



**The Slovenian  
Institute  
of Auditors**

Dunajska cesta 106  
1000 Ljubljana, SLOVENIJA

Telefon: (01) 568 55 54, 568 56 36

Telefaks: (01) 568 63 32

Spletna stran: [www.si-revizija.si](http://www.si-revizija.si)

Elektronska pošta: [info@si-revizija.si](mailto:info@si-revizija.si)

RD številka za DDV: SI2/U55264

REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA FINANCE

Župančičeva ulica 3, p.p. 644a

1001 LJUBLJANA

Vaš znak: 007-495/2016

Naš znak:

Ljubljana, 30.9.2016

## Zadeva : Pripombe na predlog Zakona o množičnem vrednotenju (ZMVN 2016)

Slovenski inštitut za revizijo, ki skladno z določili Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) sprejema in objavlja strokovna pravila na področju ocenjevanja vrednosti in je tudi član Sveta za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Committee, IVSC), podaja pripombe na predlog Zakona o množičnem vrednotenju (odslej ZMVN).

### 1. Splošno

ZMVN se v osnovnih izhodiščih naslanja na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, natančneje na podlago tržne vrednosti, pri čemer v kasnejših določilih postavlja predpostavke, ki niso v skladu tržno vrednostjo. Navedeno dejstvo je pomembno med drugim pri ravnanju pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti v primerih izdelave morebitnih ugovorov na ocenjene vrednosti v sklopu množičnega vrednotenja in pri uporabi tako ocenjenih vrednosti za druge namene, razen obdavčitev.

ZMVN definira pojem *posplošena tržna vrednost*, ki je vrednost nepremičnine, izračunana z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičninah, ki so na dan pripisa posplošene tržne vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja. Ker je poimenovanje posplošena tržna vrednost zelo podobno pojmu *tržna vrednost*, je zavajajoče. Tržna vrednost je namreč po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Pojma nimata veliko skupnih točk, zato je nujno potrebna večja distinkcija med njima. Poimenovanje posplošena tržna vrednost je potrebno zamenjati s poimenovanjem, ki bo vsebinsko ustrežnejše, denimo *posplošena vrednost* ali *obdavčljiva vrednost*.

Zakon stremi k izračunavanju posplošene tržne vrednosti (odslej posplošene vrednosti) nepremičnine pri najgospodarnejši uporabi, kar je sicer skladno z načeli Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, vendar je takšno rabo brez individualnega preverjanja pravnih možnosti alternativne rabe pri obstoječih stavbah nemogoče ugotoviti. Torej modeli

vrednotenja pri obstoječih stavbah ne upoštevajo (vedno) načela najgospodarnejše uporabe. Prav nasprotno pa ZMVN predvideva, da najgospodarnejšo uporabo nepozidanega zemljišča odraža njegova namenska raba, čeprav ni nujno, da je namenska raba tudi smiselna in izvedljiva.

Podatki o lastnostih nepremičnin iz uradnih evidenc, ki predstavljajo del osnov za množično vrednotenje (npr. podatki o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin) so pogosto nepopolni in tudi v najbolj pomembni točki, to je površini zgradbe ali dela zgradbe, očitno napačni. To pomeni, da so bili ti podatki zbrani ali določeni napačno in da nad kakovostjo zajema podatkov ni bilo kontrole. Tudi register evidence trga nepremičnin je neprečiščen in se na primer v evidenci prodaj nepozidanih stavbnih zemljišč pojavljajo tudi kmetijska zemljišča, ki so v večini primerov precej cenejša kot stavba zemljišča, kot tudi zemljišča z zgradbami, ki v preračunu prodajne cene na enoto mere površine zemljišča znatno presegajo vrednost prostega stavbnega zemljišča v določeni vrednostni coni. Tak skupek zbranih transakcij zagotovo ne predstavlja solidne osnove za množično vrednotenje nepremičnin. Zato je opozorilo Ustavnega sodišča o pomenu kvalitetnih in pravih podatkov o nepremičninah več kot na mestu. Kvaliteta navedenih podatkov je bistvena in daleč najpomembnejša osnova za kakovostno oceno posplošene vrednosti vsake nepremičnine ter posledično bolj soliden temelj za obdavčitve nepremičnin in drugih aktivnosti, ki uporabljajo te baze.

V ZMVN je državni organ vrednotenja pasivni zbiralec podatkov in informacij, ki jih morajo posredovati zavezanci, vendar je nadzor nad tem zgolj postopkovni, ne pa tudi vsebinski, ki bi preprečil tudi take bistvene napake, ki smo jih prikazali na primeru stavbnih zemljišč.

Glede na vprašljivo natančnost evidenc, na katerih temelji zajem podatkov za množično vrednotenje, je vprašljiva verodostojnost vrednotenj. Zato posplošena vrednost ne more biti osnova za transakcije, pri katerih se pričakuje ocenitev tržne vrednosti in zato je potrebno v ZMVN posebej poudariti omejitve uporabe posplošene vrednosti. Vrednosti nepremičnin, pridobljene na podlagi množičnega vrednotenja, ne morejo biti osnova za razlastitve ali obremenitve s strani države, za potrebe bank, zavarovalnic ipd. Banke, na primer, so zavezane k uporabi ocen vrednosti, izdelanih v celoti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in podatkov o posplošenih vrednostih za potrebe zavarovanega posojanja ne morejo uporabiti. V takšnih primerih je potrebna posamična ocena vrednosti, ki upošteva dejansko in pravno stanje nepremičnine za vsak posamezni primer posebej.

Tudi pri omejeni uporabi posplošene vrednosti se pojavlja dvom v verodostojnost vrednotenj, če se modeli preverjajo zgolj na 4 leta. Spremenljive okoliščine zahtevajo pogosto posodabljanje modelov in uvajanje novih (npr. hoteli, restavracije so bili doslej vrednotene po modelu nabavne vrednosti, odslej pa po donosih), spreminjanje modelov pa zahteva njihovo preverjanje in presojo kakovosti na podlagi teh izračunanih posplošenih vrednosti pogosteje kot na 4 leta.

ZMVN sicer predvideva možnost ugovora, vendar je le ta omejen z določili in navodili, določenimi v zakonu. Torej v tem primeru ne govorimo več o oceni vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, na katere se sicer ZMVN naslanja, temveč o oceni v skladu z ZMVN. Torej ne moremo govoriti o podlagi tržne vrednosti, temveč o podlagi, določeni z zakonom. Kot navaja ZMVN, tudi pri ugovoru ne gre za individualno cenitev, temveč za ugotavljanje tako imenovanih posebnih okoliščin pod določenimi predpostavkami. Vprašanje pa je, če ta zakonska podlaga zagotavlja pravno varnost, ki naj bi jo zagotavljal ugovor na ocenjene vrednosti v sklopu množičnega vrednotenja.

Tako naj bi ocenjevalec vrednosti nepremičnin v skladu z ZMVN v poročilu ugotavljal tako imenovane posebne okoliščine, ki naj bi vplivale na ocenjeno vrednost. Pri tem je ocenjevalec vrednosti nepremičnin omejen z dejstvom oziroma predpostavko, da je dejanska raba najgospodarnejša raba za pozidana zemljišča, uporabiti mora podatke o nepremičnini iz evidence vrednotenja, ter uporabiti mora način ocenjevanja, kot je za ocenjevano nepremičnino predviden v sistemu množičnega vrednotenja.

Navedene predpostavke predstavljajo odklon od tržne vrednosti in rezultat ocenjevanja vrednosti, kot je predviden z ZMVN, ni tržna vrednost v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Tudi, če bi prišlo do sprejetja zakona v predlagani obliki, ugovor, kot je predviden v ZMVN, ne bo uvajal ustreznega pravnega varstva, kar pa je bil očitek prejšnjemu zakonu. Ocenjevalci vrednosti nepremičnin pa bodo, če bodo uporabljali naziv pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, v poročila morali zapisati, da gre za odklon od tržne vrednosti in da gre za oceno vrednosti, kjer je podlaga vrednosti predpisana z zakonom. Navedeno dejstvo odklona od tržne vrednosti je pomembno tudi pri uporabi tako ocenjene vrednosti oziroma posebnih okoliščin za druge namene (razlastitev, zavarovano posojanje, sodni postopki,...), kar sicer predvideva predlog ZMVN. Pri navedenih postopkih je običajno predpisana podlaga tržna vrednost, zato z zakonom predpisana podlaga vrednosti ni ustrezna.

Ob tem velja poudariti, da če mora ocenjevalec vrednosti nepremičnin temeljiti oceno vrednosti na podatkih o nepremičnini iz evidence vrednotenja, ki so mogoče iz kakršnega koli razloga »prilagojenik«, tako ocenjena vrednost ne odraža tržne vrednosti ocenjevanega premoženja.

Naposled velja opozoriti, da ima lahko ZMVN negativne učinke na trajnostno in energetsko učinkovito gradnjo. Ta je precej dražja od klasične gradnje, posledično pa takšne nepremičnine tudi več vredne. Če bo to pomenilo, da bodo za trajnostne in energetsko učinkovite zgradbe potrebno plačevati višje davke, bo to gotovo zaviralo razvoj tovrstne gradnje, kar je v nasprotju s usmeritvami Slovenije in smernicami Evropske unije. Glede na to, da je posplošena vrednost uporabna predvsem kot osnova za obdavčenje nepremičnin, velja v ZMVN in povezanih zakonih upoštevati posebno obravnavo trajnostnih in energetsko učinkovitih zgradb.

## **2. Pripombe po členih**

### **3. člen, 2. odstavek**

Podatki uradnih evidenc zelo pogosto ne izkazujejo dejanskega stanja nepremičnin. Na zemljiških parcelah so zavedene stavbe, ki v naravi ne obstajajo, najpogosteje pa so napačni podatki o izmerah stavb. Prepustiti lastnikom nepremičnin, da zagotovijo resnične in verodostojne podatke, je v praksi neizvedljivo.

Iz napačnih podatkov ne izhaja samo, da so po koncu postopka pripisane posplošene vrednosti nepremičninam z napačnimi podatki napačne. Še večji problem predstavljajo ti napačni podatki o nepremičninah, ko predstavljajo vhodne podatke pri oblikovanju modelov in uporabe izvedenih transakcij, kjer je npr. zavedena prodaja zgolj 100 m<sup>2</sup> velike nepremičnine, v naravi pa se je prodala nepremičnina s 400 m<sup>2</sup>.

### **3. člen, 6. odstavek**

Najgospodarnejša raba pozidanega zemljišča se lahko pomembno razlikuje od dejanske rabe (in velikosti) pripadajočih stavb.

### **15. člen, 3. odstavek**

Tekoči stroški in stroški investicijskega vzdrževanja lahko bistveno vplivajo na doseženo najemnino, zato bi bilo pri obdelavi podatkov za oceno vrednosti z na donosu zasnovanim načinom nujno upoštevati tudi ta podatek. Z zbiranjem podatkov z vprašalniki velja enako kot pri podatkih o nepremičninah, da ni mogoče realno pričakovati, da bo večina vhodnih podatkov resničnih in pravilnih za uporabo.

18. člen, 3. odstavek

Podatki o lastnostih parcele; po primerjavi trenutnih posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin so vrednosti za prazna zemljišča enake ne glede na pomembne lastnost parcele, na primer naklon. Parcele z velikim naklonom so bistveno manj uporabne oz. uporabne z veliko višjimi stroški, zato so dosežene cene bistveno nižje. Velja tako za zazidljive parcele (višji stroški gradnje) in kmetijska in gozdna zemljišča, kjer je otežen dostop in zahtevno delo z specialno mehanizacijo ali pa zaradi resnično velikih naklonov celo onemogočena uporaba po namenski rabi.

31. člen, 5. člen

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti je zavezan k popolnemu spoštovanju MSOV, kjer v oceni upošteva vse okoliščine, ki vplivajo na ceno in morda ne zgolj tistih, ki so opredeljene v modelu. Prav tako morda izbrani način vrednotenja v uporabljenem modelu za predmetno nepremičnino ni najbolj primeren.

38. člen, 3. odstavek

Postavlja se vprašanje ali je parcela, ki ima možen priklop na elektroenergetsko in javno vodovodno omrežje, nima pa možnosti priklopa na javno kanalizacijsko omrežje, res »komunalno neopremljena«. Če prvi dve možnosti ima, tretje pa ne, je vseeno bolj primerljiva komunalno opremljenim, kot pa parcelam, ki nimajo možnosti nobenega priklopa.

41. člen, 4. odstavek

Podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino; ni jasno kateri so ti podatki in ali so posredovani v evidenco pri vseh zajetih nepremičninah, da so potem le-te primerne za primerjavo med seboj.

48. člen


Ni opredeljeno na kakšen način je omogočen brezplačen dostop do podatkov o nepremičninah iz evidence trga nepremičnin in kakšen je rok za zagotovitev prejema teh podatkov.

Iz člena ni jasno imajo tudi pooblaščen ocenjevalci nepremičnin na voljo brezplačno uporabo storitev.

Ni jasno ali se v primeru ocene vrednosti z upoštevanjem posebnih okoliščin, uporaba podatkov šteje za pridobitni namen. Prav tako ni jasno kako je z ocenjevanjem vrednosti za potrebe v sodnih postopkih.

Lepo pozdravljeni.

  
Dr. Marjan Odar

Direktor  
Slovenskega inštituta za revizijo  
 SLOVENSKI INŠTITUT  
ZA REVIZIJO  
Ljubljana, Dunajska cesta 106