



*Prosimo, da se pri odgovoru
sklicujete na našo številko.*

ZAINTERESIRANA JAVNOST

Številka: 007-495/2016/

Datum: 12. 7. 2016

Zadeva: Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1)

V seznanitev vam pošljamo nov Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), ki je bil pripravljen v okviru projekta priprave nove systemske obdavčitve nepremičnin. Predlog zakona določa merila za množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji ter ureja postopke v zvezi z zagotavljanjem ugovora zoper posplošeno tržno vrednost kot rezultata sistema množičnega vrednotenja.

V Sloveniji se je sistem množičnega vrednotenja pripravljala in razvijala v letih 1999 do 2005 v okviru kompleksnega projekta »Posodobitev evidentiranja nepremičnin«. V letu 2006 je začel veljati Zakon o množičnem vrednotenju (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 - ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN), kot pravna podlaga za večnamenski sistem. Posplošena tržna vrednost nepremičnin, določena kot vrednost nepremičninam v sistemu množičnega vrednotenja, se lahko uporablja za številne javne pa tudi za različne povsem poslovne namene. Na podlagi ZMVN je bil oblikovan prvi Zakon o davku na nepremičnine, ki je bil predmet presoje na Ustavnem sodišču RS. Ustavno sodišče RS v postopku ocenjevanja ustavne skladnosti Zakona o davku na nepremičnine v odločbi št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014, s katero je razveljavilo celoten Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13), ZMVN sicer ni razveljavilo, ga je pa razglasilo za neskladnega z Ustavo RS, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja nepremičnin, saj določbe, ki določajo modele vrednotenja, ne zadoščajo zahtevam načela zakonitosti, ker ne urejajo pravnega položaja zavezanca dovolj jasno in določno, ter urejanje vprašanj, ki bi morala biti v izvorni pristojnosti zakonodajalca, prepuščajo podzakonskim aktom. Ustavno sodišče je (sicer v okviru Zakona o davku na nepremičnine) odločilo tudi, da je sistem množičnega vrednotenja neskladen z ustavo, v kolikor se rezultat tega sistema uporablja v postopku odločanja o pravicah in obveznostih, saj ne vsebuje zadostnega pravnega varstva lastnikov nepremičnin, ki nimajo možnosti ugovora na posplošeno tržno vrednost.

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji je veljaven in operativen, le njegova uporaba je okrnjena prav v tistih primerih, za katere je bil primarno namenjen – t.j. za javne namene. Glavna cilja predlaganega zakona sta urediti zakonsko določenost sistema množičnega vrednotenja in nadgraditi postopek sodelovanja lastnikov v fazi oblikovanja modelov vrednotenja ter ugovora na posplošeno tržno vrednost na način, ki bo omogočal ustrezno znižanje ali zvišanje vrednosti ob upoštevanju dokazanih posebnih okoliščin.

Bistvene rešitve, ki jih vsebuje predlagan zakon, so:

- v zakonu so podrobneje določeni pogoji in merila za sistem množičnega vrednotenja ter pogoji za zagotavljanje kakovosti oblikovanja modelov vrednotenja, in sicer v tolikšni meri, da sistem še vedno ohranja dinamičnost v smislu prilagajanja dogajanju na trgu nepremičnin;
- strokovne podlage za sistem množičnega vrednotenja se izrecno veže na spoštovanje Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;
- sistem pravne varnosti množičnega vrednotenja se razdeli glede na faze oblikovanja posplošene tržne vrednosti v postopek določanja modelov vrednotenja in postopek izračuna ter pripisa vrednosti;
- po vsebini možnost individualizacije posplošene tržne vrednosti v primeru nestrinjanja z le to, kot je določena z modeli vrednotenja, predstavlja postopek ugotavljanja posebnih okoliščin, kjer lastnik nepremičnine (če se ne strinja s primeroma prehodno predpisanimi primeri posebnih okoliščin in njihovim vplivom) svoje trditve dokazuje tudi s predložitvijo ocene vpliva posebne okoliščine, ki jo pripravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin;
- predlog zakona določa pravno podlago za zbiranje nekaterih podatkov o nepremičninah, ki so potrebni za množično vrednotenje;
- predlog zakona vsebuje tudi določbe o vodenju evidenc, potrebnih za vrednotenje, ter podlago za zbiranje in obdelavo evidence trga nepremičnin, v kateri se zbirajo podatki o dejanskih transakcijah nepremičnin na območju Slovenije;
- v prehodnih določbah ureja nekatere najbolj nujne pomanjkljivosti sistema evidentiranja nepremičnin.

Predlog zakona je bil 12. 7. 2016 dan v javno obravnavo in v medresorsko usklajevanje. Rok za pripombe na gradivo je 30. 9. 2016, saj se takrat zaključita javna obravnava in medresorsko usklajevanje.

S spoštovanjem,



MAG. MATEJA VRANIČAR ERMAN
DRŽAVNA SEKRETARKA

Mateja Vraničar Erman

Priloga:

- kot v tekstu.

Poslati:

- Slovenski inštitut za revizijo - info@si-revizija.si
- Gospodarska zbornica Slovenije - info@gzs.si
- Obrtno-podjetniška zbornica Slovenije - info@ozs.si
- Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI - info@fiabci.si
- Zbornica davčnih svetovalcev - info@davki.org
- Združenje SICGRAS - sicgras@siol.net
- Združenje SICKMET - info@zdruzenje@sickmet.si
- Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo
- Ekonomska fakulteta - info@ef.uni-lj.si
- Inženirska zbornica Slovenije - izs@izs.si
- Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Vegova 8, Ljubljana