Ugotavljajo se na posamezno enoto vrednotenja, saj določena lastnost nepremičnine na njene sestavne dele z vidika vrednotenja različno vplivajo.

Da bi se lastnikom nepremičnin olajšalo dokazovanje ter znižalo stroške dokazovanja ter s tem posledično povečalo njihovo pravno varnost, tretji odstavek 26. člena ZMVN-1 določa sprejem posebnega pravilnika, s katerim se določi opis najpogostejših posebnih okoliščin, velikost ter čas priznavanja njihovega vpliva na posplošeno vrednost.

K 1.členu

Člen opredeljuje vsebino pravilnika, in sicer ta pravilnik določa opis najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, velikost njihovega vpliva in čas priznavanja njihovega vpliva.

K 2.členu

Člen določa, da je šifrant najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, določen v Prilogi 1, ki je sestavni del pravilnika. Določen je nabor najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin, ki znatno zvišujejo oziroma znižujejo vrednost nepremičnine, z opisom, velikostjo ter časom priznavanja njihovega vpliva 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 ZMVN-1.

Za postopek ugotavljanja 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.

Priloga 1 se glede na Prilogo 1, ki je sestavni del Pravilnika o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost (Uradni list RS, št. 43/18), s tem pravilnikom bistveno spreminja. V procesu oblikovanja novih modelov vrednotenja, ki jih je Geodetska uprava RS kot organ vrednotenja v letih 2018 in 2019 usklajevala s strokovno javnostjo, občinami in lastniki se je izkazalo, da je potrebno uveljavljeni pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost, temeljito pregledati in vanj vnesti precej sprememb glede na novo oblikovane nove modele vrednotenja. Zaradi jasnejše opredelitve se v Prilogi 1 spreminjajo imena stolpcev in nazivov posebnih okoliščin, opisi posameznih posebnih okoliščin pa se združujejo oziroma črtajo. Priloga 1 niso več navedene nekatere okoliščine, ki glede na novo oblikovane modele vrednotenja ne izpolnjujejo več pogojev za posebne okoliščine iz ZMVN-1 iz naslednjih razlogov: njihovi vplivi so že zajeti v modelu vrednotenja, čas trajanja vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine je glede na prakso krajši od enega leta ali pa je bilo presojeno, da je za ugotavljanje posebne okoliščine zaradi kompleksnosti in strokovne zahtevnosti potrebna za oceno vpliva na tržno vrednost nepremičnine predložitev poročila ocenjevalca vrednosti.

K 3. členu

Z uveljavitvijo novega pravilnika preneha veljati že uveljavljeni pravilnik.

K 4. členu

Ta določba določa začetek veljavnosti in začetek uporabe pravilnika. Zamik začetka uporabe pravilnika je usklajen z določbo ZMVN-1, ki določa, da se poglavje o posebnih okoliščinah prične uporabljati po tem, ko bodo nepremičninam v Republiki Sloveniji prvič pripisane posplošene vrednosti na podlagi ZMVN-1. Pravilnik se torej začne uporabljati 1. aprila 2020.