



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

DIREKTORAT ZA SISTEM DAVČNIH,
CARINSKIH IN DRUGIH JAVNIH PRIHODKOV

Župančičeva 3, p.p.644a, 1001 Ljubljana

T: 01 369 66 10

F: 01 369 66 19

E: gp.mf@gov.si

www.mf.gov.si

Urad Vlade RS za komuniciranje
Gregorčičeva 25
1000 Ljubljana

Številka: 092-367/2015/2

Datum: 21. 12. 2015

Zadeva: Predlagam.vladi.si predlog 4851-270 – odgovor

Zveza: Vaš dopis št. 092-270/2013/4 z dne 30. 11. 2015

Spoštovani,

v prilogi vam pošiljamo odgovor Ministrstva za finance na predlog predlagatelja v zvezi s cenitvijo nepremičnin.

S spoštovanjem,



mag. Irena Popovič
generalna direktorica

Popovič

Priloga:
- odgovor

Poslati:
- naslovniku – po e-pošti: gp.ukom@gov.si.

Priloga: Odgovor Ministrstva za finance

Zadeva: Predlagam.vladi.si - Predlog 4851-270: Cenitev nepremičnin

S strani vašega urada nam je bil dne 30. 11. 2015 v odgovor posredovan predlog št. 4851-270 s spletnega orodja predlagam.vladi.si. Predlog se nanaša na problematiko cenitev nepremičnin, saj se predlaga, da vlada najde pravično merilo, ki bo osnova za davek na nepremičnine. Predlagatelj meni, da je sedanja cenitev na daljavo preveč nerealna. Pozna namreč primer, kjer je dvosobno stanovanje v 110 let stari hiši s parkirnim prostorom v predmestju Jesenic skoraj enako ocenjeno kot 30 let stara samostojna stanovanjska hiša z zemljiščem v predmestju Nove Gorice.

Po vpogledu na spletni portal predlagam.vladi.si ugotavljamo, da je bil predlog podan že dne 20. 7. 2013. Glede predloga ste že pridobili odziv Geodetske uprave Republike Slovenije, ki meni, da je odgovor na predlog v pristojnosti Ministrstva za finance, ki je pristojno za pripravo sprememb zakonodaje s področja množičnega vrednotenja nepremičnin.

Ministrstvo za finance v nadaljevanju podaja svoje mnenje.

V Republiki Sloveniji množično vrednotenje nepremičnin trenutno ureja Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 in 87/11). Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin temelji na izhodišču, da vrednost nepremičnin po splošnih ekonomskih načelih ponudbe in povpraševanja določa nepremičninski trg. Z namenom ugotavljanja gibanja trga nepremičnin se v Sloveniji že skoraj 20 let zbirajo podatki o dejansko opravljenih prodajah nepremičnin ter njihovih lastnostih. Vsi zbrani podatki o prodajah se pregledajo z vidika kakovosti in ustreznosti dejanskemu stanju, nato pa se z različnimi metodami statistične obdelave (multipla regresija) oblikujejo modeli množičnega vrednotenja nepremičnin. V modelih množičnega vrednotenja nepremičnin se v matematični obliki zapiše ugotovljen vpliv posameznih faktorjev (npr. lokacija, efektivna starost, kakovost, velikost, obstoj pritiklin) na vrednost nepremičnine. Bistven vpliv na vrednost nepremičnine prinaša prav lokacija nepremičnine. Področje Republike Slovenije je za posamezno vrsto nepremičnin razdeljeno na vrednostne cone, katerim se pripiše ena od 20 vrednostnih ravni. V vrednostne cone se vključujejo področja, za katera trg nepremičnin pokaže primerljiv vpliv lokacije na vrednost nepremičnine. Prav tako pa trg nepremičnin glede na višino dejansko doseženih prodajnih cen posameznih vrst nepremičnin pokaže, katera vrednostna raven se posamezni vrednostni coni pripiše. Oblikovanje vrednostnih con in ravni sledi načelu, da imajo enake oziroma primerljive nepremičnine, ki se (kjerkoli v Republiki Sloveniji) nahajajo v vrednostnih conah, katerim je pripisana ista vrednostna raven, enako vrednost. Poleg lokacije na vrednost nepremičnine vplivata tudi velikost nepremičnine ter efektivna starost nepremičnine. Slednja se prav tako ugotavlja z upoštevanjem več faktorjev (starost temeljnih elementov stavbe, leto obnove oken, strehe,...). Množično vrednotenje nepremičnin v modelih vrednotenja v določenem delu upošteva tudi element »mikrolokacije« v smislu oddaljenosti posamezne nepremičnine od največjih elementov gospodarske javne infrastrukture.

Konkretno ugotovljena vrednost posamezne nepremičnine pa ni odvisna zgolj od modelov vrednotenja nepremičnin, temveč tudi od podatkov, ki so o posamezni nepremičnini zbrani v registru nepremičnin. Pravilnost teh podatkov pa je v veliki meri odvisna od aktivnega sodelovanja lastnikov nepremičnin, ki morajo poskrbeti za pravilnost in ustreznost podatkov o lastnih nepremičninah.

Iz zgornjega opisa splošnih principov je razbrati, da je množično vrednotenje nepremičnin zelo kompleksno opravilo. Primerjave dveh nepremičnin zgolj na podlagi podatkov, kot jih navaja predlagatelj, ni mogoče kakovostno izvesti oziroma je takšna primerjava lahko zavajajoča.

Glede na to, da je bil predlog v spletno orodje predlagam.vladi.si podan že v letu 2013, Ministrstvo za finance pojasnjuje še, da je Ustavno sodišče RS z odločbo, št. U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014, ugotovilo, da je ZMVN v neskladju z Ustavo, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi obdavčenja nepremičnin. Očitki o ustavnem neskladju se nanašajo na urejanje bistvenih meril množičnega vrednotenja v podzakonskih predpisih (in ne v zakonu) ter na nezmožnost lastnika nepremičnine izpodbijati posplošeno tržno vrednost v pritožbenem postopku. V okviru Ministrstva za finance se ob upoštevanju očitkov iz omenjene odločbe Ustavnega sodišča RS pripravljajo nove zakonske rešitve, kot je to v svojem odzivu izpostavila Geodetska uprava Republike Slovenije. Načrtujejo se izboljšave sistema v smislu odprave neustavnih pravnih rešitev ZMVN, prav tako pa se v največji možni meri načrtuje odprava dejanskih pomanjkljivosti sistema, ki so bile izpostavljene ob poskusu uvedbe davka na nepremičnine v letu 2014. Kljub temu, da je nosilec zakona, ki ureja to področje, Ministrstvo za finance, je za strokovne podlage ter izvedbo sistema množičnega vrednotenja, pa tudi za pridobivanje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah, ki se uporabijo pri izračunu vrednosti, pristojno Ministrstvo za okolje in prostor oziroma Geodetska uprava Republike Slovenije. Spremembe zakonskih podlag množičnega vrednotenja nepremičnin se torej pripravljajo s sodelovanjem obeh resorjev.