

Gredo nova vrednotenja nepremičnin zaradi PKP5 v smeti?

Finance Live
07.10.2020 16:42

Slovensko nepremičninsko združenje Fiabci opozarja: "Letošnja vrednotenja bodo ostala v predalu, tudi banke in zavarovalnice se bodo morale pri posojilih in zavarovanju nepremičnin naslanjati na lastne ocene ali na vrednotenja iz leta 2017."

TANJA SMREKAR

Ali najnovejši predlog zakona o začasnih ukrepih za omilitev posledic koronavirusa, tako imenovani PKP5, res za vedno in za vse uporabnike meče v smeti najnovejše množično vrednotenje nepremičnin z začetka leta? "Da. Nihče, ne banke, ne zavarovalnice, ne **Furs** niti ne lastniki sami ali občine, se ne bo mogel nasloniti na letos že opravljene ocene vrednosti nepremičnin. Gre za suspenz celotnega sistema do leta 2022 ali celo 2023, ko naj bi bili sprejeti novi modeli vrednotenja nepremičnin," pravi **Marko Novak**, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja **Fiabci**. Podobno pravijo na **Združenju bank Slovenije (ZBS)**, ki so na zamrznitev evidenc iz novega vrednotenja opozorili tudi poslanske skupine.

Vlada sicer v obrazložitvi predloga PKP5 zatrjuje drugače. In sicer - nove vrednosti nepremičnin iz letošnjega marca se ne bodo uporabljale samo kot podlaga za izplačilo socialnih prejemkov. Za to se bodo še vedno uporabljale nižje vrednosti iz vrednotenja v letu 2017, kar je za prejemnike socialnih pomoči ugodneje, ker so bile nepremičnine takrat cenejše. Za vse druge potrebe - torej za banke, zavarovalnice, **Furs** - se bodo lahko uporabljale nove vrednosti. A kaj, ko to v resnici ne drži. Zakon v svojem 29. členu določa drugače, trdijo na nepremičninskem in bančnem združenju. Podatki bodo zamrznjeni in skriti za vse! Več o tem pišemo v nadaljevanju.

Bo vlada izničila zadnje vrednotenje nepremičnin in kaj to pomeni za banke, Furs in zavarovalnice?

"Ob skrbnem pregledu določb **predloga zakona** ugotavljamo, da vsebuje določbo (1. odstavek 29. člena), na podlagi katere se bo javno izkazovanje podatkov o posplošenih vrednostih nepremičnin, sicer že ustavljeno do 1. januarja 2021, izvedlo z dodatnim dvoletnim zamikom, ter vas želimo opozoriti na naše zadržke v zvezi s tem," so poslanskim skupinam sporočili iz ZBS. Kot pravijo, to za banke pomeni težave v številnih postopkih, zlasti pa pri kreditiranju fizičnih oseb in ugotavljanju potrebnih oslabitev in rezervacij za donosne naložbe. Svoje odločitve lahko namreč banke sprejemajo na podlagi ocen vrednosti nepremičnin za zavarovanje kreditnih izpostavljenosti, podatki, ki jih uporabljajo, pa so iz sistema množičnega vrednotenja. A za zdaj so zadnji podatki zamrznjeni, stari pa so še iz leta

2017. Torej nerealni in za banke celo že nezanesljivi, saj morajo imeti sveže oziroma ažurirane podatke. Morebiten dodaten komentar ZBS še čakamo.

Težave pri preverjanju realnih cen nepremičnin, ki so podlaga za davek na promet nepremičnin in davek na kapitalske dobičke ob prodaji nepremičnin, bo imel tudi Furs. Čeprav množično vrednotenje uradno ni podlaga za določanje davčne osnove, se Furs pri preverjanju kupoprodajnih pogodb naslanja prav na podatke iz množičnega vrednotenja. Podobno je to lahko podpora zavarovalnicam pri zavarovanju nepremičnin, na primer.

Kaj določa predlog PKP5

Predlog zakona v 29. členu določa, da se podatki evidence vrednotenja začnejo javno izkazovati na dan, določen z uredbo iz 20. člena zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Te uredbe pa še ni, poudarja Novak. Gre sicer za pričakovane nove modele vrednotenja v letu 2022 ali 2023. Do takrat pa, vsaj sodeč po tem predlogu zakona, ostajajo vrednotenja iz tega leta v predalu.

Predlog zakona namreč v istem členu izničuje tudi določila iz aprilske protikoronske zakonodaje, kjer je določeno, da se podatki evidence vrednotenja začnejo javno izkazovati na dan 1. januar 2021. Določa namreč, da bodo javni šele podatki oziroma vrednotenja po novi uredbi. Ta še ni določena, dobili naj bi jo šele leta 2022 ali celo 2023.

"Podatki o vrednostih nepremičnin ne bodo dostopni ne lastnikom nepremičnin in tudi ne vsem drugim zainteresiranim fizičnim in pravnim osebam, kamor sodijo na primer občine, Furs, banke, zavarovalnice ... To pomeni dejansko suspenz celotnega sistema - ne samo rezultatov dosedanjega množičnega vrednotenja nepremičnin, temveč zlasti tudi izredno obsežnih javnih podatkov o nepremičninah v evidenci vrednotenja **Gursa**, ki so podlaga za različne potrebe tako državljanov kot tudi občin in državnih organov, bank, zavarovalnic, **Banke Slovenije**, čeprav imamo po kakovosti podatkov o vrednostih enega najbolj natančnih sistemov v EU," pravi Marko Novak.

Je torej vladna obrazložitev predloga zakona zavajujoča?

Da, pravijo na združenju Fiabci. Pismo o tem so že poslali predsedniku vlade **Janezu Janši**: "Dolžni smo vas opozoriti, da je obrazložitev 29. člena predloga zakona v popolnem nasprotju s samim besedilom 1. odstavka 29. člena, saj je v obrazložitvi zakona izrecno navedeno, da se še naprej 'omogoči uporaba novo ocenjenih vrednosti za vse javne namene (statistična spremljanja, upravljanje premoženja, razvijanje različnih novih metod za javne potrebe itd.),

razen za postopke uveljavljanja pravic iz javnih sredstev, ter tudi za vse različne zasebne namene (sodišča, zavarovalnice, banke, poslovni zasebni interes)'.«