

 Arhiv člankov
Rezultati zadnjega iskanja 

## Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1) z uvodnimi pojasnili in komentarjem



PREJŠNJI ČLANEK

NASLEDNJI ČLANEK



Avtor: **Robert Geisler**, univ. dipl. pravnik, član upravnega odbora *Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija*, član Komisije za preverjanje in potrjevanje Nacionalne poklicne kvalifikacije Posrednik/posrednica za nepremičnine, lastnik pravne pisarne *REALITETA*

*Stališča v tem prispevku niso nujno tudi stališča organizacij, katerih član je avtor ali je v njih zaposlen.*

Datum objave: 7.04.2022

Rubrika: KNJIGE

Področje: Lastnina in druge stvarne pravice; Kultura in umetnost

Citat: Geisler Robert, Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1) z uvodnimi pojasnili in komentarjem, Pravna praksa, št. 14, 2022, str. 32-33.



Izčrpna monografija z naslovom **Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1) z uvodnimi pojasnili in komentarjem**<sup>1</sup> avtoric mag. Neve Žibrik in mag. Tine Humar je odličen in strokoven pripomoček pri razumevanju sistema množičnega vrednotenja nepremičnin pri nas, z uvodno predstavitvijo razlogov in namena sprejema, poglobljeno analizo, obrazložitvami in usmeritvami ter še posebej uporabnimi praktičnimi primeri v povezavi z "novim" Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1).<sup>2</sup>

ZMVN-1 je bil sprejet kot posledica izdane odločbe Ustavnega sodišča v zadevi U-I-313/13 z dne 21. marca 2014 (odločba US),<sup>3</sup> s katero je to razveljavilo ključne določbe prvotne ureditve množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN) pri nas, saj je poleg Zakona o davku na nepremičnine



(ZDavNepr)<sup>4</sup> razveljavilo - v luči recenziranega dela - tudi in predvsem nekatere določbe "prvotnega" Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN),<sup>5</sup> ki so bile v neskladju z Ustavo Republike Slovenije (URS),<sup>6</sup> kolikor so nanašale na MVN zaradi obdavčenja.

Monografija sistematično pristopa k obravnavi vsebine MVN v Sloveniji. Sestavljena je iz dveh delov, in sicer prvega z uvodnimi pojasnili ter drugega s komentarjem določb ZMVN-1. Skupaj tako v štirih preišljeno izbranih poglavjih avtorici obdelata:

- uvod v razumevanje in predstavitev institutov MVN,
- pravno varnost lastnikov ter
- predstavitev organizacijskega ustroja in učinkovitost s kritičnim pogledom avtoric na eni strani in vsebinskim komentarjem posameznih določb zakona na drugi strani.

V uvodnem poglavju avtorici nazorno in strokovno, pa vendar tudi laičnemu bralcu razumljivo predstavi mednarodni okvir MVN ter za njegovo razumevanje tudi razmejitve med množičnim vrednotenjem in individualnim ocenjevanjem. Nadalje izčrpno in kritično predstavi pravila MVN, pri tem pa ne umanjka niti pogled čez planke s predstavitev sistemov v zrelejših, da ne rečem razvitejših državah na področju MVN, kot so Danska, Švedska in Nizozemska, hkrati pa posredno vzporednico povlečeta z Litvo, eno od baltskih držav, ki je v Evropsko unijo vstopila leta 2004 prav skupaj s Slovenijo. Za tem sledi predstavitev in tudi uporaba MVN v Sloveniji s pregledom zakonodajnih podlag in njihovih namenov, poglavje pa zaključita z analizo prej omenjene odločbe US in potrebno nadgradnjo sistema z novim ZMVN-1, ki je predmet obravnave monografije.

V drugem poglavju, ki je hkrati osrednje poglavje uvodnih pojasnil, avtorici poglobljeno, pa vendar ne prezahtevno predstavi sistem MVN in temeljni postulat pravne varnosti lastnikov nepremičnin, vse v luči omenjene odločbe US. V njej je Ustavno sodišče prvotnemu sistemu več kot upravičeno očitalo neustavnost zaradi izvotljene pravice do pravnega sredstva in preverjalo tudi ustavno skladnost sistema po ZMVN ter ugotovilo neskladje z URS, kolikor se je nanašal na MVN zaradi obdavčenja nepremičnin. Ustavno sodišče je izpostavilo zlasti, da prejšnji sistem MVN za primer, da se rezultati takega vrednotenja uporabljajo za namen obdavčitve nepremičnin, ni vseboval zadostnega pravnega varstva lastnikov in pravnega sredstva zoper posplošeno tržno vrednost nepremičnin. V nadaljevanju avtorici namenita osrednjo pozornost načelu zakonitosti in pravne varnosti lastnikov pri MVN, ki sta bili glavna rakrana omenjenega prvotnega sistema. Pri tem obrazložita tudi pomen posameznih elementov izračuna posplošene tržne vrednosti in podlag za delovanje sistema MVN, zlasti pomen podatkov o nepremičninah. Zelo pohvalno avtorici predstavi posamezne evidence podatkov o nepremičninah, ki se uporabljajo za MVN, še posebej pa shematsko predstavi postopke za spreminjanje teh podatkov, kar je bi tudi osrednji očitek Ustavnega sodišča prejšnjemu sistemu. Poseben tabelarični pregled predstavlja odličen pripomoček z vpogledom v podatke za pripis posplošene tržne vrednosti v evidenci vrednotenja in pristojnih organov ter postopkov za urejanje teh podatkov.

Ubrani pristop je za uporabo monografije, ki s tem pridobi tudi naravo "praktičnega priročnika", izjemno dragocen in ga avtorici uporabita na več delih, in sicer z uporabo preglednic, grafik in miselnih vzorcev ter zelo nazornim konkretnim primerom izračuna posplošene tržne vrednosti. Ta bralcu po posameznih korakih razumljivo in s podatki ter logičnimi oznakami vira podatkov za določitev vrednostne cone, ravni in faktorjev, ki vplivajo na vrednost, razumljivo predstavi način izračuna posplošene tržne vrednosti.

V krajšem tretjem poglavju se avtorici dotakneta tudi narave organizacije ter pričakovane in dejanske učinkovitosti MVN, pri tem pa tudi strokovno in kritično predstavi svoj pogled in napravita poenostavljeno opisno kvazi SWOT analizo sistema, s katero se je mogoče precej

strinjati. To poglavje je na prvi pogled resda krajše, vendar daje težo in pomemben doprinos ter predstavlja širokogleden pristop avtoric k obravnavi sistema MVN, kot ga bralec pričakuje od tovrstnega dela.

V zadnjem delu monografije avtorici predstavita pregled ZMVN-1 po členih ter izčrpno razložita namene zakona in bistvenih rešitev s posameznimi instituti, kar nakazuje njun poglobljen uvid v nastanek in razvoj sistema ter zakonske materije. Pri tem so izjemno dobrodošle vse grafike postopkov, še posebej slikovni prikazi za razumevanje posebnih enot vrednotenja, postopka za določanje modelov vrednotenja in postopka pripisa posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja ter shema postopka za ugotavljanje posebnih okoliščin in še posebej prikaz praktičnega primera izračuna posplošene tržne vrednosti.

Po natančnem in prijetnem branju lahko z veseljem potrdim, da bo pričujoča monografija tako s strokovnega in akademskega vidika kot z vidika praktične uporabnosti velik doprinos v teoriji in praksi MVN, pa tudi pri bodočem sprejemanju zakonodaje na področju obdavčenja nepremičnin ter kasneje pri uporabi in razlagi podlag za obdavčenje, ko bo dozorela družbeno-politična volja za uvedbo nepremičninskega davka. V *Slovenskem nepremičninskem združenju - FIABCI Slovenija*<sup>7</sup> bomo vsekakor tudi v prihodnje tvorno pristopali k sodelovanju z vsemi deležniki in nosilci oblasti pri nastanku in implementaciji nove ureditve za pravično in sorazmerno obdavčenje nepremičnega premoženja, ki bo temeljilo na strokovnih podlagah ter legitimnem sistemu MVN.

---

#### Opombe:

<sup>1</sup> **Žibrik, N., in Humar, T.:** Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1) z uvodnimi pojasnili in komentarjem. Uradni list RS, Ljubljana 2021, 266 strani. Cena: 128 evrov.

<sup>2</sup> Ur. l. RS, št. 77/17 in nasl.

<sup>3</sup> Odločba o razveljavitvi ZDavNepr in o ugotovitvi, da je ZMVN, kolikor se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin zaradi njihovega obdavčevanja, v neskladju z URS.

<sup>4</sup> Ur. l. RS, št. 101/13 in nasl.

<sup>5</sup> Ur. l. RS, št. 50/06 in nasl.

<sup>6</sup> Ur. l. RS, št. 33/91-I in nasl.

<sup>7</sup> *Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija*, ki ima status nevladne organizacije na področju urejanja prostora, ki deluje v javnem interesu, je zavzeto sodelovalo že v postopkih priprave in sprejemanja tako ZDavNepr kot tudi ZMVN-1. Več na: <https://www.fiabci.si> (21. 2. 2022).

**Dodaj novo opombo...**



*Soustvarjamo  
pravo.*

