

**PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Razvoj trga nepremičnin se je v Sloveniji začel sredi devetdesetih let prejšnjega stoletja z lastninjenjem, vendar je bil v tistem času še v veliki meri nepregleden in špekulativen. K izboljšanju stanja sta med drugim pripomogla Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb iz leta 2004 in Zakon o evidentiranju nepremičnin iz leta 2006, ki je postavil temelj ažurne večnamenske evidence podatkov o nepremičninah.

Velik korak naprej je bil narejen leta 2006 s sprejemom Zakona o množičnem vrednotenju (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN). Ta je uredil sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih trga nepremičnin ter vzpostavil osnove metodologij in postopkov določanja »posplošenih tržnih vrednosti« nepremičnin. Možnost javnega dostopa do zbranih podatkov in vsakoletno objavljanje poročil o trgu nepremičnin je bistveno prispevalo k boljši preglednosti trga, dodatno pa je k temu prispevala tudi javna objava posplošenih tržnih vrednosti, ki so bile nepremičninam prvič pripisane 26. novembra 2011. Kasneje so bile te vrednosti še trikrat indeksirane, nazadnje v januarju 2018.

ZMVN je bil po sedmih letih veljave predmet presoje dveh neodvisnih inštitucij. Ustavno sodišče RS je ob presoji Zakona o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US) leta 2014 odločilo, da je ZMVN v neskladju z Ustavo RS, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja. Mednarodni denarni sklad pa je leta 2015 z revizijo množičnega vrednotenja ocenil, da so metode množičnega vrednotenja sodobne, kakovostne in večinoma mednarodno primerljive, hkrati pa je opozoril na nedorečene možnosti ugovora zoper posplošeno tržno vrednost.

Z novim zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je začel veljati 11. 1. 2018 (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1), so bile odpravljene neustavnosti in s tem odprta možnost uporabe podatkov o posplošenih vrednostih tudi za davčne namene. Z novim zakonom se je ohranila večnamenskost, neodvisnost in ažurnost sistema tako, da se omogoča stalno sprotne prilagajanje ocenjene vrednosti spremembam podatkov o nepremičninah in spremembam na trgu nepremičnin. S tem se v vsakem trenutku vsem nepremičninam zagotovi primerljiva ocenjena vrednost, ki jo je mogoče uporabiti za različne namene glede na potrebe uporabe.

Ustavno sodišče je v odločbi št. U-I-262/19 z dne 6. 4. 2023 ocenilo, da očitki, da je tudi ZMVN-1 protiustavno pomanjkljiv oziroma nejasen pri opredeljevanju značilnosti nepremičnin, ki vplivajo na določitev posplošene vrednosti nepremičnin, pri opredeljevanju modelov vrednotenja ter pri opredeljevanju vrednostnih con in vrednostnih ravni, niso utemeljeni. Po presoji Ustavnega sodišča je zakonodajalec v ZMVN-1 ta vprašanja uredil vsebinsko dovolj določno in jasno, tako da je nadaljnje podzakonsko urejanje množičnega vrednotenja nepremičnin zgolj izvedbene narave. Ustavno sodišče prav tako ni pritrdilo očitku, da se izpodbijani zakon na ustavno nedopusten način sklicuje na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Sklicevanje na te mednarodne standarde je informativne narave in kot tako ne vpliva na določnost in jasnost zakona. Ustavno sodišče tudi ni pritrdilo očitkom predlagateljev, da zakon krši splošno načelo enakosti, ker določa, da se zemljišča, ki so po namenski rabi opredeljena kot stavbna, na njih pa se dejansko še kmetuje, vrednotijo glede na njihovo namensko (stavbno) rabo. Glede na predmet urejanja zakona (določitev posplošene vrednosti nepremičnin, ki je ocena tržne vrednosti nepremičnin) vrednotenje nepremičnin po njihovi tržni vrednosti ni v neskladju s splošnim načelom

enakosti. Prav tako vrednotenje teh nepremičnin na tak način ni v neskladju z ustavno zahtevo posebnega varstva kmetijskih zemljišč.

Veljavni modeli vrednotenja so bili sprejeti marca 2020, odražajo pa trg nepremičnin na dan 1. 1. 2020. Po teh veljavnih modelih se od aprila 2020 vsem nepremičninam evidence vrednotenja pripisujejo posplošene vrednosti, ki pa se zaradi ukrepov proti epidemiji, do sprejetja prve naslednje Uredbe o določitvi modelov, javno ne izkazujejo. V teku je priprava novih modelov vrednotenja, ki bodo odražali trg nepremičnin na dan 1. 1. 2025, sprejeti pa bodo predvidoma marca 2025.

ZMVN-1 je zasnovan ob doslednem upoštevanju načela zakonitosti ter pravice lastnikov nepremičnin do pritožbe. Uvedel je precej zahtevne in dolgotrajne postopke. Postopek določanja modelov vrednotenja tako po zakonu zajema:

- oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja z uporabo metod množičnega vrednotenja in doslednega upoštevanja predpisanih meril za določanje vrednostnih con in vrednostnih ravni ter meril za umerjanje modelov;
- posvetovanje s strokovno javnostjo (združenja s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolske izobraževalne ustanove, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ostala strokovna javnostj);
- javna objava prejetih pripomb, vključno s stališči do pripomb in predlogov strokovne javnosti;
- usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami, katerih vloga je pomembna predvsem z vidika usklajevanja zarisa vrednostnih con, s čimer se rezultati vrednotenja lahko bistveno izboljšajo;
- preučitev pripomb občin v skladu s predpisanimi merili in njihovo ne/upoštevanje pri pripravi predloga modelov vrednotenja;
- poskusni izračun posplošenih vrednosti in seznanitev javnosti;
- javna razgrnitev predlogov modelov vrednotenja po občinah (za nepremičnine, ki ležijo v tej občini), pri kateri aktivno sodeluje tudi organ vrednotenja, ki mora modele vrednotenja javno predstaviti. Lastniki nepremičnin ter druga laična in strokovna javnost imajo možnost podati svoje pripombe in predloge. Občina zbere vse pripombe in predloge s svojega območja, se do njih vsebinsko opredeli in jih posreduje organu vrednotenja ter pripravi končni predlog modelov vrednotenja;
- stališče organa vrednotenja do prejetih pripomb in javna seznanitev občanov;
- uveljavitev uredbe o modelih vrednotenja na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja.

Doslej sta bila izvedena dva cikla določanja modelov vrednotenja skladno z zakonom, ki pa sta se v določenem delu izkazala za pretirano obremenjujoča tako s kadrovskega, kot tudi s finančnega vidika. Izkazalo se je, da so določene faze postopka nepotrebne oziroma se dejansko podvajajo, obenem pa jih je ob obstoječih virih nemogoče izvesti.

ZMVN-1 določa tudi postopek ugotavljanja posebnih okoliščin, ki se še ni začel izvajati (zamik začetka uveljavljanja teh postopkov je določil ZIUZEOP¹). Gre za primere, ko se 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). S postopkom ugotavljanja posebnih okoliščin pa se lastnikom nepremičnin za vsako konkretno nepremičnino 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. S tem postopkom lahko lastniki vplivajo na vrednost, določeno v modelu vrednotenja.

¹ 41. člen Zakona o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (Uradni list RS, št. 49/20, 61/20, 152/20 – ZZUOOP, 175/20 – ZIUOPDVE, 15/21 – ZDUOP, 206/21 – ZDUPŠOP in 21/23 – odl. US)

Posebne okoliščine imajo praviloma časovno omejeno pojavnost. Predlog za spremembo posplošene tržne vrednosti je po trenutni ureditvi mogoče vložiti v primeru posebnih okoliščin, ki spreminjajo posplošeno tržno vrednost za več kot 20 % oziroma za več kot 200.000 eurov. GURS kot organ prve stopnje odloča o vlogah za uveljavljanje posebnih okoliščin ter z odločbo odloči o vrsti posebne okoliščine, velikosti njenega vpliva na posplošeno tržno vrednost ter času 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.

V skladu z veljavno ureditvijo seznam najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin, skupaj z vnaprejšnjim vplivom, predpisuje podzakonski akt, Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 14/20), ki pa vključuje le najpogostejše oblike posebnih okoliščin in za te že vnaprejšnje določa velikost njihovega vpliva na vrednost nepremičnine. Zato že po trenutni ureditvi lastnik nepremičnine ni vezan na pojavnost oblik posebnih okoliščin in velikost njihovega vpliva, kot jih predvideva podzakonski predpis, ampak lahko predlaga tudi upoštevanje vpliva take posebne okoliščine oziroma njene velikosti vpliva, ki je podzakonski predpis ne določa. Za ta namen mora za svoje trditve predložiti ustrezno dokazilo v obliki cenitvenega poročila pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin, v postopek ugotavljanja posebnih okoliščin pa se vključi tudi posebna strokovna komisija vrednotenja, katere vloga je nuditi strokovno izvedensko pomoč organu vrednotenja pri njegovi odločitvi.

Praviloma se upoštevanje posebnih okoliščin začne na podlagi vloge lastnika nepremičnine, v zakonsko predpisanih primerih pa o upoštevanju posebnih okoliščin organ vrednotenja začne postopek tudi po uradni dolžnosti.

Na podlagi sprejetih modelov vrednotenja ZMVN-1 predvideva izračun in pripis vrednosti posameznim nepremičninam, ki se vpiše v evidenco vrednotenja. Predvideno je, da se ob vsaki določitvi modelov vrednotenja lastnikom nepremičnin, ki se jim z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja posplošena vrednost spremeni, pošlje zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja. S tem potrdilom naj bi se lastnika nepremičnine opozorilo na posplošeno tržno vrednost njegove nepremičnine, ki je identificirana z identifikacijsko oznako zemljišča, stavbe in dela stavbe. Obveščanje lastnikov nepremičnin o spremembi posplošene vrednosti njihovih nepremičnin je bilo predvideno z vidika zagotavljanja pravne varnosti teh lastnikov, vendar je način zagotavljanja pravne varnosti odvisen predvsem od postopka, v katerem se podatek o posplošeni vrednosti na podlagi področnih predpisov uporabi kot del dejanskega stanja. Aktualni podatki o stanju nepremičnin ter o ocenjeni posplošeni vrednosti lastnikom nepremičnin pa so vedno na razpolago z vpogledom v javno evidenco ali v obliki pisnega potrdila na zahtevo.

Pravice in obveznosti v postopkih po ZMVN se nanašajo na lastnike nepremičnin. Trenutno veljavni predpis določa, da se za lastnika nepremičnine šteje oseba, ki jo kot lastnika vodi Geodetska uprava v registru nepremičnin. S 4. aprilom 2022 se je pričel uporabljati Zakon o katastru nepremičnin (ZKN). Kataster nepremičnin združuje podatke zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin v novo evidenco kataster nepremičnin. S tem pa se je spremenila tudi ureditev podatka o lastniku, ki se vodi v novi evidenci, katastru nepremičnin.

Ob sprejemanju ZMVN-1 so bile zaradi novo naloženih nalog nekaterim državnim organom predvidene finančne posledice, ki so med drugim zahtevale kadrovske okrepitve. V oceni kadrovskih potreb je bilo opredeljeno, da se v letu 2017 in 2018 izvedejo kadrovske okrepitve pri organu vrednotenja in sicer 12 trajnih zaposlitev z internimi prerazporeditvami znotraj Ministrstva za okolje in prostor in državne uprave ter 9 novih projektne zaposlitve, ki se jih v letu 2019 preoblikujejo v stalne zaposlitve. V letu 2018 so bile realizirane zgolj projektne zaposlitve za obdobje dveh let. Ob hkratnem upadu večjega števila stalno zaposlenih se tako organ vrednotenja sooča s pomanjkanjem tako kadrovskih kot tudi finančnih resursov. Predlagane rešitve v spremembi zakona poleg racionalizacije postopkov, ki so se izkazali kot nepotrebno zapleteni, sledijo tudi tem okoliščinam.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj zakona je predvsem administrativna poenostavitev določenih faz v postopku določanja modelov vrednotenja nepremičnin, glede seznanitve lastnikov nepremičnin s podatkih evidence vrednotenja ter v postopku uveljavljanja posebnih okoliščin. Ohranja se neodvisnost sistema množičnega vrednotenja nepremičnin glede na različne vrste uporabe njegovih rezultatov, ki morajo slediti uveljavljenim standardom, hkrati pa se vzdržuje visoko raven varovanja pravne varnosti lastnikov nepremičnin.

Pri poenostavitvi določenih faz v postopku določanja modelov vrednotenja nepremičnin gre predvsem za tiste dele postopka, ki so administrativno, finančno in kadrovsko najbolj zahtevni, v praksi pa je bilo ugotovljeno, da ne pripomorejo k večji kvaliteti sistema množičnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V postopek določanja modelov bodo s predlaganimi rešitvami še vedno vključeni zainteresirani deležniki (strokovna javnost, občine), se bodo pa nekatere faze postopka, ki so se tekom preteklih ciklov vrednotenja izkazale kot nepotrebno podvajanje, združile, postopek se bo pohitрил. S tem se zasleduje cilj ažurnejšega prilagajanja modelov vrednotenja razmeram na trgu.

Določbe o ugotavljanju posebnih okoliščin, ki so bile v ZMVN-1 umeščene kot možnost lastnikov nepremičnin, da ugovarjajo ocenjenim vrednostnim njihovih nepremičnin (torej kot neke vrste pritožbeni postopek), se poenostavljajo in poenotijo. Posledično se kot nerelevantne ukinjajo tudi določbe, ki urejajo strokovno komisijo vrednotenja. Ugovor lastnika na ocenjeno vrednost njegove nepremičnine kot rezultata sistema, ki na podlagi statističnih metod z uporabo vnaprej določenih vhodnih podatkov ocenjuje vrednosti, je namreč smiseln le preko individualne cenitve njegove nepremičnine. Na ta način se lastnikom zagotavlja ustrezno pravno varnost in možnost korekcije vrednosti njegove nepremičnine, kadar ta podatek vpliva na pravice in obveznosti posameznika. Lastniki bodo tako še vedno imeli možnost ugovora oziroma pritožbe na ocenjeno vrednost svoje nepremičnine, če za to obstajajo objektivne (posebne) okoliščine. Postopek uveljavljanja posebnih okoliščin pa se v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin poenostavlja na način, da se organ vrednotenja razbremenjuje dolgotrajnih in administrativno zahtevnih upravnih postopkov, hkrati pa lastnikom nepremičnin omogoča ugotavljanje dejanskega vpliva posebne okoliščine na vrednost njegove nepremičnine.

Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin po uradni dolžnosti se spreminja na način, da bo vpliv na vrednosti nepremičnin zaradi posledic naravne nesreče ugotovila vlada s posebnim sklepom, s katerim bo določila območje vpliva, na podlagi strokovnega poročila organa vrednotenja pa tudi odstotek znižanja vrednosti nepremičnin na tem območju. Trenutna ureditev se je izkazala kot neprimerna, saj predvideva, da drug organ izda upravni akt, s katerim za nepremičnino ugotovi okoliščine, ki predstavljajo posebno okoliščino po ZMVN-1. Obstoječe pravne podlage pa ne omogočajo drugim organom izdajo takšnih upravnih aktov, ki bi bili primerni za neposredno ugotavljanje posebnih okoliščin po uradni dolžnosti. Spremenjena določba daje vladi pravno podlago za izdajo takšnega sklepa, organu vrednotenja pa pravno podlago za prilagoditev vrednosti nepremičninam na prizadetem območju.

Kljub predlagani ukinitvi pošiljanja zbirnih potrdil evidence vrednotenja po pošti ob vsakem ciklu vrednotenja, bo še vedno zagotovljen cilj ustrezne seznanitve lastnikov nepremičnin s podatki o stanju nepremičnin ter o ocenjeni posplošeni vrednosti. Lastniki nepremičnin se bodo s podatki v evidenci vrednotenja seznanili z vpogledom v evidenco, ki bo javno dostopna ter bo odražala ažurno ocenjene vrednosti za vse javne namene. Hkrati pa se bo postopek razvoja novih modelov skrajšal in finančno racionaliziral. V primeru, da bo drug zakon predpisal uporabo posplošenih vrednosti nepremičnin v postopkih, ki terjajo visoko raven seznanjenosti strank s podatki, ki so podlaga za vsebinsko odločitve, bo v postopku priprave takšnega zakona ocenjeno tudi, ali in v kakšnih intervalih je potrebno obveščanje lastnikov o ocenjenih vrednostih njihovih nepremičnin tudi z individualnimi pisnimi potrdili ter predpisal ustrezno obveščanje.

Nadalje je cilj zakona tudi poenostavitev nekaterih modelov vrednotenja, konkretnije modela za elektrarne, kjer se z zvišanjem kriterija uporabe ZMVN-1 (t.j. moč, od katere se objekti in spremljajoči objekti za proizvodnjo električne energije po tem modelu vrednotijo) administrativno in posledično finančno razbremenjuje lastnike malih elektrarn. Večina elektrarn pod 1 MW namreč ne predstavlja samostojnih nepremičnin, ampak samo dodatno instalacijo na strehah objektov. S predlagano

poenostavitvijo organu vrednotenja lastnikom malih elektrarn ne bo več potrebno pošiljati in obdelovati podatkov velikega števila elektrarn, lastnikom teh malih elektrarn pa vsako leto izpolnjevati in pošiljati vprašalnikov, ki zanje pomenijo dodatno breme.

Cilj zakona je tudi varovanje osebnih podatkov prodajalcev nepremičnin, zato je cilj spremembe, da se splošni javnosti ne omogoča več povezovanja podatkov posamezne transakcije v evidenci trga nepremičnin s podatki o konkretnem prodajalcu nepremičnine. Vsi podatki pa so še vedno na voljo osebam, ki jih potrebujejo za opravljanje svojih strokovnih nalog, torej ocenjevalcem vrednosti nepremičnin.

Cilj je tudi uskladitev opredelitve lastnika nepremičnin s spremenjeno pravno podlago po določbah Zakona o katastru nepremičnin.

2.2 Načela

Predlog sprememb in dopolnitev zakona upošteva temeljna načela, na podlagi katerih je bil sprejet osnovni zakon, ki se spreminja in dopolnjuje, in sicer temeljna načela ustavnopravnega sistema, ki so ustavnost, zakonitost, preglednost, zagotavljanje enakopravne obravnave, pravna varnost in učinkovitost.

2.3 Poglavitne rešitve

Predstavitev predlaganih rešitev:

1. Predlog zakona predvideva ukinitvev poskusnega izračuna posplošene vrednosti (18. člen) in javne razgrnitve modelov vrednotenja nepremičnin (19. člen). Glede na izkušnje ob izvedbi javnih razgrnitvev predlogov modelov vrednotenja je bilo ugotovljeno, da njihov glavni namen ni bil dosežen, saj kakovosti modelov vrednotenja na podlagi prejetih pripomb ni bilo mogoče izboljšati. Javne razgrnitve predlogov modelov se je ob postopku preteklega določanja modelov vrednotenja za območje celotne države udeležilo zgolj 64 lastnikov in 45 predstavnikov posameznih občin, upravnih enot, inšpektorata za okolje in prostor, centrov za socialno delo, finančne uprave, geodetskih podjetij in obrtne zbornice. Pripombe pa v veliki večini niso bile povezane z modeli vrednotenja, ampak z davkom na nepremičnine in podatki o nepremičninah. Sama izvedba javne razgrnitve predstavlja tako stroškovno (200.000 eurov) kot časovno (8 mesecev) veliko težavo pri ažurnem izvajanju postopka določanja modelov vrednotenja. Sam postopek določanja modelov vrednotenja traja skoraj dve leti, kar onemogoča zagotavljanje ažurne posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja glede na stanje trga nepremičnin. Se je pa izkazalo, da sodelovanje občin (poznavanje lokalnega okolja) in sodelovanje strokovne javnosti ustrezno prispeva h kakovosti modelov vrednotenja.

Osnovni namen poskusnega izračuna posplošene vrednosti je bil omogočiti lastnikom nepremičnin preveritev vpliva predlogov novih modelov vrednotenja na vrednosti njihovih nepremičnin. Izkazalo se je, da se je velika večina pripomb na poskusni izračun posplošene vrednosti enot vrednotenja nanašala na napačno evidentirane podatke o nepremičninah, ki ne odražajo dejanskega stanja, na namensko rabo določeno v občinskih prostorskih aktih, ki ne izkazuje dejanske rabe zemljišč, da so bile pripombe pavšalne, brez ustrezne obrazložitve in so izražale zgolj nestrinjanje s posplošeno vrednostjo določene nepremičnine, ki so jo državljani povezovali predvsem z davkom na nepremičnine. Posledično poskusni izračun vrednosti ni dosegel svojega namena, hkrati pa je predstavljal veliko finančno breme.

Brez poskusnega izračuna vrednosti in javne razgrnitve modelov vrednotenja, kot časovno in finančno najobsežnejšega dela postopka določanja modelov vrednotenja, bo organ vrednotenja lahko zagotavljal bistveno bolj ažurne posplošene vrednosti nepremičnin v evidenci vrednotenja glede na dogajanje na trgu nepremičnin. Na ta način se bo izboljšala kakovost sistema množičnega vrednotenja in hkrati se bodo zmanjšali stroški sistema.

Zato predlog predvideva črtanje javne razgrnitve modelov in poskusni izračun posplošene vrednosti, ohranja pa usklajevanje osnutkov modelov s strokovno javnostjo in občinami. Zaradi racionalnosti

postopka pa je v bodoče smiselno ta dva postopka izvajati istočasno.

2. S predlogom se ukinja pošiljanje zbirnih potrdil o podatkih evidence vrednotenja (črtan 24. člen in prilagojen 40. člen), ki jih trenutna ureditev predvideva ob vsakem ciklu vrednotenja ob uveljavitvi nove uredbe o določitvi modelov vrednotenja za vse lastnike nepremičnin, ki se jim z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja posplošena vrednost njihovih nepremičnin spremeni. Gre za potrdilo v fizični obliki, ki se pošlje po pošti, razen potrdila, ki obsegajo več kot 100 enot vrednotenja, ki se posredujejo na elektronskem mediju. Ureditev je bila sprejeta z namenom, da se lastnike nepremičnin obvešča o stanju njihovih nepremičnin ter o ocenjeni posplošeni vrednosti ter se jih spodbudi k urejanju podatkov o njihovih nepremičninah tako, da odražajo pravilno dejansko stanje in s tem pravilno vrednost. Gre za določbo, ki zagotavlja predvsem pravno varnost lastnikom v postopkih, v katerih se uporablja podatek o posplošeni vrednosti nepremičnin. Ker pa je vprašanje, na kakšen način je potrebno zagotavljati pravno varnost lastnikom nepremičnin oziroma strankam postopka, odvisno od postopka, v katerem se podatek o posplošeni vrednosti na podlagi področnih predpisov uporabi kot del dejanskega stanja, je primerneje to vsebino urediti v zakonodaji, ki predpisuje postopke, v katerih se bo posplošena vrednost uporabila.

Ocena, ali je seznanjanje s podatki o posplošeni vrednosti nepremičnin in podatki, ki so vpisani v javnih evidencah in vplivajo na to vrednost, potrebna s fizičnim pošiljanjem potrdil na dom in kako pogosto, ali pa je primerna seznanitev prek digitalnega vpogleda, mora biti narejena ob zakonskem urejanju konkretnega postopka, v katerem se ta vrednost uporablja. Za potrebe ZMVN-1 pa so aktualni podatki o stanju nepremičnin ter o ocenjeni posplošeni vrednosti lastnikom nepremičnin vedno na razpolago z vpogledom v javno evidenco ali v obliki pisnega potrdila na zahtevo.

3. Predlog zakona poenostavlja postopek ugotavljanja posebnih okoliščin (26., 28., 30., 32. in 33. člen) in spreminja ugotavljanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti (29. člen).

Lastnikom nepremičnin se v zvezi z določitvijo posplošene vrednosti omogoči vplivanje na vrednost nepremičnine preko dveh vzvodov - preko spreminjanja podatkov o nepremičnini, na podlagi katerih je bila vrednost določena, in preko ugotavljanja tistih lastnosti nepremičnine, ki v modelu niso bile upoštevane, pa bi zaradi svojega bistvenega vpliva na vrednost konkretne nepremičnine morale biti upoštevane pri določitvi posplošene vrednosti.

Ugotavljanje posebnih okoliščin je element individualizacije posplošene vrednosti posamezne nepremičnine z vidika tistih lastnosti nepremičnine, o katerih ni evidentiran podatek v evidenci vrednotenja. Posebne okoliščine so take, ki trajajo dalj časa (predvidoma več kot eno leto) in so lastne posamezni nepremičnini ali omejenemu naboru nepremičnin v določeni vrednostni coni. Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin po vsebini pomeni meritorno odločanje organa o podatku o nepremičnini, zato se za vprašanja postopka ugotavljanja posebnih okoliščin uporabljajo določbe zakona, ki veljajo za splošni upravni postopek.

Po veljavni ureditvi je organ vrednotenja na podlagi preteklih izkušenj z izvajanjem množičnega vrednotenja oblikoval seznam najpogostejših oblik posebnih okoliščin, ki naj bi znatno zviševale oziroma zniževale vrednost nepremičnine, ki pa jih zaradi omejitev izvajanja množičnega vrednotenja ni mogoče vključiti že v modele vrednotenja. Na podlagi te določbe je bil izdan podzakonski predpis, ki za najpogostejše pojavne oblike posebnih okoliščin določa velikost njihovega vpliva, čas priznavanja vpliva, hkrati pa navaja priporočena dokazila, s katerimi lahko lastnik nepremičnine posebno okoliščino najbolj verjetno izkaže. Lastnik nepremičnine mora v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin iz podzakonskega predpisa le verjetno izkazati obstoj posebne okoliščine na svoji nepremičnini, ni pa mu potrebno vpliva dokazovati s predložitvijo individualne cenične, saj je velikost vpliva te okoliščine vnaprej predvidena.

Veljavna ureditev sicer olajšava lastnikom nepremičnin dokazovanje drugačne vrednosti njihove nepremičnine od posplošene vrednosti, vendar pa jim omogoča, da z namenom pridobivanja koristi uveljavljajo le posebne okoliščine, ki so jim v korist, ne pa tudi tistih, ki sicer izkazujejo dejansko stanje, hkrati pa vplivajo na vrednost nepremičnine, ki ni ugodna za lastnika. Obstoječ mehanizem tudi ne zagotavlja izboljšanja kakovosti posplošene vrednosti, saj se izrazitost vpliva posebnih

okoljščin med seboj lahko bistveno razlikuje. Zato je primerneje spremeniti postopek ugotavljanja posebnih okoljščin na način, da se vpliv posebnih okoljščin izkazuje enotno, samo s predložitvijo individualne cenitve, ne pa tudi z dokazovanjem obstoja vnaprej predvidenih okoljščin, navedenih v podzakonskem aktu. Tudi za lastnike nepremičnin je najprimernejše dokazovanje dejanske vrednosti njihovih nepremičnin z individualno cenitvijo nepremičnine s strani usposobljenih ocenjevalcev vrednosti, ki bodo cenitev izdelali po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

Ker je trg nepremičnin v splošnem zelo živahen, se hitro spreminjajo tudi velikosti vplivov posameznih lastnosti na tržne vrednosti nepremičnin. Zato se s spremembo na novo določa časovna veljavnost ugotovljenega vpliva posebne okoljščine in sicer do naslednjega pripisa posplošene vrednosti. Spreminjanju vrednosti sledi tudi celoten postopek vrednotenja nepremičnin, ki ga določa ZMVN-1, po katerem se modeli vrednotenja nepremičnin preverijo vsaki dve leti in po potrebi spremenijo. Spremenjeni modeli upoštevajo spremenjene odnose vplivov različnih lastnosti nepremičnin na njihovo tržno vrednost, zato tudi posebne okoljščine, ki so bile ugotovljene v razmerju na posplošene vrednosti prejšnjih modelov, ne morejo več pravilno odražati novih odnosov in je pravilno, da je njihov vpliv omejen na obdobje posameznega pripisa posplošene vrednosti.

Hkrati se s predlogom spreminja tudi postopek ugotavljanja posebne okoljščine po uradni dolžnosti v primeru naravne nesreče, ki ima za posledico spremembo vrednosti nepremičnin na določenem območju. V teh primerih lastnikom nepremičnin ni potrebno podati predloga za ugotavljanje posebnih okoljščin in organ vrednotenja ne izdaja individualnih odločb o odstotku spremembe posplošenih vrednosti pri nepremičninah na tem območju, saj o spremembi posplošenih vrednosti odloči že vlada s sklepom, ki bo javno objavljen v uradnem listu in neposredno učinkoval.

Zaradi spremembe postopka ugotavljanja posebne okoljščine ni več potrebe po strokovni komisiji vrednotenja, ki je v skladu z veljavno ureditvijo izvajala pregled ocenjevanja vrednosti dokazil, ki so jih predložili lastniki v predlogu za ugotavljanje posebne okoljščine, zato se s predlogom strokovna komisija vrednotenja ukinja.

4. Uskladitev opredelitve lastnika nepremičnin s spremenjeno pravno podlago po določbah Zakona o katastru nepremičnin (2. člen in nov člen v prehodnih določbah)

Po dosednji ureditvi ZMVN-1 je bil za namene tega zakona lastnik nepremičnine tista oseba, ki je bila vpisana kot lastnik v registru nepremičnin. To je bil načeloma zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, v določenih primerih pa tudi druga oseba, ki se je izkazala z listino, iz katere je izhajala njena pravica do spremembe lastništva dela stavbe na njeno ime. Z uveljavitvijo Zakona o katastru nepremičnin (ZKN) je register nepremičnin prenehal obstajati, saj ga je nadomestil kataster nepremičnin. V kataster nepremičnin se po določbah ZKN kot lastnik parcele vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli. Kot lastnik dela stavbe pa se vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot:

- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini,
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

S spremembo zakonske ureditve evidentiranja nepremičnin pa se poleg podatkov o lastniku dela stavbe, vpisanem oziroma določenem na opisan način, kot prehodna ureditev v kataster nepremičnin prenesejo tudi podatki o osebi, ki je bila vpisana v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe in je različna od lastnika dela stavbe, ki temelji na zemljiškoknjižnem vpisu. Ta oseba se vpiše z oznako »posebni podatki o lastniku«.

Po ZKN gre za prehodno ureditev, ki bo sčasoma, z ureditvijo zemljiškoknjižnega stanja, ugasnila. Posledično se tudi besedilo ZMVN-1 usklajuje s spremembo zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin in se podatki o teh osebah z oznako »posebni podatki o lastniku«, dokler bodo obstajali v katastru nepremičnin, prevzemajo poleg podatka o (zemljiškoknjižnem) lastniku nepremičnine. Za namene postopkov, ki se vodijo po tem zakonu, imajo te osebe pravice in obveznosti lastnikov

nepremičnin.

5. Evidenca trga nepremičnin je evidenca, ki zagotavlja javnosti vpogled v podatke pravnih poslov z nepremičninami in s tem vpogled v trg nepremičnin. Pri tem je pomembno, da ima javnost vpogled v podatke o nepremičnini, ki je bila predmet pravnega posla (lastnosti nepremičnine in približna lokacija), ne pa tudi v osebne podatke pogodbenih strank. Namen evidence trga nepremičnin namreč ni v tem, da bi omogočala vsakomur dostop do podatka o točni prodajni ceni točno določene nepremičnine in s tem tudi do podatka o identiteti prodajalca, torej prejemnika kupnine. Ker je identifikacijska oznaka nepremičnin tudi osebni podatek, ki omogoča povezovanje podatkov posameznega posla s podatki o pogodbenih strankah npr. prek podatkov v zemljiški knjigi, je primerno, da tudi identifikacijska oznaka nepremičnin (kot že doslej ostali osebni podatki o pogodbenih strankah in podatki, ki so opredeljeni kot poslovna skrivnost) ni javen podatek.

Podatek o identifikacijski oznaki nepremičnin, ki med drugim določa tudi točno lokacijo nepremičnin, pa seveda potrebujejo ocenjevalci vrednosti za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin, zato je dodana pravna podlaga, da lahko iz evidence trga nepremičnin, tako kot do sedaj, ocenjevalci vrednosti nepremičnin pridobivajo tudi ta podatek.

6. Sprememba kriterija za vrednotenje naprav in objektov za proizvodnjo električne energije (2.a in 5. člen)

Poenostavlja se model vrednotenja za elektrarne na način, da se zvišuje moč (na 1 MW in več), od katere se objekti in spremljajoči objekti za proizvodnjo električne energije po tem modelu vrednotijo. Večina elektrarn pod 1 MW namreč ne predstavlja samostojnih nepremičnin, ampak samo dodatno instalacijo na strehah objektov. S predlagano poenostavitvijo organu vrednotenja lastnikom malih elektrarn ne bo več potrebno pošiljati in obdelovati podatkov velikega števila elektrarn, lastnikom teh malih elektrarn pa vsako leto izpolnjevati in pošiljati vprašalnikov, ki zanje pomenijo dodatno breme.

2.4 Normativna usklajenost predloga zakona s predpisi, ki jih je tudi treba sprejeti oziroma spremeniti in »paketno« obravnavati:

/

2.5 Podzakonski akti

Predstavljene rešitve ne zahtevajo spremembe oziroma dopolnitve podzakonskih aktov.

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 14/20) in Pravilnik o Strokovni komisiji vrednotenja (Uradni list RS, št. 48/18).

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

Ob sprejemu ZMVN-1 leta 2017 se je načrtovala kadrovska okrepitev, in sicer naj bi se v letu 2017 in 2018 izvedlo 12 trajnih zaposlitev z internimi prerazporeditvami znotraj Ministrstva za okolje in prostor in državne uprave ter 9 novih projektnih zaposlitev, ki bi se jih v letu 2019 preoblikovalo v stalne zaposlitve. V letu 2018 so bile realizirane zgolj projektne zaposlitve za obdobje dveh let, načrtovana stalna kadrovska okrepitev pa ni bila izvedena, saj se v tem času niso izvajali postopki uveljavljanja posebnih okoliščin. V letu 2025 se bodo z javno objavo novih posplošenih vrednosti začeli izvajati postopki uveljavljanja posebnih okoliščin, ki so kadrovsko zahtevni.

Zaradi racionalizacije postopka ugotavljanja posebnih okoliščin so se potrebe po kadrovskih okrepitvah Geodetske uprave RS bistveno zmanjšale glede na prvotno predvidene, in sicer bo za

izvajanje prenovljenega postopka ugotavljanja posebnih okoliščin treba zagotoviti 6 novih zaposlitev. Potrebna sredstva za te zaposlitve, ki vključujejo plače, najem prostorov ter pisarniško in računalniško opremo, so za leto 2025 ocenjena na okoli 280.000 eurov in za leto 2026 na 295.000 eurov.

Dodatno je za prenovo informacijskih rešitev na področju množičnega vrednotenja, kot to določa ta zakon in obvezen prehod na novo distribucijsko okolje, v letu 2025 potrebnih 250.000 eurov, v letu 2026 pa 180.000 eurov.

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 ZMVN-1 se sredstva zagotavljajo v okviru proračunske porabe za MNVP in GURS, ki je pristojna za izpolnjevanje obveznosti na podlagi tega zakona.

V letu 2025 je na proračunski postavki 231369 Množično vrednotenje že zagotovljenih 567.500 EUR.

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 za množično vrednotenje niso natančneje opredeljena. 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 Republika 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 okviru množičnega vrednotenja 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- ali večfazni pritožbeni postopek zoper ocenjene vrednosti nepremičnin, in to v okviru vrednotenja samega. Vsebinsko gledano pa se možnost vpliva na ocenjeno vrednost konzumira z uveljavljanjem drugačnih podatkov o nepremičninah oziroma z uveljavljanjem posebnih okoliščin, ki bistveno spreminjajo vrednost konkretne nepremičnine. V prvi fazi ugovora gre za razmeroma neformalen pregled ocenjene vrednosti, pri katerem lastnik pridobi informacije o tem, kako, z uporabo katerih podatkov, modela idr. je bila izračunana vrednost njegove nepremičnine, prav tako lahko uveljavlja nove podatke ali dokazuje, da vrednost ni ustrezna. Priporočljivo je, da se zavezancu v tej fazi omogoči brezplačni izbor nekaj primerljivih nepremičnin, obrazložijo morebitne razlike med njimi ipd. Tako se skušajo z dodatnimi pojasnili in argumenti čim bolj preprečiti nadaljnji pritožbeni postopki. Kadar se lastnik kljub izpeljanemu neformalnemu postopku 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 oziroma 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 kadar ostajajo nerešena pravna vprašanja in je omogočen še nadaljnji postopek pred vrhovnim sodiščem.

ŠVEDSKA

Na Švedskem je vrednotenje nepremičnin zakonsko urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnin (Fastighetstaxeringslagen, SFS 1979:1152, iz leta 1979). 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 ji ugovarja. Če podatki iz uradnih evidenc za določitev vrednosti ne zadoščajo, se lastniku nepremičnine pošlje obrazec napovedi, ki ga mora ta izpolniti in poslati organu za ocenjevanje. 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. Pri tem 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 25.000 SEK. Če se zaradi obstoja posebnih okoliščin vrednost nepremičnine zniža, mora predlog dati lastnik nepremičnine. Če se lastnik z odločitvijo ne strinja, lahko sproži postopek na sodišču – posebnem specializiranem upravnem sodišču, ki v postopkih v zvezi z vrednotenjem nepremičnin sprejme odločitev v posebnem razširjenem senatu, v katerem je tudi strokovnjak za vrednotenje.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je vrednotenje nepremičnin urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnega premoženja (WET WAARDERING ONROENDE ZAKEN - WOZ, 1994). Za zbiranje podatkov o značilnostih nepremičnin in njihovo kakovost so pristojne lokalne skupnosti, ki lastnike nepremičnin vsako leto obvestijo o vrednosti njihovih nepremičnin ter jih poskušajo vsako leto vključiti v sistem množičnega vrednotenja (določene lokalne skupnosti so uvedle posebna spletna mesta, kamor 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, ta pa lahko zoper obvestilo vloži pritožbo. S pritožbo izpodbija pravilnost podatkov o svoji nepremičnini in izrazi nestrinjanje z določeno vrednostjo. Če se z novo odločitvijo lastnik ne strinja, lahko sproži postopek izpodbijanja vrednosti na sodišču. Množično vrednotenje se spreminja v smislu povečanja vloge lastnikov že med oblikovanjem modelov vrednotenja. Poudarja se obveščenost lastnika. V neformalnem postopku ocenjevalec nepremičnin razloži postopek določanja vrednosti in jo dokaže, lastnik nepremične pa ima možnost ocenjevalca obvestiti o morebitnem 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 nje odstopi. Nekatere lokalne skupnosti pa lastnika nepremičnin pritegnejo v postopek še pred samim vrednotenjem, da se že predhodno preveri pravilnost podatkov. Za večjo obveščenost lastnikov nepremičnin in povečanje sprejemljivosti sistema množičnega vrednotenja je Nizozemska v letu 2015 omogočila javni dostop do vrednosti nepremičnin.

LITVA

V Litvi množično vrednotenje nepremičnin ureja zakon, ki ureja davek na nepremičnine (Law on Real Estate Tax - Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas). Zakon o obdavčitvi nepremičnin je 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 vlogi: 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 pristojen za izvajanje sistema množičnega vrednotenja), ki odloči, ali individualno cenitev sprejme ali ne. Če je ne sprejme, pritožbo obravnava posebna komisija za pritožbe, v nadaljnjem postopku pa se lahko vrednost izpodbija na sodišču.

Zakon za predložitve individualne cenitve določa posebne zahteve: cenitev mora temeljiti na podatkih o nepremičnini, ki so v uradnih evidencah – če podatki v uradnih evidencah ne ustrezajo dejanskemu stanju, je treba najprej izpeljati ustrezne postopke za spremembo podatkov, šele nato je vrednost mogoče izpodbijati z individualno cenitvijo. Pri individualni cenitvi je treba uporabiti predpisan način oziroma metodo vrednotenja ter mora 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 treh 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 v določenih delih administrativno razbremeni Geodetsko upravo Republike Slovenije kot organa vrednotenja.

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

Predlog zakona nima dodatnih posledic na obveznost strank do javne uprave. V delu, ki se nanaša na obveznosti lastnikov malih elektrarn, stranke razbremeni, saj kot zavezanca za poročanje opredeljuje le lastnike elektrarn z močjo nad 1 MW.

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

Predlog zakona neposredno nima posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Predlog zakona neposredno nima posledic za gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Predlog zakona nima posledic za socialno področje.

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 nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Z vsebino zakona bodo po sprejetju seznanjene osebe, ki opravljajo dejavnost ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje zakona, ki se s predlaganim zakonom spreminja, je v pristojnosti Ministrstva za naravne vire in prostor in Geodetske uprave Republike Slovenije. Izvajanje pa spremlja skladno s svojimi pristojnostmi tudi Ministrstvo za finance.

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

Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

Predlog zakona je bil 31. 05. 2024 objavljen na spletnem portalu E-demokracija, s čimer je bilo zainteresirani javnosti omogočeno, da v 30 dneh lahko da pripombe.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

Pri pripravi predloga zakona zunanji strokovnjaki niso sodelovali.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

PREDLOG

(EVA 2024-1611-0043)

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US) se v 2. členu 9. točka spremeni tako, da se glasi:

»9. Lastnik ali lastnica nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: lastnik nepremičnine) za namene tega zakona je oseba, ki je v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, vpisana kot lastnik.«.

2. člen

V 2.a členu se v prvi alineji drugega odstavka besedilo »nad 50 kW« nadomesti z besedilom »1 MW ali več«.

3. člen

V 5. členu se druga alineja četrtega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»- model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje elektrarn in spremljajočih objektov;«.

4. člen

Besedilo 14. člena se spremeni tako, da se glasi:

- »Postopek določanja modelov vrednotenja zajema:
- oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja,
 - obravnava osnutkov modelov vrednotenja s strokovno javnostjo,
 - usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami,
 - priprava predloga modelov vrednotenja in
 - določitev modelov vrednotenja.«.

5. člen

V 17. členu se črta tretji odstavek.

6. člen

18. člen se spremeni tako, da se glasi:

**»18. člen
(priprava predloga modelov vrednotenja)**

Organ vrednotenja upošteva pripombe strokovne javnosti in občin, ki so v skladu z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona, ter pripravi predlog modelov vrednotenja.«.

7. člen

19. člen se črta.

8. člen

Besedilo 20. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Na podlagi predloga modelov vrednotenja iz 18. člena tega zakona vlada izda predpis o določitvi modelov vrednotenja.«.

9. člen

24. člen se črta.

10. člen

V 26. členu se v drugem odstavku besedilo »najdlje za pet let« nadomesti z besedilom »in velja do naslednjega pripisa posplošene vrednosti na podlagi predpisa iz 20. člena tega zakona«.

Tretji odstavek se črta.

11. člen

Besedilo 28. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine mora vsebovati:

- osebno ime, naslov in EMŠO oziroma naziv in matično številko lastnika oziroma lastnikov nepremičnine, ki predlog vlagajo,
- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe, za katero se ugotavlja posebna okoliščina in
- poročilo o vplivu posebne okoliščine.

(2) Poročilo o vplivu posebne okoliščine iz prejšnjega odstavka izdelata ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Izdelano mora biti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, upoštevati mora najgospodarnejšo rabo nepremičnine, kot je opredeljena v 3. členu tega zakona, in neomejeno lastninsko pravico na nepremičnini ter mora vsebovati:

- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe, za katero se ugotavlja posebna okoliščina,
- kratek opis posebne okoliščine,
- dokazila o obstoju posebne okoliščine,
- velikost vpliva posebne okoliščine v razmerju do vrednosti enote vrednotenja ali posebne enote vrednotenja, določene z modelom vrednotenja, če obstaja več posebnih okoliščin pa tudi skupno velikost vpliva posebnih okoliščin,
- opis metode, po kateri je bila velikost vpliva ugotovljena, ter
- izjavo ocenjevalca vrednosti nepremičnin o skladnosti oziroma neskladnosti dejanskega stanja ocenjevane nepremičnine in podatkov iz uradnih evidenc.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine mora biti v digitalni obliki in v času vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine ne sme biti starejše od dveh mesecev.

(3) Za namen odmere upravnih taks se šteje, da je predlog za ugotavljanje posebne okoliščine zahteva z enim zahtevkom, ne glede na to, na koliko enot vrednotenja se nanaša.«.

12. člen

Besedilo 29. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Kadar se zaradi posledic naravne nesreče na določenem območju vrednosti enot vrednotenja ali posebnih enot vrednotenja spremenijo za vsaj 20 %, vlada na podlagi strokovnega poročila organa vrednotenja izda sklep, s katerim določi območje, na katerem je naravna nesreča vplivala na vrednosti nepremičnin ter nepremičninam na tem območju določi odstotek znižanja posplošene tržne vrednosti ter čas trajanja tega znižanja. Sklep iz prejšnjega stavka se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«.

13. člen

Besedilo 30. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Če organ vrednotenja predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine iz 28. člena tega zakona ugodi, odloči o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka veljavnosti vpliva posebne okoliščine na posamezno enoto vrednotenja ali posebno enoto vrednotenja. Velikost vpliva posebne okoliščine organ vrednotenja določi v razmerju glede na posplošeno vrednost, ki je enoti vrednotenja pripisana v evidenci vrednotenja na dan izdaje odločbe o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine. Datum začetka veljavnosti vpliva posebne okoliščine je datum vložitve predloga za ugotavljanja posebne okoliščine.

(2) Podatki o posebni okoliščini se v evidenci vrednotenja evidentirajo na podlagi dokončne odločbe iz prejšnjega odstavka.

(3) Če vpliv posebne okoliščine preneha pred naslednjim pripisom posplošene vrednosti na podlagi predpisa iz 20. člena tega zakona, mora lastnik nepremičnine to najkasneje v 30 dneh po prenehanju sporočiti organu vrednotenja na način iz 28. člena tega zakona.

(4) Če se podatki o enoti vrednotenja ali posebni enoti vrednotenja, na katero se nanaša posebna okoliščina, spremenijo tako, da se za vrednotenje uporabi drug model vrednotenja, vpliv posebne okoliščine preneha veljati.«.

14. člen

Naslov »VI. STROKOVNA KOMISIJA VREDNOTENJA«, 32. in 33. člen se črtajo.

15. člen

V 40. členu se v drugem odstavku za besedilom »EMŠO,« doda besedilo »delež lastništva,«, za besedilom »matična številka« se doda besedilo », delež lastništva« in se zadnji stavek črta.

Sedmi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(7) Lastnik nepremičnine ali druga oseba, ki izkaže pravni interes, lahko pridobi potrdilo o podatkih evidence vrednotenja za posamezno nepremičnino, zgodovinski izpisek podatkov evidence vrednotenja na določen datum za posamezno nepremičnino ali zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja za vse nepremičnine v lasti istega lastnika.«.

16. člen

V 44. členu se v prvem odstavku za besedilom »osebnih podatkov iz prve in druge alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona« doda besedilo », identifikacijskih oznak parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona«. Na koncu prvega odstavka se doda besedilo »Ne glede na prejšnji stavek so identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona dostopne ocenjevalcem vrednosti za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin.«.

17. člen

V prvem odstavku 47. člena se doda nova 4. točka, ki se glasi:

»4. iz evidence trga nepremičnin za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin pridobi identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona in jih uporabi v nasprotju z namenom, za katerega so bile pridobljene (prvi odstavek 44. člena).«.

18. člen

52. člen se spremeni tako, da se glasi:

»(posebni podatki o lastniku)«

Dokler se v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, vodijo podatki o osebah, vpisanih z oznako »posebni podatki o lastniku«, se za namene tega zakona tudi te osebe štejejo za lastnika nepremičnine.«.

PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA

19. člen
(prenehanje mandata članov Strokovne komisije vrednotenja)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha mandat članov Strokovne komisije vrednotenja.

20. člen
(prenehanje veljavnosti dosedanjih predpisov)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati:

- Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 14/20) in
- Pravilnik o Strokovni komisiji vrednotenja (Uradni list RS, št. 48/18).

21. člen
(začetek veljavnosti)

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Opredelitev lastnika nepremičnine za namene izvajanja ZMVN-1 je usklajena z vodenjem podatka o lastniku nepremičnine v skladu s pravili o evidentiranju nepremičnin. V slovenskem pravnem redu velja domneva, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je kot lastnik vpisan v zemljiško knjigo. Vendar Zakon o zemljiški knjigi v 11. členu določa, da so nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo: 1. zemljiška parcela, 2. stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice in 3. če je oblikovana etažna lastnina: stavba v etažni lastnini in posamezni deli te stavbe. Glede na to, da se množično vrednotenje nepremičnin glede pridobivanja podatkov v večji meri navezuje na nepremičninske evidence, ki se vodijo po predpisih o evidentiranju nepremičnin, se za potrebe množičnega vrednotenja uporablja opredelitev nepremičnine, kot jo določajo ti predpisi. Po določbi 19. točke 3. člena Zakona o katastru nepremičnin (v nadaljevanju: ZKN) je nepremičnina zemljišče, parcela, stavba in del stavbe. Zemljiška knjiga torej izkazuje lastništvo parcel, ne izkazuje pa v vseh primerih lastništva stavb oziroma delov stavb. Lastništvo stavb oziroma delov stavb v takih primerih izkazuje kataster nepremičnin, ki v skladu z načelom »superficies solo cedit« (vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine) na taki stavbi oziroma delu stavbe kot lastnika izkazuje imetnika lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana. Podatek o lastniku nepremičnine je zato za namene tega zakona prevzet iz katastra nepremičnin.

K 2. členu:

V razredu z električno močjo od 50 kW do 1 MW (male elektrarne) je 880 elektrarn od skupaj 950 elektrarn (kar predstavlja 93 % števila elektrarn), glede vrednosti pa elektrarne od 50 kW do 1 MW predstavljajo samo 10 % vrednosti. Za lastnike malih elektrarn pomeni vsakoletno izpolnjevanje in pošiljanje vprašalnikov dodatno administrativno in posledično finančno breme, za organ vrednotenja pa zahteva pošiljanje in obdelava podatkov velikega števila elektrarn kadrovske vire in sredstva. Večina elektrarn pod 1MW ne predstavlja nepremičnin, ampak samo dodatno instalacijo na strehah stavb, lahko pa tudi ladijske kontejnerje ali manjše generatorje v delih stavb, ki niso elektrarna. Definicija elektrarne se s spremembo 2.a člena ZMVN-1 prilagodi tako, da male elektrarne z električno močjo od 50 kW do 1 MW ne predstavljajo posebnih enot vrednotenja.

K 3. členu:

Kot posledica spremenjenega 2.a člena se prilagodi tudi 5. člen ZMVN-1 tako, da se model za vrednotenje elektrarn uporablja le za vrednotenje tistih funkcionalno zaokroženih celot, ki ustrezajo spremenjeni definiciji elektrarne.

K 4. členu:

Doslej sta bila izvedena dva cikla določanja modelov vrednotenja skladno z zakonom, ki pa sta se v določenem delu izkazala za pretirano obremenjujoča tako s kadrovskega, kot tudi s finančnega vidika. Izkazalo se je, da so določene faze postopka nepotrebne oziroma se podvajajo.

Sodelovanje strokovne javnosti v postopku določanja modelov vrednotenja in usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami je mogoče izvajati in voditi istočasno. Strokovna javnost, ki jo predstavljajo strokovna združenja s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolske izobraževalne ustanove, ki kot del izobraževalnih programov obravnavajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin ter ostala strokovna javnost predstavljene osnutke modelov vrednotenja oceni kakovostno tako z vidika ocenjevanja vrednosti kot tudi z vidika končnega uporabnika ter poda svoja priporočila. Občine pa so kot nosilke ukrepov urejanja prostora in prostorskega načrtovanja najboljše poznavalke lokalnega okolja. Vloga občin je pomembna predvsem z vidika usklajevanja zarisa

vrednostnih con, saj tega pogosto ni mogoče natančno razbrati zgolj iz podatkov o trgu nepremičnin. Občine lahko organu vrednotenja posredujejo podatke o vseh vplivih na oblikovanje vrednostnih con, ki jih organ vrednotenja sam ni zaznal. Na podlagi posvetovanja s strokovnimi združenji in sodelovanja občin pri usklajevanju osnutka modelov vrednotenja organ vrednotenja preuči prejete pripombe in predloge ter pri pripravi predloga modelov vrednotenja upošteva tiste, ki so skladne z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena ZMVN-1. Na tak način se rezultati množičnega vrednotenja preverijo in modeli vrednotenja izboljšajo.

Deloma poenostavljen postopek določanja modelov vrednotenja je sestavljen iz naslednjih faz: organ vrednotenja na podlagi ugotovitev o delovanju trga nepremičnin v obravnavanem obdobju oblikuje osnutek modelov vrednotenja, ti predlagani modeli se nato obravnavajo tako s strokovno javnostjo kot tudi z občinami, po obravnavi vseh prejetih pripomb organ vrednotenja pripravi predlog modelov vrednotenja, ki jih nato določi vlada z uredbo o določitvi modelov vrednotenja.

K 5. členu:

Besedilo tretjega odstavka 17. člena je preneseno v nov 18. člen, kamor sodi po vsebini.

K 6. členu:

Trenutna ureditev predvideva, da v postopku oblikovanja (sprememb) modelov vrednotenja organ vrednotenja pripravi poskusni izračun posplošene vrednosti nepremičninam. Na podlagi poskusnih izračunov naj bi imeli lastniki nepremičnin možnost preveriti, kako predlogi novih modelov vrednotenja vplivajo na vrednosti njihovih nepremičnin ter jim s tem omogočiti, da v javnih razgrnitvah modelov vrednotenja ustrezno obrazloženo navajajo pripombe k predlogom modelov vrednotenja.

Izkazalo se je, da poskusni izračun vrednosti in javna razgrnitev modelov vrednotenja nista dosegla svojega namena. V preteklosti se je izkazalo, da se pripombe na poskusni izračun posplošene vrednosti enot vrednotenja pretežno nanašajo na napačno evidentirane podatke o nepremičninah, na namensko rabo določeno v občinskih prostorskih aktih, ki ne izkazuje dejanske rabe zemljišč, ostale pripombe pa so bile pavšalne in so izražale zgolj nestrinjanje s posplošeno vrednostjo določene nepremičnine.

S spremembo besedila se poskusni izračun ukinja, hkrati pa se poudari, da organ vrednotenja pri pripravi predloga modelov vrednotenja upošteva pripombe strokovne javnosti in občin, če so te v skladu z merili določanja modelov vrednotenja, ki jih določa zakon.

K 7. členu:

S predlogom se ukinja javna razgrnitev modelov kot ena od faz določanja modelov, ki glede na pretekle izkušnje ne pripomore k izboljšanju kakovosti modelov vrednotenja.

Glavni namen javne razgrnitve modelov namreč ni bil dosežen, saj kakovosti modelov vrednotenja na podlagi prejetih pripomb splošne javnosti ni bilo mogoče izboljšati. Zanimanje za javne razgrnitve predlogov modelov je bilo majhno, pripombe pa v veliki večini niso bile povezane z modeli vrednotenja, ampak z davkom na nepremičnine in podatki o nepremičninah.

Se je pa izkazalo, da sodelovanje občin (poznavanje lokalnega okolja) in sodelovanje strokovne javnosti ustrezno prispeva h kakovosti modelov vrednotenja.

K 8. členu:

Ohranja se ureditev, po kateri se modeli vrednotenja sprejmejo kot predpis 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,

formule, tabele, točkovalnike, faktorje in grafe, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja ter podatke za pripis posplošene vrednosti.

Besedilo člena se zgolj uskladi s predhodnimi spremembami besedila. Črta se tudi del obstoječega besedila, ki določa elemente modelov vrednotenja, ker je podvojen, saj že 7. člen zakona določa elemente, ki jih mora imeti vsak model vrednotenja.

K 9. členu:

Evidenca vrednotenja je uradna evidenca iz katere je mogoče vedno pridobiti potrdila o dejstvih, o katerih se vodi uradna evidenca. Potrdila se izdajajo v elektronski ali fizični obliki. V podatke evidence pa se lahko tudi v vsakem trenutku vpogleda, saj je javna. Lastnik lahko za svoje nepremičnine z ustrežno identifikacijo vpogleda tudi v podatke evidence vrednotenja, ki niso javni. Dostopen pa mu je tudi vpogled, ki zbirno prikaže vse njegove nepremičnine, njihove posplošene vrednosti ter podatke, ki nanje vplivajo.

Trenutna ureditev obveznega periodičnega pošiljanja pisnih potrdil je bila sprejeta z namenom, da se lastnike nepremičnin obvešča o stanju njihovih nepremičnin ter o ocenjeni posplošeni vrednosti ter se jih spodbudi k urejanju podatkov o njihovih nepremičninah tako, da odražajo pravilno dejansko stanje in s tem pravilno vrednost. Ker je zagotavljanje pravne varnosti lastnikom nepremičnin oziroma strankam postopka odvisno od postopka, v katerem se podatek o posplošeni vrednosti na podlagi področnih predpisov uporabi kot del dejanskega stanja je primerneje to vsebino urediti v zakonodaji, ki predpisuje postopke, v katerih se bo posplošena vrednost uporabila, iz ZMVN-1 pa se ta vsebina črta.

K 10. členu:

Po veljavni ureditvi je organ vrednotenja na podlagi preteklih izkušenj z izvajanjem množičnega vrednotenja oblikoval seznam najpogostejših oblik posebnih okoliščin, ki naj bi znatno zviševale oziroma zniževale vrednost nepremičnine, ki pa jih zaradi omejitev izvajanja množičnega vrednotenja ni mogoče vključiti že v modele vrednotenja. Na podlagi te določbe je bil izdan podzakonski predpis, ki za najpogostejše pojave oblike posebnih okoliščin določa velikost njihovega vpliva, čas priznavanja vpliva, hkrati pa navaja priporočena dokazila, s katerimi lahko lastnik nepremičnine posebno okoliščino najbolj verjetno izkaže.

Predlog spreminja postopek ugotavljanja posebnih okoliščin na način, da se vpliv posebnih okoliščin izkazuje samo s predložitvijo individualne cenitve, ne pa tudi z dokazovanjem obstoja vnaprej predvidenih okoliščin, navedenih v podzakonskem aktu.

Posledično sprememba predvideva črtanje tretjega odstavka 26. člena, saj podzakonski akt ni več potreben.

Hkrati se s spremembo na novo določa časovna veljavnost tako ugotovljenega vpliva posebne okoliščine in sicer do naslednjega pripisa posplošene vrednosti. Trg nepremičnin je v splošnem zelo živahen, hitro se spreminjajo velikosti vplivov posameznih lastnosti na tržne vrednosti nepremičnin. Temu sledi tudi ZMVN-1, po katerem se modeli vrednotenja nepremičnin preverijo vsaki dve leti in po potrebi spremenijo. Spremenjeni modeli upoštevajo spremenjene odnose vplivov različnih lastnosti nepremičnin na njihovo tržno vrednost, zato tudi posebne okoliščine, ki so bile ugotovljene v razmerju na posplošene vrednosti prejšnjih modelov, ne morejo več pravilno odražati novih odnosov – ugotovljeni vplivi ne ustrezajo več posplošenim vrednostim po novih modelih.

K 11. členu:

Besedilo člena, ki določa obvezne sestavine predloga za ugotavljanje posebne okoliščine, je prilagojeno spremembi, po kateri se posebna okoliščina izkazuje samo s predložitvijo individualne cenitve, ne pa tudi z dokazovanjem obstoja vnaprej predvidenih okoliščin, navedenih v podzakonskem aktu.

Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine je vloga, s katero se začne upravni postopek. Časovno gledano vložitev predloga ni vezana na točno določen trenutek, temveč lahko lastnik nepremičnine postopek za ugotavljanje posebnih okoliščin sproži kadar koli oceni, da obstajajo okoliščine, zaradi katerih bi se morala posplošena vrednost njegove nepremičnine prilagoditi oziroma spremeniti.

Predlog mora vsebovati vse bistvene identifikacijske oznake predlagatelja (v zvezi s tem je bistvenega pomena, da solastniki imenujejo skupnega predstavnika ali skupnega pooblaščenca, sicer se prvo navedeni predlagatelj šteje za skupnega predstavnika), identifikacijske oznake nepremičnine, obvezna sestavina pa je poročilo o vplivu posebne okoliščine, ki ga izdelata ocenjevalec vrednosti nepremičnin, z vsemi elementi, na podlagi katerih bo organ vrednotenja lahko presodil utemeljenost predloga.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine lahko v skladu s 17. točko 2. člena zakona izdelajo sodni cenilci gradbene stroke, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, ter pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.

Namen poročila je ugotoviti vpliv posebne okoliščine na vrednost nepremičnine. Ocenjevalec vrednosti nepremičnine je pri oblikovanju poročila razmeroma svoboden, saj lahko sam oceni najustreznejše metode cenitve, upoštevati pa mora vse določbe mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti.

V poročilu o vplivu posebne okoliščine morajo biti:

- navedene identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe, za katero se ugotavlja posebna okoliščina
- opisane vse posebne okoliščine, ki vplivajo na vrednost določene nepremičnine,
- ocenjeni vplivi vsake posamezne posebne okoliščine in njihov skupen vpliv na vrednost nepremičnine v razmerju do vrednosti, določene z modeli vrednotenja,
- opis metode, po kateri je bila velikost vpliva ugotovljena,
- predložena dokazila o obstoju teh okoliščin ter
- izrecna navedba, ali so podatki, ki se o tej nepremičnini vodijo v uradnih evidencah, skladni z dejanskim stanjem nepremičnine.

Zakon določa tudi predpostavke, na katerih mora temeljiti poročilo, in sicer upoštevati mora najgospodarnejšo rabo nepremičnine, kot je opredeljena v 3. členu zakona, ter neomejeno lastninsko pravico na nepremičnini. Navedeni predpostavki zagotavljata, da je individualna cenitev izdelana na enakih predpostavkah kot posplošena vrednost in sta posledično vsebinsko primerljivi.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine mora biti izdelano v elektronski obliki, v času vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine pa ne sme biti starejše od dveh mesecev. Na ta način se zagotavlja, da lastnik nepremičnine predloži dokazilo, ki v največji meri (glede na pogoj o daljšem trajanju posebne okoliščine) izkazuje dejansko stanje in je realno predvidevati, da bo stanje nepremičnine še nekaj časa enako. S tem se organu vrednotenja olajša ugotavljanje materialne resnice, ki je potrebno za odločitve o vplivu posebne okoliščine v vsakem posameznem primeru.

Posebne okoliščine predstavljajo pravico lastnika nepremičnine, da v določeni meri individualizira posplošeno vrednost, ki jo preko sistema množičnega vrednotenja zagotavlja država. V nobenem primeru pa ugotavljanje posebnih okoliščin ni obveznost lastnikov nepremičnin.

Spremenjeni člen še določa, da se upravna taksa za vloženi predlog za ugotavljanje posebne okoliščine šteje kot zahteva le z enim zahtevkom. Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) v 4. členu določa, da če se na zahtevo taksnega zavezanca, ki vsebuje več zahtevkov, izda

dokument, ki se nanaša na več zadev in za katerega je treba plačati takso, se plača taksa tolikokrat, kolikor je v vlogi zahtevkov. V postopku ugotavljanja posebnih okoliščin se velikokrat zgodi, da je določena nepremičnina za namene vrednotenja sestavljena iz več enot vrednotenja. Neprimerno bi bilo, da bi se v takem primeru zahteva za ugotavljanje posebne okoliščine nanašala na toliko zadev, iz kolikor enot vrednotenja je sestavljena posamezna nepremičnina ali sklop nepremičnin, saj bi to lahko pomenilo visoko plačilo upravnih taks iz razlogov, na katere zavezanec nima vpliva.

K 12. členu:

Spremenjeno besedilo omogoča, da v primeru naravne nesreče, ki ima za posledico spremembo vrednosti nepremičnin na določenem območju, na podlagi strokovnega poročila organa vrednotenja vlada s sklepom ugotovi obseg takega območja. Določi tudi velikost vpliva te naravne nesreče na vrednost nepremičnin in posledično potreben odstotek znižanja posplošene vrednosti ter čas trajanja tega znižanja. Strokovno poročilo organa vrednotenja je potrebno, saj mora poleg samega vpliva naravne nesreče na tržne vrednosti nepremičnin organ vrednotenja ugotoviti tudi, ali se spremembe zaradi naravne nesreče morebiti tudi že odražajo v spremembi kakšnega od podatkov, ki je upoštevan v modelu vrednotenja, in se bo posledično vsaj del te spremembe vrednosti že odrazil v posplošenih vrednostih. Tak primer je npr. hud požar, ki uniči zemljinu na določenem območju do te mere, da se spremeni podatek o boniteti zemljišča, sprememba tega podatka pa vpliva že po modelu na izračun posplošene vrednosti zemljišča.

V teh primerih lastnikom nepremičnin ni potrebno podati predloga za ugotavljanje posebnih okoliščin, organ vrednotenja pa ne bo izdajal individualne odločbe o odstotku spremembe posplošenih vrednosti pri nepremičninah na tem območju, saj o spremembi posplošenih vrednosti odloči že vlada s sklepom, ki je javno objavljen v uradnem listu in že neposredno učinkuje.

K 13. členu:

Kadar organ vrednotenja presoja utemeljenost poročila o vplivu posebne okoliščine, s katerim lastnik nepremičnine uveljavlja posebno okoliščino, presoja, ali je bilo le-to izdelano v skladu s pravili, ki jih določa spremenjen 28. člen. Organ torej sprejme individualno cenitev vpliva posebnih okoliščin, če je le-ta izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti ter drugimi pravili, ki jih določa 28. člen. V takem primeru izda odločbo, s katero predlogu za spremembo posplošene vrednosti zaradi vpliva posebne okoliščine ugotovi.

Odločba o vplivu posebne okoliščine vsebuje odločitev o vrsti posebne okoliščine, velikosti vpliva posebne okoliščine ter datumu začetka veljavnosti posebne okoliščine, vse v povezavi z vsako posamezno enoto vrednotenja, ki sestavlja konkretno nepremičnino. Podatki, ki jih vsebuje odločba o vplivu posebne okoliščine, so podatki o nepremičnini, ki se po dokončnosti odločbe vpišejo v evidenco vrednotenja. Velikost vpliva mora biti torej ugotovljena v razmerju (odstotku) do vrednosti, ki je sicer enoti vrednotenja določena z modelom vrednotenja. Glede na to, da je ugotavljanje posebne okoliščine pravica lastnika nepremičnine in ne njegova dolžnost, se kot najbolj zgođen datum začetka veljavnosti posebne okoliščine šteje datum vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine.

Je pa v povezavi s posebno okoliščino povezana dolžnost lastnika nepremičnine, ki obstaja že po veljavnem ZMVN-1, da najpozneje v 30 dneh sporoči vsako spremembo značilnosti nepremičnine, ki vpliva na obstoj ali velikost vpliva posebnih okoliščin. Za obvestilo o spremembi se smiselno uporabljajo določbe o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine, zato mora obvestilo vsebovati tudi dokazilo o spremembi stanja – t.j. da posebna okoliščina ne obstaja več. Ni pa potrebno predložiti nove cenitve, če so prenehale obstajati vse posebne okoliščine, saj se posledično nepremičnini ponovno pripiše posplošena vrednost.

Lahko pa posebna okoliščina preneha veljati tudi sama po sebi, in sicer v primerih, če se enota vrednotenja izbriše iz nepremičninskih evidenc (npr. porušena stavba) ali pa je glede na spremenjene

lastnosti enote vrednotenja potrebno za njeno vrednotenje uporabiti drug model vrednotenja (npr. preureditev stanovanjske stavbe v poslovno stavbo). Trg nepremičnin pripoznava vpliv različnih parametrov na ceno nepremičnine glede na njeno vrsto (npr. na tržno vrednost stanovanjske nepremičnine vplivajo drugačne lastnosti nepremičnine kot na tržno vrednost poslovne nepremičnine; enako je mogoče ugotoviti glede lastnosti zemljišč). Posebna okoliščina se vedno ugotavlja glede na lastnosti in vrsto enote vrednotenja, zato podatkov o posebni okoliščini ni mogoče neposredno prenašati na enote vrednotenja drugačne vrste. V kolikor lastnik nepremičnine meni, da posebna okoliščina, ki je zaradi spremembe enote vrednotenja prenehala, vpliva tudi na vrednost novo določene enote vrednotenja, lahko vloži nov predlog za ugotavljanje posebne okoliščine.

K 14. členu:

Zaradi spremenjenega postopka ugotavljanja posebnih okoliščin, strokovna komisija vrednotenja kot obvezen in stalen izvedenski organ ni več potrebna. Kakovost poročil o vplivu posebne okoliščine zagotavljata že predpisa o delovanju obeh vrst cenilcev. Strokovnost dela sodnih cenilcev gradbene stroke, sodnih cenilcev kmetijske stroke in sodnih cenilcev gozdarske stroke, zagotavlja Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT), v okviru katerega strokovni svet preverja strokovno usposobljenost v postopkih pregleda ustreznost potrdil o izobraževanju in izpopolnjevanju in podaja strokovna mnenja v disciplinskih in razrešitvenih postopkih cenilcev. Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci, torej če pooblaščeni ocenjevalci pri opravljanju ocenjevanja vrednosti ravna v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, pa opravljata Slovenski inštitut za revizijo in Agencija za javni nadzor nad revidiranjem po Zakonu o revidiranju (ZRev-2).

K 15. členu:

Evidenca vrednotenja je evidenca, ki zagotavlja na enem mestu zbrane podatke o nepremičninah, ki so pomembni za določitev njihove posplošene vrednosti. V evidenco vrednotenja se določeni podatki o nepremičninah prevzemajo (to so podatki, ki se pridobivajo iz drugih uradnih evidenc), za določene podatke pa je evidenca vrednotenja matična evidenca (ti podatki se v evidenci vrednotenja prvič vzpostavijo).

V evidenco vrednotenja se prevzemajo oziroma pridobivajo podatki iz evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, ter iz drugih uradnih evidenc. Iz katastra nepremičnin se prevzemajo naslednji podatki o lastnikih nepremičnin: za fizične osebe osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, za pravne osebe pa ime, matična številka in naslov. Za vodenje postopkov po ZMVN-1 organ vrednotenja potrebuje tudi podatek o deležu lastništva, zato se nabor prevzetih podatkov dopolnjuje s tem podatkom.

Kot nepotrebna se črta določba, da se podatki o lastnikih nepremičnin posodablajo iz centralnega registra prebivalstva (CRP). Podatki o lastnikih se namreč posodablajo s podatki iz CRP že v katastru nepremičnin in se tako v vsakem trenutku od tam prevzamejo že ažurirani podatki.

Ker se z novelo črta določba o periodičnem pošiljanju zbirnih potrdil, se dopolnjuje določba sedmega odstavka 40. člena z jasno navedbo o vrstah potrdil, ki se lahko izdajajo iz evidence vrednotenja, in sicer potrdilo o trenutnih podatkih, ki se za konkretno nepremičnino vodijo v evidenci vrednotenja, zgodovinski izpisek podatkov evidence vrednotenja na določen pretekli datum ter zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja za vse nepremičnine v lasti istega lastnika.

K 16. členu:

Evidenca trga nepremičnin je evidenca, ki zagotavlja javnosti vpogled v podatke pravnih poslov z nepremičninami in s tem vpogled v trg nepremičnin. Pri tem je pomembno, da ima javnost vpogled v podatke o nepremičnini, ki je bila predmet pravnega posla, ne pa tudi v osebne podatke pogodbenih strank. Ker je identifikacijska oznaka nepremičnin tudi osebni podatek, ki omogoča povezovanje podatkov posameznega posla s podatki o pogodbenih strankah npr. prek podatkov v zemljiški knjigi, je

primerno, da tudi identifikacijska oznaka nepremičnin (kot že doslej ostali osebni podatki o pogodbenih strankah in podatki, ki so opredeljeni kot poslovna skrivnost) ni javen podatek.

Ker pa podatek o identifikacijski oznaki nepremičnin, ki med drugim določa tudi točno lokacijo nepremičnin, potrebujejo ocenjevalci vrednosti za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin, je za slednje dodana pravna podlaga, da lahko iz evidence trga nepremičnin, tako kot do sedaj, pridobivajo tudi ta podatek.

K 17. členu:

Kot posledica spremembe 44. člena je med prekrške dodana tudi uporaba identifikacijske oznake nepremičnin, ki ni javni podatek, v nasprotju z namenom, za katerega se lahko pridobi, torej ne za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

K 18. členu:

Zaradi izločitve določbe o obveznem periodičnem pošiljanju pisnih potrdil iz ZMVN-1, prehodna določba o prvem pošiljanju zbirnih potrdil ni več potrebna in se črta.

Po dosednji ureditvi ZMVN-1 je bil za namene tega zakona lastnik nepremičnine tista oseba, ki je bila vpisana kot lastnik v registru nepremičnin. To je bil načeloma zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, v določenih primerih pa tudi druga oseba, ki se je izkazala z listino, iz katere je izhajala njena pravica do spremembe lastništva dela stavbe na njeno ime. Z uveljavitvijo Zakona o katastru nepremičnin (ZKN) je register nepremičnin prenehal obstajati, saj ga je nadomestil kataster nepremičnin. V kataster nepremičnin se po določbah ZKN kot lastnik parcele vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli. Kot lastnik dela stavbe pa se vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot:

- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini,
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina, ali
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice.

S spremembo zakonske ureditve evidentiranja nepremičnin pa se poleg podatkov o lastniku dela stavbe, vpisanem oziroma določenem na opisan način, kot prehodna ureditev v kataster nepremičnin prenesejo tudi podatki o osebi, ki je bila vpisana v registru nepremičnin kot lastnik dela stavbe in je različna od lastnika dela stavbe, ki temelji na zemljiškoknjižnem vpisu. Ta oseba se vpiše z oznako »posebni podatki o lastniku«.

Po ZKN gre za prehodno ureditev, ki bo sčasoma, z ureditvijo zemljiškoknjižnega stanja, ugasnila. Posledično se tudi besedilo ZMVN-1 usklajuje s spremembo zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin in se podatki o teh osebah z oznako »posebni podatki o lastniku«, dokler bodo obstajali v katastru nepremičnin, prevzemajo poleg podatka o (zemljiškoknjižnem) lastniku nepremičnine. Za namene postopkov, ki se vodijo po tem zakonu, imajo te osebe pravice in obveznosti lastnikov nepremičnin.

K 19. členu:

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha mandat članov Strokovne komisije vrednotenja, ki so bili že imenovani, saj zakon ne predvideva več strokovne komisije vrednotenja kot izvedenskega organa.

K 20. členu:

Zaradi sprememb postopka ugotavljanja posebnih okoliščin in določb, vezanih na strokovno komisijo vrednotenja, teh vsebin ni več potrebno urejati s podzakonskimi akti. Zato z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati:

- Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 14/20) in
- Pravilnik o Strokovni komisiji vrednotenja (Uradni list RS, št. 48/18).

K 21. členu:

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

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

2. člen

(pojmi)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. Množično vrednotenje je sistem standardiziranega ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisani v uradnih evidencah.
2. Posplošena vrednost nepremičnine je rezultat množičnega vrednotenja. Posplošena vrednost je ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja. Tržna vrednost nepremičnine je tržna vrednost v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Tržna vrednost nepremičnine odraža njeno najgospodarnejšo rabo.
3. Modeli množičnega vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin.
4. Metode množičnega vrednotenja so statistične in druge matematične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin za namene določanja modelov množičnega vrednotenja.
5. Podatki o nepremičnini so podatki o lastnostih in o identifikaciji nepremičnine, razen podatkov o lastniku nepremičnine.
6. Nepremičnina za namene tega zakona je nepremičnina, kot jo določa zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Nepremičnino sestavlja ena ali več enot vrednotenja.
7. Enota vrednotenja je del stavbe ali del zemljišča, ki se glede na lastnosti, določene na podlagi klasifikacij namenske in dejanske rabe, vrednoti z enim modelom vrednotenja.
8. Posebna enota vrednotenja je del, ena ali več nepremičnin, ki se na podlagi kriterija najgospodarnejše rabe zaradi opravljanja dejavnosti bencinskih servisov, marin in pristanišč ter pridobivanja električne energije vrednotijo kot ena enota.
9. Lastnik ali lastnica nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: lastnik nepremičnine) za namene tega zakona je oseba, za katero je v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, prevzet podatek o lastništvu, solastništvu ali skupnem lastništvu iz zemljiške knjige, razen če zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin, določa vodenje drugega podatka o lastniku dela stavbe. V tem primeru se kot lastnik nepremičnine za namene tega zakona šteje slednji.
10. Upravljavec nepremičnine za namene tega zakona je oseba, ki se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, šteje za upravljavca nepremičnine. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za upravljavca nepremičnine, razen če ta zakon določa drugače.
11. Oseba, ki opravlja dejavnost, je za namene tega zakona oseba, ki opravlja dejavnost na posebnih enotah vrednotenja. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za osebo, ki opravlja dejavnost, razen če ta zakon določa drugače.
12. Namenska raba in podrobnejša namenska raba prostora (v nadaljnjem besedilu: namenska raba prostora) je raba prostora, določena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje in načrtovanje prostora.

13. Dejanska raba zemljišč je raba zemljišč, ki je po klasifikaciji iz zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, določena v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno evidenco dejanske rabe.
14. Dejanska raba dela stavbe je raba dela stavbe, določena na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.
15. Tržna cena odraža ceno iz pogodbe o prenosu lastninske pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu.
16. Tržna najemnina odraža najemnino iz pogodbe o oddajanju v najem pravice na nepremičnini, ki je bila brez prisile sklenjena med skrbnima in medsebojno nepovezanima strankama na prostem trgu.
17. Ocenjevalci vrednosti po tem zakonu so sodni cenilci gradbene stroke, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, ter pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.
18. Javna cesta in železnica oziroma vodno zemljišče so tisti deli zemljišč, za katere je v zemljiškem katastru vpisan podatek o dejanski oziroma podrobnejši dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče.
19. Vplivno območje za namene tega zakona je podatek o najkrajši razdalji med centroidom parcele oziroma stavbe in linijskim objektom iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

2.a člen

(posebne enote vrednotenja)

(1) Za potrebe tega zakona je bencinski servis funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni z ustreznimi napravami in objekti za opravljanje dejavnosti trgovine na drobno z motornimi gorivi ter spremljajočih dejavnosti, namenjenih uporabnikom bencinskega servisa, kot so objekti za skladiščenje in prodajo jeklenk utekočinjenega naftnega plina za gospodinjsko uporabo, pranje vozil, hitri servis vozil, gostinstvo, nespecializirana prodaja trgovskega blaga, sanitarije in podobno, razen ločenih stavb z restavracijami, moteli in hoteli ter parkirišč za osebna in tovorna vozila, ki so del počivališč.

(2) Za potrebe tega zakona je elektrarna funkcionalno zaokrožena celota, namenjena dejavnosti proizvodnje električne energije, ki jo sestavljajo:

- deli stavb oziroma zemljišča pod stavbami ter zemljišča ali njihovi deli, ki so opremljena z ustreznimi napravami in objekti za proizvodnjo električne energije z električno močjo nad 50 kW ter s količnikom toplotne in električne moči, manjšim od 5, ter
- zemljišča ali njihovi deli, na katerih je gibanje omejeno zaradi pravnih ali fizičnih razlogov in so namenjena izključno rabi elektrarne.

(3) Za potrebe tega zakona je:

- marina kot turistično pristanišče v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje dejavnosti marin z večjim številom privezov v vodi, ter
- pristanišče kot pristanišče, namenjeno za javni promet v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje pristaniške dejavnosti s pomembnimi letnimi prihodki.

(4) Oseba, ki opravlja dejavnost, nepremičnine oziroma njihove dele, za katere sama ni lastnik, vključi v posebno enoto vrednotenja na podlagi pisnega dovoljenja lastnika nepremičnine oziroma ustreznega drugega pravnega naslova, ki takšno dovoljenje vsebuje. Oseba, ki opravlja dejavnost, organu vrednotenja posreduje dokazila iz prejšnjega stavka ob posredovanju podatkov v evidenco vrednotenja v skladu z 41. oziroma 42. členom tega zakona.

(5) Podrobnejši način oblikovanja posebnih enot vrednotenja predpiše minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

5. člen

(modeli vrednotenja)

(1) Modeli množičnega vrednotenja se oblikujejo za vrednotenje enot vrednotenja, ki so stavbe in deli stavb, zemljišča ali deli zemljišč in za vrednotenje posebnih enot vrednotenja na podlagi njihove rabe v skladu s četrtem odstavkom 3. člena tega zakona.

(2) Modeli za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami:

- model za stanovanja (STA) se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;
- model za hiše (HIS) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji;
- model za garaže (GAR) se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot;
- model za pisarne (PPP) se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot;
- model za lokale (PPL) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot;
- model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot;
- model za industrijo (IND) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;
- model za posebno industrijo (INP) se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot;
- model za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot;
- model za stavbe za turizem (TUR) se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).

(3) Modeli za vrednotenje zemljišč:

- model druga zemljišča (DRZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče;
- model za kmetijska zemljišča (KME) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča;

- model za gozd (GOZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd;
- model za stavbna zemljišča (STZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna.

(4) Modeli za posebne enote vrednotenja:

- model za bencinske servise (PNB) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov;
- model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov;
- model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov.

14. člen

(določanje modelov vrednotenja)

Postopek določanja modelov vrednotenja zajema:

- oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja,
- pregled osnutkov modelov vrednotenja in obravnava priporočil strokovne javnosti,
- usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami,
- javno obravnavo predlogov modelov vrednotenja in
- določitev modelov vrednotenja.

17. člen

(sodelovanje občin)

(1) Občine sodelujejo pri pripravi predloga modelov vrednotenja.

(2) Organ vrednotenja občini pošlje osnutek modelov vrednotenja iz prvega odstavka 15. člena tega zakona in jo pozove, da v 30 dneh od dneva prejema organu vrednotenja da svoje pripombe.

(3) Pri pripravi predloga modelov vrednotenja upošteva organ vrednotenja pripombe, ki so v skladu z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona.

18. člen

(poskusni izračun posplošene vrednosti)

(1) Organ vrednotenja izvede poskusni izračun posplošene vrednosti tako, da na podlagi podatkov o nepremičninah iz evidence vrednotenja na datum poskusnega izračuna posplošene vrednosti in predloga modelov vrednotenja določi enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja, podatke o modelu vrednotenja za enoto vrednotenja in posebno enoto vrednotenja, podatke o vrednostni coni in vrednostni ravni enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja ter podatke o poskusnem izračunu posplošene vrednosti enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja in nepremičnin. O poskusnem izračunu organ vrednotenja seznani javnost.

(2) Podatki o poskusnem izračunu so informativne narave in se skupaj s podatki o nepremičninah, na podlagi katerih je bil poskusni izračun izveden, izkazujejo na spletni strani organa vrednotenja do

pripisa nove posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja na podlagi predpisa iz 20. člena tega zakona.

19. člen

(javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja)

(1) Predlog modelov vrednotenja iz tretjega odstavka 17. člena tega zakona organ vrednotenja pošlje občinam in ga objavi na svojih spletnih straneh.

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

(3) Občina za nepremičnine, ki ležijo na njenem območju, najpozneje v petih dneh po prejemu predloga modelov vrednotenja javno razgrne predlog modelov vrednotenja. Občina javnost na krajevno običajen način seznani o kraju in času javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni, o spletnem naslovu, na katerem je dostopen predlog modelov vrednotenja, in o načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti.

(4) V času trajanja javne razgrnitve organ vrednotenja javno predstavi predloge modelov vrednotenja ločeno vsaj za območja, ki jih pokrivajo posamezne območne geodetske pisarne. O tem pravočasno obvesti občine, ki sodijo v posamezne območne geodetske pisarne, da te o javnih predstavitev na krajevno običajen način pravočasno seznanijo svoje občane.

(5) Pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine, se pošljejo tej občini. Ostale pripombe se pošljejo organu vrednotenja.

(6) Občina se do prejetih pripomb opredeli in jih sporoči organu vrednotenja. Tehnične pogoje za sporočanje pripomb zagotavlja organ vrednotenja.

(7) Občina mora pripombe sporočiti organu vrednotenja v 15 dneh po izteku roka iz drugega odstavka tega člena. Če občina pripomb javnosti ne prejme, mora to v roku iz prejšnjega stavka sporočiti organu vrednotenja.

(8) Organ vrednotenja pripombe iz sedmega odstavka tega člena, ki so utemeljene glede na merila za določanje modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona, upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja.

(9) Organ vrednotenja pošlje občini stališče do prejetih pripomb. Občina mora s tem seznaniti javnost na krajevno običajen način.

20. člen

(določitev modelov vrednotenja)

Na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz osmega odstavka prejšnjega člena vlada izda predpis o določitvi modelov vrednotenja. Za vsak model vrednotenja se določijo pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, enačbe, tabele, točkovniki, faktorji in grafi, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene vrednosti.

24. člen

(zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja)

(1) Po uveljavitvi predpisa iz 20. člena tega zakona o določitvi novih modelov vrednotenja v skladu z drugo alinejo drugega odstavka 10. člena tega zakona organ vrednotenja lastnikom nepremičnin, ki se

jim z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja posplošena vrednost spremeni, pošlje zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja. Zbirno potrdilo se pošlje po pošti najkasneje v osmih dneh po pripisu posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja. Organ vrednotenja javno objavi datum, ko je končal s pošiljanjem potrdil. Šteje se, da so bili vsi lastniki nepremičnin seznanjeni s posplošeno vrednostjo v 15 dneh po javni objavi datuma iz prejšnjega stavka.

(2) Zbirno potrdilo vsebuje podatke iz četrtega odstavka 40. člena tega zakona.

(3) Zbirno potrdilo se lastniku nepremičnine posreduje v pisni obliki, razen če se zbirno potrdilo izdaja za več kot 100 enot vrednotenja. V tem primeru se zbirno potrdilo posreduje na elektronskem mediju. Lastnik nepremičnine, ki mu je bilo zbirno potrdilo posredovano na elektronskem mediju, lahko v osmih dneh po prejemu pošiljke z elektronskim medijem pri organu vrednotenja zahteva izdajo zbirnega potrdila v pisni obliki.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek se za nepremičnine, katerih lastnica je Republika Slovenija ali občina ali je kot lastnik nepremičnine vpisano javno dobro, upravljavcem takih nepremičnin zbirno potrdilo posreduje na elektronskem mediju.

(5) Če je lastnik nepremičnine neznan ali če je neznan, neobstoječ ali nepopoln naslov lastnika nepremičnine, se zbirnega potrdila ne pošlje. O tem organ vrednotenja obvesti občino, na območju katere taka nepremičnina leži.

26. člen

(vrste posebne okoliščine)

(1) Za posebno okoliščino se štejejo zlasti:

- posledice vpliva lokacije na vrednost nepremičnine, ki odstopa od vpliva lokacije na ostale primerljive nepremičnine znotraj vrednostne cone (mikrolokacija);
- lastnosti nepremičnin, ki nastanejo zaradi posledic rabe, vzdrževanja ali načina gradnje in zaradi njih nepremičnina odstopa od primerljivih nepremičnin znotraj iste vrednostne cone (kakovost);
- posledice nenadnega delovanja zunanjih sil, ki se na nepremičnini odražajo v zmanjšani ali onemogočeni uporabnosti nepremičnine (poškodbe).

(2) Velikost vpliva posebne okoliščine se določi v odstotku glede na z modelom vrednotenja določeno posplošeno vrednost enote vrednotenja ali posebne enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva, najdlje za pet let.

(3) Opis najpogostejših posebnih okoliščin, velikost njihovega vpliva in čas priznavanja vpliva predpiše ministrica ali minister (v nadaljnjem besedilu: minister), pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

28. člen

(predlog za ugotavljanje posebne okoliščine)

(1) Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine mora vsebovati:

- osebno ime, naslov in EMŠO oziroma naziv in matično številko lastnika oziroma lastnikov nepremičnine, ki predlog vlagajo,
- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe, za katero se ugotavlja posebna okoliščina,

- opis posebne okoliščine, vpliv posebne okoliščine v razmerju do vrednosti enote vrednotenja ali posebne enote vrednotenja, določene z modelom vrednotenja, ter predvideno trajanje vpliva posebne okoliščine in
- dokazila o obstoju in vplivu posebne okoliščine.

(2) Če lastnik nepremičnine predlaga ugotavljanje posebne okoliščine, ki ni navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, ali pa je navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, pa se lastnik nepremičnine s predpisanim vplivom ne strinja, obstoj in vpliv posebne okoliščine dokazuje s predložitvijo poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Velikost vpliva posebne okoliščine ocenjevalec vrednosti izkaže s primerjavo poročil o ocenjevanju vrednosti nepremičnine z in brez upoštevanja posebne okoliščine, pri čemer mora za obe cenitvi uporabiti enak način vrednotenja in enake podatke o nepremičnini, razen podatka o posebni okoliščini. Sestavni del poročila je kratek opis posebne okoliščine, dokazila o obstoju posebne okoliščine, velikost vpliva posebne okoliščine, ocena trajanja posebne okoliščine in izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin o skladnosti oziroma neskladnosti dejanskega stanja ocenjevane nepremičnine in podatkov iz uradnih evidenc. Poročilo ocenjevalca vrednosti nepremičnin v času vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine ne sme biti starejše od dveh mesecev.

(3) Če lastnik nepremičnine predlaga ugotavljanje posebne okoliščine, ki je navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona in se lastnik nepremičnine s predlaganim vplivom posebne okoliščine strinja, mu ne glede na določbo četrte alineje prvega odstavka tega člena ni treba predložiti dokazil o vplivu posebne okoliščine.

(4) Če lastnik nepremičnine z dokazili iz drugega odstavka tega člena ne uspe dokazati drugačnega vpliva posebne okoliščine, dokaže pa obstoj posebne okoliščine, se mu prizna vpliv posebne okoliščine iz predpisa iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona.

(5) Obrazec predloga za ugotavljanje posebne okoliščine organ vrednotenja objavi na svojih spletnih straneh.

29. člen

(ugotavljanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti)

(1) Če drug državni ali občinski organ na podlagi drugih predpisov izda upravni akt, s katerim za konkretno nepremičnino ugotovi okoliščine, iz katerih je mogoče določiti obstoj posebne okoliščine iz predpisa iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, ga najkasneje v 8 dneh po njegovi pravnomočnosti pošlje organu vrednotenja. Upravni akt iz prejšnjega stavka lahko organu vrednotenja pošlje tudi lastnik nepremičnine ali druga oseba.

(2) Organ vrednotenja po uradni dolžnosti izda odločbo o ugotavljanju posebne okoliščine najpozneje v dveh mesecih po prejemu upravnega akta iz prejšnjega odstavka.

30. člen

(odločitev o ugotavljanju posebne okoliščine)

(1) V primerih iz drugega odstavka 28. člena tega zakona mora organ vrednotenja pridobiti mnenje strokovne komisije vrednotenja, razen če predlogu v celoti ugotovi. O pridobitvi mnenja strokovne komisije vrednotenja organ vrednotenja odloči s sklepom. V tem primeru organ vrednotenja o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine odloči v štirih mesecih.

(2) Stroške pridobivanja mnenja strokovne komisije vrednotenja nosi organ vrednotenja.

(3) Če organ vrednotenja predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine iz 28. člena tega zakona ugotovi oziroma ugotovi, da so izpolnjeni pogoji za priznanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti iz

29. člena tega zakona, odloči o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine na posamezno enoto vrednotenja ali posebno enoto vrednotenja. Velikost vpliva posebne okoliščine organ vrednotenja določi v razmerju glede na posplošeno vrednost, ki je enoti vrednotenja pripisana v evidenci vrednotenja na dan izdaje odločbe o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine. Datum začetka veljavnosti vpliva posebne okoliščine je datum vložitve predloga za ugotavljanja posebne okoliščine oziroma datum izdaje upravnega akta iz 29. člena tega zakona.

(4) Podatki o posebni okoliščini se v evidenci vrednotenja evidentirajo na podlagi dokončne odločbe iz prejšnjega odstavka.

(5) Če vpliv posebne okoliščine preneha pred datumom, določenim na podlagi tretjega odstavka tega člena, mora lastnik nepremičnine to najkasneje v 30 dneh po prenehanju sporočiti organu vrednotenja na način iz 28. člena tega zakona.

(6) Če se podatki o enoti vrednotenja ali posebni enoti vrednotenja, na katero se nanaša posebna okoliščina, spremenijo tako, da se za vrednotenje uporabi drug model vrednotenja, vpliv posebne okoliščine preneha veljati.

(7) Za enoto vrednotenja ali posebno enoto vrednotenja je mogoče ugotavljati vpliv več posebnih okoliščin. Skupni vpliv posebnih okoliščin se ugotovi tako, da se vplivi za vsako posebno okoliščino, določeni na način iz drugega odstavka 26. člena tega zakona, spremenijo v faktorje za izračun nove posplošene vrednosti glede na posplošeno vrednost, določeno z modeli vrednotenja, in med seboj množijo.

32. člen

(imenovanje in sestava)

(1) Strokovna komisija vrednotenja (v nadaljnjem besedilu: komisija) je poseben izvedenski organ organa vrednotenja.

(2) Komisijo sestavlja 21 članov. Nepopolna sestava ne ovira dela komisije.

(3) Člane komisije imenuje minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, izmed ocenjevalcev vrednosti.

(4) Član komisije je lahko oseba, ki:

- je poslovno sposobna,
- je strokovno usposobljena za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti nepremičnin,
- ima v zadnjih osmih letih najmanj triletne delovne izkušnje na področju, ki zahteva znanje, potrebno za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti in
- ji ni bilo odvzeto dovoljenje za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti.

(5) Minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, objavi razpis za možne kandidate najmanj šest mesecev pred potekom mandata iz šestega odstavka tega člena oziroma ko na način iz drugega stavka sedmega odstavka tega člena ni mogoče določiti komisije v polni sestavi.

(6) Člani komisije so imenovani za dobo štirih let, z možnostjo ponovnega imenovanja.

(7) Članu komisije preneha mandat na lastno zahtevo, če niso več izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka tega člena ali če minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, na predlog organa vrednotenja ali predsednika komisije ugotovi, da član komisije svojega dela ne opravlja strokovno. V tem primeru minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, do izteka dobe iz šestega

odstavka tega člena imenuje nadomestnega člana komisije izmed neizbranih kandidatov, ki so se prijavili na razpis iz petega odstavka tega člena in izpolnjujejo pogoje za imenovanje.

(8) Člani komisije določijo predsednika komisije z mandatom dveh let. Predsednik komisije poleg opravljanja nalog iz 33. člena tega zakona skrbi tudi za strokovno in enotno prakso komisije.

(9) Podrobnejše določbe o postopku in merilih za imenovanje in razreševanje članov komisije ter načinu delovanja komisije določi minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

33. člen

(naloge in oblikovanje mnenj)

(1) Komisija na podlagi zahteve organa vrednotenja opravi pregled ocenjevanja vrednosti dokazil iz drugega odstavka 28. člena tega zakona in oblikuje mnenje.

(2) Pregled ocenjevanja vrednosti je dejanje ali postopek pregledovanja in poročanja o ocenjevanju vrednosti, ki ga je opravil nekdo drug, pri čemer se od pregledovalca lahko zahteva tudi mnenje o vrednosti.

(3) Mnenje iz prvega odstavka tega člena oblikuje senat treh članov, če ocena vrednosti vpliva posebne okoliščine presega 40.000 eurov, ali če predsednik komisije vrednotenja oceni, da gre za strokovno zahteven primer. V ostalih primerih mnenje oblikuje posamezni član komisije.

(4) Pred oblikovanjem mnenja o pregledu ocenjevanja vrednosti lahko senat komisije ali posamezni član komisije iz prejšnjega člena o obstoju in vplivu posebne okoliščine pridobi mnenje občine, na območju katere leži enota vrednotenja, za katero se ugotavlja vpliv posebnih okoliščin. Občina svoje mnenje sporoči v enem mesecu, sicer se šteje, da se z navedbami predlagatelja o obstoju in vplivu posebnih okoliščin strinja.

(5) Komisija svoje mnenje o pregledu ocenjevanja vrednosti posreduje organu vrednotenja v dveh mesecih od prejema njegove zahteve.

(6) Mnenja iz prvega odstavka tega člena lahko organ vrednotenja po dokončnosti odločbe brez navedb osebnih podatkov in drugih podatkov, ki po tem zakonu niso javni, javno objavi na spletnih straneh organa vrednotenja.

(7) Član senata oziroma posamezni član komisije iz tretjega odstavka tega člena ne more biti oseba, za katero so smiselno izpolnjeni pogoji, ki veljajo za izločitev izvedencev v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek.

40. člen

(evidenca vrednotenja)

(1) V evidenco vrednotenja se na podlagi osnutkov modelov vrednotenja iz 15. člena tega zakona oziroma modelov vrednotenja iz 20. člena tega zakona prevzemajo podatki o nepremičninah iz evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz drugih uradnih evidenc.

(2) 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 nepremičnin se prevzemajo: za fizične osebe osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, za pravne osebe pa ime, matična številka in naslov. Podatki o lastnikih nepremičnin se posodablajo iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra Slovenije.

(3) Upravljalci zbirk podatkov iz prvega, drugega in petega odstavka tega člena na svoje stroške dajo na razpolago oziroma posredujejo podatke v evidenco vrednotenja na način in v rokih, kot jih določi predpis iz osmega odstavka tega člena.

(4) V evidenci vrednotenja se vzpostavijo, vodijo in vzdržujejo:

- enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja,
- podatki o modelu vrednotenja za enoto vrednotenja in posebno enoto vrednotenja,
- podatki o vrednostni coni in vrednostni ravni enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja,
- podatki o posplošeni vrednosti enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja in nepremičnin,
- podatki o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine,
- vplivno območje,
- podatki o nepremičninah, ki se pridobivajo na način iz 41. člena tega zakona, in
- podatek o osebi, ki opravlja dejavnost.

(5) V evidenci vrednotenja se izkazujejo naslednji podatki o osebi, ki opravlja dejavnost: za fizične osebe osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, za pravne osebe pa ime, matična številka in naslov. Podatki iz prejšnjega stavka se pridobivajo iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra Slovenije.

(6) Vsi podatki v evidenci vrednotenja se vodijo in vzdržujejo na način, da je zagotovljena sledljivost njihovih sprememb.

(7) Lastnik nepremičnine ali druga oseba, ki izkaže pravni interes, lahko pridobi zgodovinski izpisek podatkov evidence vrednotenja na določen datum.

(8) Podrobnejše podatke, ki se vodijo ali izkazujejo v evidenci vrednotenja, opis teh podatkov ter način njihovega pridobivanja določi vlada.

44. člen

(javnost podatkov evidenc množičnega vrednotenja)

(1) Podatki evidence trga nepremičnin, razen osebnih podatkov iz prve in druge alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona in podatkov, ki jih pogodbene stranke kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, so javni ne glede na določbe o varovanju davčne tajnosti, kot jo določa zakon, ki ureja davčni postopek.

(2) Podatki evidence modelov vrednotenja so javni.

(3) Podatki evidence vrednotenja so javni, razen:

- osebnih podatkov fizičnih oseb kot so osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje,
- podatkov, varovanih po drugih predpisih,
- podatkov o posebnih enotah vrednotenja, zbranih na podlagi 41. člena tega zakona, ki se uporabljajo za določanje modelov vrednotenja oziroma za izračun posplošene vrednosti posebni enoti vrednotenja,

- podatkov o vrednosti posebnih enot vrednotenja in
- drugih podatkov, ki jih lastnik nepremičnine opredeli kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe.

(4) Javni dostop do evidence vrednotenja zagotavlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja, z omrežnimi storitvami v skladu s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji.

47. člen

(prekrški pravnih oseb, samostojnih podjetnikov posameznikov, oseb, ki opravljajo dejavnost, in odgovornih oseb)

(1) Z globo od 800 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo od 1.200 do 15.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če:

1. ne pošlje vprašalnika, pošlje nepopolno izpolnjen vprašalnik, ne posreduje dokazil ali v vprašalniku navede nepravilne podatke (drugi, tretji ali četrti odstavek 41. člena);
2. v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin navede nepravilne podatke (prvi odstavek 28. člena);
3. v predpisanem roku ne sporoči podatkov v evidenco trga nepremičnin oziroma sporoči nepravilne podatke (druga ali tretja alineja drugega odstavka 36. člena, druga do peta alineja drugega odstavka 37. člena).

(2) Z globo od 400 do 4.000 eurov se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo v višini od 600 do 4.000 eurov se za prekrške iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe.

(4) Z globo v višini od 600 do 4.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti.

52. člen

(prvo zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja)

Ne glede na prvi odstavek 24. člena tega zakona se prvo zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja na podlagi tega zakona pošlje vsem lastnikom nepremičnin.