

ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN IN ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

Brnarida Berden, Dušan Mitrovič, Ema Pogorelčnik

Zakon o evidentiranju nepremičnin

Zakon o evidentiranju nepremičnin - ZEN je bil dne 21. 4. 2006 sprejet v Državnem zboru RS, dne 9. 5. 2006 objavljen v Uradnem listu RS št. 47/2006, uporabljati pa se začne 24. 11. 2006.

Zakon o evidentiranju nepremičnin sledi sodobnim rešitvam v smislu čim bolj enostavnih postopkov, s čim manj stroškov, tako za lastnike nepremičnin kot tudi za vodenje in vzdrževanje teh podatkov s strani države, obenem pa ne zmanjšuje pravne varnosti lastnine, ki jo zagotavlja zemljiška knjiga.

To je sistemski zakon, ki na področju nepremičnin prvenstveno ureja evidentiranja vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji in nadomešča obstoječi Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot iz leta 2000. Zakon prinaša nove rešitve za obstoječe postopke in istočasno tudi uvaja oziroma ureja nova vsebinska področja.

Razlogi za sprejem zakona

Zakaj pravzaprav sprejem novega zakona? Razlogov je več. Najprej je treba omeniti sistemsko urejeno skladnost evidentiranja nepremičnin z drugimi zakoni, saj je bil dosedanji zakon (iz leta 2000) sprejet pred uveljavitvijo sistemsko prenovljene nepremičninske zakonodaje, ki neposredno vpliva na področje evidentiranja nepremičnin. Šele v letu 2003 je namreč stopil v veljavo Stvarnopravni zakonik, ki ima nedvomno najpomembnejši vpliv na tem področju. Leta 2003 sta stopila v veljavo tudi Zakon o graditvi objektov ter Zakon o urejanju prostora. Oba sta posegala na področje evidentiranja nepremičnin. Kakovost in uporabnost podatkov, predvsem podatkov zemljiškega katastra, je glede na potrebe in zahteve uporabnikov omejena. Pri tem je seveda kot razlog treba upoštevati pretekli odnos do lastnine na nepremičninah v obdobju družbene lastnine. Z zakonom o geodetski dejavnosti je bila opredeljena delitev dela pri urejanju mej na tehnični in upravni del postopka. Ta delitev je sicer prispevala delež k zmanjšanju zaostankov, vendar ne v pričakovanem obsegu. Predvsem so bili še vedno dolgotrajni predvsem upravni in administrativni postopki. Katastra stavb v letu 2000 praktično še ni bilo. V zadnjih letih so bili v okviru več projektov vzpostavljeni podatki o stavbah in delih stavb, vendar ti podatki niso zajeti v celoti niti niso vedno zajeti v taki obliki in na tak način, ki bi bil primeren za širšo nadaljnjo uporabo (npr. za množično vrednotenje nepremičnin). Tudi področje trga nepremičnin se je v zadnjih letih močno spremenilo. Bistveno se je povečalo število izvedenih transakcij nepremičnin, zato država

preprosto mora vzpostaviti evidence, ki bodo omogočale razvoj trga nepremičnin, investicij in gospodarstva, in na podlagi teh evidenc spremljati trende, izračunavati statistike in izvajati ukrepe za vodenje svojih politik. Prav tako Republika Slovenija danes še nima podatkov o številu, vrsti in kakovosti nepremičnin za namene izvajanja svojih razvojnih strategij. Zato mora tudi na nepremičninskem področju vzpostaviti večnamenske evidence in sisteme, ki bodo omogočali objektivno oblikovanje in vodenje socialne, prostorske in davčne politike.

Načela in cilji

Pri pripravi novega zakona so bila tako upoštevana naslednja načela:

- poenostavitev postopkov vpisa nepremičnin v nepremičninske evidence;
- zagotavljanje popolnosti podatkov nepremičninskih evidenc na način razgrnitve evidentiranih podatkov o nepremičninah, sistemsko urejanje vpisa nepremičnin v kataster stavb in register nepremičnin in postopno izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah;
- zagotavljanje ažurnosti podatkov o nepremičninah z uporabo sodobnih metod in tehnik inventarizacije in interpretacije geodetskih izdelkov;
- zmanjšanje upravnega in administrativnega dela uradnikov na Geodetski upravi Republike Slovenije in obenem poudarjena možnost izvajanja strokovno-tehničnih nalog evidentiranja nepremičnin in izboljšanja kakovosti podatkov po uradni dolžnosti;
- vzpostavitev nove evidence, registra nepremičnin in kot njen del podatkov o stanovanjih in o stalno oziroma začasno prijavljenih prebivalcih na stanovanje;
- vzpostavitev možnosti za delno pokrivanje stroškov vodenja in uporabe podatkov nepremičninskih evidenc.

Osnovni cilj zakona je vzpostaviti sistem evidentiranja nepremičnin na način, da bodo prek upravnih postopkov na pobudo lastnikov ter z uporabo različnih sodobnih strokovno-tehničnih metod in postopkov na pobudo države oziroma lokalnih skupnosti nepremičninske evidence popolne in podatki v njih kakovostni. V tem pogledu je zakon v skladu s sodobnimi mednarodnimi trendi in usmeritvami ter priporočili in stremi k vzpostavitvi večnamenskih podatkov o nepremičninah ter oblikovanju nepremičninskega sistema, ki bo zagotavljal podlago za široko uporabo podatkov za različne namene na ravni države, lokalnih skupnosti, posameznih lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov.

NOVOSTI, SPREMEMBE

Zemljiški kataster

Bistvene spremembe na področju zemljiškega katastra se nanašajo na poenostavitve obstoječih postopkov in uvedbo nekaterih novosti, kot npr. uvedba bonitiranja zemljišč, postopka nove izmere, tehničnega postopka označitve meje v naravi, evidentiranja zemljišča pod stavbo, možnost hitrejšega, istočasnega evidentiranja sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb na podlagi skupnega elaborata geodetske storitve ... Pri novih rešitvah so bile upoštewane petletne izkušnje,

pridobljene pri izvajanju obstoječega zakona, kjer nekatere rešitve niso prinesle pričakovanih koristi. Poenostavitve postopkov so dosežene tako, da se posamezne faze postopka ne podvajajo, da je bolj nedvoumno definiran obseg postopka (ureditve meje, parcelacije), kdo vse so stranke v postopkih, način izjavljanja njihove volje, način evidentiranja in prikazovanja v evidenci zemljiškega katastra. Terminološko bolj jasno se določi meja pristojnosti in odgovornosti med zasebnim sektorjem – izvajalci geodetskih storitev, ki odgovarjajo za strokovno pravilno in zakonito izvedbo geodetske storitve in izdelavo elaborata, in državno upravo, ki v upravnih postopkih evidentira spremembe v uradnih evidencah na podlagi elaboratov geodetskih storitev.

Kataster stavb

Na področju katastra stavb so glavne spremembe v konceptu vodenja in vzpostavitve evidence. Podatkovni model katastra stavb je poenostavljen in vsebuje le bistvene podatke o stavbi in delu stavbe, vsi ostali podatki, ki so predmet večkratnih sprememb (npr. komunalna opremljenost), se vpišejo v register nepremičnin, kjer so postopki sprememb enostavnejši. Pri vzpostavitvi evidence je pomembno, da je postopek vpisa v evidenco poenostavljen. Zahtevo za vpis podatkov v kataster stavb lahko vloži investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba, lastnik stavbe dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik, in sicer takrat, ko je stavba zgrajena do take gradbene faze, da je možno izmeriti prostore in izdelati elaborat. Mora pa vložiti zahtevo za vpis stavbe investitor, in to najpozneje v roku 30 dni po zaključku vseh gradbenih del in pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi. Zakon definira postopke in pogoje, po katerih se lahko spreminjajo posamezni podatki v evidenci (kot npr. sprememba številke stavbe oz. stanovanja, sprememba površine, lege, dejanske rabe ali pa vpis novega dela stavbe oz. izbris, združitev ali delitev stavbe ali dela stavbe). Zaradi težnje po poenostavitvah postopkov se postopki praviloma vodijo po skrajšanem ugotovitvenem postopku, pri odločanju pa se, odvisno od vrste postopka, izdajajo sklepi, odločbe ali potrdila.

Register nepremičnin

Eden izmed ciljev ZEN je vzpostaviti sistem evidentiranja nepremičnin na način, da bodo zagotovljeni popolni in kakovostni podatki nepremičninskih evidenc prek upravnih postopkov na pobudo lastnikov ter z uporabo različnih sodobnih strokovno-tehničnih metod in postopkov na pobudo države oziroma lokalnih skupnosti.

Namen registra nepremičnin je oblikovanje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah v skladu z definicijo iz Stvarnopravnega zakonika, pregledno urediti katastrski (prek upravnih postopkov) in registrski nivo kakovosti podatkov o nepremičninah ter s pomočjo enostavnih, predvsem strokovno-tehničnih postopkov zagotoviti popolnost in kakovost nepremičninskih evidenc. Ob tem se na novo entiteto nepremičnine omogoči tudi pripis ustreznih lastnosti te nepremičnine, predvsem njene ocenjene vrednosti po metodah množičnega vrednotenja nepremičnin, in vodenje tudi drugih podatkov, ki se vežejo na nepremičnino in ne na njene posamezne dele (zemljišča, stavbe ali dele stavb).

Vzpostavitev Registra nepremičnin je predvidena v začetku prihodnjega leta. Podatki, ki bodo

vsebovani v registru, bodo v prvi vrsti prevzeti podatki iz obstoječih evidenc – zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prostorskih enot, evidence trga nepremičnin. Vsi ti podatki bodo dopolnjeni s podatki iz razgrnitve podatkov o stavbah in delih stavb in s podatki, ki jih določajo še drugi predpisi. V prvi vrsti je to Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, na osnovi katerega se bo v evidenco pripisal podatek o ocenjeni vrednosti nepremičnine po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin.

Register nepremičnin je torej javna evidenca o vseh nepremičninah, z večnamensko uporabo, ki zagotavlja uporabo podatkov o nepremičninah za namene prostorskega razvoja, davčne politike, izvajanja statističnih opazovanj in drugo.

Razgrnitev podatkov o stavbah in delih stavb

Neažurne, predvsem pa nepopolne evidence imajo v praksi omejeno uporabo, predvsem pa povzročajo težave pri sistemskih rešitvah. Tak razkorak med podatki, ki so vpisani v uradni evidenci, in med dejanskimi podatki na terenu, je največji prav pri podatkih o stavbah oz. delih stavb. Zaradi tega zakon določa vzpostavitev začetnega stanja podatkov o stavbah in delih stavb preko razgrnitve obstoječih podatkov. Razgrnitev bo potekala na terenu jeseni 2006. Izvedena bo preko popisovalcev, ki bodo prek obrazcev s predhodno natisnjenimi podatki iz obstoječih evidenc preverili obstoječe in zajeli dodatne podatke o stavbah in delih stavb. Obseg in vrsta zajetih podatkov sta odvisna od tega, ali gre za stanovanjsko ali nestanovanjsko stavbo.

Treba je poudariti, da gre za velik obseg podatkov, saj bo treba popisati okoli 1 600 000 delov stavb. V razgrnitvi podatkov bodo sodelovali praviloma lastnik, lahko pa tudi uporabnik, upravnik ali tretja oseba, ki se bodo morali na razgrnitev podatkov predhodno pripraviti, da bodo lahko posredovali ustrezne podatke. Popisovalec bo namreč le v pomoč pri izpolnjevanju obrazcev in vprašalnikov. Zakon predvideva tudi možnost, da preko elektronsko prevzetih obrazcev uporabnik sam izpolni obrazce in jih posreduje na Geodetsko upravo Republike Slovenije. Posredovanje podatkov je dolžnost in obveza lastnika in v kolikor ne bo izpolnjena, zakon določa sankcioniranje z različnimi globami.

Razgrnitev za stavbe in dele stavb, ki so v lasti Republike Slovenije ali samoupravne lokalne skupnosti, bodo izvedli neposredno upravljavci teh stavb. Na podlagi posebnih dogovorov bo možno, da razgrnitev operativno izvedejo tudi upravniki večstanovanjskih objektov in lastniki, ki imajo v lasti večje število (več kot 30) stavb ali delov stavb.

V okviru razgrnitve podatkov se bodo zajeli tudi podatki o osebah, ki imajo v stavbi s hišno številko prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Podatki bodo obdelani za vsako stanovanje posebej. Po izvedeni razgrnitvi podatkov o stavbah in delih stavb bo Geodetska uprava Republike Slovenije lahko vzpostavila nov register nepremičnin in dopolnila podatke v katastru stavb.

Poleg že navedenih področij zakon ureja še vodenje drugih evidenc, predvsem evidence državne meje in registra prostorskih enot ter področje izdajanja podatkov iz uradnih evidenc.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

Državni zbor Republike Slovenije je sprejel nov sistemski zakon – Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je bil v objavljen v Uradnem listu RS dne 16. 5. 2006. To je sistemski zakon, ki na področju vrednotenja nepremičnin vzpostavlja nov sistem ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin v Sloveniji.

RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

V Republiki Sloveniji še nimamo razvitega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Tak sistem z ustrežno pravno podlago za njegovo uveljavitev je nujno potreben za zagotovitev metode, ki bo omogočila množično vrednotenje nepremičnega premoženja na podlagi tržnih vrednosti za različne javne namene in s tem omogočila izvajanje primerne davčne in prostorske politike na področju nepremičnin, zagotavljala preglednost trga nepremičnin, spodbudila ažurnejše evidentiranje podatkov o nepremičninah ter omogočila uporabo podatkov o trgu nepremičnin in ocenjenih tržnih vrednostih tudi čim širšemu krogu zasebnih uporabnikov za druge namene (npr.: zavarovanje posojil in druga zastava nepremičnin, najemi, prodaje).

V Republiki Sloveniji je uveljavljen sistem individualnega vrednotenja, ki je namenjen ocenjevanju tržne vrednosti posamične nepremičnine (single-property appraisal), z upoštevanjem zelo natančno izdelanih kriterijev. Tak način vrednotenja je dolgotrajen, zelo podroben, usmerjen samo na eno nepremičnino in povezan z višjimi stroški ugotavljanja vrednosti ter zato ni direktno primeren za množično vrednotenje (mass appraisal), torej ocenjevanje vrednosti večjemu številu nepremičnin istočasno.

Razlik med obema metodama v teoretičnih podlagah sicer ni. Tudi pri množičnem vrednotenju nepremičnin se upoštevajo sodobni, mednarodno uveljavljeni pristopi tržnega vrednotenja nepremičnin, ki pa so, z uporabo različnih izkustvenih ter statistično podprtih standardiziranih metod, posplošeni na raven modelov, ki omogočajo vrednotenje večjega števila nepremičnin na istih podlagah. Z metodo množičnega vrednotenja nepremičnin so ocenjene vrednosti zato manj natančne, a je metoda množičnega vrednotenja stroškovno bistveno bolj učinkovita od individualnega tržnega vrednotenja posamične nepremičnine, kar opravičuje manjšo natančnost. Poleg tega kot prednost metode lahko omenimo tudi njeno objektivnost, saj z enakim načinom vrednotenja večjega števila nepremičnin na isti datum omogoča primerljivost podatkov o vrednosti med posameznimi nepremičninami.

Množično vrednotenje nepremičnin torej pomeni ocenjevanje večjega števila nepremičnin na določen dan z uporabo standardnih postopkov in modelov, določenih s pomočjo statističnih ocen vpliva trga, medtem ko je individualno vrednotenje ocenjevanje točno določene nepremičnine na določen dan. Vendar tudi metoda množičnega vrednotenja nepremičnin upošteva principe tržnega ocenjevanja vrednosti, zato je rezultat množičnega vrednotenja bolj ali manj natančna ocena tržne vrednosti nepremičnine, odvisno od kakovosti modelov.

Zaradi značilnosti metode množičnega vrednotenja nepremičnin, da sicer praviloma upošteva manjše število podatkov o nepremičninah, pomembnih za vrednotenje, da pa te podatke pridobiva

iz sistematično vodenih evidenc o nepremičninah in da se z istim modelom istočasno vrednoti večje število enakovrstnih nepremičnin, se za izvajanje te metode običajno uporabljajo računalniško podprti postopki (CAMA-computer-assisted mass appraisal).

CILJI IN NAČELA ZAKONA

Temeljni cilj zakona je uveljaviti pravno podlago za uvedbo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji, ki bo kot primerljiv sistem obstoječemu sistemu posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin omogočil ugotavljanje tržnih vrednosti nepremičnin za različne upravne in druge javne namene, za katere je treba določiti vrednosti večjemu številu nepremičnin istočasno. Eden temeljnih ciljev je zato tudi uvedba sistema množičnega vrednotenja, ki se izvaja po načelih nevtralnosti, objektivnosti, strokovne neodvisnosti in preglednosti ter stroškovne učinkovitosti. S tem je dana možnost, da se za veliko različnih namenov namesto obstoječih administrativnih metod določanja vrednosti nepremičnin ali dragega posamičnega ocenjevanja, uporabijo podatki o tržnih vrednostih nepremičnin, določenih z metodo množičnega vrednotenja, ki bo enotna za celotno državo. Najpogostejši primer uporabe te metode je seveda za davčne namene, kjer bo sistem uporabljen za določanje davčne osnove za odmero davka na nepremičnine, s čimer se bo omogočilo uvedbo pravičnejšega sistema obdavčenja nepremičnin ter enakopravnejšo razporeditev davčnega bremena med zavezanca. Vendar tuje izkušnje kažejo, da je metoda, v kolikor so njeni rezultati dovolj kakovostni glede na mednarodno uveljavljene standarde, uporabna tudi za številne druge namene, od zavarovalništva, hipotekarnega bančništva, statističnih analiz, upravljanja z nepremičninami v javnem interesu, izvajanja različnih politik, povezanih z nepremičninami itd.

Pomembno je, da se sistem uveljavi na ravni celotne države enotno, zato je eden od temeljnih ciljev zakona vzpostavitev enotne, strokovno neodvisne in organizacijsko samostojne službe za izvajanje množičnega vrednotenja kot državnega organa. Kot temeljni cilj zakona pa je mogoče šteti tudi njegovo ambicijo, da za namene vrednotenja nadgradi večnamensko evidenco nepremičnin – register nepremičnin, vzpostavljen na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin, z dodatnimi podatki o nepremičninah ter da vzpostavi sistemsko vodeno evidenco podatkov o trgu nepremičnin, ki bo poleg namenov vrednotenja in ocenjevanja lahko kot javno dostopna baza služila tudi drugim potencialnim namenom, kot so analiziranje trga, izvajanje stanovanjske in zemljiške politike, kot informacija za cenilce vrednosti nepremičnin itd.

Osnovno načelo zakona je vzpostaviti večnamenski sistem množičnega vrednotenja nepremičnin na ravni celotne države in zajeti v sistem množičnega vrednotenja nepremičnin vse nepremičnine, ki so praviloma lahko samostojen predmet pravnega prometa.

Predlagane rešitve

Skladno z zakonom je sistem množičnega vrednotenja namenjen obdavčenju nepremičnin in drugim javnim namenom, v kolikor so določeni s posameznim zakonom. Predmet vrednotenja je usklajen s Stvarnopravnim zakonikom oziroma z definicijo nepremičnine v predpisih o evidentiranju nepremičnin. Glede na definicijo nepremičnine, kot jo prinaša predlog novega

ZEN, se torej nepremičnina tudi v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin opredeljuje kot zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Ker se opredelitev nepremičnine po tem zakonu v celoti opira na podrobnejšo opredelitev nepremičnine v registru nepremičnin, kot novi večnamenski zbirki podatkov o nepremičninah, ki se uvaja z novim ZEN, se torej kot nepremičnina v primeru stavbe v etažni lastnini šteje posamezni del stavbe v etažni lastnini s pripadajočimi skupnimi deli. V primeru stavbe s stavbno pravico se stavba in zemljišče vrednotita ločeno kot dve samostojni nepremičnini. Je pa s sklicevanjem na določbe ZEN predvideno, da se množično vrednotenje nepremičnin izvaja le za nepremičnine, ki so (bodo) evidentirane v registru nepremičnin. Zato je seveda pomembno, da se z ZEN skozi obvezno evidentiranje vseh nepremičnin, ki izpolnjujejo določene pogoje, uvaja sistem vzpostavitve, vodenja in vzdrževanja registra nepremičnin. Register nepremičnin bo vzpostavljen kot večnamenska zbirka, v kateri bo na podlagi predpisov poleg osnovnih podatkov o nepremičninah, kot so določeni z ZEN, mogoče voditi tudi druge podatke, vezane na nepremičnino, določene z drugimi predpisi. Za potrebe množičnega vrednotenja te podatke določa ta zakon.

Zakon kot rezultat množičnega vrednotenja določi posplošeno tržno vrednost nepremičnine in kot tržno vrednost razume oceno cene, ki bi jo bil kupec pripravljen plačati, prodajalec pa voljan sprejeti, v primeru, če bi bila nepremičnina prostovoljno ponujena na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, ki so značilni za pošteno prodajo, in naj bi se kupec in prodajalec obnašala racionalno in bila oba enako dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih, ki vplivajo na prodajo oziroma nakup nepremičnine. Tako razumevanje tržne vrednosti izhaja iz definicije metod množičnega vrednotenja, ki slonijo na osnovnih principih in metodah posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin. Z oznako »posplošena« pa se opredeli, da je vrednost nepremičninam določena na podlagi modelov vrednotenja, ki sicer upoštevajo tržne pristope vrednotenja, vendar ugotovitve s pomočjo različnih izkustvenih in statističnih metod posplošijo oziroma poenotijo za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin na točno določen datum, in sicer datum uveljavitve modela vrednotenja.

Tudi pri opredelitvi lastnika se zakon v celoti naslanja na opredelitev lastnika, kot je določena z novim ZEN v registru nepremičnin. Tako se kot lastnik načeloma upošteva oseba, za katero se v registru nepremičnin vodi podatek o lastniku. To je praviloma zemljiškoknjižni lastnik oziroma za nepremičnine, ki še niso evidentirane v zemljiški knjigi, oseba, ki se ji pripiše podatek o lastništvu na podlagi zbirk podatkov ali na podlagi terenskega ogleda. Lahko pa je to oseba, ki na ustrezen način izkaže posedovanje pridobitnega naslova, ali z dokazilom, da je pridobitelj, torej oseba, ki je že vložila zahtevek za vpis lastništva v zemljiško knjigo, zadnji kupec, kar dokazuje s podatkom o kupcih iz evidence trga nepremičnin, ali se kot kupec sama izkaže na podlagi posedovanja listine o pridobitnem naslovu. Kot lastnik se torej praviloma določi dejanski nosilec lastniške pravice, ki pa še ni realiziral pravice v zemljiški knjigi. Temeljni cilj registra nepremičnin je namreč tekoče voditi spremembe podatkov o dejanskem stanju nepremičnine, torej tudi ažurno spreminjati lastnika, seveda z namenom zagotoviti kar najbolj tekoče podatke za izvajanje različnih javnih funkcij, od vrednotenja, statističnih raziskovanj, analize izrabe prostora, obdavitve nepremičnin itd.

Zakon kot množično vrednotenje nepremičnin opredeli dva glavna postopka, in sicer postopek generalnega vrednotenja in postopek pripisa vrednosti nepremičninam.

Generalno vrednotenje obsega zahtevne naloge določanja modelov vrednotenja za skupine istovrstnih nepremičnin, ugotavljanje indeksov cen in indeksov vrednosti nepremičnin. Zakon ne opredeljuje skupin istovrstnih nepremičnin, saj se bodo te določale po potrebi, glede na značilnosti trga nepremičnin. Zato je predvideno, da se bodo skupine istovrstnih nepremičnin ter modeli zanje objavljali kot predpis vlade. Le za prvo vrednotenje zakon v prehodnih določbah že navaja skupine istovrstnih nepremičnin, kriterije za njihovo določitev ter podatke, potrebne za vrednotenje vsake vrste nepremičnine. Taka rešitev je potrebna zato, da je mogoče z aktivnostmi zbiranja potrebnih podatkov o nepremičninah začeti takoj po uveljavitvi zakona.

Glavni izdelek generalnega vrednotenja so modeli vrednotenja nepremičnin in določitev vrednostnih con. To sta glavna elementa za določitev vrednosti vsaki posamezni nepremičnini, ki je predmet vrednotenja, in odražata vpliv posameznih dejavnikov oziroma faktorjev na vrednost nepremičnine. Posredno so v vrednotenje vključeni različni ekonomski, socialni, pravni in fizični dejavniki, in ne le podatki o tržnih cenah. Med ekonomske dejavnike poleg cene spadajo tudi drugi podatki o trgu (najemnine, stroški), podatki o namenski ali dejanski rabi nepremičnine itd. Socialni dejavniki so na primer: rast populacije, raven dohodka te populacije in obseg in stroški javnih storitev. Pravni dejavniki so kazalci usklajenosti prometa in upravljanja z nepremičninami s pravnimi normami in okviri. Fizični dejavniki pa so predvsem dejavniki okolja, prostora in lokacije ter značilnosti posameznih nepremičnin, ki določajo vrednost posameznega zemljišča oziroma stavbe na različnih območjih države in občin.

Podlaga za preveritev in upoštevanje teh dejavnikov v postopkih množičnega vrednotenja nepremičnin je prava in ažurna informacija, ki se bo za potrebe množičnega vrednotenja črpala iz registra nepremičnin, kot ga določa novi ZEN.

Oprelitev najpomembnejših dejavnikov oziroma faktorjev vrednotenja ter opredelitev velikosti njihovega vpliva na vrednost nepremičnine sloni na uporabi enakih metod dela kot pri posamičnem vrednotenju nepremičnin. Model vrednotenja, ki omogoča pripis vrednosti posamezni nepremičnini, se lahko oblikuje s pomočjo stroškovnega (cost approach), dohodkovnega (income approach) ali primerjalnega (sales comparison approach) pristopa. Kateri od pristopov bo uporabljen, je odvisno od aktivnosti trga posamezne vrste nepremičnin, od razpoložljivosti in kakovosti podatkov o trgu in sami nepremičnini.

Po predlaganem zakonu se bodo modeli vrednotenja določali ločeno za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin. Podrobneje bodo skupine določene s podzakonskim predpisom, ki ga bo sprejela vlada. Načeloma se nepremičnine v skupine razvrščajo glede na njihovo najboljšo možno rabo. Pri posamičnem ocenjevanju nepremičnine je najboljša možna raba (highest & best use) definirana s kriteriji zakonsko dovoljene, fizično možne in finančno izvedljive rabe, ki daje s kapitalizacijo donosov največjo sedanjo vrednost. Te analize pa v postopku množičnega vrednotenja ni mogoče izvajati tako natančno. Zato zakon določa, da se bodo zemljišča brez pripadajočih sestavin (prazna zemljišča) v skupine nepremičnin uvrščala glede na njihovo

namensko rabo, zemljišča s stavbami in deli stavb pa glede na njihovo dejansko rabo.

Z modelom se bodo za vse vrste nepremičnin določile vrednostne ravni, vrednostne tabele in vrednostne cone. V vrednostnih tabelah bodo določeni faktorji vrednotenja in količniki za izračun vrednosti. Vpliv lokacije bo opredeljen skozi vrednostno cono.

Ker gre pri gradnji modelov (generalno vrednotenje) za obsežne postopke, se bodo ti izvajali na vsakih nekaj let – zakon določa, da na vsaka štiri leta. V vmesnem obdobju se bodo vrednosti nepremičninam, za katere bo analiza trga skozi določitev indeksa vrednosti pokazala, da so se vrednosti v globalu spremenile, za zakonsko določen odstotek le prevrednotile. Prevrednotenje bo torej upoštevalo trende sprememb in ne kratkotrajnih nihanj na trgu nepremičnin.

Določeno je, da je za izvajanje vseh nalog množičnega vrednotenja pristojna Geodetska uprava RS. Zakon določa, katere naloge se izvajajo v okviru strokovnega dela generalnega vrednotenja ter katere naloge v okviru tehničnih nalog pripisa vrednosti. Kot naloge generalnega vrednotenja so določene naloge oblikovanja modelov vrednotenja, izračunavanja indeksov cen kot statističnih kazalcev o trgu nepremičnin in indeksov vrednosti za potrebe prevrednotenja vrednosti, vodenja zbirke vrednosti, ki bo hranila podatke o modelih vrednotenja, določanja strokovnih standardov množičnega vrednotenja itd. Z zakonom se predpisuje, da bodo morali izvajalci generalnega vrednotenja imeti določena strokovna znanja na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin. To bodo praviloma strokovnjaki z različnih področij: gradbenega, ekonomskega, pravnega, kmetijskega, gozdarskega, informacijskega pa tudi geodetskega, ki pa bodo morali poleg svoje osnovne stroke obvladati tudi metode posamičnega ocenjevanja in množičnega vrednotenja nepremičnin.

Kot naloge pripisovanja vrednosti so opredeljene naloge zbiranja, vodenja in vzdrževanja podatkov o trgu nepremičnin, zbiranja dodatnih podatkov o nepremičninah v registru nepremičnin za potrebe pripisa vrednosti, izvajanja nadzora nad kakovostjo podatkov, potrebnih za vrednotenje, ter seznanjanja lastnikov nepremičnin s podatki o njihovih nepremičninah in s podatkom o vrednosti njihovih nepremičnin. Ker bo v sistemu množičnega vrednotenja možen ugovor le na podatke, ki so bili uporabljeni za pripis vrednosti, in ne na modele vrednotenja, bo služba, ki bo izvajala množično vrednotenje, oziroma ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, v bistvu tudi pristojno za reševanje pritožb v sistemu množičnega vrednotenja.

V sistemu množičnega vrednotenja je predvideno tudi sodelovanje občin, ki bodo skozi sistem davka na nepremičnine ene glavnih uporabnic podatkov o vrednostih nepremičnin. Vse občine bodo imele možnost pred dokončno določitvijo in uradno objavo modelov podati pripombe in predloge. Imele bodo možnost preveriti ustreznost modelov za svoje okolje.

Pripis vrednosti se bo izvajal sproti, ob določitvi nove nepremičnine v registru nepremičnin ali ob spremembi podatkov o že evidentirani nepremičnini, in to na podlagi v tistem obdobju veljavnih modelov. Pripis se bo na novo izvedel tudi ob vsaki spremembi modelov vrednotenja ali ob objavi indeksov vrednosti nepremičnin.

Posebej je urejeno pridobivanje podatkov o trgu nepremičnin, ki obsegajo podatke o pravnih poslih, kot so prodajna cena ali najemnina, vrsta pravnega posla, vrsta nepremičnine, ter tehnične

podatke o nepremičnini pa tudi neosebne podatke o pogodbenih strankah, in sicer podatek o državljanstvu ter podatek o pravnoorganizacijski obliki. Evidenca trga nepremičnin bo nadgradila evidenco prometa, ki je že vzpostavljena na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju. Vendar danes vanjo posredujejo posamične podatke le nepremičninski posredniki ter generalizirane podatke Davčna uprava Republike Slovenije. Na podlagi zakona se bodo podatki še vedno pridobivali od nepremičninskih posrednikov ter skozi odmero davka na promet nepremičnin, vendar tudi od notarjev ter od občin in upravnih enot. Podatki se bodo vodili v enotni evidenci trga nepremičnin in bodo javno dostopni ter tako uporabni za različne namene, ne le za potrebe množičnega vrednotenja. Evidenco bo vodilo ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin. Za neposredovanje podatkov v evidenco trga nepremičnin zakon določa odgovornost za prekršek.

Vrednotenje se bo izvajalo tekoče, kot bodo nastajali modeli vrednotenja ali se spreminjali podatki o nepremičninah. Z zakonom se določa, v katerih primerih se bo ob izvedbi vrednotenja, torej ob pripisu vrednosti, lastnike obvestilo o tem podatku. Načeloma bodo lastniki dobili obvestilo ob vsakem pripisu vrednosti, razen ko se bo vrednost spremenila zaradi prevrednotenja. Lastniki bodo imeli možnost po prejemu obvestila spremeniti podatke o svoji nepremičnini v nepremičninskih evidencah, vendar v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin oziroma predpisi, ki urejajo posamezno zbirko podatkov.

Brnarda Berden, univ. dipl. inž. geod.
mag. Dušan Mitrovič, univ. dipl. inž. geod.
mag. Ema Pogorelčnik, univ. dipl. inž. geod.
vsi: Geodetska uprava Republike Slovenije