

**ZAKON
O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN (ZMVN-1)****I. UVOD****1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA****1.1. Ocena stanja**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 - ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN) je začel veljati 31. maja 2006. Pripravljen je bil na podlagi spoznanj, izkušenj in rešitev, pridobljenih v okviru podprojekta »Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin«, ki se je v Sloveniji kot del kompleksnejšega projekta »Posodobitev evidentiranja nepremičnin« izvajal v letih 1999 do 2005. Sistem se je razvil za potrebe uvedbe sodobnega davka na nepremičnine, ki bi slonel na njihovi vrednosti. Vendar se je zaradi dejstva, da se je vrednost posameznih nepremičnin pojavljala v več predpisih, ki so jo urejali vsak po svoji lastni metodologiji, pojavila potreba po enotni vrednosti nepremičnine, ki jo bo mogoče uporabljati v več različnih postopkih za javne namene. Zato se je sistem množičnega vrednotenja uvedel kot neodvisen strokovni večnamenski sistem ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Za posamično ocenjevanje vrednosti nepremičnin se sicer uporabljajo tržne metode, ki pa zaradi zahtev po čim boljše ugotavljanju dejavnikov, ki vplivajo na ocenjevano vrednost, niso primerne za ugotavljanje tržne vrednosti večjemu številu nepremičnin naenkrat za različne javne namene (npr. za določanje davčne osnove za odmero davka na nepremičnine na podlagi njihove tržne vrednosti, kot množična informacija za nadzor drugih davčnih dajatev, povezanih z nepremičninami, za potrebe ocenjevanja vrednosti v postopku razlastitev v javnem interesu, statističnih spremljanj in analiz, kot informacija za pripravo in preverjanje ukrepov zemljiške oz. prostorske politike, itd). Potrebno je bilo razviti metodo, ki omogoča določanje tržne vrednosti večjemu številu nepremičnin istočasno, vendar še vedno upošteva strokovna izhodišča tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin in hkrati zagotavlja primerno kakovost ocene za uveljavljanje temeljnih načel javnopravnega sistema (pravičnost, enakost, primerljivost, preglednost, določenost ...) ter kakovostne analize in ukrepe v povezavi z nepremičninami. ZMVN je po vzoru držav, ki imajo sistem množičnega vrednotenja nepremičnin postavljen na tržne temelje, uredil večnamenski sistem ugotavljanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Ker je bilo izhodišče ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, je zakon uveljavil metode množičnega vrednotenja, ki slonijo na mednarodnih standardih tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Uredil je sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih z nepremičninami v evidenci trga nepremičnin ter evidentiranje podatkov o nepremičninah, potrebnih za vrednotenje. S tem je pomembno prispeval k vsebinski nadgradnji registra nepremičnin, ki ga ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 - odl.US in 79/12; v nadaljnjem besedilu: ZEN).

ZMVN je pristojnost nad izvajanjem sistema množičnega vrednotenja dodelil Ministrstvu za okolje in prostor. Ker je množično vrednotenje pomembno vezano na podatke iz nepremičninskih evidenc, je bil organ za množično vrednotenje, po vzoru večine primerljivih sistemov, ustanovljen na Geodetski upravi RS. Za izvajanje sistema množičnega vrednotenja so bili uveljavljeni naslednji podzakonski akti:

Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/08),

Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin (Uradni list RS, št. 15/10),

Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 109/11, 7/14 in 41/14),

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11 in 41/14),

Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13),
Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13),
Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13),
Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13),
Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15).

Zgoraj naštetih podzakonskih aktov urejajo vse podrobnejše postopke in podatke, potrebne za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin. Množično vrednotenje sloni na standardih za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, kot jih določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, obenem pa jih nadgrajuje z ustreznimi metodami statistične analize podatkov o trgu nepremičnin. Za množično vrednotenje je značilno, da upošteva enake metode in podatke o trgu kot posamično ocenjevanje tržne vrednosti, le da se na podlagi statističnih analiz trga oblikujejo modeli vrednotenja, s katerimi se poskuša v največji možni meri simulirati odzive trga in z njimi nato ocenjevati vse podobne vrste nepremičnin na območju s podobnimi tržnimi značilnostmi na isti presečni datum.

Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja določa, kako se izbere način ocenjevanja vrednosti za posamezno vrsto nepremičnin (način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa ali način upoštevanja nabavne vrednosti), kako se izberejo podatki za oblikovanje modelov, merila za oblikovanje vrednostnih con in merila za oceno kakovosti in zanesljivosti ocenjenih vrednosti.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin določa modele vrednotenja glede na vrste nepremičnin, za katere so analize pokazale, da zahtevajo posebne rešitve. Tako so z uredbo določeni modeli vrednotenja za stanovanja, za hiše, za garaže, za lokale, pisarne, industrijske stavbe itd.. Z uredbo se tudi določa, za katere vrste nepremičnin se bo določen model uporabil. Uredba je torej predpis, ki omogoča vsaki nepremičnini v registru nepremičnin pripisati ustrezno posplošeno tržno vrednost. Modeli vrednotenja so inštrument za ugotavljanje posplošene tržne vrednosti posameznih nepremičnin, z upoštevanjem podatkov o njihovih bistvenih značilnostih, kot jih izkazujejo podatki v uradnih evidencah oziroma podatki, zbrani v enotni evidenci za potrebe vrednotenja, registru nepremičnin. Prvič so se vrednosti vsem nepremičninam, ki so evidentirane v registru nepremičnin, pripisale z uveljavitvijo Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin konec leta 2011.

ZMVN določa, da se morajo modeli vrednotenja preverjati najmanj vsaka štiri leta. Načeloma se torej posplošena tržna vrednost nepremičninam na novo določi vsaj vsaka štiri leta, v vmesnem obdobju pa se ta lahko spremeni le, če se spremenijo podatki o nepremičnini v registru nepremičnin ali če se določijo primerni indeksi vrednosti nepremičnin. Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin določa metodologijo izračunavanja dveh indeksov. Indeks cen je namenjen predvsem potrebam nacionalne statistike, indeks vrednosti pa je pomemben element za prilagajanje ugotovljenih posplošenih tržnih vrednosti spremenjenim tržnim razmeram v času med dvema generalnima vrednotenjema. ZMVN določa, da se indeksi vrednosti objavijo, ko se indeks vrednosti za posamezne vrste nepremičnin na določenem območju spremeni za več kot 10 %. Na podlagi te določbe so bili konec septembra 2013 prvič objavljeni indeksi vrednosti po vrstah nepremičnin in območjih, kjer so analize pokazale, da se je vrednost nepremičnin od prvega množičnega vrednotenja do začetka leta 2013 spremenila za več kot 10 %. V letu 2015 so bili indeksi vrednosti po vrstah nepremičnin in za območja, kjer so analize pokazale, da se je vrednost nepremičnin od prvega množičnega vrednotenja oziroma od prve indeksacije in do 31. 3. 2014 spremenila za več kot 10%, objavljeni drugič. S tem so se posplošene tržne vrednosti ponovno bolj uskladile z dejanskimi tržnimi razmerami.

S pravilnikom, ki ureja evidenco trga nepremičnin, se določajo podrobnejši podatki, ki se vodijo v tej

evidenci.

Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb opredeljuje, kaj so zemljišča za gradnjo stavb (načeloma zemljišča, na katerih je dejansko možna gradnja stavb) in občinam nalaga, da taka zemljišča za svoje območje ustrezno evidentirajo v registru nepremičnin. Podatek je pomemben, saj so analize trga pokazale, da imajo taka zemljišča bistveno višje vrednosti (deset in večkrat) kot na primer kmetijska zemljišča ali stavbna zemljišča brez opredeljene podrobnejše namenske rabe in zmožnosti za gradnjo.

Sistem množičnega vrednotenja je nastajal ob sodelovanju tujih ekspertov, mednarodna stroka je sistem ocenila kot sodoben in kakovosten. Sam sistem sloni na uporabi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, na podlagi katerih se razvijejo modeli vrednotenja, ki z dovolj veliko statistično zanesljivostjo ocenijo vsako nepremičnino glede na podatke, ki se o njej vodijo v registru nepremičnin. Modeli vrednotenja v celoti izpolnjujejo zahteve, ki jih za take sisteme določajo mednarodno uveljavljeni standardi. Sistem je v celoti operativen in se kot večnamenski uporablja tako za javne namene (za potrebe določanja pravic do iz javnih sredstev, za različne sodne postopke, za potrebe analiz uradne statistike, na njem sloni metoda določanja vrednosti za namene razlastitev v javnem interesu, ki je v pripravi itd.) pa tudi za različne povsem poslovne namene (za potrebe bank, zavarovalnic, cenilcev, za različne študijske namene itd.).

Ustavno sodišče RS je v postopku ocenjevanja ustavne skladnosti Zakona o davku na nepremičnine v odločbi št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014, s katero je razveljavilo celoten Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13), za neskladnega z Ustavo RS razglasilo ZMVN, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja nepremičnin, saj določbe, ki določajo modele vrednotenja, ne zadoščajo zahtevam načela zakonitosti, ker ne urejajo pravnega položaja zavezanca dovolj jasno in določno, ter urejanje vprašanj, ki bi morala biti v izvorni pristojnosti zakonodajalca, prepuščajo podzakonskim aktom. Ustavno sodišče je (sicer v okviru Zakona o davku na nepremičnine) odločilo tudi, da je sistem množičnega vrednotenja, v kolikor se rezultat tega uporablja v postopku odločanja o pravicah in obveznostih, ne vsebuje zadostnega pravnega varstva lastnikov nepremičnin, ki nimajo možnosti ugovora na posplošeno tržno vrednost. Izhajajoč iz dejstva, da je sistem množičnega vrednotenja večnamenski sistem, je tudi ta vidik potrebno reševati v okviru množičnega vrednotenja samega (torej ZMVN). Poleg omenjene odločbe je ustavno sodišče do sedaj uporabo posplošene tržne vrednosti razveljavilo v primerih odmere davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti (št. U-I-139/14-13 z dne 26. 3. 2015), odmere davka na nepremično premoženje večje vrednosti (št. U-I-125/14-17 z dne 19. 2. 2016), odmere davka na promet nepremičnin (št. U-I-168/15-9 z dne 23. 3. 2016 in pri odmeri davka na dediščine in darila (št. U-I-190/15 z dne 5. 5. 2016).

Ustavno sodišče v svojih odločbah neposredno modelov vrednotenja ni presojalo, je pa izpostavilo pomen kvalitetnih in pravih podatkov o nepremičninah. Tudi v strokovnih razpravah, ki so sledile sprejemu odločbe ustavnega sodišča, je bilo izpostavljeno, da so rezultati vrednotenja kvalitetni v takem obsegu, kot so kvalitetni podatki o nepremičninah, ki se na tak način vrednotijo. Zoper sistem množičnega vrednotenja so bile naslovljeni očitki, ki so povezani z zagotavljanjem ustreznih in kakovostnih podatkov o nepremičninah. Na ravni države ni enotne in celovite evidence prostorskih aktov, iz katere bi bilo mogoče na parcelo natančno ugotoviti podatek o namenski rabi, pravnih režimih, obremenitvah ter o komunalni opremljenosti oziroma razvojnih stopnjah zemljišč, poleg tega pa tudi ni vzpostavljene celovite evidence dejanske rabe pozidanih zemljišč. Občine so opozorile na težave in nedorečenost rešitev v zvezi z zemljišči za gradnjo stavb, saj z vsemi podatki o prostoru, potrebnimi za določitev zemljišč za gradnjo stavb, niso razpolagale.

V oktobru 2015 je bila na zaprosilo Ministrstva za finance s strani Mednarodnega denarnega sklada v okviru tehnične pomoči opravljena mednarodna revizija sistema množičnega vrednotenja ter sistema obdavčitve nepremičnin. Poročilo Mednarodnega denarnega sklada navaja, da je sistem množičnega

vrednotenja v Sloveniji moderen, kakovosten in v večini pogledov mednarodno primerljiv, saj nudi zelo inovativne in napredne rešitve za zagotavljanje kakovosti ne glede na razmeroma majhno aktivnost heterogenega trga nepremičnin v Sloveniji. Revizija je kot odstopanja označila nedorečenost možnosti ugovora na vrednost, določeno s sistemom množičnega vrednotenja, kar je v drugih primerljivih sistemih uveljavljena rešitev, ter nedorečenosti v zvezi s pridobivanjem podatkov o nepremičninah. V poročilu so podana tudi priporočila glede novega sistema davka na nepremičnine, ki zagovarjajo sodoben sistem temelječ na vrednosti nepremičnin brez postopnega prehodnega obdobja, čim enotnejše davčne stopnje, malo izjem pri obdavčitvi ter velike pristojnosti občin.

1.2. Razlogi za sprejem zakona

ZMVN velja in se tudi izvaja, vendar ga zaradi očitanih neustavnih rešitev praktično ni mogoče uporabljati za namene, za katere je bil v bistvu uveljavljen. Zato je potrebno zakon, zaradi njegove večnamenskosti, čim prej ustrezno nadgraditi. Ugotavlja se, da je potrebno v zakonu izvesti bistvene sistemske nadgraditve. Glavna cilja zakona sta urediti zakonsko določenost sistema množičnega vrednotenja in nadgraditi postopek sodelovanja lastnikov v fazi oblikovanja modelov vrednotenja ter ugovora na posplošeno tržno vrednost na način, ki bo omogočal ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin. Dosedanja uporaba zakona pa je tudi nakazala na potrebo po nekaterih posodobitvah sistema na podlagi dosedanjih izkušenj. Zato se predlaga, da se veljavni ZMVN nadomesti z novim zakonom.

Glavni razlogi za predlagan zakon so odprava ustavnih neskladnosti ZMVN iz razlogov kršitve načela zakonitosti ter potreba po nadgraditvi postopka vpliva lastnika na posplošeno tržno vrednost tako v fazi določanja modelov vrednotenja, kot tudi v fazi pripisa vrednosti posamezni nepremičnini. Sistem množičnega vrednotenja je potrebno prilagoditi glede na dostopnost kvalitetnih podatkov o nepremičninah, prav tako pa predlog zakona vsebuje odpravo tistih pomanjkljivosti oziroma nedorečenosti sistema, ki sta jih zaznala MOP in GURS v dosedanjem opravljanju nalog zbiranja in vodenja podatkov o nepremičninah in nalog množičnega vrednotenja.

1. Sprejem zakona je nujno potreben z vidika zagotavljanja operativnosti sistema množičnega vrednotenja za javne namene. Ustavno sodišče je že večkrat presodilo, da uporaba posplošene tržne vrednosti na podlagi veljavne zakonodaje ni primerna za uporabo za odmero različnih davkov (davek na nepremičnine, davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti, davek na promet nepremičnin in davek na dediščine in darila).

2. Po omenjeni odločbi ustavnega sodišča določbe ZMVN, ki določajo modele vrednotenja, niso v skladu z ustavo (kolikor se nanašajo na vrednotenje zaradi obdavčitve nepremičnin), saj ne zadostijo zahtevam načela zakonitosti, ker ne urejajo pravnega položaja zavezanca dovolj jasno in določno. Vprašanja, ki bi morala biti v izvorni pristojnosti zakonodajalca, so prepuščena vladi. Enako so v nasprotju z Ustavo RS tudi določbe ZMVN, ki urejajo metode množičnega vrednotenja in dajejo podlago za določitev kriterijev in meril množičnega vrednotenja s podzakonskim aktom ministra. Z ureditvijo teh vprašanj, ki bi morala biti določena z zakonom, v tem zakonu, se torej del določb iz podzakonskih aktov prenaša v sam zakon, nekatere rešitve pa se določajo jasneje.

3. Sistem množičnega vrednotenja je potrebno jasno navezati na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, kar se je v postopku ustavne presoje ZMVN izkazalo kot nejasno. Sistem množičnega vrednotenja je v vsebinskem smislu v celoti usklajen z omenjenimi mednarodnimi standardi, se pa v razmerju do sistema individualnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin razlikuje glede standardiziranosti postopkov določanja vrednosti nepremičnine.

4. MOP in GURS sta v času veljave ZMVN in operativnosti sistema množičnega vrednotenja ugotovila nekatere pomanjkljivosti in nedorečenosti v sistemu, zlasti dejstvo, da je potrebno izboljševati kakovost podatkov o nepremičninah, popraviti oziroma prilagoditi nekatere modele

vrednotenja ter v določeni meri prilagoditi tudi sistem evidentiranja nepremičnin. Z novo zakonsko podlago je potrebno določbe spremeniti tako, da zagotavljajo čim bolj učinkovito in vsebinsko pravilno delovanje sistema. Z novo zakonsko podlago je torej potrebno jasno določiti tudi osnovna načela množičnega vrednotenja, ki morajo v celoti slediti ugotavljanju tržne vrednosti.

4. Skladno z določbami ZMVN se ocenjena vrednost nepremičninam določa zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov, določenih z zakonom. Ker je torej posplošena tržna vrednost večnamenski podatek, ki se uporablja tudi v postopkih odločanja o pravicah in obveznosti lastnikov nepremičnin, je potrebno v postopku določanja vrednosti v sistemu množičnega vrednotenja lastnikom zagotoviti ustrezno pravno sredstvo. Glede na že določen sistem množičnega vrednotenja se lastnikom nepremičnin omogoča sodelovanje že v fazi določanja modelov vrednotenja, kjer lahko podajajo predloge in pripombe na predlagane modele vrednotenja, vezano na vsako konkretno nepremičnino pa se lastnikom nepremičnin omogoči uveljavljanje vpliva posebnih okoliščin, ki pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine, vendar so tako specifične, da jih zaradi svoje vezanosti na konkretno nepremičnino (oziroma ožji obseg nepremičnin) ni primerno vgrajevati v modele vrednotenja. V postopku uveljavljanja posebnih okoliščin torej lahko lastniki vplivajo na vrednost, določeno v modelu vrednotenja.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji

Cilj zakona je zagotoviti ustrezno in zadostno pravno podlago za sistem množičnega vrednotenja v samem zakonu in tako preprečiti, da bi se izvirne vsebine sistema urejale v podzakonskih predpisih. Poleg tega je cilj nadgraditi sicer že vpeljan postopek sodelovanja lastnikov in občin v fazi oblikovanja modelov vrednotenja ter omogočiti poseben postopek vplivanja na posplošeno tržno vrednost na način, ki bo omogočal ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je torej potrebno preurediti na način, da se popravijo ugotovljene neustavnosti ter sočasno zagotovi kvaliteta in popolnost podatkov v posameznih javnih evidencah, kar pa je materija drugih predpisov (Zakona o evidentiranju nepremičnin, predpisi s področja urejanja prostora).

Pri pripravi zakona se zasledujejo naslednji cilji:

1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin se ohrani kot večnamenski sistem, kar zagotavlja učinkovito porabo javnih sredstev. Z večnamensko uporabo podatka o posplošeni tržni vrednosti se namreč relativno nižajo stroški vzdrževanja in nadgrajevanja sistema na posamezno nepremičnino.

2. Izboljša se kakovost in preglednost sistema množičnega vrednotenja v skladu z načelom zakonitosti tako, da se vsa temeljna načela, merila in metode določijo v zakonu. Cilj zagotavljanja večje kakovosti sistema je spodbujanje nadaljnje uporabe podatka o posplošeni tržni vrednosti za dodatne javne (npr. za potrebe ugotavljanja odškodnin pri pogodbenih odkupih v primerih razlastitev) pa tudi za nejavne namene (npr. za sklepanje zavarovanj, pridobivanja posojil v bankah). Uporaba posplošene tržne vrednosti za čim več različnih namenov bi spodbujala lastnike pri izboljševanju kakovosti podatkov v nepremičninskih evidencah oziroma bi jih odvrčalo od namenskega prilagajanja posplošene tržne vrednosti nepremičnine preko spreminjanja podatkov o nepremičnini.

3. Posplošena tržna vrednost kot rezultat množičnega vrednotenja nepremičnin na presečni datum ocenjuje tržno vrednost nepremičnine, to pa najbolje odraža vrednost nepremičnine, ugotovljena glede na njeno najbolj gospodarno rabo. Potencial zemljišča, na katerem stavba že stoji, je v času obstoja stavbe že izkoriščen, zato tržno vrednost takega zemljišča najbolje odraža vrednost nepremičnine (torej stavbe in parcele, na kateri stavba stoji) glede na dejansko rabo stavbe oziroma dela stavbe. Po drugi strani pa najbolj gospodarno rabo nepozidanega zemljišča odraža njegova

namenska raba, ki se določi ob zasledovanju širših ciljev in javnega interesa v procesu prostorskega načrtovanja. Namenska raba zemljišč se namreč določi glede na prostorske, socialne, ekološke in gospodarske cilje države in je podprta z ukrepi prostorske in zemljiške politike. Seveda pa na vrednotenje nepozidanih zemljišč vpliva tudi njihova dejanska raba, torej dejansko stanje v prostoru, kar posebej velja za kmetijska in gozdna zemljišča, za katera se velik del ukrepov kmetijske politike navezuje prav na njihovo dejansko stanje. V vsakem primeru pa velja, da končno oblikovanje modelov vrednotenja izhaja iz stanja na trgu nepremičnin – le analiza trga nepremičnin lahko vpliva na oblikovanje modelov vrednotenja.

4. V postopku množičnega vrednotenja v povezavi s postopkih evidentiranja nepremičnin se zagotovi pravna varnost lastnikom nepremičnin glede elementov, ki vplivajo na vrednost njegove nepremičnine. Pravna varnost se zagotavlja s kombinacijo množičnih, kot je javna razgrnitev, in samostojnih postopkov – eden bistvenih je postopek uveljavljanja posebnih okoliščin, s katerimi postopek množičnega vrednotenja v določeni meri in pod določenimi pogoji dopušča individualizacijo vrednotenja posameznih nepremičnin. Samostojni postopki so oblikovani tako, da se lastnikom nepremičnin najprej zagotavlja pravica do izjave oziroma do sodelovanja v postopku odločanja organa prve stopnje, zoper odločitev le tega pa se jim zagotavlja ustavna pravica do pravnega sredstva pri organu druge stopnje.

5. Pri Ministrstvu za okolje in prostor je v teku projekt prenove nepremičninskih evidenc, zato se nove zakonske rešitve glede osnovnih načel množičnega vrednotenja ter določanja in zagotavljanja za vrednotenje potrebnih podatkov oblikujejo tako, da zagotavljajo tako sedanje delovanje sistema množičnega vrednotenja kot tudi prihodnje prilagajanje le tega morebitnim novim evidencam brez dodatnih sprememb tega zakona.

2.2. Načela

Predlog zakona upošteva temeljna načela ustavno pravnega sistema, ki so ustavnost, zakonitost, preglednost, transparentnost, zagotavljanje enakopravne obravnave, pravna varnost ter učinkovitost.

Predlog zakona glede na predhodno ureditev z ZMVN predvsem zagotavlja ustavno skladnost in zakonitost ureditve s tem, ko temeljna pravila in merila množičnega vrednotenja ureja v zakonu in jih ne prepušča več urejanju s podzakonskimi akti. Podzakonski akti se predvidijo pri tistih vprašanjih, ki potrebujejo podrobnejše določanje tematike, ki ni zakonska tematika. Na tak način se zagotavlja dinamičnost sistema množičnega vrednotenja, hkrati pa se zagotavlja spoštovanje temeljnih ustavnih pravic. Načelo zakonitosti vpliva na pravno predvidljivost sistema, ki je dodatno izraženo z javnostjo podatkov o posplošeni tržni vrednosti, poleg tega pa je celoten sistem modelov vrednotenja natančno določen z uredbo vlade in tako povsem transparenten. Na podlagi tega lahko vsak lastnik nepremičnine sam izračuna vrednost svoje nepremičnine. Sistem množičnega vrednotenja je zaradi svoje statistično-analitične narave v vsakem primeru matematično preverljiv in zagotavlja enake rezultate za vse nepremičnine, ki so v enakem položaju z vidika kriterijev za oblikovanje modelov vrednotenja. Predlog zakona tudi nadgrajuje veljavno ureditev s smislu zagotavljanja pravne varnosti lastnikom nepremičnin, katerim se omogoča ugovarjanje zoper posplošeno tržno vrednost preko uveljavljanja posebnih okoliščin. S tem se sistem množičnega vrednotenja, katerega sicer odlikuje generalna enakost, nadgrajuje (v določeni meri) z vidika individualiziranja vsake posamezne nepremičnine. Postopek oblikovanja posplošene tržne vrednosti tudi oblikuje načelo učinkovitosti, ki v veliki meri uporablja podatke, ki so že sicer zbrani v javnih evidencah in ne ustvarja celotnega nabora podatkov o nepremičninah izključno z namenom vrednotenja nepremičnin. Načelo učinkovitosti pa se zasleduje tudi skozi splošnost in večnamenskost sistema, kar omogoča njegovo široko uporabo.

2.3. Poglavitne rešitve

Predstavitev predlaganih rešitev:

1. Predlog zakona ureja postopek ugotavljanja posplošene tržne vrednosti kot vrednosti nepremičnine, ki je ugotovljena na podlagi (v času pripisa vrednosti) modelov vrednotenja, veljavnih na določen datum in podatkov o nepremičnini, ki so na dan pripisa vrednosti vpisane v nepremičninskih evidencah. Postopek množičnega vrednotenja zaradi svoje narave ne omogoča upoštevanja podatkov, ki niso predmet sistematičnega zbiranja.

2. V predlogu zakona so natančneje določeni pogoji in merila za sistem množičnega vrednotenja in pogoji za zagotavljanje kakovosti oblikovanja modelov vrednotenja. Strokovne podlage za sistem množičnega vrednotenja se izrecno veže na spoštovanje Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. V skladu z načelom zakonitosti se v zakonu predpišejo in določijo vsa temeljna merila tako za oblikovanje in umerjanje modelov vrednotenja kot merila za izbiro in kakovost podatkov o lastnostih nepremičnin, pomembnih za vrednotenje in za pripisovanje vrednosti.

3. V okviru množičnega vrednotenja se ločijo trije postopki: postopek določanja modelov vrednotenja, izračun in pripis vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja ter postopek obravnave in odločanja o posebnih okoliščinah nepremičnin.

4. Modeli vrednotenja se na podlagi podatkov o trgu nepremičnin preverijo najmanj vsaka štiri leta. Zakon predvideva dva načina prilagajanja sistema: postopek določanja modelov vrednotenja kot redni postopek, v poenostavljenem postopku pa se prilagajajo le vrednostne ravni v posamezni vrednostni coni. Tak poenostavljen postopek po svojem bistvu nadomešča indeksacijo vrednosti nepremičnin, kot je bila urejena z ZMVN in za katero je bilo ugotovljeno, da izkrivlja ustreznost sistema množičnega vrednotenja. Poenostavljen postopek, v katerem se prilagajajo zgolj vrednostne ravni v posamezni vrednostni coni, se ne šteje za postopek določanja modelov vrednotenja, zato tega postopka ne vežejo določbe o izvajanju javne razgrnitve ter usklajevanja z občinami in javnostjo.

5. Kot osnovno načelo vrednotenja nepremičnin se določi vrednotenje v skladu z najgospodarnejšo rabo. Pozidana zemljišča (t.j. zemljišča, na katerih stoji stavba, zemljišča, namenjena uporabi stavbe, ter zemljišča, ki so po dejanski rabi pozidana zemljišča) se vrednotijo glede na dejansko rabo stavbe in dela stavbe ali dejansko rabo zemljišča, nepozidana zemljišča pa glede na namensko rabo, pri čemer se kot pomemben atribut oziroma element vrednotenja, predvsem za nestavbna zemljišča, upošteva tudi dejanska raba.

6. Modeli vrednotenja so določeni kot matematični zapisi (ti odražajo velikost vpliva posameznega elementa modela - značilnosti nepremičnine na vrednost), razvrščeni po vrednostnih ravneh, ter z opredeljenimi vrednostnimi conami. Modeli se, tako kot v sedaj veljavnem sistemu, za lažje razumevanje in uporabo, prikazujejo s formulami, tabelami, točkovalniki, faktorji in grafi.

7. V fazi postopka določanja modelov vrednotenja se ohranja vlogo lastnikov nepremičnin, ki imajo na predlog modelov vrednotenja, ki so bili predhodno usklajeni z občinami kot največjimi poznavalci lokalnega okolja, možnost podajati pripombe in predloge. Občine so zadolžene za javno razgrnitev predlogov modelov vrednotenja, v času le te pa morajo opraviti tudi javno obravnavo razgrnjenih materialov. Lastnikom se pošlje poskusni izračun posplošene tržne vrednosti. Kot je že določeno v veljavnem ZMVN, se s predlogom zakona ohranja določitev natančnih modelov vrednotenja z uredbo vlade, kar zagotavlja transparentnost in predvidljivost sistema množičnega vrednotenja, hkrati pa zagotavlja spoštovanje načela enakosti. Nepremičnine, ki so v javnih evidencah opredeljene z enakimi lastnostmi ter se nahajajo na primerljivi lokaciji, so deležne enakega vrednotenja.

8. Po določitvi modelov vrednotenja z uredbo vlade se izvede postopek izračuna in pripisa vrednosti vsem evidentiranim nepremičninam. Ker je postopek množičnega vrednotenja zgolj postopek ocenjevanja tržne vrednosti, predlog zakona predvideva pravila za zaokroževanje vrednosti. Ob

spremembah modelov vrednotenja se lastnikom nepremičnin izda obvestilo o podatkih o nepremičnini ter potrdilo o posplošeni tržni vrednosti le te. Obvestilo nima narave konkretnega upravnega akta, ampak služi zgolj kot informacija lastniku nepremičnine o stanju podatkov o njegovi nepremičnini ter posplošeni tržni vrednosti, ki jo nepremičnina ima glede na podane podatke. Obvestilo bo vsebovalo obrazložitev, kateri organ ter kakšen postopek je za spreminjanje katerega podatka pristojen. Ker je posplošena tržna vrednost ugotovljena glede na podatke iz evidenc na določen datum, se vrednost na ta datum lahko spremeni le, če se z veljavnostjo na ta dan spremenijo podatki, uporabljeni za izračun vrednosti nepremičnine. Vsaka druga sprememba podatka pa učinkuje za naprej.

9. V zvezi z zagotavljanjem pravne varnosti lastnikov nepremičnin se s predlogom zakona kot ustrezno pravno sredstvo za izpodbijanje ustreznosti posplošene tržne vrednosti uvaja postopek uveljavljanja posebnih okoliščin. Praksa je namreč pokazala, da se v posebnih primerih posplošena tržna vrednost lahko za pomemben odstotek razlikuje od dejanske tržne vrednosti nepremičnine. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je zaradi svoje množične narave omejen na določen nabor lastnosti nepremičnin kot faktorjev, ki vplivajo na vrednost nepremičnine (t.j. lastnosti nepremičnin, ki so sistematično zbrane za področje celotne države in kot take predmet vpisa v uradne evidence). Uveljavljanje posebnih okoliščin določa element individualizacije vrednosti posamezne nepremičnine. Posebne okoliščine so take, ki so lastne posamezni oziroma omejenemu naboru nepremičnin v določeni vrednostni coni in so take narave, da jih model vrednotenja ne vključuje oziroma jih ne vključuje v zadostni meri v izračun vrednosti nepremičnine. Poleg tega imajo posebne okoliščine praviloma časovno omejeno pojavnost. Predvideva se, da bo predlog za spremembo posplošene tržne vrednosti mogoče vložiti v primeru posebnih okoliščin, ki spreminjajo posplošeno tržno vrednost za več kot 20 %. GURS bo kot organ prve stopnje odločal o vlogah za uveljavljanje posebnih okoliščin ter z odločbo odločil o vrsti posebne okoliščine, velikosti njenega vpliva na posplošeno tržno vrednost, ter čas trajanja tega vpliva. Obstoječe posebne okoliščine po vsebini predstavljajo dodaten podatek o nepremičnini, ki vpliva na njeno vrednost.

Kot posebne okoliščine se primeroma določajo posebej ugodna ali neugodna mikrolokacija, nestandardna kakovost in poškodbe, na vrednost pa lahko vplivajo tako, da jo zvišujejo ali pa jo znižujejo. S podzakonskim aktom se predpiše seznam najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin, skupaj z vnaprej predvidenim vplivom. Lastnik nepremičnine mora obstoj posebnih okoliščin dokazati s predložitvijo ustreznega dokazila, ki ga prav tako (glede na naravo posamezne posebne okoliščine) predpisuje podzakonski predpis. Seveda pa lastnik nepremičnine ni vezan na pojavne oblike posebnih okoliščin, kot jih predvideva podzakonski predpis, ampak lahko predlaga tudi upoštevanje vpliva take posebne okoliščine, ki je podzakonski predpis ne določa. Lastnik nepremičnine pa ima pravico izpodbijati tudi velikost vpliva posebne okoliščine, kot ga predvideva podzakonski predpis. V primeru, da uveljavlja upoštevanje take posebne okoliščine, ki je podzakonski predpis ne omenja, oziroma v primeru, da se ne strinja s predpisanim vplivom (v podzakonskem predpisu) predvidene posebne okoliščine, mora za svoje trditve predložiti ustrezno dokazilo. Zakon izrecno navaja, da lahko predloži cenitveno poročilo pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin, ki pa mora izpolnjevati določene pogoje: sloneti mora na podatkih o ocenjevani nepremičnini, kot jih o tej nepremičnini vsebujejo nepremičninske evidence; uporabiti mora način ocenjevanja vrednosti, kot je za ocenjevano nepremičnino predviden v sistemu množičnega vrednotenja.

Praviloma se upoštevanje posebnih okoliščin začne na podlagi vloge lastnika nepremičnine, lahko oziroma v zakonsko predpisanih primerih pa mora o upoštevanju posebnih okoliščin organ vrednotenja začeti postopek tudi po uradni dolžnosti. Nadgradnja sistema množičnega vrednotenja s postopkom uveljavljanja posebnih okoliščin predvideva ustanovitev posebne strokovne komisije vrednotenja, katere vloga je nuditi strokovno izvedensko pomoč organu druge stopnje pri njegovi presoji v postopkih obravnavanja pritožb s področja uveljavljanja posebnih okoliščin.

10. Za potrebe sistema množičnega vrednotenja organ vrednotenja vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco trga nepremičnin, evidenco modelov vrednotenja in evidenco vrednotenja.

Variantne rešitve:

1. V zvezi z ugotovitvijo ustavnega sodišča glede pomanjkanja pravnih sredstev lastnika nepremičnine za vplivanje na vrednost nepremičnine, je vlada proučila tudi možnost izpodbijanja posplošene tržne vrednosti s predložitvijo individualne cenitve nepremičnine ter ugotovila, da tak način izpodbijanja posplošene tržne vrednosti ni primeren ter negativno vpliva na sistem množičnega vrednotenja in zagotavljanje načela enake obravnave lastnikov nepremičnin, ki so v primerljivem položaju. Načelo enakosti je ogroženo tako v razmerju med vrednostmi, določenimi z individualno cenitvijo, v primerjavi z vrednostmi, določenimi s sistemom množičnega vrednotenja, kot tudi med samimi vrednostmi, določenimi z individualnimi cenitvami. V praksi se namreč pojavljajo velike razlike med individualnimi cenitvami primerljivih nepremičnin, kot tudi na istih nepremičninah. Poleg tega je vlada ocenila, da glede na krog ljudi, ki bi se jim tako pravno sredstvo omogočilo, ni primerna rešitev, ki za izpodbijanje posplošene tržne vrednosti predvideva predložitev takega dokaznega sredstva, ki ima za lastnika nepremičnine lahko precejšnje finančne posledice. Vlada je torej kot bolj primerno določila zgoraj opisano rešitev, da se kot vrednost nepremičnine šteje posplošena tržna vrednost, ki pa jo je mogoče preko predložitve individualne cenitve, ki izpolnjuje določene pogoje, v določeni meri individualizirati v postopku uveljavljanja posebnih okoliščin.

2. Vlada je v zvezi z določitvijo načina zagotavljanja pravnih sredstev zoper posplošeno tržno vrednost, na kar je opozorilo ustavno sodišče, proučila možnost, da bi se o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine izdal upravni akt oziroma informativni izračun vrednosti nepremičnine, ki bi po vzoru informativnega izračuna dohodnine po izteku roka za ugovor, postal odločba. S slednjo rešitvijo bi se lastniku nepremičnine poleg samega pravnega sredstva omogočila tudi pravica do sodelovanja v postopku. Kljub temu, da se k takim rešitvam nagiba večina proučenih mednarodnih rešitev, pa je vlada tako rešitev opustila iz naslednjih razlogov:

- Sistem množičnega vrednotenja v Sloveniji je večnamenski, zato je potrebno nepremičninske evidence stalno ažurno vzdrževati v skladu z novimi podatki ter posledično ob vsakokratni spremembi podatkov o nepremičninah (kljub nespremenjenim modelom vrednotenja) izvesti ustrezen izračun in pripis nove vrednosti nepremičnine.

- Spreminjanje podatkov o nepremičninah ter uveljavljanje posebnih okoliščin torej ne morejo biti vezani le na izdajo odločbe oziroma informativnega izračuna, ampak morajo biti ti postopki na voljo vsem lastnikom nepremičnin kadarkoli v letu.

- Če ima lastnik nepremičnine kadarkoli možnost spreminjati podatke oziroma uveljavljati posebne okoliščine, se kot smiselna možnost nakazuje odločba oziroma upravni akt o določitvi podatka o nepremičnini, ne pa odločba o vrednosti nepremičnine. Posplošena tržna vrednost nepremičnine je zgolj rezultat postopka izračuna vrednosti, s katerim se v enačbi modela vrednotenja upoštevajo podatki konkretne nepremičnine. Posplošeno tržno vrednost je torej mogoče izpodbijati le s spreminjanjem podatkov o nepremičnini ali z uveljavljanjem posebnih okoliščin, ne more pa se več posegati v modele, ki so določeni s predpisom.

- Če se omogočijo pravna sredstva lastnikom nepremičnin tako v postopkih spreminjanja podatkov o nepremičninah kot tudi v postopku določitve posplošene tržne vrednosti z upravnim aktom, se v določenem delu lastnikom nepremičnin zagotavlja podvojeno pravno varstvo. Glede na to, da ima večina bistvenih podatkov o lastnostih nepremičnin že določene in vpeljane postopke pravne verifikacije izven sistema množičnega vrednotenja, se preko odločbe o posplošeni vrednosti nepremičnin varuje le manjši del podatkov, ki (zaenkrat) še nimajo urejenega sistema pravnih sredstev. Bolj učinkovita pot se nakazuje ureditev dodatnih samostojnih postopkov v zvezi z verifikacijo podatkov o nepremičninah kot pa uvedba odločbe o posplošeni tržni vrednosti.

- Poleg tega bi v primeru "podvajanja" pravnih sredstev taka rešitev pomenila veliko administrativno breme za državo, saj bi bilo potrebno ob spremembi podatka velikokrat izdati dve odločbi – eno o spremembi podatka, drugo pa o vrednosti nepremičnine. Glede na podatke GURS se je v letu 2014 spremenilo 1,2 milijona podatkov, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, v letu 2015 pa je bilo teh sprememb podatkov okoli 600.000. Način dvojnega izdajanja aktov bi tudi po nepotrebem obremenjeval lastnike nepremičnin, ki velikokrat sami sprožijo postopek spreminjanja podatkov o

nepremičnini in dejansko nimajo pravnega interesa niti volje za izpodbijanje vrednosti, do katere je prišlo izključno zaradi spremembe podatka.

- Izdana odločba o vrednosti nepremičnine bi ob suspenzivni naravi le te pomenila, da vrednost nepremičnine do pravnomočnosti odločbe ne bi smela biti vpisana v nepremičninske evidence in se je do pravnomočnosti odločbe ne bi smelo uporabljati (npr. take vrednosti se ne bi smelo uporabiti za potrebe odmere davka na nepremičnine). Ko pa bi odločba o posplošeni tržni vrednosti postala pravnomočna, bi veljala za nazaj. To pa ima lahko za posledico popraviljanje pravnomočno končanih postopkov z izrednimi pravnimi, kar je v nasprotju z načelom pravne varnosti in predvidljivosti.

Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog zakona je skladen z veljavnim pravnim redom Republike Slovenije in ni predmet usklajevanja z mednarodnimi obveznostmi Republike Slovenije niti s pravnim redom Evropske unije.

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

Predlagane vsebine bodo imele pomembne neposredne učinke na javnofinančne odhodke, hkrati pa bodo imele tudi pomembne pozitivne posredne učinke na javnofinančne prihodke.

V zvezi z javnofinančnimi odhodki je potrebno primarno izpostaviti stroške za nadgradnjo informacijskih sistemov in vzpostavitev nove evidence vrednotenja v obliki, ki bo nudila potrebno podporo izvajanju novo predvidenih upravnih postopkov. Ob vsakem sprejemanju novih modelov vrednotenja se predvideva pošiljanje potrdil lastnikom vseh tistih nepremičnin, katerih posplošena tržna vrednost se z novimi modeli spreminja. Zaradi novih zadolžitev Geodetske uprave Republike Slovenije se bo najprej iskalo dodatne kadrovske vire znotraj same Geodetske uprave Republike Slovenije in znotraj javne uprave.

V zvezi z javnofinančnimi prihodki oziroma prihranki pa je potrebno omeniti, da sistem množičnega vrednotenja daje na razpolago pomembne informacije za številne javne naloge, od izvajanja različnih obveznih statističnih raziskovanj do konkretne uporabe posplošene tržne vrednosti v konkretnih postopkih. Posplošena tržna vrednost predstavlja kakovosten in realen element ugotavljanja materialnega položaja fizičnih oseb v postopkih uveljavljanja pravic iz javnih sredstev, v postopkih obdavčitve, daje informacijo državi za številne postopke s posamezniki, kadar je v igri javni interes. Če podatek o posplošeni tržni vrednosti ne bi bil na voljo, bi bilo potrebno v vsakem posameznem primeru pridobivati individualne cenvitve. Ne nazadnje pa naj bi posplošena tržna vrednost predstavljala davčno osnovo za potrebe novega davka na nepremičnine, ki je glavni izvorni davčni vir financiranja občin.

Predlog zakona bo lahko imel posledice tudi za proračune občin, ki pa jih ni mogoče natančno določiti, saj so finančne posledice odvisne od številnih okoliščin. Občinam se nalaga obveznost javne razgrnitve predloga modelov vrednotenja.

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 zakona bodo sredstva zagotovljena v okviru proračunske porabe za Geodetsko upravo Republike Slovenije, ki je zadolžena za izvajanje obveznosti na podlagi tega zakona.

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

Pravo EU množičnega vrednotenja nepremičnin ne ureja. Metode vrednotenja in merila kakovosti so delno standardizirana z mednarodnimi standardi vrednotenja, vendar niso precizirana posebej za namene množičnega vrednotenja. Standardi množičnega vrednotenja so urejeni v anglosaksonskih sistemih (pravila IAAO – International Association of Assessing Officers), vendar se sistemi v Evropi nanje naslanjajo bolj posredno oziroma nekatere njihove dele povzemajo v lastne nacionalne standarde. Podobno ravna tudi 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 predstavljenih evropskih državah se sistem množičnega vrednotenja nepremičnin uporablja v glavnem za določanje davčne osnove pri odmeri davka na nepremičnine, v državah, ki imajo na tem področju dolgo tradicijo, pa je podatek praviloma uporaben tudi za druge javne namene, predvsem za potrebe drugih davkov v povezavi z nepremičninami, pa tudi na primer za sistem hipotekarnih kreditov, ocenjevanje vrednosti nepremičnin pri dedovanju, odškodninah itd. Organizacija služb množičnega vrednotenja nepremičnin je v državah različna in je predvsem zgodovinsko pogojena. Ponekod spadajo službe ali agencije za vrednotenje nepremičnin pod okrilje ministrstva za finance, pogosteje pa so del geodetske službe, ki pa je ponekod prav tako del ministrstva za finance.

Mednarodna primerjava dobrih praks v zvezi z možnostjo vpliva lastnika na ocenjeno vrednost njegove nepremičnine kaže, da države, ki ocenjene vrednosti nepremičnin uporabljajo kot osnovo pri obdavčitvi ali širše, poznajo dvo- oz. večfazni pritožbeni postopek zoper ocenjene vrednosti nepremičnin, in to v okviru vrednotenja samega.

V prvi fazi gre za relativno neformalen pregled ocenjene vrednosti, v okviru katerega lastnik pridobi informacije o tem, na kakšen način, z uporabo katerih podatkov, modela idr. je bila izračunana vrednost njegove nepremičnine. Priporočljivo je, da se zavezancu v tej fazi omogoči brezplačen izbor nekaj primerljivih nepremičnin, obrazloži morebitne razlike med njimi ipd.. Na ta način se skuša z dodatnimi pojasnili in argumenti v čim večji meri preprečiti nadaljnje pritožbene postopke.

Kadar se lastnik kljub temu ne strinja z oceno vrednosti nepremičnine, se zoper njo lahko pritoži, kar vodi v formalni postopek nove presoje cenitve oz. temeljit pregled, ki ga izvede neodvisni ocenjevalec oz. organ (posebna komisija), ki o tem izda odločbo.

Zoper odločitev komisije so možna pravna sredstva, npr. pritožba na neodvisno razsodišče – druga stopnja formalne presoje. Odločitev razsodišča je praviloma dokončna (posebne pritožbe zoper davčno osnovo ni), razen v primerih, ko ostajajo nerešena pravna vprašanja in je omogočen še nadaljnji postopek pred vrhovnim sodiščem.

DANSKA

Sistem vrednotenja nepremičnin na Danskem je določen z zakonom o vrednotenju (DANISH VALUATION LAW, 1984). Vrednosti se določajo posebej za zemljišče in posebej za stavbe. Za pozidano zemljišče se vrednost nepremičnine določi kot vrednost stavbe in zemljišča skupaj. Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnin. Stanovanjske nepremičnine se večinoma ocenjujejo na podlagi primerjave prodajnih cen. Druge vrste nepremičnin pa večinoma na podlagi dohodkovne metode, kjer se kapitalizira ocenjeni letni rentni dohodek, izjemoma pa na podlagi stroškovne metode, kjer je osnova za ocenitev strošek gradnje.

Vrednotenje izvajata davčni in carinski organ na podlagi modelov vrednotenja, ki jih razvija geodetska služba, pristojna tudi za zbiranje in evidentiranje podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah. Sistematično se zbirajo podatki o prodajnih cenah, za določene vrste nepremičnin (predvsem poslovne) pa tudi podatki o najemninah. Zoper obvestilo lahko lastnik nepremičnine vloži pritožbo, ki jo najprej pregleda posebna tričlanska komisija, v kateri sta dva cenilca nepremičnin. V

pritožbi lahko lastnik nepremičnine navaja nove podatke o nepremičnini ali pa navaja posebne okoliščine, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Za nadzor nad komisijo je pristojen nacionalni davčni odbor, ki je sestavljen iz imenovanih predstavnikov političnih strank in večjih organizacij ter je obenem odgovoren za dajanje smernic za vrednotenje. Če se lastnik nepremičnine ne strinja niti z odločitvijo Nadzornega odbora, lahko sproži postopek pred Nacionalnim tribunalom za davke (plačilo takse).

Modeli vrednotenja ne vsebujejo zapletenih matematičnih izrazov, da so lažje razumljivi tako za posameznike kot tudi za izvajalce vrednotenja. Od leta 1996 so podrobnosti in postopek izračuna predstavljeni na obvestilu o vrednosti. Vrednotenje nepremičnin naj bi se izvajalo vsako leto, kar pa ni bila praksa. Zato se je sistem znašel pod presojo Ustavnega sodišča, ki je ugotovilo, da neažurnost vrednotenja krši ustavna načela. Danska trenutno pripravlja popolno prenovu sistema množičnega vrednotenja, projekt naj bi se zaključil v letu 2017.

ŠVEDSKA

Na Švedskem je vrednotenje nepremičnin zakonsko urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnin (REAL PROPERTY ASSESSMENT ACT, 1979). Vse nepremičnine se vrednotijo na podlagi poštene tržne vrednosti. Vrednotenje stanovanjskih nepremičnin sloni na primerjavi prodajnih cen. Za specifične vrste nepremičnin, za katere ni dovolj obsežnega trga nepremičnin, se uporabljata metoda donosa, ki se izvaja na podlagi podatkov o tržnih najemninah ali dohodkov določenih dejavnosti. Izjemoma se za specifične vrste nepremičnin, ki praviloma niso predmet trga (objekti javne infrastrukture, posebne vrste industrije itd.) uporablja metoda nadomestitvene cene.

Glede podatkov o nepremičninah se ločijo katastrski podatki in registrski podatki. Katastrski podatki morajo biti uveljavljeni v posebnih postopkih. V okviru množičnega vrednotenja obstajajo trije postopki vrednotenja: generalno vrednotenje, poenostavljeno generalno vrednotenje in posebno vrednotenje. Generalno vrednotenje se izvaja vsakih šest let. Izvede se celotni postopek določanja vrednostnih con in ravni, tudi javne obravnave. V poenostavljenem vrednotenju se opravi zgolj prilagoditev vrednostnih ravni, razdelitev v vrednostne cone pa ostaja enaka kot je bila določena v zadnjem generalnem vrednotenju. Posebno vrednotenje se v obdobjih med generalnim in poenostavljenim vrednotenjem izvaja za tiste nepremičnine, ki se v vmesnem času fizično spremenijo (zakon predvideva pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da se posebno vrednotenje sploh opravi – npr. če se vrednost nepremičnine spremeni vsaj za eno petino in vsaj SEK 25.000).

Če je ob vrednotenju vrednost posamezni nepremičnini mogoče določiti iz podatkov uradnih evidenc, se lastnikom pošlje ponudba za vrednotenje. Ponudbo lastnik lahko tiho sprejme ali pa ugovarja. Če podatki iz uradnih evidenc za določitev vrednosti ne zadoščajo, se lastniku nepremičnine pošlje obrazec napovedi, ki ga mora ta izpolniti in posredovati organu ocenjevanja. Ta na tej podlagi izda obvestilo o vrednosti nepremičnine. V ugovoru zoper obvestilo oziroma ponudbo o vrednosti lahko lastnik nepremičnine navaja, da so se podatki o značilnostih nepremičnine spremenili, ali pa uveljavlja prilagoditev vrednosti zaradi obstoja posebnih okoliščin. V tem okviru 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 3% vrednosti oziroma vsaj SEK 25.000. Če se zaradi obstoja posebnih okoliščin vrednost nepremičnine zniža, mora predlog podati lastnik nepremičnine. Če se lastnik z odločitvijo ne strinja, lahko sproži postopek na sodišču – posebno specializirano upravno sodišče, ki v postopkih v zvezi z vrednotenjem nepremičnin sprejme odločitev v posebnem razširjenem senatu, v katerem je tudi strokovnjak vrednotenja.

VELIKA BRITANIJA

V Veliki Britaniji se nepremičnine za davčne namene vrednotijo po splošnem zakonu o davkih in lokalnem zakonu o stanovanjih (GENERAL RATE ACT 1967, LOCAL GOVERNMENT AND HOUSING ACT 1989). Stanovanjske nepremičnine se vrednotijo na podlagi kapitalske vrednosti, poslovne nepremičnine pa na podlagi letne rentne vrednosti. Kot faktor lokacije se upošteva cona, ki

je določena v razponu od A do H. Vrednosti se določijo glede na uvrstitev nepremičnine v posamezno cono glede na njeno uvrstitev v enega od razponov. Vrednost se določi enotno za vse enake nepremičnine v posamezni coni, glede na velikost nepremičnine. Sistem je neke vrste poenostavljeno vrednotenje po conah (tim. Banding system) z nekaj elementi tržnega vrednotenja. Za ocenjevanje vrednosti nepremičnin je odgovorna agencija za vrednotenje (Valuation Office Agency), ki spada pod okrilje davčne uprave. Sicer pa se ta agencija ukvarja tudi z vrednotenjem drugih vrst premoženja za davčne namene in svetovanjem pri vrednotenju premoženja.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je vrednotenje nepremičnin urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnega premoženja (WET WAARDERING ONROENDE ZAKEN, 1994). Osnova za vrednotenje je dejanska tržna vrednost, ocenjena na dan vrednotenja. Ta vrednost pomeni ceno, ki bi bila lahko dosežena med usklajenima prodajalcem in kupcem na datum vrednotenja. Primerna metoda vrednotenja temelji na razpoložljivosti informacij, namenu vrednotenja, uporabi in tipu nepremičnine. V glavnem se uporablja metoda primerjave cen nepremičnin. Za vrednotenje so pristojne občine. Nadzor nad vrednotenjem izvaja zbornica za vrednotenje, ki je sestavljena iz članov združenja občin, davčne uprave in zveze vodnih kontrolnih uprav. Zbornica je odgovorna ministru za finance, ki imenuje in razrešuje njene člane.

Nizozemski sistem sicer odlikujejo nacionalno določene pravne podlage za vrednotenje in centralno voden informacijski sistem javnega sektorja, ki vsebuje tudi podatke, potrebne za vrednotenje, vendar pa je izvedba nalog množičnega vrednotenja zaupana lokalnim skupnostim. Zato zahteva stalni nadzor nad pravilnostjo in primerljivostjo izvajanja sistema. Za zbiranje podatkov o značilnostih nepremičnin ter njihovo kakovost so prav tako pristojne lokalne skupnosti, ki lastnike nepremičnin vsako leto obvestijo o vrednosti njihovih nepremičnin ter jih poskušajo vsako leto vplesti v sistem množičnega vrednotenja (določene lokalne skupnosti so že uvedle posebna internetna mesta, kjer 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, ki lahko zoper obvestilo vloži pritožbo. S pritožbo izpodbija pravilnost podatkov o svoji nepremičnini ter izrazi nestrinjanje z določeno vrednostjo. Če se z novo odločitvijo lastnik ne strinja, lahko sproži postopek izpodbijanja vrednosti na sodišču.

Sistem množičnega vrednotenja se spreminja v smislu povečanja vloge lastnikov že v teku oblikovanja modelov vrednotenja. Poudarja se informiranje lastnika. V teku neformalnega postopka ocenjevalec nepremičnin razloži postopek določanja vrednosti ter jo dokaže, lastnik nepremične pa ima možnost ocenjevalca obvestiti o morebitni 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 le te odstopi. Nadalje je zaznavno, da nekatere lokalne skupnosti lastnika nepremičnin pritegnejo v postopek še pred samim vrednotenjem, da se že predhodno preveri pravilnost podatkov. Z namenom večje informiranosti lastnikov nepremičnin in povečanja sprejemljivost sistema množičnega vrednotenja je Nizozemska v letu 2015 odprla javni dostop do vrednosti nepremičnin.

LITVA

Sistem množičnega vrednotenja je bil vzpostavljen kot večnamenski (uporablja se tako za potreben obdavčitve nepremičnin, v postopkih uveljavljanja pravic do socialnih prejemkov, za potrebe poslovanja bank itd.). Vrednotenje izvaja geodetski organ. Lastniki nepremičnin morajo vsako leto za svoje nepremičnine izpolniti napoved, v kateri morajo navesti vse potrebne podatke o značilnostih le teh. Za potrebe obdavčitve nepremičnin vrednosti veljajo pet let, za ostale uporabe pa se posodablja letno oziroma dnevno. V okviru izvajanja postopka množičnega vrednotenja se najprej

oblikujejo mape z vrednostnimi conami, ki se javno razgrnejo, lastniki nepremičnin pa imajo možnost podajati pripombe. Končno razdelitev vrednostnih con potrdi ministrstvo za finance.

Posebnost sistema je v tem, da je zakon o obdavčitvi nepremičnin 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 vloži: z ugovorom uveljavlja napake v izračunu (npr. 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 zadolžen za izvajanje sistema množičnega vrednotenja), ki odloči, ali individualno cenitev sprejme ali ne. Če je ne sprejme, pritožbo obravnava posebna Komisija za pritožbe, nadalje pa se lahko vrednost izpodbija na sodišču.

Zakon za predložitev individualne cenitve določa posebne zahteve: cenitev mora sloneti na podatkih o nepremičnini, ki se nahajajo v uradnih evidencah – če podatki v uradnih evidencah ne ustrezajo dejanskemu stanju, je potrebno najprej izpeljati ustrezne postopke za spremembo podatkov, šele nato je vrednost mogoče izpodbijati z individualno cenitvijo. Nadalje mora individualna cenitev uporabiti predpisan način oziroma metodo vrednotenja ter biti v skladu z zakonskimi določili. Vrednost, določena na podlagi individualne cenitve, se mora od vrednosti, določene z množičnim vrednotenjem, razlikovati za vsaj 20%, poleg tega individualna cenitev ne sme biti starejša od 3 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 bo delno povečal administrativno obremenitev Geodetske uprave Republike Slovenije kot organa vrednotenja, saj se s predlogom zakona poleg že obstoječih zadolžitvev tega organa uvaja nov upravni postopek "ugotavljanja posebnih okoliščin". Poleg tega se predvideva izdajanje potrdil o posplošeni tržni vrednosti po uradni dolžnosti ob vsaki novi določitvi modelov vrednotenja, če se posplošena tržna vrednost spremeni, ter na zahtevo lastnika ali druge osebe, ki izkaže javni interes.

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

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin sloni na ustrezno delujočem sistemu evidentiranja nepremičnin, saj je za pravilno delovanje sistema množičnega vrednotenja v fazi pripisa posplošene tržne vrednosti nepremičninam potrebno zagotoviti verodostojne podatke o nepremičninah, ki ustrezajo dejanskemu stanju. V tem delu se predlog zakona navezuje na obveznosti lastnikov nepremičnin, da tekoče spreminjajo in posodablajo podatke o svojih nepremičninah, ki so vpisani v uradnih evidencah.

Hkrati se za lastnike nepremičnin določajo možnosti sodelovanja v postopkih določanja modelov vrednotenja in končno tudi v postopkih določanja nekaterih podatkov, ki se zbirajo na podlagi tega zakona (komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča). S predlogom zakona se nalagajo nove administrativne obveznosti lastnikom nepremičnin s tem, da se delna individualizacija posplošene tržne vrednosti v postopku ugotavljanja posebnih okoliščin v večini primerov veže na podan predlog lastnika nepremičnine.

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

Že sama informacija o posplošeni tržni vrednosti predstavlja pomemben element upravljanja s prostorom.

Predlog zakona vključuje prostorski vidik okolja tudi s tem, ko določa pravno podlago za enotno zbiranje podatkov o namenski rabi prostora na enem mestu za vse občine, ne glede na to, kateri prostorski akt je podlaga za določitev podatka o namenski rabi. Zakon tudi določa definicijo komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča, ki se delno naslanja na prostorsko urejanje prostora.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Predlog zakona nima posledic za gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Predlog zakona vpliva na socialni položaj lastnikov nepremičnin v kolikor se posplošena tržna vrednost nepremičnine uporabi kot podatek za ugotavljanje materialnega položaja fizičnih oseb v postopkih za uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

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 zakona predstavlja osnovo za nadaljnji razvoj in tudi uporabo metod za določanje odškodnine v postopkih pogodbenih odkupov za potrebe gradnje javne infrastrukture.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Za izvajanje zakona je pristojno: Ministrstvo za okolje in prostor – Geodetska uprava Republike Slovenije.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje zakona spremlja Ministrstvo za finance skladno s svojimi pristojnostmi.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

/

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

Vlada Republike Slovenije je v okviru priprave nove systemske obdavčitve nepremičnin v Sloveniji oblikovala Projektni svet za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnine, ki je v okviru svojih nalog obravnaval tudi osnutek novega Zakona o množičnem vrednotenju. Ta naj bi namreč predstavljal osnovo za ugotavljanje davčne osnove v okviru novega davka na nepremičnine. Na podlagi razprav v okviru Projektnega sveta so bili s strokovno

javnostjo opravljeni posveti v zvezi z sistemom množičnega vrednotenja in oblikovanimi modeli vrednotenja, na podlagi katerih se posodablja sistem s predlogo tega zakona.

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

II. BESEDILO ČLENOV

ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina zakona)

Ta zakon ureja pravila, postopke in merila množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: množično vrednotenje) za namene obdavčenja in druge javne namene, določene z zakonom.

2. člen (pojmi)

Pojmi imajo po tem zakonu naslednji pomen:

1. Množično vrednotenje je sistematično in standardizirano določanje posplošene tržne vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisani v uradnih evidencah.
2. Lastnik nepremičnine za potrebe tega zakona je oseba, ki jo kot lastnika določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin.
3. Upravljavec nepremičnine je oseba, ki je kot upravljavec na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin vpisana v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.
4. Posplošena tržna vrednost je vrednost nepremičnine, izračunana z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičninah, ki so na dan pripisa posplošene tržne vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja.
5. Evidenca vrednotenja je evidenca posplošenih tržnih vrednosti in podatkov o nepremičninah, ki se uporabijo pri izračunu in pripisu posplošene tržne vrednosti.
6. Model vrednotenja je orodje za izračun posplošene tržne vrednosti.
7. Pozidana zemljišča so tista, na katerih stoji stavba, ter zemljišča, ki so po dejanski rabi v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, evidentirana kot pozidana zemljišča.
8. Nepozidana zemljišča so tista, ki jih ta zakon ne šteje za pozidana.
9. Namenska raba zemljišč je raba zemljišč, določena s predpisi o urejanju prostora.
10. Dejanska raba zemljišč je raba zemljišč, kot je evidentirana v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.
11. Dejanska raba stavbe in dela stavbe je raba stavb in delov stavb, določena s predpisi o evidentiranju nepremičnin.
12. Organ vrednotenja je državni organ, pristojen za izvajanje nalog množičnega vrednotenja.

3. člen (načela množičnega vrednotenja)

(1) Po tem zakonu se vrednotijo nepremičnine, ki so evidentirane v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(2) Za pripis posplošene tržne vrednosti se šteje, da podatki uradnih evidenc izkazujejo dejansko in pravno stanje nepremičnin.

(3) Množično vrednotenje uporablja le tiste lastnosti oziroma značilnosti nepremičnin, ki so predmet

sistematičnega evidentiranja v uradnih evidencah.

(4) Za množično vrednotenje se uporabijo samo podatki o nepremičninah, ki pomembno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine.

(5) Število modelov vrednotenja se za potrebe množičnega vrednotenja oblikuje na podlagi stroškovne učinkovitosti sistema.

(6) Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo po tem zakonu za pozidana zemljišča izkazuje dejanska raba pripadajočih stavb in delov stavb ali dejanska raba zemljišča, za nepozidana stavbna zemljišča namenska raba zemljišč, za druga nepozidana zemljišča pa dejanska raba zemljišč.

4. člen (nepremičnina, enota vrednotenja)

(1) V evidenci vrednotenja se izkazujejo vrednosti posameznih enot vrednotenja in posplošena tržna vrednost nepremičnine.

(2) Nepremičnina za potrebe tega zakona je nepremičnina, kot jo določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin.

(3) Enota vrednotenja je nepremičnina, del nepremičnine ali več povezanih nepremičnin s primerljivimi značilnostmi, določenimi na podlagi klasifikacij namenske in dejanske rabe nepremičnin, za katero se uporabi en model vrednotenja.

5. člen (obseg množičnega vrednotenja)

Množično vrednotenje nepremičnin zajema določanje modelov vrednotenja in pripis posplošene tržne vrednosti.

2. MODELI VREDNOTENJA IN MERILA ZA DOLOČANJE MODELOV VREDNOTENJA

6. člen (modeli vrednotenja)

(1) Modeli vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja oblikovani matematični zapisi, ki na presečni datum njihove določitve opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno posplošeno tržno vrednost ter velikost njihovega vpliva.

(2) Metode množičnega vrednotenja so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov za določanje modelov vrednotenja, ki z upoštevanjem izbranega načina vrednotenja in meril za oblikovanje in umerjanje modelov vrednotenja po postopkih, ki jih določa ta zakon, omogočajo sistematičen in enoten pripis vrednosti večjemu številu nepremičnin na določen datum.

(3) Lastnosti nepremičnin so tiste lastnosti, ki na podlagi analize podatkov za določanje modelov vrednotenja pomembno vplivajo na posplošeno tržno vrednost nepremičnine. Kot pomemben vpliv se štejejo tisti podatki o nepremičninah, ki pojasnjuje več kot 10% vpliva na tržno vrednost.

(4) Modeli vrednotenja so določeni z:

- datumom modelov vrednotenja,
- vrednostno cono in vrednostno ravnjo,

- formulami, tabelami, točkovaniki, faktorji in grafi ter
- načinom uporabe elementov iz druge in tretje alineje tega odstavka.

(5) Datum modelov vrednotenja je datum, na katerega modeli vrednotenja odražajo ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin.

(6) Kot lastnost se šteje tudi lokacija nepremičnine, ki jo za potrebe množičnega vrednotenja določa vrednostna cona.

(7) Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin. Pripadajoča vrednostna cona se določi na podlagi centroida parcele in centroida stavbe.

(8) Vsaki vrednostni coni se pripiše ena vrednostna raven. Vrednostna raven izraža velikost vpliva lokacije nepremičnine na posplošeno tržno vrednost v okviru posamezne vrednostne cone.

(9) Način uporabe vrednostnih con, vrednostnih ravni, enačb, tabel, točkovanikov, faktorjev in grafov določa postopek izračuna vrednosti posamezne nepremičnine.

7. člen **(preverjanje modelov vrednotenja)**

(1) Modeli vrednotenja nepremičnin se na podlagi podatkov o trgu nepremičnin preverijo najmanj vsaka štiri leta.

(2) Če se na podlagi analize trga nepremičnin izkaže, da model vrednotenja ne izkazujejo stanja na trgu nepremičnin, organ vrednotenja določi nov model vrednotenja po postopku, kot ga za določanje modelov določa ta zakon. Model vrednotenja ne izkazuje stanja na trgu nepremičnin, kadar ni več v skladu z merili množičnega vrednotenja, kot jih določa ta zakon.

(3) Če se v posameznih vrednostnih conah razmerje med časovno prilagojenimi podatki o trgu nepremičnin in posplošenimi tržnimi vrednostmi razlikuje za več, kot določajo merila za umerjanje posameznega modela vrednotenja, lahko organ vrednotenja tem vrednostnim conam določi nove vrednostne ravni glede na ugotovljeno razmerje. V tem primeru se postopek, kot je predviden za določanje modelov s tem zakonom, ne izvede. Nova vrednostna raven posamezni vrednostni coni se določi s predpisom vlade.

(4) Pravila ugotavljanja neskladnosti modelov vrednotenja z merili množičnega vrednotenja po tem zakonu določi minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

8. člen **(načini vrednotenja)**

(1) Po tem zakonu se uporabljajo trije načini vrednotenja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način, kot jih določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

(2) Način tržnih primerjav se uporabi za tiste vrste enot vrednotenja, za katere je mogoče za območje celotne države pridobiti vsaj 1000 kakovostnih podatkov o realiziranih prodajah v obdobju med dvema postopkoma določanja modelov vrednotenja.

(3) Na donosu zasnovan način se uporabi za tiste vrste enot vrednotenja, za katere ni izpolnjen pogoj

iz prejšnjega odstavka, mogoče pa je pridobiti vsaj 1000 kakovostnih podatkov o realiziranih najemninah v obdobju med dvema postopkoma določanja modelov vrednotenja oziroma je zanje mogoče pridobiti podatke o donosnosti, ki izvirajo iz njihove proizvodnje ali poslovne dejavnosti z vprašalnikom.

(4) Nabavno vrednostni način se uporabi za tiste vrste enot vrednotenja, za katere niso izpolnjeni pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena in je zanje mogoče pridobiti podatke o stroških gradnje v skladu z drugim odstavkom 13. člena tega zakona.

(5) Če niso izpolnjeni pogoji iz drugega, tretjega in četrtega odstavka tega člena, se lahko pri vrednotenju uporabijo kombinacije navedenih treh načinov vrednotenja.

(6) Vrste enot vrednotenja se določijo glede na klasifikacijo vrste rabe.

9. člen

(merila za določitev vrednostnih con in vrednostnih ravni)

(1) Pri oblikovanju modela vrednotenja se oblikujejo vrednostne cone na podlagi podatkov za določanje modelov vrednotenja ter podatkov o naravnih, pozidanih in pravnih danostih in omejitvah prostora.

(2) Meje vrednostnih con se zarišejo po parcelnih mejah na podlagi podatkov zemljiškega katastra.

(3) Najvišja vrednostna raven je tista raven, ki je določena za vrednostne cone na tistih območjih, kjer je vrednost referenčne enote vrednotenja na podlagi podatkov o trgu nepremičnin najvišja, najnižja vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin pa je tista raven, ki je določena za vrednostne cone na tistih območjih, kjer je vrednost referenčne enote vrednotenja na podlagi podatkov o trgu nepremičnin najnižja.

(4) Referenčna enota vrednotenja je enota vrednotenja z značilnimi lastnostmi glede na model vrednotenja, ki se uporablja kot izhodišče za prikaz posameznega modela vrednotenja glede na vrednostne ravni.

(5) Razlike med vrednostmi referenčnih enot vrednotenja posameznih vrednostnih ravni se določijo tako, da so razlike med višjimi vrednostnimi ravni med 10% in 20%, razlike med nižjimi vrednostnimi ravni pa med 15% in 30%.

(6) Na območjih, kjer je število kakovostnih realiziranih prodaj in kakovostnih realiziranih najemnin statistično majhno ali so ti podatki geografsko neenakomerno porazdeljeni, se vrednostne cone in vrednostne ravni določi tako, da:

- se na podlagi statistične analize določi območja v državi, ki imajo podobne socialno ekonomske podatke iz druge alineje drugega odstavka 13. člena tega zakona, in se vrednostnim conam s premajhnim številom kakovostnih realiziranih prodaj oziroma kakovostnih realiziranih najemnin določi vrednostne ravni, na podlagi vrednostnih ravni tistih vrednostnih con, v katerih je število kakovostnih realiziranih prodaj oziroma kakovostnih realiziranih najemnin ustrezno glede na 8. člen tega zakona, ter imajo podobne socialno ekonomske podatke in

- se izvede postopek interpolacije oziroma ekstrapolacije vrednostnih ravni med vrednostnimi conami sosednjih območij, kjer sta obseg kakovostnih realiziranih prodaj oziroma kakovostnih realiziranih najemnin in njihova geografska porazdeljenost ustrezna.

10. člen

(merila umerjanja modelov vrednotenja)

(1) V postopku umerjanja modelov vrednotenja se umerja meje vrednostnih con, višine vrednostnih ravni, količino podatkov o nepremičninah, ki vplivajo na vrednost in so določene v osnutku modelov vrednotenja, ter vpliv teh posameznih podatkov v skladu z merili kakovosti umerjanja modelov vrednotenja.

(2) Merila kakovosti umerjanja modelov vrednotenja iz prejšnjega odstavka tega člena morajo biti izpolnjena ločeno za vsak model vrednotenja nepremičnin posebej.

(3) Neodvisno od uporabe načina vrednotenja nepremičnin se kot merilo za vse oblikovane modele vrednotenja uporablja kriterij odstopanja. Kriterij odstopanja je razmerje med vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi kakovostnih podatkov časovno prilagojenih realiziranih prodaj oziroma časovno prilagojenih realiziranih najemnin na dan, določen kot presečni datum za določitev modelov vrednotenja.

(4) Pri uporabi načina tržnih primerjav je kriterij odstopanja srednje vrednosti v posamezni vrednostni coni med 0,8 in 1,2.

(5) Pri uporabi na donosu zasnovanega načina je kriterij odstopanja srednje vrednosti v posamezni vrednostni coni med 0,8 in 1,2.

(6) Pri uporabi nabavno-vrednostnega načina je kriterij odstopanja srednje vrednosti v posamezni vrednostni coni med 0,6 in 1,4.

3. PRIPIS POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI

11. člen

(pripis posplošene tržne vrednosti)

(1) Pripis posplošene tržne vrednosti je postopek, s katerim se nepremičnini izračuna posplošena tržna vrednost na podlagi modela vrednotenja ter podatkov za pripis posplošene tržne vrednosti iz 18. člena tega zakona.

(2) Če je nepremičnina sestavljena iz več enot vrednotenja, je posplošena tržna vrednost nepremičnine vsota posplošenih tržnih vrednosti posameznih enot vrednotenja. Če enota vrednotenja obsega več nepremičnin, se posplošena tržna vrednost posamezne nepremičnine določi glede na površino in rabo te nepremičnine v primerjavi s površino in rabo enote vrednotenja tako, da je vsota posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin, ki sestavljajo enoto vrednotenja, enaka vrednosti enote vrednotenja.

(3) Pripis posplošene tržne vrednosti posamezni nepremičnini se izvede v evidenci vrednotenja.

(4) Pripisana posplošena tržna vrednost izraža vrednost nepremičnine na datum modelov vrednotenja.

4. PODATKI ZA MNOŽIČNO VREDNOTENJE

12. člen

(podatki za množično vrednotenje)

(1) Podatki za množično vrednotenje so podatki za določanje modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene tržne vrednosti.

(2) Upravljalci evidenc, kot jih določajo predpisi o vzpostavitvi posamezne evidence, in lastniki nepremičnin morajo organu vrednotenja omogočiti pridobitev in prevzem podatkov za množično vrednotenje brezplačno.

(3) Podatke za množično vrednotenje, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, oziroma niso javno dostopni, pa so pomembni za izvajanje nalog množičnega vrednotenja, lahko organ vrednotenja pridobi neposredno od lastnikov nepremičnin oziroma upravljavcev nepremičnin ali upravnikov večstanovanjskih stavb, z vprašalnikom. Na podlagi prejetih odgovorov na vprašalnike se po potrebi, z namenom razjasnitve podatkov, lahko izvede intervju s posredovalcem vprašalnika.

(4) Lastnik nepremičnine oziroma upravljevec nepremičnine ali upravnik večstanovanjske stavbe mora organu vrednotenja najpozneje v 30 dneh od dneva prejema vprašalnika posredovati izpolnjen vprašalnik.

(5) Vsebino vprašalnika iz četrtega odstavka tega člena predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin.

(6) Tehnične pogoje za pridobitev in prevzem podatkov za množično vrednotenje nepremičnin zagotavlja organ vrednotenja.

4.1 Podatki za določanje modelov vrednotenja

13. člen

(podatki za določanje modelov vrednotenja)

(1) Podatki za določanje modelov vrednotenja so podatki o trgu nepremičnin in podatki o nepremičninah.

(2) Podatki o trgu nepremičnin so:

- podatki o realiziranih prodajah nepremičnin in podatki o realiziranih najemninah nepremičnin, kot se vodijo v evidenci trga nepremičnin,
- javno dostopni socialno ekonomski podatki, ki se vodijo in vzdržujejo pri Statističnem uradu Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: SURS),
- podatki o stroških, cenah, proizvodnji in prihodkih, povezanih z nepremičninami, na katerih se izvaja poslovna dejavnost in se pridobivajo od lastnikov oziroma upravljavcev nepremičnin neposredno z vprašalnikom iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona,
- podatki o tekočih stroških, stroških investicijskega vzdrževanja in zasedenosti nepremičnin, ki se oddajajo, in se pridobivajo neposredno od lastnikov oziroma upravljavcev nepremičnin neposredno z vprašalnikom iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona,
- javno dostopni podatki o stroških gradnje, ki se pridobivajo iz javno dostopne projektne dokumentacije in iz mednarodno razpoložljivih podatkov o stroških gradnje,
- podatki, povezani z najemninami, ki se pridobivajo z vprašalniki ali z razgovori z lastniki ali upravniki nepremičnin na podlagi 43. člena,
- drugi razpoložljivi in javno dostopni podatki o trgu nepremičnin, ki vplivajo na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin.

(3) Podatki o nepremičninah so:

- podatki o nepremičninah, ki se vodijo in vzdržujejo v evidenci trga nepremičnin,
- podatki o nepremičninah, ki se vodijo in vzdržujejo v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin,
- podatki o nepremičninah, ki se vodijo in vzdržujejo v evidenci vrednotenja,

- podatki o nepremičninah, ki se pridobijo na terenskem ogledu,
- podatki o nepremičninah, ki se pridobijo z vprašalnikom iz tretjega odstavka 12. člena in
- drugi podatki, ki so javno dostopni.

14. člen

(merila za izbiro in kakovost podatkov o trgu nepremičnin pri uporabi načina tržnih primerjav)

(1) Pri uporabi načina tržnih primerjav se uporabijo kakovostni podatki o realiziranih prodajah nepremičnin, časovno prilagojenih na dan, določen kot datum modelov vrednotenja in socialno ekonomski podatki iz tretjega odstavka tega člena.

(2) Kakovosten podatek o realizirani prodaji je podatek, ki odraža ceno, za katero sta voljna in dobro seznanjena kupec in prodajalec, ki sta nepovezani in neodvisni osebi, sklenila prodajni posel za nepremičnino. Podrobnejša merila za kakovost podatkov o realiziranih prodajah predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin.

(3) Socialno ekonomski podatki, ki se uporabijo pri uporabi načina tržnih primerjav, so tisti socialno ekonomski podatki iz druge alineje drugega odstavka 13. člena tega zakona, ki za območje Republike Slovenije statistično pojasnjujejo ponudbo in povpraševanje za posamezne vrste nepremičnin vsaj v višini 60%.

(4) O realiziranih prodajah se uporabljajo podatki o tistih transakcijah nepremičnin, ki so bile predmet prodaje na trgu nepremičnin v obdobju največ štirih let pred zadnjim datumom modelov vrednotenja.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko uporabijo tudi podatki o kakovostnih realiziranih prodajah za daljše obdobje, če je obseg prodaj nepremičnin v obdobju iz prejšnjega odstavka tega člena premajhen za kakovostno statistično pojasnjevanje ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin.

15. člen

(merila za izbiro in kakovost podatkov o trgu nepremičnin pri uporabi na donosu zasnovanega načina)

(1) Pri uporabi podatkov o realiziranih najemninah se uporabijo kakovostni podatki o realiziranih najemninah.

(2) Kakovosten podatek o realiziranih najemninah je podatek, ki odraža ceno, za katerega sta voljna in dobro seznanjena najemnik in najemodajalec, ki sta nepovezani in neodvisni osebi, sklenila najemni posel za nepremičnino. Podrobnejša merila za presojanje kakovosti podatkov o realiziranih najemninah predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin.

(3) Pri uporabi podatkov o tekočih stroških, stroških investicijskega vzdrževanja in zasedenosti, povezanih z nepremičninami, ki se oddajajo v najem, se uporabijo podatki, pridobljeni z vprašalnikom iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona.

16. člen

(merila za izbiro in kakovost podatkov o trgu nepremičnin pri uporabi nabavno vrednostnega načina)

Pri uporabi nabavno vrednostnega načina se uporabijo javno dostopni podatki o stroških gradnje,

katere se razvrsti in posploši glede na posebnosti posameznih vrst nepremičnin.

17. člen

(merila za izbiro in kakovost podatkov o nepremičninah, ki se uporabljajo pri določanju modelov vrednotenja)

(1) Pri določanju modelov se uporabljajo samo kakovostni podatki o nepremičninah iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona.

(2) Kakovostni podatki o nepremičninah so podatki, za katere organ vrednotenja na podlagi javno dostopnih nepremičninskih evidenc, topografskih in kartografskih podlag, podatkov iz vprašalnikov, intervjujev in terenskega ogleda, ugotovi, da odražajo dejansko stanje.

(3) Če organ vrednotenja v postopku določanja modelov vrednotenja ugotovi, da podatki o nepremičnini iz uradne evidence ne ustrezajo dejanskemu stanju nepremičnine, in je sam pristojen za vodenje in vzdrževanje tega podatka v uradni evidenci, po uradni dolžnosti začne postopek za vpis pravnega podatka. Če organ vrednotenja ni pristojen za vodenje in vzdrževanje takega podatka, o tem obvesti pristojen organ.

4.2 Podatki za pripis posplošene tržne vrednosti

18. člen

(podatki za pripis posplošene tržne vrednosti)

(1) Podatki za pripis posplošene tržne vrednosti so podatki o nepremičninah, ki jih določajo modeli vrednotenja, in podatki o modelu vrednotenja.

(2) Podatki za pripis posplošene tržne vrednosti so:

- podatki o nepremičninah, ki se vodijo in vzdržujejo v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin,
- podatki o nepremičninah, ki se vodijo in vzdržujejo v evidenci vrednotenja.

(3) Podatki iz prejšnjega odstavka tega člena so zlasti podatki:

- o lastnostih parcele: lega, površina, namenska in dejanska raba, površina zemljišča pod stavbo in drugi podatki o parceli,
- o lastnostih stavbe: lega, leto izgradnje, površina, dejanska raba, inštalacije, vzdrževanje stavbe in drugi podatki o stavbi,
- o lastnostih dela stavbe: površina, dejanska raba, inštalacije, vzdrževanje stavbe in drugi podatki o delu stavbe,
- o lastnostih nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti: velikost, dejanska oziroma namenska raba, leto izgradnje, vzdrževanje, inštalacije, proizvodnja in drugi podatki o dejavnosti,
- o vrsti modela, vrednostni coni in vrednostni ravni.

(4) Če lastnik oziroma upravljavec nepremičnine ali upravnik večstanovanjske stavbe organu vrednotenja v roku iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona ne posreduje izpolnjenega vprašalnika, pošlje nepopolno izpolnjen vprašalnik ali odkloni izvedbo intervjuja z organom vrednotenja, kot je to določeno v četrtem odstavku 12. člena tega zakona, lahko organ vrednotenja kot podatek za pripis posplošene tržne vrednosti uporabi podatek iz predhodno posredovanega vprašalnika za to nepremičnino ali za pripis posplošene tržne vrednosti uporabi podatke primerljive nepremičnine.

(5) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se kot podatki za pripis posplošene tržne vrednosti štejejo tudi podatki o ugotovljenem vplivu posebnih okoliščin v skladu s tem zakonom.

(6) Podrobnejše podatke o nepremičninah za izračun vrednosti iz prejšnjega odstavka ter način

njihovega zbiranja in evidentiranja po modelih vrednotenja predpiše vlada na podlagi predlogov modelov vrednotenja.

5. IZVAJALEC MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

19. člen (izvajalec in naloge množičnega vrednotenja)

(1) Izvajalec množičnega vrednotenja je Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: organ vrednotenja).

(2) Naloge organa vrednotenja v skladu s tem zakonom so:

- raziskave in analize trga nepremičnin,
- izdelava poročil o trgu nepremičnin,
- razvoj, vodenje in vzdrževanje metod za oblikovanje in umerjanje modelov vrednotenja,
- priprava predlogov modelov vrednotenja,
- izračun in pripis vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja,
- odločanje v postopkih uveljavljanja posebnih okoliščin,
- vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin,
- vodenje in vzdrževanje evidence vrednotenja,
- vodenje in vzdrževanje evidence modelov vrednotenja,
- druge naloge povezane z množičnim vrednotenjem.

(3) Za organ vrednotenja se šteje tudi ministrstvo, pristojno za vrednotenje nepremičnin, kadar v okviru svojih pristojnosti v skladu z zakonom, ki ureja delovanje državne uprave, odloča v postopkih uveljavljanja posebnih okoliščin.

6. POSTOPKI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

20. člen (postopki množičnega vrednotenja)

Množično vrednotenje obsega naslednje postopke:

- a. določanje modelov vrednotenja,
- b. pripis posplošene tržne vrednosti in
- c. ugotavljanje posebnih okoliščin.

6.1. Določanje modelov vrednotenja

21. člen (določanje modelov vrednotenja)

Določanje modelov vrednotenja zajema:

- oblikovanje in umerjanje osnutkov modelov vrednotenja,
- usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami,
- javno obravnavo predlogov modelov vrednotenja in
- določitev modelov vrednotenja.

22. člen (oblikovanje in umerjanje osnutkov modelov vrednotenja)

(1) Oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja je postopek, ki z uporabo metod množičnega vrednotenja določi podatke o nepremičninah, ki vplivajo na njihovo posplošeno tržno vrednost, skupaj z oceno velikosti njihovega vpliva.

(2) Umerjanje osnutkov modelov vrednotenja je postopek, pri katerem se v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena določi velikost vpliva posameznega podatka na posplošeno tržno vrednost nepremičnine ter določi meje vrednostnih con in višino vrednostnih ravni.

23. člen **(sodelovanje občin)**

(1) Občine sodelujejo pri pripravi predloga modelov vrednotenja.

(2) Organ vrednotenja pošlje občinam osnutek modelov vrednotenja ter jih pozove, da v roku 30 dni od dneva prejema osnutka organu vrednotenja podajo svoje pripombe.

(3) Organ vrednotenja prejete pripombe prouči in tiste, ki v skladu z merili množičnega vrednotenja, upošteva pri pripravi predloga modelov vrednotenja.

24. člen **(javna obravnava predloga modelov vrednotenja)**

(1) Predlog modelov vrednotenja organ vrednotenja posreduje občinam ter ga sočasno objavi na svojih spletnih straneh.

(2) Hkrati z dejanji iz prvega odstavka tega člena organ vrednotenja na podlagi predloga modelov vrednotenja izvede poskusni izračun posplošene tržne vrednosti za vse nepremičnine v evidenci vrednotenja, o čemer z javnim naznanilom seznanj javnost. Poskusni izračun posplošene tržne vrednosti je javno dostopen.

(3) Z javnim naznanilom organ vrednotenja opredeli način vpogleda v podatke poskusnega izračuna posplošene tržne vrednosti.

(4) Vsaka občina za nepremičnine, ki ležijo na njenem območju, najkasneje v roku 5 dni po prejemu predloga modelov vrednotenja opravi javno razgrnitev predloga modelov vrednotenja, ki traja najmanj 30 dni. V teku javne razgrnitve mora občina opraviti javno obravnavo. Občina z javnim naznanilom po svetovnem spletu in na krajevno običajni način obvesti javnost o:

1. kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, na katerem je dostopen predlog modelov vrednotenja,
2. kraju in času javne obravnave in
3. načinu podajanja mnenj in pripomb javnosti.

(5) Organ vrednotenja javno objavi datum začetka in datum zaključka pošiljanja pripomb k predlogu modelov vrednotenja. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni.

(6) Javnost v roku iz četrtega odstavka tega člena pripombe posreduje občini za nepremičnine, ki ležijo na njenem območju. Splošne pripombe, ki niso povezane s konkretno nepremičnino, javnost posreduje katerikoli občini. Pripombe morajo biti obrazložene.

(7) Občina zbere vse prejete pripombe javnosti iz prejšnjega odstavka, se do njih vsebinsko opredeli

in jih posreduje organu vrednotenja na način, kot ga določi organ vrednotenja. Tehnične pogoje za pošiljanje pripomb zagotavlja organ vrednotenja.

(8) Občine morajo pripombe javnosti posredovati organu vrednotenja v 15 dneh po izteku roka, določenega v javni objavi iz četrtega odstavka tega člena. Če občina pripomb javnosti ne prejme, mora to v roku iz prejšnjega stavka sporočiti organu vrednotenja.

(9) Organ vrednotenja vse posredovane pripombe iz četrtega odstavka tega člena prouči in tiste, ki so v skladu z merili za določanje modelov vrednotenja, upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja.

(10) Organ vrednotenja občini posreduje seznam posredovanih pripomb s kratko obrazložitvijo glede upoštevanja le teh pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja. Občina mora s prejetim seznamom pripomb seznaniti javnost z javnim naznanilom po svetovnem spletu in na krajevno običajni način.

25. člen **(določitev modelov vrednotenja)**

Na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz prejšnjega člena, vlada izda predpis o določitvi modelov vrednotenja, ki za vsak model vrednotenja določi pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, način vrednotenja, formule, tabele, točkovalnike, faktorje in grafe, način uporabe teh elementov in datum modelov vrednotenja podatke za pripis posplošene tržne vrednosti.

6.2 Pripis posplošene tržne vrednosti

26. člen **(pripis posplošene tržne vrednosti)**

(1) Pripis posplošene tržne vrednosti se izvede:

- na dan uveljavitve novih modelov vrednotenja v skladu s 25. členom,
- na dan uveljavitve novih vrednostnih ravni vrednostnim conam v skladu s tretjim odstavkom 7. člena,
- na dan spremembe podatka o nepremičnini v evidenci vrednotenja,
- na dan uveljavitve vpisa, izbrisa ali spremembe podatka o posebnih okoliščinah.

(2) Posplošena tržna vrednost se zaokroži na naslednji način:

- vrednosti do 100 EUR na 1 EUR,
- vrednosti do 10.000 EUR na 10 EUR,
- vrednosti nad 10.000 EUR na 100 EUR,
- vrednosti nad 500.000 EUR na 1.000 EUR.

27. člen **(potrdilo o pripisu posplošene tržne vrednosti)**

(1) Organ vrednotenja pošlje potrdilo o pripisu posplošene tržne vrednosti lastnikom tistih nepremičnin, katerim se je z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja v skladu z 25. členom posplošena tržna vrednost spremenila.

(2) Potrdilo vsebuje:

- identifikacijsko oznako zemljišča, stavbe in dela stavbe in

- podatek o vrednosti enot vrednotenja in o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine.

(3) Hkrati s potrdilom o pripisu posplošene tržne vrednosti se lastnika nepremičnine obvesti o podatkih o nepremičnini, ki na podlagi modela vplivajo na izračun vrednosti, o podatkih o uporabljenih modelih vrednotenja nepremičnin in o podatku o lastništvu nepremičnin, kot izhajajo iz evidence vrednotenja na dan pripisa posplošene tržne vrednosti.

(4) Potrdilo se pošlje lastniku nepremičnine po pošti.

(5) Če je lastnik nepremičnine neznan ali če je naslov osebe, ki je evidentirana v nepremičninskih evidencah kot lastnik nepremičnine, neznan, neobstoječ ali nepopoln, se potrdilo ne pošlje. O nepremičninah, za katere potrdila niso bila poslana po pošti iz razlogov, navedenih v tem odstavku, organ vrednotenja seznanj občine, na območju katerih nepremičnine ležijo.

(6) Ne glede na prvi odstavek tega člena se za nepremičnine, katerih lastnik je Republika Slovenija ali občina ali so javno dobro, potrdilo ne pošlje, ampak se lastnike in upravnike ali upravljavce takih nepremičnin obvesti, da lahko dostopajo do podatkov o pripisani posplošeni tržni vrednosti preko javnega spletnega vpogleda v evidenco vrednotenja.

28. člen

(poizvedba, izdaja potrdila o posplošeni tržni vrednosti)

(1) Organ vrednotenja je na predlog lastnika dolžan pojasniti postopek izračuna posplošene tržne vrednosti posamezne nepremičnine.

(2) Lastnik nepremičnine ali druga oseba, ki izkaže pravni interes, lahko kadarkoli zahteva izdajo potrdila o posplošeni tržni vrednosti, ki je oziroma je bila nepremičnini pripisana na določen datum.

6.3 Ugotavljanje posebnih okoliščin

29. člen

(posebne okoliščine)

(1) Posebne okoliščine so dalj časa trajajoče značilnosti nepremičnine, ki na njeno vrednost vplivajo več kot 20%. Posebne okoliščine so take značilnosti nepremičnine, ki niso vključene v model vrednotenja ali pa njihov vpliv na posplošeno tržno vrednost konkretne nepremičnine kljub vključenosti v model vrednotenja pomembno odstopa od vpliva te okoliščine, določenega z modelom vrednotenja.

(2) Posebne okoliščine lahko povečujejo ali znižujejo vrednost nepremičnine, izračunano na podlagi modelov vrednotenja.

(3) Dalj časa trajajoče značilnosti nepremičnine iz prvega odstavka tega člena so tiste, ki trajajo ali se utemeljeno predvideva njihovo trajanje za več kot eno leto.

(4) Za vprašanja postopka ugotavljanja posebnih okoliščin, ki niso drugače urejena s tem zakonom, se uporablja zakon, ki ureja splošni upravni postopek.

30. člen

(vrste posebnih okoliščin)

(1) Kot posebne okoliščine se štejejo zlasti:

- mikrolokacija (primeroma: nevarnost plazu, ekološka nesreča, prekomeren hrup, prekomerno onesnaženje ali smrad, (ne)ugodna lega, izjemen pogled, veliko tveganje zaradi poplav);
- kakovost (primeroma: velike konstrukcijske napake, zelo nizka ali zelo visoka kakovost glede na referenčno nepremičnino, zelo slaba ali zelo dobra vzdrževanost glede na referenčno nepremičnino, obstoj dodatnih objektov ali prituklin);
- poškodbe.

(2) Velikost vpliva posebne okoliščine se določi v odstotku od vrednosti nepremičnine, določene z modelom vrednotenja.

(3) Podrobnejši opis najpogostejših posebnih okoliščin, predvidena velikost njihovega vpliva, opis potrebnih dokazil o obstoju posebnih okoliščin ter predvideno trajanje posebnih okoliščin, predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin.

31. člen **(predlog za ugotavljanje posebnih okoliščin)**

(1) Lastnik nepremičnine lahko pri organu vrednotenja kadarkoli vloži predlog za ugotavljanje posebnih okoliščin pod pogojem, da evidenca vrednotenja na dan vložitve predloga za ugotavljanje posebnih okoliščin izkazuje dejansko stanje nepremičnine.

(2) Če organ vrednotenja v postopku obravnave predloga za ugotavljanje posebnih okoliščin ugotovi, da podatki uradnih evidenc ne izkazujejo dejanskega stanja nepremičnine, predlog za ugotavljanje posebnih okoliščin zavrže in napoti lastnika nepremičnine, da podatke uredi v uradnih evidencah.

(3) Predlog za ugotavljanje posebnih okoliščin mora vsebovati:

- ime, priimek, naslov in EMŠO oziroma naziv in matično številko predlagatelja,
- navedbo identifikacijske oznake za vsako parcelo, stavbo ali del stavbe, za katero se ugotavlja posebna okoliščina,
- navedbo vrste posebne okoliščine oziroma opis posebne okoliščine in izjavo, da podatki o posebni okoliščini izkazujejo resnično stanje,
- navedbo datuma začetka in predvidenega trajanja vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine,
- dokazila, ki nedvoumno izkazujejo obstoj posebnih okoliščin in
- predlog vpliva posebne okoliščine v razmerju do vrednosti nepremičnine, določene z modelom vrednotenja, če konkretna posebna okoliščina ni izrecno navedena na seznamu iz tretjega odstavka 30. člena tega zakona ali če se lastnik ne strinja s predlaganim vplivom le te.

(4) Obrazec predloga za ugotavljanje posebnih okoliščin se objavi na spletnih straneh organa vrednotenja.

(5) Lastnik nepremičnine velikost vpliva posebne okoliščine iz šeste alineje drugega odstavka tega člena dokazuje s predložitvijo cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Pri oblikovanju cenitve mora pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnine uporabiti podatke o nepremičnini iz evidence vrednotenja na dan cenitve nepremičnine, ter način vrednotenja nepremičnin, ki ga za konkretno enoto vrednotenja določa predpis iz 25. člena tega zakona. Če lastnik nepremičnine ne predloži ustrezne cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, s katero dokazuje drugačen vpliv posebne okoliščine od predvidenega, predloži pa ustrezne dokaze za obstoj posebne okoliščine, se mu prizna vpliv posebne okoliščine, kot je predviden s predpisom iz tretjega odstavka 30. člena tega zakona.

32. člen **(odločitev o predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin)**

(1) O predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin organ vrednotenja odloči z odločbo, ki vsebuje ugotovitev o vrsti, oceni vpliva na vrednost in obdobju trajanja vpliva posebne okoliščine. Oceno vpliva posebne okoliščine organ vrednotenja določi v razmerju glede na posplošeno tržno vrednost, ki je nepremičnini pripisana v evidenci vrednotenja na dan izdaje odločbe o predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin.

(2) Če organ vrednotenja predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin ugodi, se odločba lahko izda na predpisanem obrazcu. Obrazec odločbe predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin.

(3) Zoper odločbo o predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin je dovoljena pritožba v roku 15 dni od vročitve odločbe.

33. člen

(evidentiranje podatkov o posebnih okoliščinah v evidenci vrednotenja)

(1) Organ vrednotenja v evidenci vrednotenja na podlagi dokončne odločbe o predlogu za upoštevanje posebnih okoliščin kot podatek o nepremičnini evidentira vrsto posebne okoliščine, oceno vpliva posebne okoliščine na vrednost nepremičnine ter obdobje trajanja vpliva posebne okoliščine.

(2) Lastnik nepremičnine, ki je uveljavil vpliv posebne okoliščine, mora organu vrednotenja sporočiti vsako spremembo značilnosti nepremičnine, ki vpliva na obstoj ali obseg vpliva posebnih okoliščin najpozneje v 30 dneh po spremembi le-te. V kolikor vpliv posebne okoliščine preneha pred rokom, mora vložnik predloga za uveljavitev posebne okoliščine to najkasneje v roku 30 dni sporočiti organu vrednotenja.

34. člen

(ugotavljanje posebnih okoliščin po uradni dolžnosti)

(1) Organ vrednotenja lahko kadarkoli začne postopek upoštevanja posebnih okoliščin po uradni dolžnosti. Za izvedbo tega postopka se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o obravnavanju predloga za ugotavljanje posebnih okoliščin na predlog lastnika nepremičnine.

(2) Ne glede na prvi odstavek tega člena mora organ vrednotenja izdati odločbo o vplivu posebnih okoliščin ter obdobju veljavnosti vpliva posebne okoliščine po uradni dolžnosti najkasneje v roku 2 mesecev po prejemu ocene škode, ki jo podajo državna ali regijske komisije za ocenjevanje škode, imenovane v skladu s prepisi, ki urejajo ocenjevanje škode ob naravnih in drugih nesrečah v primeru naravnih in drugih nesreč, če so zaradi škode, nastale zaradi naravnih in drugih nesreč, izpolnjeni pogoji iz 29. člena tega zakona.

(3) Za potrebe izdaje odločbe iz prejšnjega odstavka komisija iz prejšnjega odstavka sporoči organu vrednotenja podatke o nepremičninah po identifikacijskih oznakah parcel, stavb ali delov stavb, na katerih je nastala škoda, podatke o vrsti škode, stopnjo poškodovanosti in čas predvidenega trajanja škode.

7. STROKOVNA KOMISIJA VREDNOTENJA

35. člen

(imenovanje in sestava)

(1) Strokovna komisija vrednotenja je poseben izvedenski organ ministrstva, pristojnega za

vrednotenje nepremičnin.

(2) Strokovno komisijo vrednotenja sestavlja 21 članov.

(3) Člane strokovne komisije vrednotenja imenuje minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom za finance, iz predstavnikov strokovne javnosti, predstavnikov pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin in predstavnikov občin tako, da so vse tri skupine enakovredno zastopane.

(4) Minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, objavi razpis za možne kandidate najmanj šest mesecev pred potekom mandata. Kandidate na razpis prijavijo organizacije strokovne javnosti, združenja predstavnikov pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin in združenja občin.

(5) Člani strokovne komisije vrednotenja se imenujejo za dobo štirih let, z možnostjo ponovnega imenovanja.

(6) Člani strokovne komisije vrednotenja med seboj določijo predsednika komisije z mandatom dveh let. Predsednik komisije poleg opravljanja nalog iz 36. člena tega zakona skrbi tudi za strokovno in enotno prakso komisije.

(7) Podrobnejše določbe glede imenovanja komisije in organizacije dela strokovne komisije vrednotenja določi minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

36. člen (naloge in odločanje)

(1) Strokovna komisija vrednotenja izdaja mnenja na podlagi zahtevka organa druge stopnje, kadar je za odločanje v postopkih obravnavanja pritožb zoper odločbe o upoštevanju posebnih okoliščin po presoji organa potrebno izvedensko mnenje.

(2) V konkretni zadevi strokovna komisija vrednotenja odloča v tri članskem senatu. Senat se določi tako, da so v senatu udeleženi po en predstavnik iz vsake skupine iz tretjega odstavka 35. člena tega zakona.

(3) Strokovna komisija vrednotenja je dolžna podati svoje mnenje v roku 1 meseca od prejema popolne zahteve za podajo mnenja.

(4) Mnenja strokovne komisije vrednotenja brez navedb osebnih podatkov ministrstvo, pristojno za vrednotenje nepremičnin, po izdaji odločbe o pritožbi javno objavi na spletnih straneh organa vrednotenja.

8. PRIDOBIVANJE PODATKOV O NEPREMIČNINAH

37. člen (pridobivanje podatkov)

Za potrebe množičnega vrednotenja in druge javne namene se pridobivajo naslednji podatki o nepremičninah:

- podatki o namenski rabi zemljišč,
- podatki o komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih,
- podatki o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju in o lesni masi,

- podatki o starosti trajnega nasada in deležu površine trajnega nasada na parceli.

38. člen **(komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča)**

(1) Komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča določi občina za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin.

(2) Komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča so tista nezazidana stavbna zemljišča, ki so s prostorskim aktom namenjena gradnji:

- stanovanjskih stavb;
- poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave;
- gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

(3) Šteje se, da so zemljišča iz prejšnjega odstavka tega člena komunalno opremljena, če imajo urejen dostop do javnega cestnega omrežja in je zanje možno izvesti priključke na javno elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

(4) Šteje se, da so zemljišča iz drugega odstavka tega člena nezazidana, če na njih ni gradbenih parcel z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti iz prvega odstavka prejšnjega člena, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo teh stavb in gradbenih inženirskih objektov, pa te stavbe ali gradbeni inženirski objekti še niso vpisani v kataster stavb ali kataster gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele nima določene, se do njene določitve za nezazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, ki presega dvakratnik zemljišča pod stavbo te stavbe.

(5) Občina za namen določitve komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč pridobiva podatke tudi o komunalni opremljenosti iz uradne evidence gospodarske javne infrastrukture, podatke o evidentiranosti stavb in gradbenih inženirskih objektov iz katastra stavb in katastra gospodarske javne infrastrukture ter podatke o površini zemljiških parcel iz zemljiškega katastra.

(6) Občina ob določitvi komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč ali ob spremembi teh podatkov, opravi javno razgrnitev, ki traja najmanj 15 dni. O javni razgrnitvi objavi javno naznanilo na krajevno običajen način ter opredeli namen razgrinjanja podatkov, čas in kraj javne razgrnitve, spletni naslov, kjer so podatki elektronsko dostopni, ter način dajanja pripomb in rok za njihovo posredovanje.

(7) Podatki o komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih se prikažejo grafično na zemljiško katastrskem prikazu in tekstualno v obliki tabele na parcelo natančno.

(8) Občina prouči prispele pripombe in lastnike nepremičnin seznaniti s svojimi stališči glede pripomb.

(9) Če se lastnik nepremičnine s stališči občine do podanih pripomb ne strinja, lahko pisno zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinska uprava. Zoper odločbo ima lastnik nepremičnine v roku 15 dni od vročitve pravico vložiti pritožbo.

(10) Hkrati z javno razgrnitvijo komunalno opremljenih stavbnih zemljišč občina javnosti omogoči vpogled v podatke o namenski rabi zemljišč na parcelo natančno, kot izhajajo iz veljavnih občinskih prostorskih aktov, zlasti tistih, ki izhajajo iz prostorskih sestavin občinskega dolgoročnega plana za

obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorskih sestavinah srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990.

39. člen **(evidentiranje podatkov)**

(1) Podatki o namenski rabi zemljišč se evidentirajo na parcelo natančno v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(2) Podatki o komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih se evidentirajo na parcelo natančno v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(3) Podatke o namenski rabi zemljišč in podatke o komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih v evidence o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, posreduje občine v obliki deleža posamezne namenske rabe in deleža komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča na parcelo natančno v izmenjevalnem formatu, ki ga ministrstvo, pristojno za prostor, objavi na svojih spletnih straneh. Pri posredovanju občina uporabi šifrant osnovne in podrobnejše namenske rabe zemljišč, ki ga ministrstvo, pristojno za prostor, objavi na svojih spletnih straneh.

(4) Poleg podatkov iz tretjega odstavka tega člena tiste občine, ki jih k temu ne zavezujejo že določbe predpisov o načrtovanju in urejanju prostora, v Prostorski informacijski sistem posredujejo podatke o namenski rabi zemljišč in komunalni opremljenosti tudi v obliki grafičnih podatkov o namenski rabi iz občinskih prostorskih aktov.

(5) Podatki o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju in o lesni masi se evidentirajo na parcelo natančno v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(6) Podatke o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju in o lesni masi organu vrednotenja posreduje Zavod za gozdove na parcelo natančno kot tudi v obliki grafičnih podatkov o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju in o lesni masi.

(7) Pri spreminjanju mej parcel se podatki o namenski rabi, komunalni opremljenosti, o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju in o lesni masi, po izvedeni spremembi določijo na podlagi grafičnega preseka parcel in grafičnih podatkov iz četrtega oziroma šestega odstavka tega člena. O novo določenih podatkih organ vrednotenja obvesti občine oziroma Zavod za gozdove Slovenije, ki lahko podatke spremenita.

(8) Podatke o starosti trajnega nasada in deležu površine trajnega nasada se evidentirajo na parcelo natančno v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin. Podatke organu vrednotenja posreduje ministrstvo, pristojno za kmetijstvo.

(9) Podrobnejšo vsebino podatkov in način posredovanja podatkov iz tega člena in način vzdrževanja teh podatkov predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

(10) Tehnične pogoje za posredovanje podatkov iz tega člena zagotavlja organ vrednotenja.

(11) Spremembe podatkov o namenski rabi zemljišč, komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih, podatke o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju, lesni masi, starosti trajnega nasada in deležu površine trajnega nasada na parceli pristojni organ posreduje najkasneje v 15 dneh

po izvedeni spremembi.

9. EVIDENCE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

40. člen (evidence)

Organ vrednotenja vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco trga nepremičnin, evidenco modelov vrednotenja in evidenco vrednotenja.

9.1 Evidenca trga nepremičnin

41. člen (evidenca trga nepremičnin)

(1) Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, v katerih se opravlja poslovna dejavnost. Evidenca trga nepremičnin se vodi zaradi zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin za namene množičnega vrednotenja in druge namene, določene z zakonom.

(2) V evidenci trga nepremičnin se vodijo tisti najemni pravni posli, ki so sklenjeni za najmanj šest mesecev ali za nedoločen čas, na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe, aneksa k najemni ali podnajemni pogodbi, ki je sklenjen zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema in predčasna prekinitvev najemnega razmerja.

(3) Kot stavbe in deli stavb, v katerih se izvaja poslovna dejavnost za namene poročanja o najemnih pravnih poslih, se štejejo:

- pisarniški prostori,
- prostori za poslovanje s strankami,
- trgovski in storitveni lokali,
- gostinski lokali,
- prostori za šport, kulturo in izobraževanje,
- industrijski prostori in
- turistični nastanitveni objekti.

(4) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:

- osebno ime, priimek, naslov in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma, sedež in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba ter državljanstvo ali država sedeža ter pravnoorganizacijska oblika pogodbenih strank;
- osebno ime, naslov elektronske pošte in telefonska številka osebe, ki za najemodajalca sporoči podatke v evidenco trga nepremičnin, če to ni najemodajalec;
- datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum prenehanja najema;
- vrsta pravnega posla;
- vrsta nepremičnine;
- identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb;
- tehnični podatki o nepremičnini;
- cena ali najemnina;
- podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino.

(5) Tehnične pogoje za prevzem podatkov v evidenco trga nepremičnin zagotavlja ministrstvo, pristojno za vrednotenje nepremičnin.

(6) Zaradi enolične identifikacije fizičnih oseb, ki so pogodbene stranke v poslih z nepremičninami in za katere je treba sporočiti podatke v evidenco trga nepremičnin, se organu vrednotenja omogoči prevzemanje podatkov o imenu in priimku, naslovu in EMŠO teh oseb, s samodejnim povezovanjem s centralnim registrom prebivalstva ter prevzemanje osebnih podatkov o družbenikih in poslovnih deležih, osebah, pooblaščenih za zastopanje in nadzornikih, iz Poslovnega registra Slovenije, ki ga vodi AJPES.

(7) Podrobnejšo opredelitev posameznih pravnih poslov iz 42. in 43. člena tega zakona, način pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin in način vodenja ter vzdrževanja evidence trga nepremičnin določi minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

42. člen **(kupoprodajni pravni posli)**

(1) Kot kupoprodajni pravni posli se za namene tega zakona štejejo odplačni pravni posli na podlagi:

- kupoprodajne pogodbe,
- pogodbe o finančnem najemu (lizingu),
- prodaja v stečajnem ali izvršilnem postopku
- pogodbe o ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice in
- predčasne prekinitve pogodbe o lizingu.

(2) Kot prodaja v stečajnem ali izvršilnem postopku se šteje prodaja stečajnega ali drugega dolžnika na javni dražbi ali z drugo obliko javne prodaje.

(3) Kot lizing se šteje sklenitev pogodbe o finančnem najemu nepremičnine, pri katerem pride do prenosa lastninske pravice po lizingojemalčevem plačilu zadnjega obroka.

(4) Kot ustanovitev ali prenos stavbne pravice se šteje ustanovitev ali prenos stavbne pravice za nezgrajeno stavbo in za zgrajeno stavbo ter prodaja parcele, obremenjene s stavbno pravico.

(5) Podatke o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami morajo v evidenco trga nepremičnin posredovati:

- Finančna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
- prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, in
- stečajni upravitelji in sodišča za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami v stečajnem ali izvršilnem postopku, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.

(6) Osebe iz prejšnjega odstavka morajo podatke za vse kupoprodajne pravne posle v evidenco trga nepremičnin poslati brezplačno v elektronski obliki, do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem so bili sklenjeni posamezni kupoprodajni pravni posli.

43. člen **(najemni pravni posli)**

(1) Kot najemni pravni posli se za namene tega zakona štejejo posli oddajanja poslovnih nepremičnin v odplačni najem.

(2) Podatke o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb morajo v evidenco trga poslati:

- najemodajalci, ki so fizične osebe, samostojni podjetniki posamezniki, posamezniki, ki samostojno opravljajo dejavnost, ali pravne osebe, in so lastniki stavb ali delov stavb, ki jih dajejo v najem ali so

dani v podnajem,

- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti lokalnih samoupravnih skupnosti, in
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

(3) Osebe iz prejšnjega odstavka morajo podatke za vsak najemni pravni posel s stavbo ali njenim delom poslati v evidenco trga nepremičnin brezplačno v elektronski obliki, do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen najemni pravni posel ali dodatek k najemni pogodbi zaradi spremembe najemnine ali trajanja najemnega razmerja, ali prekinitve najemne pogodbe. Če je najemodajalec fizična oseba, mora podatke v evidenco trga nepremičnin poslati brezplačno v elektronski obliki z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom prek spletne aplikacije za vnos podatkov, ki jo zagotovi organ vrednotenja, lahko pa jih predloži pri organu vrednotenja tako, da uradna oseba organa vrednotenja za predlagatelja vpiše podatke v spletno aplikacijo.

(4) Organ vrednotenja lahko osebam iz drugega odstavka tega člena, ki oddajajo v najem poslovne nepremičnine, največ dvakrat letno v elektronski obliki pošlje vprašalnik o sklenjenih najemnih poslih. Prejemnik vprašalnika je dolžan izpolnjen vprašalnik v elektronski obliki vrniti pošiljatelju v roku 15 dni.

(5) Če najemodajalec v tekočem letu sklene več kot 9 najemnih pravnih poslov, se lahko v evidenci trg nepremičnin registrira kot veliki najemodajalec. Veliki najemodajalec je po predhodni najavi dolžan s predstavnikom pristojnega organa za vodenje evidence trga nepremičnin največ dvakrat letno opraviti informativni razgovor o sklenjenih najemnih poslih, za katere ni neposredno poročal v evidenco trga nepremičnin, najemninah in podatkih, ki vplivajo na višino najemnine.

(6) Podrobnejšo opredelitev pogojev in načina registracije za velikega najemodajalca določi minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

44. člen

(nadzor nad pošiljanjem podatkov v evidenco trga nepremičnin)

(1) Izvajanje 42. in 43. člena tega zakona nadzira ministrstvo, pristojno za okolje in prostor.

(2) Če organ iz prejšnjega odstavka ugotovi, da osebe iz petega odstavka 42. člena tega zakona ne pošiljajo podatkov v evidenco trga nepremičnin skladno s šestim odstavkom 42. člena tega zakona in da osebe iz drugega odstavka 43. člena tega zakona ne pošiljajo podatkov v evidenco trga nepremičnin skladno s tretjim oziroma četrtim odstavkom 43. člena tega zakona, jih pozove, da to storijo v 15 dneh po prejemu poziva.

45. člen

(poročila o trgu nepremičnin)

Organ vrednotenja enkrat letno za preteklo leto pripravi poročilo o trgu nepremičnin in ga javno objavi na svojih spletnih straneh.

9.2 Evidenca modelov vrednotenja

46. člen

(evidenca modelov vrednotenja)

(1) V evidenci modelov vrednotenja se vodijo in vzdržujejo podatki o določenih modelih vrednotenja, in sicer podatki o številu in vrsti modelov vrednotenja, vrednostnih conah, vrednostnih ravneh in

vrednostnih tabelah.

(2) Podatke iz prejšnjega odstavka ministrstvo, pristojno za vrednotenje nepremičnin, vodi in vzdržuje na način, da je zagotovljena sledljivost njihovih sprememb.

9.3 Evidenca vrednotenja

47. člen (evidenca vrednotenja)

(1) V evidenci vrednotenja se vzpostavijo, vodijo in vzdržujejo podatki o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin. Podatki o posplošeni tržni vrednosti se izkazujejo po posamezni nepremičnini.

(2) V evidenci vrednotenja se izkazujejo podatki o nepremičninah iz evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin in se uporabijo pri pripisu vrednosti nepremičnin.

(3) V evidenco vrednotenja se spremembe podatkov iz prejšnjega odstavka tega člena prevzemajo tekoče.

(4) V evidenci vrednotenja se vzpostavijo, vodijo in vzdržujejo podatki iz postopkov uveljavljanja posebnih okoliščin.

(5) 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 se prevzamejo: za fizične osebe ime in priimek, EMŠO in naslov stalnega prebivališča, za pravne osebe pa ime, matično številko in naslov.

(6) V evidenci vrednotenja se vodijo in vzdržujejo podatki o nepremičninah, pridobljeni na podlagi vprašalnikov iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona, ter drugi podatki, za katere tako določa ta zakon.

48. člen (javnost podatkov evidence vrednotenja in evidence trga nepremičnin)

(1) Osebni podatki o lastniku in upravljavcu nepremičnine, ki je fizična oseba, niso javni.

(2) Podatki evidence trga nepremičnin, razen podatkov iz prve in druge alineje četrtega odstavka 41. člena tega zakona, podatkov, ki jih pogodbene stranke kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, in podatkov, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, so javni.

(3) Podatki evidence vrednotenja, razen podatkov, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, so javni.

(4) Do podatkov o nepremičninah iz evidence vrednotenja in evidence trga nepremičnin lahko vsakdo dostopa brezplačno.

(5) Vsakdo lahko zahteva, da mu organ vrednotenja proti plačilu stroškov izda izpis podatkov iz evidence vrednotenja kot overjen izpis na papirju.

(6) Javni dostop do podatkov evidence vrednotenja zagotavlja ministrstvo, pristojno za vrednotenje

nepremičnin, z omrežnimi storitvami skladno s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji.

(7) Za uporabo omrežnih storitev iz prejšnjega odstavka tega člena se lahko zaračunavajo stroški, ki se določijo v stroškovniku skladno s predpisi, ki urejajo zaračunavanje stroškov za uporabo omrežnih storitev za prostorske podatke.

(8) Uporaba omrežnih storitev iz šestega odstavka tega člena je za potrebe izvajanja nalog državne uprave, javnih agencij, organov samoupravnih lokalnih skupnosti ter izvajalcev javnih pooblastil, brezplačna.

(9) Uporaba podatkov iz drugega in tretjega odstavka tega člena se za pridobitni namen zaračuna skladno s predpisi, ki urejajo plačilo stroškov informacij javnega značaja.

10. KAZENSKE DOLOČBE

49. člen

(prekrški v zvezi s posredovanjem vprašalnikov)

(1) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek kaznuje lastnik nepremičnine oziroma upravljavec nepremičnine ali upravnik večstanovanjske stavbe, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik oziroma posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če skladno s tretjim odstavkom 12. člena ne posreduje izpolnjenega vprašalnika v predpisanem roku ali odkloni izvedbo intervjuja z organom vrednotenja iz četrtega odstavka 12. člena tega zakona.

(2) Z globo od 300 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost in odgovorna oseba pravne osebe.

(3) Z globo od 200 do 1.200 eurov se za prekršek kaznuje posameznik, če skladno s tretjim odstavkom 12. člena ne posreduje izpolnjenega vprašalnika v predpisanem roku ali odkloni izvedbo intervjuja z organom vrednotenja iz četrtega odstavka 12. člena.

50. člen

(prekrški v zvezi s sporočanjem podatkov o spremembah, ki vplivajo na velikost ali obstoj vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnin)

(1) Z globo od 2.000 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek lastnik nepremičnine, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če ne sporoči popolnih in pravih podatkov v skladu s tretjim odstavkom 31. člena tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 4.100 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Z globo od 500 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje lastnik nepremičnine, ki je fizična oseba.

51. člen

(opustitev pošiljanja podatkov o nepremičninah)

(1) Z globo od 2.000 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek občina ali Zavod za gozdove Slovenije, če ne sporoči popolnih in pravih podatkov v skladu s tretjim in četrtem ter petim in šestim odstavkom 39. člena v roku iz enajstega odstavka 39. člena tega zakona.

(2) Z globo od 1.000 do 4.100 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba občine ali Zavoda za gozdove Slovenije.

52. člen

(opustitev pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin)

(1) Z globo od 1.000 do 10.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik oziroma posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če skladno z drugo ali tretjo alinejo petega odstavka 42. člena oziroma prvo do četrto alinejo drugega odstavka 43. člena tega zakona v predpisanem roku ne pošlje podatkov v evidenco trga nepremičnin.

(2) Z globo od 300 do 1.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost in odgovorna oseba pravne osebe.

(3) Z globo od 200 do 1.200 eurov se za prekršek kaznuje posameznik, če skladno z drugo alinejo petega odstavka 42. člena tega zakona v predpisanem roku ne sporoči podatkov v evidenco trga nepremičnin.

53. člen

(pooblastilo za izrek prekrška v razponu)

V primerih iz prejšnjega člena lahko geodetski inšpektor v hitrem postopku o prekršku izreče globo v kateri koli višini v razponu, ki je predpisan v posameznem členu.

11. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

54. člen

(dejanska raba)

V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US) se 23. člen spremeni tako, da se glasi:

"23. člen

(1) V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanskih rabah zemljišč, pri čemer ločimo:

- 1. kmetijska zemljišča;*
- 2. gozdna zemljišča;*
- 3. vodna zemljišča;*
- 4. neplodna zemljišča in*
- 5. pozidana zemljišča.*

(2) Podatki o dejanskih rabah zemljišč se vodijo grafično v obliki poligonov. Podatek o deležu površine dejanskih rab se na podlagi grafičnega preseka poligonov dejanske rabe in podatkov o mejah parcel evidentira po parcelah.

(3) Pri izračunu deležev dejanske rabe zemljišč se površine dejanskih rab na parceli, ki ne

izpolnjujejo naslednjih pogojev, prištejejo sosednji dejanski rabi zemljišč ali rabi z največjim deležem:

- površine dejanskih rab, manjših od 100 m², za parcele s površino manjšo ali enako 5.000 m²,
- površine dejanskih rab, manjših od 2% površine parcele, za parcele s površino večjo od 5.000 m² in manjšo od 25.000 m² in
- površine dejanskih rab na parceli, manjših od 500 m², za parcele s površino enako ali večjo od 25.000 m².

(4) Deleži dejanskih rab se izračunajo ob vsaki spremembi poligonov dejanskih rab in ob spremembi mej parcel. Spremenjeni podatki se evidentirajo za parcelo, če je sprememba, upoštevajoč površino parcele, večja od površin določenih v prejšnjem odstavku.

(5) O spremembi deležev organ vrednotenja obvesti upravljavce podatkov posameznih rab, ki lahko delež spremenijo.

(6) Poligoni dejanskih rab zemljišč se evidentirajo tako, da se poligoni med seboj ne prekrivajo. Če predpisi omogočajo prekrivanja rab zemljišč, se taki poligoni vodijo posebej kot podvojena dejanska raba.

(7) Podatki o poligonih dejanskih rabi zemljišč se v zemljiški kataster prevzamejo iz evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona. Spremembe poligonov dejanskih rab posredujejo upravljavci evidenc posameznih dejanskih rab organu vrednotenja kot spremembo poligonov dejanskih rab, evidentiranih v zemljiškem katastru.

(8) Če predpis, ki ureja vzpostavitev evidence o dejanski rabi, ne predpisuje drugače, lastnik, ki se ne strinja s podatkom o dejanski rabi zemljišča, podatek o dejanski rabi zemljišča usklajuje pri organu, ki je zadolžen za vzpostavitev izvirne evidence dejanske rabe. Če s postopom usklajevanja dejanske rabe zemljišča lastnik ni zadovoljen, lahko poda vlogo za izdajo odločbe o dejanski rabi zemljišča.«

55. člen (nepremičnina)

(1) V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US) se v 97. členu dodajo novi peti, šesti in sedmi odstavek, ki se glasijo:

"(5) Za potrebe tega zakona se šteje, da je stavba v etažni lastnini, če:

- ima stavba v katastru stavb evidentiranih več delov stavbe in je na njej oblikovana etažna lastnina po pravilih, ki urejajo zemljiško knjigo, ali
- ima stavba, zgrajena pred 1. januarju 2003, v katastru stavb ali registru nepremičnin evidentiranih več delov stavbe ter je v registru nepremičnin lastniško stanje na posameznih delih stavbe drugačno kot lastniško stanje na parceli, ne glede na delež lastništva, ali je za stavbo v registru nepremičnin vpisanih več številka stanovanj.

(6) Za potrebe tega zakona se šteje, da je parcela, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, obremenjena s stavbno pravico, če:

- sta stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, in stavbna pravica po pravilih, ki urejajo zemljiško knjigo, v zemljiški knjigi vpisani kot nepremičnini ali
- je stavba zgrajena pred 1. januarjem 2003, v katastru stavb ali registru nepremičnin vpisan samo en del stavbe, v registru nepremičnin pa je lastnik dela stavbe drugačen od lastnika parcele, na kateri stavba stoji ali je z njo povezana.

(7) Kot pripadajoči skupni deli iz tretjega odstavka tega člena se za primere nepremičnin iz druge alineje petega odstavka tega člena šteje tudi zemljiška parcela, na kateri stavba stoji. Če na zemljiški parceli stoji več stavb, se kot pripadajoči skupni del šteje del parcele v deležu površine zemljišča pod stavbo, glede na skupno površino zemljišč pod stavbo vseh stavb na parceli. Delež zemljiške parcele kot pripadajočega skupnega dela stavbi, ki pripada delu stavbe, se izračuna v deležu površine dela stavbe glede na skupno površino vseh delov stavbe v stavbi."

(2) Dosedanji peti in šesti odstavek postaneta osmi in deveti odstavek.

56. člen (lastnik nepremičnine)

V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US) se v 99. členu tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

"(3) V registru nepremičnin se v primerih iz druge alineje petega odstavka 97. člena in druge alineje šestega odstavka 97. člena ne glede na spremembe lastništva v zemljiški knjigi kot podatek o novem lastniku nepremičnine evidentira le podatek o osebi, ki geodetski upravi sama sporoči, da je pridobitelj, ali da je v evidenci trga nepremičnin vpisana kot kupec nepremičnine, oziroma podatek o osebi, ki je sklenila pravni posel, na podlagi katerega je pridobila pravico, da se vpiše v zemljiško knjigo, če se izkaže s pravno listino, ki nedvoumno izkazuje pravico do pridobitve lastninske pravice na nepremičnini."

57. člen (uskladitev podatkov o lastniku nepremičnine)

V treh mesecih po uveljavitvi tega zakona se kot lastnik nepremičnine v register nepremičnin vpiše lastnik iz zemljiškega katastra oziroma lastnik iz katastra stavb, razen v primerih, ko so izpolnjeni pogoji iz druge alineje petega odstavka 97. člena in druge alineje šestega odstavka 97. člena. V teh primerih se ohrani podatek o lastniku, ki je za posamezno nepremičnino vpisan v registru nepremičnin na dan po poteku treh mesecev po uveljavitvi tega zakona.

58. člen (obvestilo o spremembi podatka registra nepremičnin)

V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US) se tretji odstavek 100. člena spremeni tako, da se glasi:

"(3) Če geodetska uprava sama oziroma na podlagi opozorila občine ali druge osebe ugotovi, da podatki o nepremičninah, evidentirani v registru nepremičnin, ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi z metodami in tehnikami inventarizacije prostora. O tem obvesti lastnika, uporabnika ali najemnika nepremičnine oziroma upravnika stavbe. Če je treba pridobiti druge podatke o nepremičninah, ki jih določa drug predpis, jih lahko pridobi z vprašalniki iz 103. člena tega zakona, ali z metodami in tehnikami inventarizacije prostora."

59. člen (dokazovanje podatkov registra nepremičnin)

V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US) se osmi odstavek 103. člena spremeni tako, da se glasi:

"(8) Lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe lahko predlaga spremembo podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin, ki se zbirajo z vprašalnikom."

Spremembo teh podatkov o nepremičninah mora lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe izkazati z verodostojnimi dokazi. Če po mnenju geodetske uprave lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe ne predloži verodostojnih dokazov, se za obravnavo predloga za spremembo podatkov smiselno uporabljajo določbe zakona o splošnem upravnem postopku."

60. člen
(pozidano zemljišče, na katerem stoji stavba)

(1) Do vzpostavitve ustrezne evidence o dejanski rabi pozidanih zemljišč se za namene tega zakona kot pozidano zemljišče šteje površina do največ dvakratnika zemljišča pod stavbo, če na parceli, na kateri stoji stavba, ni evidentirana dejanska raba pozidano zemljišče.

(2) Podatek iz prvega odstavka tega člena se evidentira v evidenci vrednotenja na parcelo tako, da se proporcionalno glede na delež površine zmanjšajo druge dejanske rabe zemljišča.

61. člen
(evidentiranje podatkov o neodmerjenih cestah)

(1) Do vzpostavitve evidence dejanske rabe cest se za namene tega zakona zemljišča, po katerih poteka javna cesta, vrednotijo na spodaj opisani način.

(2) Identifikacijo zemljišč, po katerih poteka javna cesta, se v evidenci vrednotenja vzpostavi, vodi in vzdržuje na način, da se na podlagi preseka razpoložljivih podatkov o javnih cestah iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture z zemljiškim katastrom, posamezni parceli določi atribut, ki izkazuje obstoj javne ceste na posamezni parceli. Obstoj javne ceste na parceli lahko dokazuje tudi lastnik nepremičnine.

(3) Zemljišču kot enoti vrednotenja, za katerega je na podlagi prejšnjega odstavka tega člena določen atribut obstoja javne ceste, se posplošena tržna vrednost zmanjša za 50%.

(4) Podrobnejšo vsebino podatkov o neodmerjenih cestah in način posredovanja teh podatkov v evidenco vrednotenja predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin v soglasju z ministrom za finance.

(5) Tehnične pogoje za posredovanje podatkov o nepremičninah iz tega člena zagotavlja organ vrednotenja.

62. člen
(prvo posredovanje podatkov iz 37. člena tega zakona)

Ne glede na deveti odstavek 39. člena tega zakona morajo občine, Zavod za gozdove Slovenije in ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, podatke o namenski rabi zemljišč ter komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih oziroma podatke o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju in o lesni masi oziroma podatke o starosti trajnega nasada in deležu površine trajnega nasada na parceli v register nepremičnin prvič posredovati najkasneje v roku treh mesecev po uveljavitvi tega zakona.

63. člen
(prvo potrdilo o pripisani posplošeni tržni vrednosti in verifikacija podatkov registra nepremičnin)

Ne glede na določbo prvega in tretjega odstavka 27. člena tega zakona se prvo potrdilo o pripisu posplošene tržne vrednosti na podlagi tega zakona pošlje vsem lastnikom nepremičnin. (obvezno osebno vročanje po ZUP)

Ne glede na določbe, ki urejajo postopek evidentiranja podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin, se prvo potrdilo o pripisu posplošene tržne vrednosti šteje tudi kot potrdilo o podatkih, ki so o posamezni nepremičnini evidentirani v registru nepremičnin na podlagi 99. ter 101. do 103. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US).

Če lastnik nepremičnine v roku 30 dni od prejema potrdila iz drugega odstavka tega člena pri organu vrednotenja ne ugovarja pravilnosti podatkov o lastništvu in podatkov o nepremičnini ter sproži postopek za spremembo teh podatkov, se šteje, da se s podatki z veljavnostjo na dan izdaje potrdila strinja in jih potrjuje kot ustrezne dejanskemu stanju nepremičnine.

64. člen **(prvo oblikovanje strokovne komisije vrednotenja)**

Strokovna komisija vrednotenja mora biti imenovana najkasneje eno leto po uveljavitvi tega zakona.

65. člen **(prevzemanje podatkov)**

Ne glede na določbo tretjega odstavka 47. člena se do vzpostavitve informacijske nadgradnje, ki bo omogočala dnevno spremljanje sprememb podatkov, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, podatki v evidenco vrednotenja prevzemajo štirikrat letno, in sicer na dan 1. januarja, 1. aprila, 1. julija in 1. oktobra.

66. člen **(rok za izdajo izvršilnih predpisov)**

Podzakonski predpis iz:

- četrtega odstavka 7. člena tega zakona (pravila ugotavljanja neskladnosti modelov vrednotenja z merili množičnega vrednotenja) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v ??;
- petega odstavka 12. člena tega zakona (vsebina vprašalnika za pridobivanje podatkov) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v ??;
- drugega odstavka 15. člena tega zakona (podrobnejša merila za presojanje kakovosti podatkov o realiziranih najemninah) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v ??;
- šestega odstavka 18. člena tega zakona (podrobnejši podatki o nepremičninah za izračun vrednosti ter način njihovega zbiranja in evidentiranja po modelih vrednotenja) sprejme vlada, v ??;
- 25. člena (uredba o določitvi modelov vrednotenja) sprejme vlada v ??;
- tretjega odstavka 30. člena tega zakona (podrobnejši opis najpogostejših posebnih okoliščin, predvidena velikost njihovega vpliva, opis potrebnih dokazil o obstoju posebnih okoliščin ter predvideno trajanje posebnih okoliščin) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v ??;
- drugega odstavka 32. člena tega zakona (obrazec odločbe o ugoditvi predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v ??;
- sedmega odstavka 35. člena tega zakona (določbe glede imenovanja komisije in organizacije dela strokovne komisije vrednotenja) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v ??;
- sedmega odstavka 39. člena tega zakona (podrobnejša vsebina podatkov iz 37. člena, način posredovanja podatkov) predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v ??;
- sedmega odstavka 41. člena tega zakona (podrobnejšo opredelitev posameznih pravnih poslov iz

42. in 43. člena tega zakona, način pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin in način vodenja ter vzdrževanja evidence trga nepremičnin) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v ??;

- šestega odstavka 43. člena tega zakona (podrobnejša opredelitev pogojev in načina registracije za velikega najemodajalca) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v ??;

- tretjega odstavka 55. člena tega zakona (podrobnejša vsebina podatkov o neodmerjenih cestah in način posredovanja teh podatkov v evidenco vrednotenja) sprejme minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin v soglasju z ministrom za finance, v ??.

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

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US), uporablja pa se do uveljavitve prvega predpisa iz 25. člena tega zakona.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 23. člen, tretji odstavek 99. člena, tretji odstavek 100. člena in osmi odstavek 103. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US).

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati, uporabljajo pa se do uveljavitve prvega predpisa iz 25. člena tega zakona:

- Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/08),
- Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin (Uradni list RS, št. 15/10),
- Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14, 41/14),
- Uredba o določitvi modelov vrednotenja (Uradni list RS, št. 95/11, 41/14),
- Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12, 51/13),
- Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13),
- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15).

68. člen **(začetek veljavnosti)**

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Prvi člen določa vsebino zakona. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin ureja postopek in merila ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji z metodologijo množičnega vrednotenja. Določeno je, da je sistem množičnega vrednotenja namenjen določanju davčne osnove za obdavčitev nepremičnin ter za druge javne namene, če tako določa zakon. Sistem je bil sicer prvenstveno razvit za davčne namene, vendar se uvaja kot neodvisen strokoven sistem množičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, namenjen podpiranju javnih nalog, ki za svoje izvajanje potrebujejo celovito, enotno in primerljivo ocenjeno tržno vrednost vseh nepremičnin na območju Republike Slovenije. To pomeni, da je naloga sistema strokovno, skladno s standardi in pravili tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin ter merili množičnega ocenjevanja vrednosti oceniti posplošeno tržno vrednost vsem nepremičninam, evidentiranim v nepremičninskih evidencah, podatek pa se nato v nespremenjeni ali prilagojeni obliki lahko uporabi za namene obdavčitve nepremičnin pa tudi za druge javne namene, kot npr. pri ugotavljanju obsega osebnega premoženja za uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, za izvajanje javnega sistema upravljanja z nepremičninami in drugo, kadar za to obstaja javni interes in ustrezna pravna podlaga. Določba pa seveda ne omejuje splošne uporabe podatkov o vrednostih za različne poslovne ali zasebne namene.

K 2. členu:

Zakon opredeli temeljne pojme in njihove definicije za potrebe razumevanja tega zakona.

K 3. členu:

Temeljni cilj sistema je zagotavljanje objektivnosti in enotnosti pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin na območju cele države, preglednost sistema, stroškovna učinkovitost ter uporabnost sistema za širše namene, kar zaobsegajo temeljna načela množičnega vrednotenja. Sistem množičnega vrednotenja ne pozna izjem, zato se v sistemu množičnega vrednotenja vrednotijo vse nepremičnine, ki so evidentirane v evidencah o nepremičninah. Za potrebe pripisa posplošene tržne vrednosti se vzpostavlja domneva, da podatki uradnih evidenc izkazujejo dejansko in pravno stanje nepremičnin. Sistem množičnega vrednotenja je namreč neločljivo povezan s sistemom evidentiranja nepremičnin, v katerem pa se podatki v uradne evidence pridobivajo po različnih postopkih pri različnih organih. Podatke mora lastnik nepremičnine urejati v matičnih evidencah in ne šele v sistemu množičnega vrednotenja, ki je zgolj eden od uporabnikov podatkov o nepremičninah. Množično vrednotenje nepremičnin je v skladu s svojo naravo množičnosti vezan na podatke, ki so sistematično zbrani za vse istovrstne nepremičnine, kar zagotavlja enako obravnavo enakih primerov (načelo sistemskosti). Na tržno vrednost nepremičnine vpliva veliko dejavnikov, od katerih imajo nekateri večji, drugi pa manjši vpliv. Sistem množičnega vrednotenja je zaradi vezanosti na sistematično zbrane podatke o nepremičninah ter vezanosti na načelo učinkovitosti omejen pri upoštevanju lastnosti o nepremičninah, ki na vrednost vplivajo. Modeli množičnega vrednotenja zaradi obvladljivosti in razumljivosti sistema omejujejo izbor lastnosti nepremičnin na tiste, ki pomembno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine (načelo posplošenosti). Načelo učinkovitosti omejuje razvoj in vzpostavitev števila modelov vrednotenja na tako število, ki je za organ vrednotenja tako obvladljivo kot tudi finančno vzdržno. Nepremičnine se vrednotijo glede na najgospodarnejšo rabo, ki pa se drugače definira za različne nepremičnine. Bistveno razlikovanje je, ali je potencial zemljišča že izkoriščen (t.j. ali je že pozidano s stavbo), ali ne.

K 4. členu:

Posplošena tržna vrednost se v evidenci vrednotenja izkazuje na posamezno nepremičnino, kot jo določajo evidence o nepremičninah, ki jih vodi Geodetska uprava RS. Za presojo, kaj nepremičnina dejansko je, se v osnovi uporabljajo pravila stvarnega prava, vendar pa stanje nepremičnin v Sloveniji odraža tudi določena odstopanja od temeljnih stvarno-pravnih pravil (primeri neoblikovane etažne

lastnine, nevzpostavljene stavbne pravice). V določenih primerih je torej vrednotenje potrebno prilagoditi tudi dejanskemu stanju nepremičnin. Vzpostavitvi evidence dejanskega stanja o nepremičninah je bil namenjen prav register nepremičnin, zato definicija nepremičnine za potrebe množičnega vrednotenja sledi sistemu evidentiranja nepremičnin.

Nepremičnine se vrednotijo po enotah vrednotenja, glede na dejansko stanje nepremičnine. Nepremičnina se lahko razdeli na več enot vrednotenja, lahko samostojno predstavlja eno enoto vrednotenja, lahko pa se v enoto vrednotenja združi več nepremičnin, ki služijo istemu namenu in predstavljajo ekonomsko celoto (npr. industrijski objekti, bencinske črpalke, pristanišča). Kriterij za oblikovanje enot vrednotenja je, da se za eno enoto vrednotenja uporabi en model vrednotenja.

K 5 členu:

Postopek množičnega vrednotenja pozna dve fazi - prva je generalna in zajema postopek določanja modelov vrednotenja, druga pa je bolj individualizirana in obsega postopek pripisa posplošene tržne vrednosti.

K 6. členu:

Množično vrednotenje je namenjeno sistematičnemu in enotnemu ugotavljanju vrednosti večjemu številu nepremičnin istočasno. Sistem je v celoti standardiziran in posledično zagotavlja transparentnost in preverljivost rezultatov. Na podlagi dogajanja na trgu nepremičnin organ vrednotenja oblikuje modele vrednotenja kot matematične zapise, ki določijo, katere lastnosti nepremičnine pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine in hkrati določijo tudi velikost njihovega vpliva. Tako oblikovani modeli vrednotenja omogočajo, da se enake nepremičnine vrednotijo enako in različne nepremičnine vrednotijo različno - v skladu z načelom enakosti. Hkrati matematično oblikovani modeli vrednotenja, ki ne vsebujejo subjektivnih ocen ocenjevalca nepremičnin, v vsakem primeru omogočajo preverljivost rezultatov ter tudi primerljivost le teh glede na dogajanje na trgu nepremičnin.

Metode množičnega vrednotenja so orodje za statistično in analitično obdelavo podatkov, ki se uporabljajo za določanje modelov vrednotenja. Zakon podrobneje določa merila za oblikovanje in umerjanje modelov vrednotenja, ki predstavljajo standarde sistema.

Skladno z načelom posplošenosti iz 3. člena se kot lastnosti nepremičnin štejejo tiste, za katere trg nepremičnin pokaže, da imajo na tržno vrednost nepremičnine več kot 10% vpliv.

Modeli vrednotenja so določeni z vrednostno cono in vrednostno ravňjo, formulami, tabelami, točkovalniki, faktorji in grafi ter načinom uporabe teh elementov, poleg tega pa model vrednotenja opiše tudi datum modelov vrednotenja. Na datum, ki je določen kot datum modelov vrednotenja, modeli vrednotenja odražajo stanje ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin. Spremljanje dogajanja na trgu nepremičnin je stalna naloga organa vrednotenja. Ko organ vrednotenja ugotovi, da je v določenem časovnem obdobju prišlo do takih sprememb na trgu nepremičnin, da modeli vrednotenja niso več ustrezni, določi datum modelov vrednotenja. Vsa dogajanja na trgu nepremičnin nato časovno prilagodi na ta datum ter s tem zagotovi medsebojno primerljivost tržnih dogodkov. Časovna prilagoditev pomeni, da se v doseženih cenah v konkretnih primerih prodaj nepremičnin nevtralizira vpliv gibanj finančnih trgov na dosežene cene.

Po teoriji vrednotenja nepremičnin je kot ena temeljnih lastnosti, ki vplivajo na njihovo vrednost njihova lokacija. Nepremičnine namreč ni mogoče prosto prenašati, zato ima lokacija bistven vpliv na njeno vrednost. V modelih vrednotenja je lokacija nepremičnin vključena preko določitve vrednostne cone. Z določitvijo vrednostnih con se opišejo območja, na katerih trg nepremičnin deluje primerljivo. Vrednostna raven, ki se določi vsaki vrednostni coni, pa opiše velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnin na tem posameznem območju.

K 7. členu:

Modeli vrednotenja se oblikujejo glede na dogajanje na trgu nepremičnin v določenem časovnem obdobju. Trg nepremičnin pa je dinamičen in je lahko povržen tudi znatnim nihanjem v kratkem časovnem obdobju. Če se struktura ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin ter njun vpliv na vrednost nepremičnin v določenem časovnem obdobju tako spremeni, da model vrednotenja ne

ustreza več stanju na trgu nepremičnin, mora sistem množičnega vrednotenja omogočati zaznavo takih odstopanj in predvideti tudi možne ukrepe za odpravo teh odstopanj. Organ vrednotenja ima torej stalno nalogo spremljanja dogajanja na trgu nepremičnin, modele vrednotenja pa mora v skladu z ugotovitvami analiz trga nepremičnin preveriti najmanj na vsaka štiri leta. Če se ob preveritvi ugotovi tako odstopanje, da model vrednotenja ni več oblikovan v skladu z merili tega zakona, mora organ vrednotenja modele vrednotenja spremeniti po postopku, ki ga ta zakon določa (t.i. redni postopek).

V tretjem odstavku tega člena pa je določen poseben poenostavljen način prilagajanja sistema množičnega vrednotenja glede na analizo trga nepremičnin. Če organ vrednotenja ugotovi, da je mogoče ustreznost modelov vrednotenja popraviti na način, da se posamezni vrednostni coni pripiše le druga, ustrežnejša vrednostna raven, se taka prilagoditev izvede brez postopka usklajevanja z občinami ter javne razgrnitve. Namen določbe je doseči čim večjo učinkovitost in dinamičnost sistema, a ne na račun pravne varnosti lastnikov nepremičnin. Po vsebini je poenostavljen način prilagajanja postopka množičnega vrednotenja stanju na trgu nepremičnin podoben indeksaciji vrednosti.

K 8. členu:

Ta člen določa načine ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki ustrezajo načinom, kot jih določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Uporaba načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin je odvisna od trga nepremičnin, zato podrobnejša merila in določitev uporabe načinov ocenjevanja za posamezne vrste nepremičnin predpiše vlada. Na tak način se zagotavlja dinamičnost sistema množičnega vrednotenja. Zakon vsebuje le temeljne vsebine in načela, medtem ko je podrobnejše določanje posameznih vsebin prepuščeno podzakonskim predpisom. Sistem množičnega vrednotenja je strogo strokovni sistem, zato vsako prekomerno zakonsko določanje pomeni vnašanje administrativnih elementov v sistem. Ta člen načelno določa, kateri način ocenjevanja vrednosti se uporabi za določene tržne situacije: način tržnih primerjav se uporabi za tiste vrste nepremičnin, ki so praviloma predmet prodaje na trgu, na donosu zasnovan način se uporabi za nepremičnine, ki so praviloma predmet najema na trgu nepremičnin, nabavno vrednostni način pa se uporabi za nepremičnine, za katere obstaja zelo omejen in specifičen trg nepremičnin.

Glede uporabe načina ocenjevanja vrednosti nepremičnin je določena hierarhija. Najbolj ustrezen način ocenjevanja vrednosti nepremičnin je vsekakor način tržnih primerjav, ki omogoča ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine neposredno. Način tržnih primerjav uporablja dejansko dosežene cene nepremičnin na trgu ter jih analizira kot rezultat interakcije ponudbe in povpraševanja v trenutku prodaje. Vendar pa ima vsak trg nepremičnine svoje omejitve, zato se za določene vrste nepremičnin, za katere se ugotovi, da so bolj predmet najema na trgu kot predmet prodaj, uporabi na donosu zasnovan način. V skladu z na donosu zasnovanim načinom se dohodek posamezne nepremičnine kapitalizira v sedanjo vrednost nepremičnine. Za tiste nepremičnine, ki jih ni mogoče uvrstiti v skupine za vrednotenje po prej navedenih načinih ocenjevanja, se uporabi nabavno vrednostni način, v skladu s katerim se vrednoti zemljišče skupaj z nadomestno vrednostjo izboljšave le tega, pri čemer se tako dobljena vrednost zmanjša za vrednost poslabšanja (fizično poslabšanje, funkcionalna zastaranost, sprememba razmer).

K 9. členu:

Najpomembnejši element modelov vrednotenja je določitev vrednostnih con. Vrednostne cone se oblikujejo zvezno za območje celotne Slovenije za vsak model posebej. Tudi vrednostne cone, tako kot vse ostale elemente modelov vrednotenja, določa trg nepremičnin. Trg nepremičnin pa ne odraža enotne podobe, ampak se obnaša drugače za vsako posamezno vrsto enot vrednotenja. Tako se oblikuje razdelitev vrednostnih con za vsak model vrednotenja posebej. Se pa pri oblikovanju vrednostnih con upoštevajo določene zakonitosti prostora: naravne (reke, gozdna/kmetijska meja, griči in hribi, itd), pozidane (območja poselitev, območja razpršene gradnje, ceste, mostovi, železnice, itd.) in pravne danosti in omejitve (parcelne meje, naravovarstvena območja, kulturno varstvena območja, območja prostorskih planov občin, itd.). Upoštevajo se tiste značilnosti prostora, za katere

je utemeljeno sklepati, da vplivajo na obnašanje trga nepremičnin. Vrednostne cone se določajo individualno za vsako cono posebej, pri čemer zakon predvideva aktivno vlogo tudi za občine, ki so nosilci urejanja prostora in je zanje značilno poznavanje tako makro kot tudi mikrolokacijskih vplivov na trg nepremičnin na ožjem območju.

Meje vrednostnih con se zarišejo po parcelnih mejah.

Vsaki vrednostni coni se pripiše svoja vrednostna raven. Najvišja vrednostna raven se pripiše tistim vrednostnim conam, kjer referenčna nepremičnina dosega najvišje vrednosti na trgu nepremičnin, najnižja vrednostna raven pa tistim vrednostnim conam, kjer referenčna nepremičnina po podatkih trga nepremičnin dosega najnižjo raven. Določitev referenčne nepremičnine sicer na določitev modela vrednotenja vsebinsko v ničemer ne vpliva, saj služi zgolj kot enotno izhodišče za medsebojno primerjavo posameznih vrednostnih ravni. Vrednostne ravni se določijo za vsak model vrednotenja tako, da so razlike med posameznimi vrednostnimi ravnmi, kjer referenčna nepremičnina dosega najvišje vrednosti, manjše kot razlike med posameznimi vrednostnimi ravnmi, kjer referenčna nepremičnina dosega najnižje vrednosti.

Glede na to, da je trg nepremičnin v Sloveniji relativno majhen, heterogen in neenakomerno porazdeljen, zakon predvideva uporabo določenih ukrepov, ki povečujejo uporabo doseženih realiziranih tržnih dogodkov (prodaj ali najemnin) na širšem območju Slovenije. V prvi fazi se na podlagi statistične analize določijo območja v državi, ki so si podobna glede na socialno ekonomske kriterije, zato je utemeljeno sklepati, da se na teh območjih primerljivo enako obnaša tudi trg nepremičnin. Ko se taka območja identificirajo in izenačijo z vidika pripisovanja vrednostnih ravni posameznim vrednostnim conam, pa se med vsemi sosednjimi območji izvede postopek interpolacije in ekstrapolacije, s čimer se preprečijo velika odstopanja v vrednostnih ravnem sosednjim območij.

K 10. členu:

Člen določa merilo za preverjanje umerjenosti modelov vrednotenja - t.j. kriterij odstopanja. Postopek umerjanja modelov vrednotenja organ vrednotenja ponavlja toliko časa, da za vsak model posebej kriterij odstopanja zadosti pogojem, ki jih zakon določi. Se pa pogoji za kriterij odstopanja določijo glede na izbran način vrednotenja, pri čemer je strožji kriterij določen za modele vrednotenja, ki so oblikovani na osnovi načina tržnih primerjav in uporabi na donosu zasnovanega načina, večje odstopanje pa se dovoli pri uporabi nabavno - vrednostnega načina. Kriteriji odstopanja, določeni v tem členu, povedo, da se modeli vrednotenja tudi ob uporabi na donosu zasnovanega načina ali uporabi nabavno-vrednostnega načina preverijo in tudi prilagodijo glede na dogajanje na trgu nepremičnin (npr. za uporabo načina tržnih primerjav sicer premajhen vzorec tržnih dogodkov služi kot primerjalni vzorec za preverjanje modelov vrednotenja).

K 11. členu:

Pripis posplošene tržne vrednosti je postopek, v katerem pride do uporabe modelov vrednotenja za vsako posamezno nepremičnino glede na podatke, ki so o tej nepremičnini vpisani v uradnih evidencah. Če je posamezna nepremičnina sestavljena iz več enot vrednotenja, je posplošena tržna vrednost te nepremičnine enaka seštevku vrednosti posameznih enot vrednotenja, če pa je ena enota vrednotenja sestavljena iz več nepremičnin (npr. sklop nepremičnin, ki so neločljivo povezane v ekonomsko celoto - bencinski servis, industrijski kompleks), pa se vrednost, določena za enoto vrednotenja porazdeli na posamezne nepremičnine glede na njihovo dejansko stanje (površino in rabo). Posplošena tržna vrednost se nepremičninam pripiše v evidenci vrednotenja. Posplošena tržna vrednost izraža vrednost nepremičnine na datum modelov vrednotenja in ne po stanju trga nepremičnin na dan pripisa vrednosti. Postopek določanja modelov vrednotenja zahteva določen čas za izvedbo vseh analiz trga nepremičnin, umerjanja modelov vrednotenja, zato prihaja do časovnega zamika določanja posplošene tržne vrednosti glede na stanje trga nepremičnin.

K 12. členu:

Podatki za množično vrednotenje se ločijo na dve skupini: podatki za določanje modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene tržne vrednosti. Člen določa pravno podlago za pridobivanje podatkov za množično vrednotenje neposredno od lastnikov nepremičnin oziroma upravljavcev nepremičnin ali

upravnikov večstanovanjskih stavb z vprašalnikom, ki ga je naslovnik dolžan izpolniti in posredovati organu vrednotenja.

K 13. členu:

Člen določa podatke, ki se uporabljajo za določanje modelov vrednotenja. Podatki se delijo na dve skupini: podatki o trgu nepremičnin in podatki o nepremičninah. Podatki o trgu nepremičnin so tisti, ki kažejo in osvetljujejo dogajanje na trgu nepremičnin. Glede na to, da je oblikovanje modelov vrednotenja iskanje interakcij različnih lastnosti nepremičnine na njeno vrednost, pa se za oblikovanje modelov vrednotenja uporabljajo tudi podatki o nepremičninah, ki se izkazujejo v javnih evidencah oziroma jih GURS pridobi na podlagi terenskega ogleda oziroma preko vprašalnika. Ta člen vsebuje tudi izrecno pooblastilo organu vrednotenja, da sme določene podatke zbirati preko vprašalnika, katerega vsebino podrobneje predpiše minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin. Organ vrednotenja sme z namenom razjasnjevanja posredovanih podatkov izvesti tudi intervju s posredovalcem vprašalnika.

K 14., 15. in 16. členu:

Členi določajo merila za izbiro in kakovost podatkov o trgu nepremičnin pri uporabi vseh treh načinov vrednotenja. Določanje kriterijev je potrebno, da se stanje na trgu nepremičnin ustrezno ugotovi. Pri določanju vrednosti nepremičnine v sistemu množičnega vrednotenja se zasleduje ocenjevanje (posplošene) tržne vrednosti nepremičnine, zato se smejo pri oblikovanju modelov vrednotenja uporabiti le kakovostni podatki, t.j. podatki o tistih realiziranih prodajah oziroma realiziranih najemninah, ki predstavljajo odraz tržnih razmer. Morebitne podatke, ki ne odražajo tržnih razmer (npr. prodaje med povezanimi osebami, prodaje v stečajnih postopkih, prodaje, ki bistveno odstopajo od povprečja doseženih cen na določenem področju, sestavljene prodaje, najemna razmerja med povezanimi osebami, ipd.), je potrebno iz postopka oblikovanja modelov vrednotenja izvesti. Podrobnejše kriterije za presojanje kakovosti podatkov o realiziranih prodajah oziroma realiziranih najemninah predpiše minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin.

Pri uporabi načina tržnih primerjav se lahko uporabijo socialno ekonomski podatki, in sicer tisti, ki za območje Republike Slovenije statistično pojasnjujejo ponudbo in povpraševanje za posamezne vrste stanovanjskih nepremičnin vsaj v višini 60%. Vzorec realiziranih prodaj, ki se uporabijo, člen omejuje na obdobje zadnjih štirih let pred datumom vrednotenja, razen če je vzorec realiziranih prodaj premajhen. V takem primeru se uporabijo podatki za daljše časovno obdobje. Podatki o tekočih stroških, stroških investicijskega vzdrževanja in zasedenosti, povezanih z nepremičninami, ki so predmet oddajanja v najem, se zberejo z vprašalnikom neposredno od lastnikov oziroma upravljavcev nepremičnin ali upravnikov večstanovanjskih stavb.

Pri uporabi nabavno vrednostnega načina se uporabijo javno dostopni podatki o stroških gradnje. Podatke se razvrsti in posploši glede na posebnosti posameznih vrst nepremičnin.

K 17. členu:

Podatki o trgu nepremičnin, ki jih je organ vrednotenja izbral na podlagi meril iz 14. do 16. člena (t.j. podatke o realiziranih prodajah, podatke o realiziranih najemninah in podatke o stroških gradnje), za organ vrednotenja predstavljajo vzorec za določanje modelov vrednotenja. Po oblikovanju vzorca za določanje modelov vrednotenja pa je potrebno vsak posamezni podatek pregledati z vidika podatkov o lastnostih nepremičnin. Organ vrednotenja mora na podlagi oblikovanega vzorca določiti, katere so tiste lastnosti nepremičnin, ki so konkretno realizirano ceno ali realizirano najemnino določile ter v kolikšnem odstotku so jo določile. Za ta del določanja modelov vrednotenja je izredno pomembno, da se podatki o nepremičninah, ki tvorijo vzorec za določanje modelov vrednotenja, in so vpisani v uradnih evidencah, pregledajo z vidika ustrezanja dejanskemu stanju nepremičnine. Organ vrednotenja v tej fazi ni vezan k uporabi podatkov iz uradnih evidenc, ampak mora uporabiti podatke, ki ustrezajo dejanskemu stanju. S tem namenom organ vrednotenja vse nepremičnine, ki so vključene v vzorec za določanje modelov vrednotenja, preveri bodisi z daljinsko zaznavo ali s terenskim ogledom. Če po izvedbi preveritve podatkov o nepremičnini organ vrednotenja ugotovi, da uradne evidence ne vsebujejo pravih podatkov o nepremičnini, sproži po uradni dolžnosti postopek

za vpis pravilnega podatka v uradno evidenco oziroma o ugotovitvah obvesti pristojen organ.

K 18. členu:

Podatke za pripis posplošene tržne vrednosti določijo modeli vrednotenja. V skladu z načelom sistemskosti se za pripis posplošene tržne vrednosti lahko uporabijo le podatki, ki so sistematično zbrani in so vpisani v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, ali v evidenci vrednotenja. Člen določa podatke o nepremičninah, ki so po teoriji množičnega vrednotenja najbolj verjetno uporabljeni v modelih vrednotenja. Natančnega spisek podatkov, ki se uporabijo za pripis posplošene tržne vrednosti, določi šele uredba, s katero se določijo modeli vrednotenja.

Člen vsebuje tudi domnevo, kako organ vrednotenja ravna v primeru, da posamezni lastnik oziroma upravljavec nepremičnine ali upravnik večstanovanjske stavbe organu vrednotenja ne posreduje podatkov, ki so nujno potrebni za pripis posplošene tržne vrednosti. Določena je sicer posledica za neaktivnost na prekrškovnem področju, vendar pa je potrebno poskrbeti tudi za to, da se vrednotenje lahko v vsakem primeru izvede.

K 19. členu:

Za zagotovitev kakovosti rezultatov je poleg enotnih pravil bistvenega pomena tudi enotnost izvajanja sistema. Mednarodne izkušnje na področju organizacije množičnega vrednotenja nepremičnin so pokazale, da je smiselno vzpostaviti organizacijo za izvajanje sistema množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin na državni ravni. Na podlagi stanja organiziranosti v Republiki Sloveniji na področju upravljanja s podatki o nepremičninah, potrebnimi za množično vrednotenje in potrebe po teritorialni organiziranosti službe, ki izvaja množično vrednotenje, je učinkovitost sistema zagotovljena z uporabo obstoječih državnih organizacijskih struktur. Za izvajanje nalog množičnega vrednotenja je zato pristojna Geodetska uprava Republike Slovenije kot organ v sestavi ministrstva, pristojnega za evidentiranje nepremičnin. Zaradi narave, obsega ter zagotavljanja pravne podlage za izvajanje predpisanih nalog pa se kot organ vrednotenja šteje tudi ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin.

Člen določa tudi konkretne naloge organa vrednotenja po tem zakonu, ki so natančneje razdelane v nadaljevanju zakona. To so:

- raziskave in analize trga nepremičnin,
- izdelava poročil o trgu nepremičnin,
- razvoj, vodenje in vzdrževanje metod za oblikovanje in umerjanje modelov vrednotenja,
- priprava predlogov modelov vrednotenja,
- izračun in pripis vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja,
- odločanje v postopkih uveljavljanja posebnih okoliščin,
- vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin,
- vodenje in vzdrževanje evidence vrednotenja,
- vodenje in vzdrževanje evidence modelov vrednotenja,
- druge naloge povezane z množičnim vrednotenjem.

Poleg nalog, določenih s tem zakonom, pa ima organ vrednotenja tudi druge naloge, predvsem v zvezi z zagotavljanjem podatkov o nepremičninah, potrebnih za oblikovanje modelov vrednotenja in pripis vrednosti nepremičnin. Te naloge organ vrednotenja izvaja na podlagi predpisov, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

K 20. členu:

Množično vrednotenje nepremičnin se deli na tri temeljne postopke: določanje modelov vrednotenja, izračun in pripis vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja ter obravnava in odločanje v postopkih uveljavljanja posebnih okoliščin. V nadaljevanju zakona je vsak postopek podrobneje sistematično predstavljen.

Proces množičnega vrednotenja nepremičnin se začne s postopkom določanja modelov vrednotenja, ki se zaključi s sprejemom uredbe vlade o določitvi modelov vrednotenja. Na podlagi uredbe se izvede postopek izračuna in pripisa vrednosti posameznim nepremičninam, poseben postopek pa se

v okviru množičnega vrednotenja nepremičnin predvideva za uveljavljanje posebnih okoliščin.

K 21. členu

Postopek določanja modelov vrednotenja je sestavljen iz štirih sklopov aktivnosti, ki si časovno sledijo v naslednjem zaporedju. Podrobneje bo vsaka faza pojasnjena v nadaljnjih členih zakona. Postopek določanja modelov se začne z oblikovanjem in umerjanjem osnutkov predlogov modelov vrednotenja (22. člen). Oblikovane in umerjene osnutke predlogov modelov vrednotenja organ vrednotenja v prvi fazi uskladi z občinami (23. člen), s čimer se v čim večji meri zagotovi upoštevanje morebitnih poznanih vplivov lokalnega okolja pri oblikovanju modelov vrednotenja. Na podlagi usklajevanja z občinami organ vrednotenja oblikuje predloge modelov vrednotenja, ki se posredujejo v javno razgrnitev in javno obravnavi tako strokovni kot tudi laični javnosti (24. in 25. člen). Na razgrnjene predloge modelov vrednotenja je mogoče posredovati pripombe, za sprejem katerih so vstopne točke organi lokalne skupnosti. Postopek določanja modelov vrednotenja se zaključi s sprejemom splošnega akta vlade, s katerim se določi končna oblika in vsebina modelov vrednotenja.

K 22. členu

Organ vrednotenja iz evidence trga nepremičnin črpa podatke o trgu nepremičnin. Na podlagi analize dejansko doseženih cen nepremičnin v določenem časovnem obdobju organ vrednotenja ugotovi, katere lastnosti vplivajo na vrednost nepremičnin ter oceni velikost vpliva posamezne lastnosti na vrednost nepremičnine. Tako organ vrednotenja oblikuje osnutek predloga modela vrednotenja, sledi pa postopek umerjanja osnutka predloga. V tej fazi organ vrednotenja na podlagi statističnih metod (npr. multipla regresija) ugotavlja natančen vpliv vsake posamezne lastnosti nepremičnine na njeno vrednost. Postopek umerjanja se izvaja večkrat (večkratne iteracije), vse dokler model vrednotenja ne izpolni kriterijev kakovosti modela, kot je določen s tem zakonom. V posamezni iteraciji se izračunavajo vrednosti nepremičnin, upošteva se posamezno verzijo modela vrednotenja, nato pa se ustreznost rezultata primerja z dejansko doseženo ceno posamezne nepremičnine. Postopek oblikovanja in umerjanja modelov vrednotenja se izvaja v skladu z določbami zakona in podzakonskih predpisov glede uporabe ustreznega načina vrednotenja za vsako posamezno vrsto nepremičnine.

K 23. členu

Organ vrednotenja zbira podatke o trgu nepremičnin ter na podlagi analize dejansko doseženih cen nepremičnin oblikuje osnutek predloga modelov vrednotenja. V prvi fazi se k sodelovanju pozove občine, ki so kot nosilci ukrepov urejanja prostora in prostorskega načrtovanja najboljše poznavalci lokalnega okolja. Občine osnutek predlogov modelov vrednotenja pregledajo ter ga uskladijo z organom vrednotenja, pri čemer se upoštevajo le tiste pripombe občin, za katere se oceni, da so v skladu z merili množičnega vrednotenja. Na podlagi vseh pripomb in usklajevanj organ vrednotenja pripravi predlog modelov vrednotenja.

K 24. členu

Po oblikovanju predlogov modelov vrednotenja, ki so bili predhodno usklajeni z občinami, se v postopek pritegne javnost. Predhodno usklajevanje osnutkov predlogov modelov vrednotenja z občinami je v tem, da se lastnikom nepremičnin v nadaljnjem postopku oblikovanja modelov vrednotenja zagotovi širši dostop do informacij o postopku množičnega vrednotenja. Predlog modelov vrednotenja se posreduje občinam, sočasno pa se ga objavi tudi na spletnih straneh organa vrednotenja. Lastnikom nepremičnin se ne pošiljajo obvestila o poskusnem izračunu posplošene tržne vrednosti, se pa podatke o poskusnem izračunu posebej označeno objavi v evidenci vrednotenja in se s tem omogoči javno dostop do teh podatkov. Objava podatkov se javno naznani ter se tudi opredeli dostop in način vpogleda do teh podatkov.

Vsaka občina mora za svoje nepremičnine, ki ležijo na njenem območju, opraviti javno razgrnitev predloga modelov vrednotenja, ki traja najmanj 30 dni. Občina mora opraviti tudi javno obravnavo. V obdobju, ki ga objavi organ vrednotenja, lahko lastniki nepremičnin ter druga strokovna in laična javnost sodelujejo pri podajanju pripomb in predlogov, pri čemer morajo svoje pripombe in predloge ustrezno obrazložiti. Vse pripombe s področja občine le ta zbere, se do njih vsebinsko opredeli z

vidika poznavanja lokalne situacije, ter jih posreduje organu vrednotenja. Če občina ne prejme nobene pripombe od lastnikov nepremičnin na svojem področju, mora to izrecno sporočiti organu vrednotenja. Na podlagi take informacije lahko organ vrednotenja nadaljuje z aktivnostmi za oblikovanje modelov vrednotenja.

Organ vrednotenja vse prispеле pripombe in predloge prouči ter jih glede na izpolnjevanje meril množičnega vrednotenja upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja. Po odločitvi, katere pripombe se upoštevajo in katere ne, organ vrednotenja pripravi za vsako posamezno občino seznam prispelih pripomb ter kratko obrazložitev. Občine morajo te sezname javno razgrniti na enak način, kot so bili razgrnjeni predlogi modelov vrednotenja. Ta del postopka je določen kot nadzor nad občino, da dejansko posreduje prispеле pripombe organu vrednotenja, namenjena pa je tudi končni seznanitvi lastnikov nepremičnin v zvezi z modeli vrednotenja.

K 25. členu

Modeli vrednotenja se sprejmejo kot prepis 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, način vrednotenja, formule, tabele, točkovalnike, faktorje in grafe, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja podatke za pripis posplošene tržne vrednosti.

K 26. členu

Na podlagi sprejetih modelov vrednotenja se izvede izračun in pripis vrednosti posameznim nepremičninam, pri čemer se vrednost vsake posamezne nepremičnine vpiše v evidenco vrednotenja. Za izračun vrednosti posamezne nepremičnine se v modelu vrednotenja upoštevajo podatki o nepremičnini, ki so evidentirani v evidenci vrednotenja na dan izračuna vrednosti.

Postopek množičnega vrednotenja nepremičnin ni postopek natančnega določevanja posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ampak je zgolj postopek ocenjevanja najverjetnejše tržne vrednosti posamezne nepremičnine. Modeli vrednotenja kot rezultat ponujajo vrednosti nepremičnin na cent natančno, zato se uvede sistem zaokroževanja vrednosti nepremičnin.

Lastnosti nepremičnin so lahko raznolike, zato se za izračun vrednosti nepremičnine lahko uporabi več modelov vrednotenja. Vrednost nepremičnine v tem primeru predstavlja vsoto vseh vrednosti, ki so za del nepremičnine izračunane po posameznem modelu.

K 27. členu

Ob vsaki določitvi modelov vrednotenja se lastnikom nepremičnin izda potrdilo o pripisu vrednosti, ki pa nima narave upravnega akta. S tem potrdilom se lastnika nepremičnine opozori posplošeno tržno vrednost njegove nepremičnine, ki je identificirana z identifikacijsko oznako zemljišča, stavbe in dela stavbe. Hkrati s potrdilom pa se lastnika nepremičnine obvesti o stanju podatkov, ki so o njegovi nepremičnini vpisani v javnih evidencah: podatke o nepremičnini, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, podatke o uporabljenih modelih vrednotenja ter podatek o lastništvu nepremičnine. Obveščanje lastnikov nepremičnin o stanju njihovih nepremičnin je pomembno z vidika zagotavljanja pravne varnosti teh lastnikov v razmerju do določene vrednosti nepremičnine. S tem, ko se lastnika nepremičnine seznanijo s podatki, ki so o njegovi nepremičnini vpisani v javnih evidencah ter vplivajo na vrednost njegove nepremičnine, se mu omogoči ustavna pravica do sodelovanja v postopku urejanja podatkov o njegovi nepremičnini (in posledično vplivanja na vrednost njegove nepremičnine). Se pa glede na naravo in organ vodenja vsak podatek o nepremičnini določa v samostojnem postopku, kar pa je (delno) predmet predpisov o evidentiranju nepremičnin in predpisov o urejanju prostora.

K 28. členu:

Lastnik nepremičnine ima pravico, da mu organ vrednotenja v neformalnem postopku pojasni postopek izračuna posplošene tržne vrednosti. S to določbo se spodbuja neformalna komunikacija med organom vrednotenja in lastniki nepremičnin, posledica česar naj bi bila večje razumevanje

postopka množičnega vrednotenja in sprejemanje rezultatov množičnega vrednotenja kot legitimnih in strokovno utemeljenih. Poleg tega se določa izrecna pravica lastnika nepremičnine ali osebe, ki za to izkaže javni interes, da tudi izven postopka določanja modelov vrednotenja pridobi obvestilo o pripisu vrednosti nepremičnini. Glede na to, da so podatki o pripisanih posplošenih tržnih vrednostih javno dostopni, se ta člen omejuje na pridobivanje potrdil o vrednosti za potrebe uradnih postopkov, ko je za dokazovanje potrebno predložiti določeno listino. Potrdilo o posplošeni tržni vrednosti se lahko pridobi tudi za nazaj.

K 29. členu:

V zvezi z zagotavljanjem pravne varnosti lastnikov nepremičnin se kot ustrezno pravno sredstvo za izpodbijanje ustreznosti posplošene tržne vrednosti uvaja postopek ugotavljanja posebnih okoliščin. Praksa je namreč pokazala, da lahko v posebnih primerih posplošena tržna vrednost za pomemben odstotek odstopa od dejanske tržne vrednosti nepremičnine. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je zaradi svoje množične narave omejen na določen nabor lastnosti nepremičnin kot faktorjev, ki vplivajo na vrednost nepremičnine (t.j. lastnosti nepremičnin, ki so sistematično zbrane za področje celotne države in kot take predmet vpisa v uradne evidence ter pomembno vplivajo na tržno vrednost nepremičnine). Ugotavljanje posebnih okoliščin predstavlja element individualizacije posplošene tržne vrednosti posamezne nepremičnine. Posebne okoliščine so take, ki trajajo dalj časa (več kot eno leto) in so lastne posamezni nepremičnini ali omejenemu naboru nepremičnin v določeni vrednostni coni. Posebne okoliščine so take narave, da jih model vrednotenja ne vključuje oziroma jih v model vrednotenja ne vključuje v zadostni meri. Poleg tega imajo posebne okoliščine praviloma časovno omejeno pojavnost. Predvideva se, da bo predlog za spremembo posplošene tržne vrednosti mogoče vložiti v primeru posebnih okoliščin, ki spreminjajo posplošeno tržno vrednost za več kot 20 %, pri čemer se posplošena tržna vrednost zaradi posebnih okoliščin lahko poveča ali zmanjša. GURS bo kot organ prve stopnje odločal o vlogah za ugotavljanje posebnih okoliščin ter z odločbo odločil o vrsti posebne okoliščine, velikosti njenega vpliva na posplošeno tržno vrednost, ter čas trajanja tega vpliva. Obstoj posebne okoliščine po vsebini predstavlja dodaten podatek o nepremičnini, ki vpliva na njeno vrednost. Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin po vsebini predstavlja meritorno odločanje organa o podatku o nepremičnini, zato se za vprašanja postopka ugotavljanja posebnih okoliščin uporabljajo določbe zakona, ki veljajo za splošni upravni postopek.

K 30. členu in 31. členu:

Kot posebne okoliščine se primeroma določajo mikrolokacija, kakovost in poškodbe, na vrednost pa lahko vplivajo tako, da jo zvišujejo ali pa jo znižujejo. S podzakonskim aktom se predpiše seznam najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin, skupaj z vnaprej predvidenim vplivom. Lastnik nepremičnine lahko postopek za ugotavljanje posebnih okoliščin začne kadarkoli pod pogojem, da podatki evidence vrednotenja na dan vložitve predloga za ugotavljanje posebnih okoliščin izkazujejo dejansko stanje nepremičnin. Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin se torej lahko začne le za tiste nepremičnine, ki so v evidenci vrednotenja ustrezno evidentirane. Preko postopka ugotavljanja posebnih okoliščin namreč ni mogoče spreminjati podatkov o nepremičnini, zato organ vrednotenja lastnika nepremičnine primarno napotuje na uskladitev podatkov v evidencah glede na dejansko stanje nepremičnine. Ugotavljanje posebnih okoliščin lastnik uveljavlja na posebnem obrazcu, ki ga organ vrednotenja objavi na svojih spletnih straneh, obrazcu pa mora predložiti ustrezno dokazilo (za primeroma našteje posebne okoliščine vrsto dokazila glede na naravo posamezne posebne okoliščine določa podzakonski predpis). Seveda pa lastnik nepremičnine ni vezan na pojavne oblike posebnih okoliščin, kot jih predvideva podzakonski predpis, ampak lahko predlaga tudi upoštevanje vpliva take posebne okoliščine, ki je podzakonski predpis ne določa. Poleg tega lahko lastnik nepremičnine dokazuje tudi drugačno velikost vpliva posebne okoliščine, kot ga predvideva podzakonski predpis. V primeru, da sproži postopek ugotavljanja take posebne okoliščine, ki je podzakonski predpis ne omenja, oziroma v primeru, da se ne strinja s predpisanim vplivom (v podzakonskem predpisu) predvidene posebne okoliščine, mora za svoje trditve predložiti ustrezno dokazilo. Zakon izrecno navaja, da lahko predloži cenitveno poročilo pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin. Cenitveno

poročilo mora izpolnjevati določene pogoje: sloneti mora na podatkih o ocenjevani nepremičnini, kot jih o tej nepremičnini vsebujejo nepremičninske evidence, ter uporabiti način vrednotenja, kot je za ocenjevano nepremičnino predviden v sistemu množičnega vrednotenja.

K 32. členu:

Praviloma se upoštevanje posebnih okoliščin začne na podlagi vloge lastnika nepremičnine, lahko oziroma v zakonsko predpisanih primerih celo mora o ugotavljanju posebnih okoliščin organ vrednotenja začeti postopek tudi po uradni dolžnosti.

O predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin organ prve stopnje (GURS) odloči z odločbo, v kateri vrsto, vpliv in trajanje vpliva posebne okoliščine določi kot poseben podatek o lastnosti nepremičnine. Z namenom poenostavljanja postopkov tako za organ kot tudi za posameznega lastnika nepremičnine bo v primeru, ko bo lastnik uveljavljal take vrste posebno okoliščino, ki je primeroma navedena v podzakonskem predpisu ter se bo hkrati strinjal s predhodno določenim vplivom take posebne okoliščine, organ lahko izdal odločbo na predpisanem obrazcu. Sicer ima lastnik nepremičnine v vsakem primeru pravico do vložitve pritožbe zoper odločbo, izdano v postopku ugotavljanja posebnih okoliščin.

K 33. členu:

Člen določa način evidentiranja in vodenja podatkov o posebnih okoliščinah v evidenci vrednotenja. Hkrati pa člen nalaga dolžnost lastniku nepremičnine, da najpozneje v 30 dneh sporoči vsako spremembo značilnosti nepremičnine, ki vpliva na obstoj ali obseg vpliva posebnih okoliščin.

K 34. členu:

Organ vrednotenja lahko po lastni presoji začne postopek za upoštevanje posebnih okoliščin za tiste nepremičnine, za katere presodi, da so pri posamezni nepremičnini podane. Ob tem pa ni pomembno, kje organ vrednotenja pridobi podatke o obstoju posebnih okoliščin. Take podatke mu lahko posreduje tudi občina, ki zazna, da so posebne okoliščine podane. O svoji odločitvi organ vrednotenja izda odločbo, zoper katero je lastniku nepremičnine omogočeno pravno sredstvo.

Mora pa organ vrednotenja po uradni dolžnosti izdati odločbo o ugotavljanju posebnih okoliščin v 2 mesecih po prejemu ocene škode, ki jo podajo državna ali regijske komisije za ocenjevanje škode, če se vrednost nepremičnine spremeni za več kot 20 %. Po potrditvi ocene škode na nepremičninah, na katerih je nastala škoda zaradi naravne in druge nesreče, ki vpliva na spremembo vrednosti nepremičnine, pristojna komisija iz prejšnjega odstavka sporoči geodetski upravi podatke o nepremičninah po identifikacijskih oznakah parcel, stavb ali delov stavb, na katerih je nastala škoda, podatke o vrsti škode, stopnjo poškodovanosti in čas predvidenega trajanja škode.

K 35. členu in 36. členu:

Nadgradnja sistema množičnega vrednotenja s postopkom ugotavljanja posebnih okoliščin predvideva ustanovitev posebne strokovne komisije vrednotenja, katere vloga je nuditi strokovno izvedensko pomoč organu druge stopnje po njegovi presoji v postopkih obravnavanja pritožb s področja ugotavljanja posebnih okoliščin. V strokovno komisijo vrednotenja člane, ki jih je skupno 21, imenuje minister, pristojen za vrednotenje nepremičnin, skupaj z ministrom za finance, tako, da so v njej enakovredno zastopane tri skupine: predstavniki strokovne javnosti, predstavniki pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin in predstavniki občin. Kandidate za člane se pridobi na podlagi javnega razpisa, imenujejo pa se za obdobje štirih let, z možnostjo ponovnega imenovanja.

Podrobnejše določbe glede imenovanja in organizacije dela komisije so predmet določanja s podzakonskim predpisom, je pa v zakonu določeno, da člani komisije med seboj določijo predsednika komisije z mandatom dveh let, katerega naloga je tudi skrb za strokovno in enotno prakso komisije. Komisija odloča v tričlanskih senatih, v katerih so zastopane vse tri skupine članov komisije. Mnenja, ki jih je komisija dolžna podati v roku enega meseca od prejema popolne zahteve za podajo mnenja. Vsa mnenja komisije se po objavi odločbe brez osebnih podatkov objavi na spletnih straneh. Namen javne objave mnenj komisije je izoblikovati prakso komisije, s čimer se povečuje transparentnost dela komisije kot tudi vzpostavljanja vira upravne prakse za potrebe postopkov ugotavljanja posebnih

okolščin.

K 37. členu:

Člen določa vrste podatkov o nepremičninah, za katere pravno podlago za pridobivanje in evidentiranje v evidence o nepremičninah, ki se sicer vodijo na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, zagotavlja predmetni zakon.

K 38. členu:

Komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča po vsebini ustrezajo najbolj razviti stopnji stavbnih zemljišč, ki na trgu nepremičnin dosegajo najvišje vrednosti v primerjavo z ostalimi stavbnimi zemljišči. Definicija komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč obsega tista zemljišča, pri katerih mora investitor pred začetkom gradnje nameniti najmanjši vložek, da z gradnjo dejansko lahko začne, v primerjavi z ostalimi stavbnimi zemljišči. Definicija zemljišča opredeli glede na namensko rabo zemljišč, glede na stopnjo komunalne opremljenosti in glede na opis nezazidanosti. Komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča določajo občine v lastni pristojnosti, ki za te potrebe pridobivajo podatke o komunalni opremljenosti iz uradne evidence gospodarske javne infrastrukture, podatke o evidentiranosti stavb in gradbenih inženirskih objektov iz katastra stavb katastra gospodarske javne infrastrukture ter podatke o površini zemljiških parcel iz zemljiškega katastra.

Komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča se določijo v posebnem postopku. Občina ob določitvi ali spremembi teh podatkov opravi javno razgrnitev ter določi rok za podajanje pripomb. Prispele pripombe občina prouči ter o svojem stališču obvesti lastnike nepremičnin. Če se lastnik nepremičnine s stališčem občine ne strinja, lahko pisno zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med komunalno opremljena.

Hkrati z javno razgrnitvijo podatkov o komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih pa občine omogočijo javnosti vpogled v podatke o namenski rabi občinskih prostorskih aktov na parcelo natančno z namenom, da se lastniki nepremičnin seznanijo s podatkom o namenski rabi zemljišč, ki je pripisan posamezni nepremičnini v veljavnem občinskem aktu. Za podatek o namenski rabi namreč v celoti odgovarjajo občine, zato podatka o namenski rabi ni mogoče spreminjati ali mu ugovarjati pri organu vrednotenja.

K 39. členu:

Člen določa način evidentiranja podatkov iz 37. člena. Podatki se v evidence o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, evidentirajo na parcelo natančno. Občine kot upravljavec podatkov o namenski rabi zemljišč in komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih le te sporočajo v obliki deleža na parcelo natančno, pri čemer izmenjevalni format in tehniko opredeli organ vrednotenja. Poleg podatkov na parcelo natančno občine, ki sicer nimajo te obveze na podlagi drugih predpisov, sporočijo podatke o namenski rabi in komunalni opremljenosti v obliki grafičnih podatkov v Prostorski informacijski sistem. Enaka dolžnost pošiljanja podatkov o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoj in o lesni masi tako v obliki na parcelo natančno kot tudi v grafični obliki je določena Zavodu za gozdove Slovenije.

Dvojno pošiljanje podatkov – tako na parcelo natančno kot tudi v obliki grafičnih podatkov – je namenjeno lažjemu vzdrževanju podatkov ob morebitnih spremembah parcelnih mej. Ob spreminjanju mej parcel bo namreč organ vrednotenja na podlagi primerjave atributnih in grafičnih podatkov lahko novim oziroma spremenjenim parcelam sam določil omenjene podatke, ki pa jih bo zaradi dodatne varnosti predhodno preveril pri upravljavcu podatkov.

Vse spremembe podatkov mora upravljavec podatkov organu vrednotenja sporočiti v roku 15 dni od nastanka spremembe, s čimer se zagotavlja tekoče vzdrževanje evidenc o nepremičninah.

K 40. členu:

V sistemu množičnega vrednotenja se vodijo in vzdržujejo tri zbirke in sicer evidenca trga nepremičnin, evidenca modelov vrednotenja in evidenca vrednotenja. Za vse tri zbirke je pristojno ministrstvo, pristojno za vrednotenje nepremičnin.

K 41. do 45. členu:

Evidenco trga nepremičnin se določa kot večnamensko zbirko podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami ter o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, ki se uporabljajo za poslovni namen. Evidenca naj bi se poleg množičnega vrednotenja uporabljala tudi za druge javne namene, določene z zakonom.

Organ vrednotenja v okviru svojim nalog vzdrževanja evidence trga nepremičnin pripravlja in javno objavlja poročila o trgu nepremičnin, kar stori vsaj enkrat letno za preteklo leto.

K 46. členu:

V evidenci modelov vrednotenja se vodijo in vzdržujejo podatki o določenih modelih vrednotenja, in sicer podatki o številu in vrsti modelov vrednotenja, vrednostnih cona in vrednostnih ravneh in vrednostnih tabelah. Evidenca modelov vrednotenja se vodi in vzdržuje tako, da je zagotovljena sledljivost sprememb.

K 47. členu:

Evidenca vrednotenja je javna večnamenska zbirka podatkov o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin na območju Republike Slovenije. V evidenci vrednotenja se zgoj izkazujejo podatki o nepremičninah, ki se uporabijo pri pripisu vrednosti nepremičnin in se vodijo v evidencah, ki se vodijo na podlagi zakona o evidentiranju nepremičnin. Podatki se izkazujejo po posameznih nepremičninah. V evidenco vrednotenja se prevzemajo tudi podatki o lastniku nepremičnine, in sicer iz evidenc, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin. V evidenci vrednotenja pa se izvorno vzpostavljajo in vodijo podatki o posebnih okoliščinah ter podatki o nepremičninah, pridobljeni na podlagi vprašalnikov – ti podatki se večinoma nanašajo na tiste nepremičnine, ki se vrednotijo na donosu zasnovanem načinu ocenjevanja.

K 48. členu:

Določa se, da so podatki iz evidence trga nepremičnin, razen osebnih podatkov o pogodbenih strankah in podatka, ki ga pogodbene stranke opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu ZGD, podatki iz zbirke vrednotenja nepremičnin, podatki o vrednosti nepremičnin in podatki za pripis vrednosti, razen podatkov, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, javni. Ministrstvo, pristojno za vrednotenje, omogoča tudi javni dostop do podatkov.

Posebej je s tem zakonom urejeno, da je vpogledovanje v podatke evidence trga nepremičnin in v evidenco vrednotenja brezplačno. Brezplačno pa v podatek v evidenci trga nepremičnin za svojo nepremičnino lahko vpogleda tudi lastnik nepremičnine.

K 49. do 53. členu:

Prekršek po tem zakonu je:

- če lastnik nepremičnine oziroma upravljavec nepremičnine ali upravnik večstanovanjske stavbe, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik oziroma posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ne posreduje izpolnjenega vprašalnika iz 12. člena v predpisanem roku ali v tej povezavi odkloni izvedbo intervjuja z organom vrednotenja;
- če lastnik nepremičnine, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ne sporoči popolnih in pravih podatkov o spremembah, ki vplivajo na velikost ali obstoj vpliva posebnih okoliščin na vrednost nepremičnin;
- če občina ne sporoči popolnih in pravih podatkov o namenski rabi, komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih oziroma Zavod za gozdove popolnih in pravih podatkov o rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju in o lesni masi;
- če oseba, ki ji je taka obveznost predpisana, ne pošlje podatkov o tržnih dogodkih (realiziranih prodajah ali realiziranih najemninah) v evidenco trga nepremičnin.

Prekrški po tem zakonu sankcionirajo tiste kršitve, ki imajo vpliv na operativnost oziroma pravilno delovanje sistema množičnega vrednotenja. Pravočasno in popolno sporočanje podatkov v evidenco trga nepremičnin je pomembno za postopek določanja modelov vrednotenja, dostop do popolnih

podatkov o namenski rabi zemljišč, komunalno opremljenih nezazidanih stavbnih zemljiščih, rastiščnem koeficientu, odprtosti, gozdnem sestoju, o lesni masi ter o ostalih podatkih, pridobljenih na podlagi vprašalnikov iz 12. člena, pa ima posledice tako na postopek določanja modelov vrednotenja kot tudi na ustrezen pripis posplošene tržne vrednosti posameznim nepremičninam. Podatki v zvezi s posebnimi okoliščinami so pomembni za pravilno izvedbo individualizacije sistema množičnega vrednotenja, zato je potrebno sankcionirati kršitve, ki po vsebini predstavljajo zlorabo instituta ugotavljanja posebnih okoliščin.

Vse globe za prekrške so določene v razponu.

K 54. členu:

Člen nadomešča določbo 23. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, ki ureja evidentiranje in vzdrževanje podatka o dejanski rabi v zemljiškem katastru. Še vedno se v zemljiškem katastru vodijo podatki o petih dejanskih rabah zemljišč, in sicer: kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča, neplodna zemljišča in pozidana zemljišča. Podatki o dejanski rabi se prevzamejo iz evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona, tako, da upravljavci evidenc posameznih dejanskih rab zemljišč posredujejo organu vrednotenja spremembe poligonov dejanskih rab v zemljiškem katastru. Podatki o dejanskih rabah se namreč v zemljiškem katastru vodijo grafično v obliki poligonov. S presekom grafičnega prikaza ter podatkov o mejah parcel se v zemljiški kataster evidentira podatek o dejanski rabi na parcelo natančno, pri čemer se upošteva princip »zaokroževanja« dejanskih rab zemljišč tako, da se:

- za parcele, ki imajo površino manjšo ali enako 5.000 m², sosednji dejanski rabi ali rabi z največjim deležem prištejejo površine dejanskih rab do 100 m²,
- za parcele s površino med 5.000 m² in 25.000 m² sosednji dejanski rabi ali rabi z največjim deležem, prištejejo površine dejanskih rab, ki so manjše od 2% površine parcele, in
- za parcele s površino enako ali večjo od 25.000 m² sosednji dejanski rabi ali rabi z največjim deležem, prištejejo površine dejanskih rab na parceli, ki so manjše od 500 m².

Izračunavanje dejanskih rab se izvede ob vsaki spremembi poligonov dejanskih rab ter ob spremembi mej parcel, če je sprememba večja od zgoraj navedenih pravil za »zaokroževanje« deležev dejanske rabe zemljišč. O spremembi deležev dejanskih rab organ vrednotenja obvesti upravljavce podatkov posameznih dejanskih rab, ki lahko podatek o dejanski rabi spremenijo.

Praviloma se poligoni dejanskih rab ne prekrivajo, razen če tako določajo predpisi. V takem primeru se vodi podatek o obeh rabah v zemljiškem katastru kot »podvojena dejanska raba«.

Za vzpostavitev podatka o dejanski rabi zemljišč je potrebna posebna pravna podlaga, ki mora predpisati tudi postopek vzpostavitve in vzdrževanja podatka z vidika zagotavljanja pravne varnosti lastniku nepremičnin. Če postopek v matičnem predpisu o vzpostavitvi evidence o dejanski rabi ni predpisan oziroma predviden, se subsidiarno določi osnovni postopek, ki zagotavlja lastniku nepremičnine zaščito pravic in obveznosti. Lastniku nepremičnine se omogoči neformalno usklajevanje podatka o dejanski rabi z upravljavcem podatkov. Šele če lastnik nepremičnine ni zadovoljen z rezultatom postopka usklajevanja, se z njegovo vlogo za izdajo odločbe o dejanski rabi zemljišča začne formalni postopek. Cilj take določbe je, da se čim več podatkov uredi v neformalnih postopkih, ki tako za lastnika nepremičnine kot tudi za vpletene organe predstavljajo najmanjšo meri administrativnih ovir.

K 55. členu:

Zakon o evidentiranju nepremičnin v delu, v katerem ureja register nepremičnin, določa definicijo nepremičnine za potrebe registra nepremičnin, pri čemer samostojno ureja primere, ko je stavba v etažni lastnini oziroma je obremenjena s stavbno pravico. V praksi se je pokazalo, da izraza »stavba v etažni lastnini« oziroma »obremenjena s stavbno pravico« povzročata zmedo pri evidentiranju nepremičnin, saj nista podrobneje opredeljena. Nejasno je, ali opisujeta pravno ali dejansko stanje nepremičnin. V praksi se je v register nepremičnin vpisovalo kot samostojne nepremičnine posamezne dele stavb, izhajajoč iz dejanskega stanja nepremičnin, čeprav to ni bilo skladno s pravili stvarnega prava. Dejstvo je, da v Sloveniji obstaja razmeroma veliko primerov etažne lastnine v večstanovanjskih stavbah, kjer je vzpostavitev ustreznega pravnega stanja, skladnega s pravili

stvarnega prava, povezana z daljšimi sodnimi postopki, zato zmožnost ureditve pravnega stanja ni izključno v sferi posameznega lastnika. Poleg tega je v praksi zaznati primere stavb, ki so zgrajene na tujem zemljišču, pa stavbna pravica ni vzpostavljena po pravilih stvarnega prava. V postopku popisa nepremičnin se je po principu dejanskega stanja nepremičnin vpisovalo kot samostojne nepremičnine posamezne dele stavb oziroma stavbe ločene od zemljišča tudi za stavbe, zgrajene po letu 2003, čeprav je bil s 1. januarjem 2003 za vse stavbe, zgrajene po tem datumu, uveden obvezni katastrski vpis.

S spremenjeno določbo se jasneje opredeli izraza »stavba v etažni lastnini« in »obremenjena s stavbno pravico« tako, da izraza sledita dejanskemu stanju nepremičnin (četudi to ni skladno s pravili stvarnega prava), ki pa ga omejujeta glede na zmožnost ureditve pravnega stanja s strani lastnika (kriterij lastništva na posameznem delu v primerjavi z lastništvom na parceli) kot tudi zakonsko predpisana ureditev o obveznem katastrskem vpisu stavb (velja za stavbe, zgrajene po letu 2003).

Dodatno je definicija nepremičnine dopolnjena v delu, kjer se za primere stavbe, ki je v etažni lastnini, določajo pripadajoči skupni deli.

K 56. in 57. členu:

Podatek o lastniku nepremičnine se vodi v zemljiški knjigi, ki je s katastrom stavb in zemljiškim katastrom povezana z enotno identifikacijsko številko nepremičnine. Kataster stavb in zemljiški kataster torej kot podatek o lastniku nepremičnine prevzemata podatek o lastniku iz zemljiške knjige. Vendar pa se je v praksi v času vzpostavljanja registra nepremičnin izkazalo, da je tako zaradi zaostankov pri vpisovanju lastnikov in nepremičnin v zemljiško knjigo, pogoste prakse, da se nepremičnina ali sprememba lastništva sploh ne vpiše v zemljiško knjigo ter zaradi pojava etažne lastnine, ki ni ustrezno vpisana v zemljiško knjigo, pogosto dejanski lastnik drugačen od tistega, ki je kot lastnik vpisan v zemljiški knjigi. Z namenom približevanja ureditve dejanskemu stanju je Zakon o evidentiranju nepremičnin omogočil, da se v registru nepremičnin kot lastnik nepremičnine mimo podatkov zemljiške knjige določi oseba, ki je pridobitelj, torej oseba, ki je že vložila zahtevek za vpis lastništva v zemljiško knjigo, ali oseba, ki je zadnji kupec nepremičnine, kar se dokazuje s podatkom o kupcih iz evidence trga nepremičnin ali se izkaže na podlagi posedovanja listine o pridobitnem naslovu. Kot lastnik se je torej skladno z ZEN praviloma določil dejanski nosilec lastniške pravice, ki pa je lahko v nekaterih primerih tudi oseba, ki razpolaga z zemljiškoknjižnim dovolilom, ki pa prenosa pravice še ni realiziral v zemljiški knjigi. Geodetska uprava Republike Slovenije je zaznala, da tako vpisanega podatka o "dejanskem" lastniku ne more ustrezno vzdrževati, zato se stanje podatkov o lastništvu v registru nepremičnin vedno bolj slabša. Določba o vzdrževanju podatka o lastništvu, kot ga vsebuje Zakon o evidentiranju nepremičnin se je torej izkazal kot neprimeren, zato se s tem predlogom zakona določba dopolnjuje. Predlagana rešitev v celoti sledi rešitvi v zvezi z nadgradnjo definicije nepremičnine za potrebe evidentiranja nepremičnine v register nepremičnin. V delu, kjer je definicija nepremičnine skladna s pravili stvarnega prava, pravilom stvarnega prava sledi tudi podatek o lastniku. Tako se za te primere v nepremičninske evidence vpisujejo le lastniki, kot jih izkazuje zemljiška knjiga. Vodenje registra nepremičnin ne dovoljuje nikakršnega odstopa. Taka ureditev sili ljudi, da lastniško stanje ažurno in sprotno urejajo, kar je znak razvoja družbe.

V delu, kjer pa definicija nepremičnine za potrebe evidentiranja nepremičnin v registru nepremičnin odstopa od stvarnega prava, pa ni primerno prevzemati zemljiškoknjižnega lastništva kot relevantnega. Za te in zgolj za te primere zakon določi izjemo - v teh primerih se v register nepremičnin vpisuje lastnik po do sedaj veljavnih pravilih. Spreminjanje lastništva se izvaja izključno na željo lastnika. V tem delu sicer zakoni določa dodatno administrativno oviro za lastnika nepremičnine, ki mora podatek o lastništvu urejati ločeno v dveh evidencah, vendar pa bo takih primerov vedno manj. Bo pa potrebno v skladu s predlaganimi spremembami definicije nepremičnine in vodenja podatkov o lastništvu nepremičnin po uveljavitvi tega zakona opraviti začetno prevedbo dosedanjih podatkov o lastništvu v registru nepremičnin. Kot lastnik nepremičnine se bo vpisal lastnik iz zemljiške knjige, razen v primerih, ki so določeni kot izjema pri definiciji nepremičnine za potrebe vodenja registra nepremičnin.

K 58. in 59. členu:

Geodetska uprava Republike Slovenije je glede postopkov vzdrževanja podatkov registra nepremičnin, ki so bili zbrani z vprašalniki ob popisu nepremičnin, prejela veliko očitkov, da so podatki slabi in da ne zagotavljajo dovolj vzvodov lastniku nepremičnin, da podatke preveri in jih ustrezno spremeni. Temu je namenjena predlagana sprememba. Zakon o evidentiranju nepremičnin dolžnost vzdrževanja pravilnosti in ustreznosti podatkov zaupa zgolj Geodetski upravi Republike Slovenije, ki mora postopek izvajati po uradni dolžnosti z metodami in tehnikami inventarizacije prostora. Lastnikom je zgolj omogočeno, da predlagajo nov podatek, niso pa k temu zavezani. S spremembo se v postopek vključi občine ter tudi druge osebe, ki lahko Geodetsko upravo Republike Slovenije opozorijo na morebitne nepravilnosti v podatkih, vpisanih v uradne evidence. Če Geodetska uprava Republike Slovenije ugotovi, da podatki v evidencah dejansko ne ustrezajo dejanskemu stanju, v evidenco vpiše pravilne podatke ter o tem obvesti lastnika nepremičnine. Ta ima pravico zahtevati spremembo podatka ter za svoje izjave predložiti ustrezna dokazila. S predlagano spremembo se delno odstopa od uveljavljenih rešitev splošnega upravnega postopka, saj se (tako zaradi odprave administrativnih ovir kot tudi zaradi vzpodbujanja partnerskega odnosa med posameznikom in državo) spodbujajo neformalni postopki.

Podatke registra nepremičnin, ki so bili zbrani z vprašalniki, je potrebno prav tako izkazati z ustreznimi dokazili in ne zgolj predložiti izjavo lastnika nepremičnine. Naloga lastnika nepremičnine je, da organ prepriča v svoje lastne trditve.

K 60. členu:

Dejstvo je, da trenutno v Sloveniji ne obstaja evidenca, ki bi za stavbna zemljišča točko določila, katera so pozidana in katera nepozidana zemljišča. Vzpostavitev evidence dejanske rabe pozidanih zemljišč se vzpostavlja v okviru projektov E-prostor pri ministrstvu, pristojnem za okolje. Ker evidenca še ni vzpostavljena, je za potrebe tega zakona potrebno pavšalno določiti "funkcionalna zemljišča" k stavbam. Principi množičnega vrednotenja nepremičnine je namreč za zemljišča, na katerih so stavbe, drugačni kot pa principi za vrednotenje zemljišč, na katerih ni stavbe. Do vzpostavitve ustreznega drugega podatka se kot "funkcionalno" (pozidano) zemljišče za potrebe množičnega vrednotenja šteje površina do največ dvakratnika zemljišča pod stavbo.

K 61. členu:

Člen vsebuje rešitev, kako se pri vrednotenju posamezne nepremičnine upošteva dejstvo, da na tej parceli teče javna cesta. Gre za razmeroma prehodno rešitev, saj je na sistemski ravni potrebno zagotoviti podatke o pozidanih zemljiščih, med katere sodijo tudi ceste. Do vzpostavitve take evidence pa se bo izvajal prehodni režim tako, da se bo na podlagi preseka evidence zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture in zemljiškega katastra določilo tiste parcele, po katerih poteka cesta. Zakon določi pavšal, da se vsem takim parcelam posplošena tržna vrednost zaradi obstoja javne ceste zmanjša za 50%.

K 62. členu:

Podatke, ki so za sistem množičnega vrednotenja določeni v 36. členu, morajo pristojni upravljavci podatkov le te posredovati v register nepremičnin v roku treh mesecev po uveljavitvi zakona. Podatki so namreč nujno potrebni, da organ vrednotenja začne opravljati dela v zvezi z določanjem modelov vrednotenja.

K 63. členu:

Določba vsebuje ureditev v zvezi s prvim potrdilom o posplošeni tržni vrednosti, ki bo posredovano lastnikom nepremičnin na podlagi določb tega zakona, v delu, v katerem ureditev odstopa od sicer splošno veljavnih pravil. Prvič se namreč potrdilo o posplošeni tržni vrednosti pošlje vsem lastnikom nepremičnin v Sloveniji za vse nepremičnine in zgolj za tiste, katerih posplošena tržna vrednost se spremeni. Hkrati s prvim potrdilom se lastnike nepremičnin seznanja s stanjem podatkov, ki so posamezni nepremičnini pripisani izvorno v registru nepremičnin (na podlagi izvedenega popisa

nepremičnin). Lastniku nepremičnine se omogoči, da po prejetem potrdilu ugovarja pravilnosti podatkov in sproži postopke za njihovo spremembo. Če tega ne naredi, s svojo opustitvijo smiselno potrdi pravilnost podatkov z veljavnostjo na dan izdaje potrdila.

K 64. členu:

Vsa pripravljalna dejanja za imenovanje ter tudi samo imenovanje strokovne komisije vrednotenja mora biti izvedeno v roku enega leta po uveljavitvi tega zakona. S tem se opravijo vsa potrebna pripravljalna dejanja za postopke v zvezi z izvajanjem ugotavljanja posebnih okoliščin.

K 65. členu:

Ob trenutni informacijski podpori register nepremičnin ne omogoča zgodovinskega spremljanja sprememb podatkov, poleg tega pa tudi ne omogoča oblikovanje delnih datotek zgolj s spremenjenimi podatki. S tem razlogom se oblikuje evidenca vrednotenja, ki bo omogočala tudi pregled nad spreminjanjem podatkov. Za tekoče vzdrževanje tako podatkov o nepremičninah kot tudi posplošenih tržnih vrednosti, bi bilo potrebno dnevno prenašati celoten obseg registra nepremičnin (okoli 85.000.000 podatkov), kar tehnično ni izvedljivo. Do vzpostavitve take evidence o nepremičninah, ki bo omogočala zgolj prenašanje spremenjenih podatkov o nepremičninah, se v evidenco vrednotenja podatki o nepremičninah prenašajo zgolj štirikrat letno na zakonsko določene datume.

K 66. členu:

Člen našteva vse podzakonske predpise, ki jih je potrebno za izvajanje zakonskih določb sprejeti, roke za njihovo oblikovanje in odgovoren organ za sprejem.

K 67. členu:

Z uveljavitvijo tega zakona preneha veljati predhodni Zakon o množičnem vrednotenju in podzakonski predpisi, ki pa vsi ostajajo v uporabi do prve uveljavitve uredbe vlade o določitvi modelov vrednotenja. Na ta način se zagotavlja kontinuiteta množičnega vrednotenja, saj ne dopušča, da bi bile nepremičnine v Republiki Sloveniji kadarkoli brez vrednosti.

K 68. členu:

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

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

(prepis določb veljavnega zakona, ki se s predlogom spreminjajo)

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

(razlogi in posledice, zaradi katerih se predlaga nujni ali skrajšani postopek, razen za predlog zakona o ratifikaciji mednarodne pogodbe, ki se v skladu s 169. členom Poslovnika državnega zbora obravnava po nujnem postopku)

VI. PRILOGE

osnutki podzakonskih predpisov, katerih izdajo določa predlog zakona

analize, študije

vprašalniki

ankete

pobude in predlogi, ki so neposredno vplivali na odločitev za predlog zakona

drugo