

Številka: 007-58/2020/28
Ljubljana, 5. 3. 2020
EVA 2019-2550-0089
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si
ZADEVA: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin – predlog za obravnavo
1. Predlog sklepov vlade:
Na podlagi 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list 77/17, 33/19 in 66/19) je Vlada Republike Slovenije na seji dne sprejela naslednji
SKLEP:
Vlada Republike Slovenije izdaja Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin in jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
Stojan Tramte GENERALNI SEKRETAR VLADE
Poslati: Ministrstvo za okolje in prostor Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije Ministrstvo za finance Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:
(Navedite razloge, razen za predlog zakona o ratifikaciji mednarodne pogodbe, ki se obravnava po nujnem postopku – 169. člen Poslovnika državnega zbora.)
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
- Tomaž PETEK, generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije - mag. Dušan MITROVIČ, direktor Urada za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije - mag. Martin SMODIŠ, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:
/
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:
/
5. Kratek povzetek gradiva:
Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) v 5. členu poimensko določa modele vrednotenja nepremičnin, ki se na podlagi dogajanja na trgu

nepremičnin oblikujejo kot matematični zapisi, ki določijo katere lastnosti nepremičnine pomembno vplivajo na njeno vrednost, in hkrati določijo tudi velikost njihovega vpliva. Modeli vrednotenja so oblikovani za vrednotenje treh skupin enot vrednotenja: za stavbe in dele stavb, za zemljišča in za posebne enote vrednotenja.

Ker vnaprejšnja taksativna zakonska določitev podrobnejših podatkov, ki vplivajo na vrednost nepremičnin ter določitev velikosti njihovega vpliva na posplošeno vrednost), ni mogoča, saj se skozi razvoj trga nepremičnin ti podatki lahko spreminjajo, ZMVN-1 ne določa podrobnejše vsebine modelov vrednotenja ampak v 20. členu določa, da se modeli vrednotenja sprejmejo kot predpis vlade na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja. Taka rešitev omogoča, da se modeli vrednotenja, ob upoštevanju zakonskega okvira, tekoče prilagajajo morebitnim spremembam trga nepremičnin in tako ocenjene vrednosti vedno odražajo kakovostno oceno tržne vrednosti nepremičnin. Spremljanje trga nepremičnin in prilagajanje modelov vrednotenja je stalna sistemska naloga množičnega vrednotenja. ZMVN-1 nalaga, da se morajo modeli vrednotenja preveriti na vsaki dve leti.

Končni predlog modelov vrednotenja nepremičnin za sprejem na Vladi Republike Slovenije je Geodetska uprava Republike Slovenije kot organ vrednotenja pripravila po opravljenem posvetovanju s strokovno javnostjo, sodelovanju občin pri pripravi predloga modelov vrednotenja, javni razgrnitvi in javni predstavitvi predloga modelov vrednotenja nepremičnin ter poskusnega izračuna posplošene vrednosti. Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (v nadaljnjem besedilu: uredba) za vsak model vrednotenja določa: pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, formule, tabele, točkovnike, faktorje in grafe, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja ter podatke za pripis posplošene vrednosti.

20. člen ZMVN-1 določa, da vlada izda predpis o določitvi modelov vrednotenja na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja, 56. člen ZMVN-1 pa določa, da vlada prvič izda uredbo iz 20. člena ZMVN-1 najkasneje do 31. marca 2020. Pripis posplošene vrednosti nepremičnin po ZMVN-1 se izvede na dan uveljavitve modelov vrednotenja nepremičnin po ZMVN-1.

Vezano na rok uveljavitve uredbe o novih modelih vrednotenja po pravilih ZMVN-1 (t.j. do 31. marca 2020), je tudi v Uredbi o spremembah Uredbe o podatkih registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 46/19) določeno, da se podatki, ki se za namene množičnega vrednotenja nepremičnin vodijo v registru nepremičnin, v tej evidenci vodijo le še do 31. marca 2020.

Izdaja Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin do 31. marca 2020 in njena uveljavitev s 1. aprilom 2020 je torej tudi nujna, ker od 1. aprila 2020 dalje v registru nepremičnin ne bo več podatkov o vrednostih nepremičnin, izračunanih na dosednji način po ZMVN. Če novi podatki o nepremičninah in podatki o posplošenih vrednostih ne bodo zagotovljeni, bo to pomenilo, da bi sistemski in drugi uporabniki informacije o vrednostih nepremičnin, ki jih potrebujejo za izvajanje svojih nalog (eden glavnih sistemskih uporabnikov podatkov o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin je Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ki te podatke dnevno uporablja v postopkih odločanja o pravicah do socialnih transferov), izgubili, kar bi lahko povzročilo težko popravljive posledice za delovanje države.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE

d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE		
e)	socialno področje	NE		
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	NE		
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR: /				
– I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1		

SKUPAJ		
OBRAZLOŽITEV: I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje): – prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov, – odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov, – obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov. II. Finančne posledice za državni proračun Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov: II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene: Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo: – proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep, – projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in – proračunske postavke. Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi. II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo: Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a. II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna: Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.		
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: (Samo če izberete NE pod točko 6.a.) Kratka obrazložitev		
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:		
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin.	NE	

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: Javna razgrnitev in predstavitev modelov vrednotenja nepremičnin se je izvajala v vseh 212 občinah v Republiki Sloveniji. Celoten postopek oblikovanja predloga modelov vrednotenja je potekal v sodelovanju s Skupnostjo občin Slovenije, Združenjem občin Slovenije in Združenjem mestnih občin Slovenije in vsemi občinami. Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani: Upoštevani so bili vsi predlogi in pripombe, ki so bili v skladu s predpisanimi merili v ZMVN-1 in so prispeli v roku, ki je bil določen v postopku javne razgrnitve. Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani. /	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA
(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)	
(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19). Javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja je bila izvedena od 1. 10. 2019 do 30. 10. 2019, predlog uredbe o določitvi modelov vrednotenja je na spletnem portalu e-Demokracija v javni objavi od 19. 2. do 4. 3. 2020. V razpravo so bili vključeni: – lastniki nepremičnin, – predstavniki zainteresirane javnosti, – predstavniki strokovne javnosti, – občine. Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte): Upoštevani so bili: – v celoti, – večinoma, – delno, – niso bili upoštevani. Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje: Upoštevani niso bili predlogi in pripombe, ki niso bili v skladu s predpisanimi merili v ZMVN-1. Poročilo o javni razgrnitvi, kjer se je Geodetska uprava Republike Slovenije kot organ vrednotenja opredelila do pripomb in predlogov, prejetih na predlog modelov vrednotenja nepremičnin, je od 4. 2. 2020 javno objavljeno na Portalu množičnega vrednotenja nepremičnin (https://www.mvn.e-prostor.gov.si/).	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA
Marko Maver državni sekretar	

PREDLOG – EVA 2019-2550-0089

Na podlagi 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) Vlada Republike Slovenije izdaja

UREDBO
o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin

1. člen
(vsebina)

S to uredbo se določijo pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostne ravni, enačbe, preglednice, točkovniki, faktorji in grafi, način njihove uporabe, datum modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene vrednosti za modele vrednotenja nepremičnin:

1. model vrednotenja za stanovanja (STA),
2. model vrednotenja za hiše (HIS),

3. model vrednotenja za garaže (GAR),
4. model vrednotenja za pisarne (PPP),
5. model vrednotenja za lokale (PPL),
6. model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP),
7. model vrednotenja za industrijo (IND),
8. model vrednotenja za posebno industrijo (INP),
9. model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS),
10. model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR),
11. model vrednotenja za druga zemljišča (DRZ),
12. model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME),
13. model vrednotenja za gozd (GOZ),
14. model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ),
15. model vrednotenja za bencinske servise (PNB),
16. model vrednotenja za elektrarne (PNE) in
17. model vrednotenja za marine in pristanišča (PNP).

2. člen

(oblikovanje enot vrednotenja)

Enote vrednotenja se oblikujejo po naslednjem vrstnem redu:

- ob upoštevanju dejanske rabe delov stavb za dele stavb z zemljišči pod stavbami,
- ob upoštevanju dejanske rabe zemljišč za vodna zemljišča,
- ob upoštevanju dejanske rabe zemljišč za zemljišča pod javno železniško infrastrukturo,
- ob upoštevanju dejanske rabe zemljišč za zemljišča pod državno in občinsko cestno infrastrukturo,
- ob upoštevanju namenske rabe prostora za preostala zemljišča.

3. člen

(modeli vrednotenja za stavbe in dele stavb z zemljiščem pod stavbo)

(1) Enote vrednotenja za stavbe in dele stavb z zemljiščem pod stavbo se določijo glede na klasifikacijo dejanske rabe delov stavb v skladu s predpisom, ki ureja vrste dejanskih rab dela stavbe in vrste prostorov, ki pripadajo delu stavbe.

(2) Če je v stavbi en del stavbe, se v vrednosti dela stavbe upošteva vrednost zemljišča pod stavbo. Če je v stavbi več delov stavbe, se v vrednosti posameznega dela stavbe upošteva vrednost sorazmernega deleža zemljišča pod stavbo glede na razmerje površin delov stavbe v stavbi.

(3) Model vrednotenja za stanovanja (STA) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 2 (stanovanje), 3 (oskrbovano stanovanje) in 4 (bivalna enota).

(4) Model vrednotenja za hiše (HIS) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 1 (stanovanje v enostanovanjski stavbi), 47 (stanovanje v dvostanovanjski stavbi) in 5 (koča, dom).

(5) Model vrednotenja za garaže (GAR) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframa 15 (garaža) in 16 (garažno parkirno mesto).

(6) Model vrednotenja za pisarne (PPP) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 8 (poslovni prostor javne uprave), 9 (poslovni del stavbe), 24 (del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo), 25 (del stavbe za zdravstveno oskrbo), 49 (banka, pošta, zavarovalnica), 50 (konferenčna ali kongresna dvorana) in 51 (arhiv).

(7) Model vrednotenja za lokale (PPL) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 7 (prehrambni gostinski obrat), 10 (trgovski del stavbe), 12 (del stavbe za opravljanje storitev), 53 (igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka), 11 (bencinski servis) in 52 (trgovski del stavbe na bencinskih servisih).

(8) Model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 14 (del stavbe za potniški promet), 22 (del stavbe za kulturo in razvedrilo), 23 (muzej in knjižnica), 26 (športna dvorana), 30 (del stavbe za opravljanje verskih obredov), 32 (del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče), 41 (del stavbe za posebne namene), 42 (sejemska dvorana, razstavišče), 43 (šola, vrtec), 44 (bolnica, zdravstveni dom) in 46 (del stavbe za pastoralno dejavnost).

(9) Model vrednotenja za industrijo (IND) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 17 (del stavbe za industrijsko rabo), 19 (elektrarna), 21 (skladišče) in 54 (hangar, remiza, tovorni terminal).

(10) Model vrednotenja za posebno industrijo (INP) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframa 18 (del stavbe za težko industrijo) in 20 (del stavbe z rezervoarjem, silos).

(11) Model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 13 (del stavbe za izvajanje komunikacij), 27 (hlev), 28 (pomožni kmetijski del stavbe), 29 (del stavbe za spravilo pridelka), 31 (del stavbe za pokopališko dejavnost), 33 (klet), 34 (shramba, sušilnica, pralnica), 35 (terasa, balkon, loža), 36 (tehnični prostor), 37 (skupni komunikacijski prostor), 38 (skupne sanitarije), 39 (ruševina) in 40 (nestavba), 45 (rastlinjak), 55 (zavetišče in hotel za živali), 56 (del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu), 57 (drvarnica), 58 (čebelnjak) in 59 (kolesarnica, čolnarna).

(12) Model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframa 6 (nastanitveni gostinski obrat) in 48 (zdravilišče).

4. člen

(modeli vrednotenja za zemljišča)

(1) Enote vrednotenja za vodna zemljišča in zemljišča pod javno železniško, javno državno in javno občinsko cestno infrastrukturo se določijo glede na klasifikacijo dejanske rabe zemljišč v skladu s predpisom, ki ureja dejanske rabe zemljišč, za preostala zemljišča pa glede na klasifikacijo namenske rabe prostora v skladu s predpisom, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje ter območij za razvoj in širitev naselij.

(2) Model vrednotenja za druga zemljišča (DRZ) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki imajo dejansko rabo s šiframi 32 (javna državna cestna infrastruktura), 34 (javna občinska cestna infrastruktura), 36 (javna železniška infrastruktura) in 40 (vodna zemljišča).

(3) Model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki imajo namensko rabo območja kmetijskih zemljišč, najboljša kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča.

(4) Model vrednotenja za gozd (GOZ) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki imajo namensko rabo območja gozdnih zemljišč, in gozdna zemljišča.

(5) Model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki se glede na podrobnejšo namensko rabo uvrščajo v eno od teh skupin:

1. Skupina A: območja centralnih dejavnosti, osrednja območja centralnih dejavnosti, druga območja centralnih dejavnosti, posebna območja, površine za turizem in površine drugih območij.
2. Skupina B: območja stavbnih zemljišč, območja stanovanj, stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, površine podeželskega naselja, površine počitniških hiš, površine razpršene poselitve in razpršena gradnja.
3. Skupina C: območja proizvodnih dejavnosti, površine za industrijo, gospodarske cone, površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, območja mineralnih surovin, površine nadzemnega pridobivalnega prostora in površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki onemogoča drugo rabo.
4. Skupina D: športna središča, območja zelenih površin, površine za oddih, rekreacijo in šport, parki, površine za vrtičkarstvo, druge urejene zelene površine in pokopališča.
5. Skupina E: območja prometne infrastrukture, površine cest, površine železnic, letališča, helikopterske ploščadi, pristanišča, druge prometne površine, območja komunikacijske infrastrukture, območja energetske infrastrukture in območja okoljske infrastrukture.
6. Skupina F: območja za potrebe obrambe v naseljih, območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in območja za potrebe obrambe zunaj naselij.
7. Skupina G: območja voda, območja površinskih voda, celinske vode, morje, območja vodne infrastrukture, območja drugih zemljišč in preostala območja.

5. člen

(določitev sestavin modelov vrednotenja)

(1) Datum modelov vrednotenja od 1. do 14. točke 1. člena te uredbe je 1. januar 2020.

(2) Datum modelov vrednotenja od 15. do 17. točke 1. člena te uredbe je 1. januar 2019.

(3) Vrednostne cone, vrednostne ravni, pripadajoče vrednostne preglednice, točkovniki, točkovni razredi in faktorji, enačbe ter način uporabe prvin modela vrednotenja in način izračuna vrednosti so za posamezne modele vrednotenja določeni v prilogah, ki so sestavni deli te uredbe:

- za model vrednotenja za stanovanja (STA) v prilogi 1,
- za model vrednotenja za hiše (HIS) v prilogi 2,
- za model vrednotenja za garaže (GAR) v prilogi 3,
- za model vrednotenja za pisarne (PPP) v prilogi 4,
- za model vrednotenja za lokale (PPL) v prilogi 5,
- za model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) v prilogi 6,
- za model vrednotenja za industrijo (IND) v prilogi 7,
- za model vrednotenja za posebno industrijo (INP) v prilogi 8,
- za model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) v prilogi 9,
- za model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR) v prilogi 10,
- za model vrednotenja za druga zemljišča (DRZ) v prilogi 11,
- za model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) v prilogi 12,
- za model vrednotenja za gozd (GOZ) v prilogi 13,
- za model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ) v prilogi 14,

- za model vrednotenja za bencinske servise (PNB) v prilogi 15,
- za model vrednotenja za elektrarne (PNE) v prilogi 16 in
- za model vrednotenja za marine in pristanišča (PNP) v prilogi 17.

(4) Vrednostne cone so določene s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu in se izkazujejo v evidenci modelov vrednotenja, v prilogah iz prejšnjega odstavka pa so prikazane v zmanjšanem merilu.

(5) Podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin, so navedeni v prilogi 18, ki je sestavni del te uredbe.

KONČNA DOLOČBA

6. člen (začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati 1. aprila 2020.

Št.
Ljubljana,

EVA 2019–2550–0089

Vlada Republike Slovenije
predsednik
Marjan Šarec

OBRAZLOŽITEV

I. UVOD

1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin je 20. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19; v nadaljnjem besedilu ZMVN-1), ki določa, da vlada na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz osmega odstavka 19. člena ZMVN-1 izda predpis o določitvi modelov vrednotenja.

2. Rok za izdajo uredbe, določen z zakonom

ZMVN-1 določa, da Vlada Republike Slovenije izda uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (predpis iz 20. člena ZMVN-1) najkasneje do 31. marca 2020.

3. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa

ZMVN-1 ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za namene obdavčenja in druge javne namene določene z zakonom.

V ZMVN-1 so poimensko določeni modeli vrednotenja, ki so nadalje definirani z opisi pripadajočih (posebnih) enot vrednotenja, načinom vrednotenja in glavnimi podatki o lastnostih nepremičnine, katerih uporabo predvideva model vrednotenja. Taksativna zakonska določitev vseh podatkov (ter njihov vpliv na posplošeno vrednost), ki vplivajo na vrednost nepremičnin in se bodo uporabili za pripis posplošene vrednosti, ni mogoča, saj se na podlagi meril iz zakona šele oblikujejo novi modeli vrednotenja. Končna oblika modelov vrednotenja se, skladno z zakonskimi merili, določi z uredbo vlade, in sicer se ob vsakem ciklu vrednotenja za vsak model vrednotenja natančno določijo vse vrste podatkov kot tudi njihov vpliv na posplošeno vrednost nepremičnine.

Modeli vrednotenja torej veljajo kot predpis vlade na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja, ki ga ob zaključku vsakega cikla oblikovanja modelov vrednotenja s sprejemom in uveljavitvijo uredbe potrdi Vlada Republike Slovenije.

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Množično vrednotenje nepremičnin je opredeljeno kot sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisane v uradnih evidencah, kar omogoča standardizirano ocenjevanje vrednosti večjemu številu nepremičnin naenkrat.

Sistem sloni na modelih vrednotenja, ki se oblikujejo na podlagi preverjenih podatkov o realiziranih cenah nepremičnin na trgu nepremičnin in drugih kazalcih trga nepremičnin ter ponazarjajo delovanje trga.

ZMVN-1 določa, da se modeli množičnega vrednotenja oblikujejo za vrednotenje enot vrednotenja. Modeli vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja ugotovljena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin. Z modeli vrednotenja se ocenjuje tržno vrednost nepremičnin, ki je zaradi pristopa k izvajanju vrednotenja – množično za veliko število nepremičnin na enkrat z upoštevanjem najpomembnejših podatkov, ki vplivajo na tržno vrednost nepremičnin – imenovana »posplošena vrednost«.

Modeli vrednotenja se oblikujejo za vrednotenje treh skupin enot vrednotenja: za stavbe in dele stavb, za zemljišča in za posebne enote vrednotenja. ZMVN-1 taksativno našteje modele vrednotenja, ki se za izvajanje množičnega vrednotenja oblikujejo ter splošno opisno opredeli enote vrednotenja, ki jih posamezni model vrednotenja vključuje, v 20. členu pa določa, da se podrobneje modeli vrednotenja določijo z uredbo vlade o določitvi modelov vrednotenja. Modelom vrednotenja se z uredbo določijo pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, enačbe, tabele, točkovniki, točkovni razredi ter faktorji in grafi, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene vrednosti.

K 2. členu

Enota vrednotenja je del stavbe ali del zemljišča, ki se glede na lastnosti, določene na podlagi klasifikacij namenske in dejanske rabe, vrednoti z enim modelom vrednotenja. Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki se za različne nepremičnine opredeljuje različno, za izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin pa je določena že v ZMVN-1. Najgospodarnejša raba pri delih stavb z zemljišči pod stavbami je dejanska raba delov stavb, pri

vodnih zemljiščih, javni železniški in cestni infrastrukturi je dejanska raba zemljišč, pri ostalih zemljiščih pa njihova namenska raba.

Enote vrednotenja se oblikujejo po vrstnem redu in sicer se najprej oblikujejo enote vrednotenja za dele stavb z zemljišči pod stavbami, nato enote vrednotenja za vodna zemljišča, nato enote vrednotenja za javno železniško infrastrukturo, nato enote vrednotenja za javno državno in javno občinsko cestno infrastrukturo, za ostala zemljišča pa se enote vrednotenja določijo glede na njihovo namensko rabo.

Za oblikovanje posebnih enot vrednotenja je z 2.a členom ZMVN-1 določena obveznost sprejema samostojnega akta ministra.

K 3. členu

Temeljni kriterij za razvrstitev v modele za vrednotenje stavb in delov stavb je dejanska raba dela stavbe.

Za izračun vrednosti dela stavbe, skupaj z zemljiščem pod stavbo, se vedno določi in uporabi samo en model, glede na dejansko rabo dela stavbe. Vrste dejanskih rab delov stavb in njihove šifre so že določene v Pravilniku o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 46/19), in sicer v Prilogi 1, ki je sestavni del pravilnika.

Za izračun posplošene vrednosti stavb (vsaka stavba ima vsaj en del stavbe) in delov stavb ZMVN-1 določa, da se v izračunu vrednosti dela stavbe upošteva tudi vrednost zemljišča pod stavbo. V primeru, da je v stavbi en del stavbe, se v vrednosti dela stavbe upošteva vrednost zemljišča pod stavbo. V kolikor pa je v stavbi več delov stavb, se v vrednosti posameznega dela stavbe upošteva vrednost sorazmernega deleža zemljišča pod stavbo, glede na razmerje površin delov stavb v stavbi.

K 4. členu

Zemljišča se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki je za vodna zemljišča in zemljišča pod javno cestno ali javno železniško infrastrukturo dejanska raba zemljišča, za vsa ostala zemljišča je to namenska raba zemljišč. Tak način določitve najgospodarnejše rabe za vrednotenje zemljišč določa ZMVN-1 na podlagi analiz trga nepremičnin. Enote vrednotenja za vodna zemljišča ter zemljišča pod javno železniško, javno državno in javno občinsko cestno infrastrukturo se določijo glede na klasifikacijo dejanske rabe zemljišč po Uredbi o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 35/19), za ostala zemljišča pa glede na klasifikacijo namenske rabe prostora po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2).

Zemljišče lahko sestavlja ena ali več enot vrednotenja, določenih na podlagi dejanske ali namenske rabe zemljišča. Vrednost nepremičnine je vsota vrednosti vseh enot vrednotenja, ki sestavljajo nepremičnino.

V okviru modela za stavbna zemljišča (STZ) so še posamezne istovrstne skupine podrobnejših namenskih rab, za katere na trgu nepremičnin veljajo enake ali podobne razmere glede ponudbe in povpraševanja ter so zanje določeni različni nivoji vrednosti, in sicer:

- STZ-A: pretežno območja centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba),
- STZ-B: pretežno območja stanovanjske rabe,
- STZ-C: pretežno proizvodna območja (industrijska, proizvodna raba, površine pridobivanja mineralnih surovin),
- STZ-D: parki in zelene površine,

- STZ-E: prometna območja,
- STZ-F: območja varstva, obrambe,
- STZ-G: neplodna zemljišča, vodna, ostalo.

Na podoben način sta v modelu DRZ oblikovani dve skupini glede na šifre dejanske rabe zemljišč-skupina POZ, ki združuje javno cestno in železniško infrastrukturo ter skupina VOD, ki vsebuje vodna zemljišča.

Različna obravnava vodnih zemljišč, enkrat z modelom DRZ drugič z modelom STZ izhaja iz zakona ZMVN-1. Gre za dva različna podatka, ki vplivata na oblikovanje enot vrednotenja.

Vodna zemljišča so v postopkih evidentiranja kot ločena skupina zemljišč obravnavana tako v podatkih dejanske rabe zemljišč, kot tudi v občinskih prostorskih aktih v okviru namenske rabe zemljišč.

V ZMVN-1 je v prvi alineji tretjega odstavka 5. člena opredeljeno, da se zemljišča, ki so v okviru podatka o dejanski rabi zemljišč opredeljena kot vodna zemljišča vrednotijo z modelom DRZ.

Zemljišča, ki so kot vodna opredeljena v okviru namenske rabe, pa se vrednotijo z modelom STZ (to so ena od ostalih zemljišč, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna – četrta alineja tretjega odstavka 5. člena ZMVN-1).

Glede na kombinacijo vseh možnih podatkov, se torej lahko zgodi, da na parceli obstaja enota vrednotenja modela DRZ, ki se nanaša na vodna zemljišča opredeljena z dejansko rabo zemljišč. Ker ta enota vrednotenja ne pokriva celotne obravnavane parcele, se za preostanek zemljišča uporablja podatek o namenski rabi, kjer je lahko hkrati na isti parceli oblikovana tudi enota vrednotenja modela STZ, ki se nanaša na vodna zemljišča opredeljena z namensko rabo zemljišč.

Zaradi enake obravnave, je na nivoju modelov DRZ in STZ poskrbljeno za enako vrednotenje enakovrstnih zemljišč, pri čemer pa je treba upoštevati vrstni red oblikovanja enot vrednotenja, določen v 2.členu te uredbe. Tako sta vrednostno izenačeni skupina STZ_G in DRZ_VOD ter skupina STZ_E in DRZ_POZ.

Posplošena vrednost je vrednost nepremičnine na datum modelov vrednotenja. Datum vrednotenja je datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. S tem členom se za večino modelov kot datum vrednotenja določa 1. januar 2020, razen za modele za posebne enote vrednotenja, za katere se kot datum vrednotenja določa 1. januar 2019. Vsi modeli, razen za posebne enote vrednotenja, so se namreč dokončno oblikovali glede na stanje trga na 1. januar 2020, modeli za posebne enote vrednotenja pa so vezani na podatke, ki jih posredujejo osebe, ki opravljajo dejavnost in te so podatke za oblikovanje modelov poslale na stanje 1. januar 2019.

To pomeni, da bodo lastniki po pripisu posplošene vrednosti prejeli zbirna potrdila, ki bodo za nepremičnine, ki se vrednotijo po modelih vrednotenja od prve do vključno štirinajste alineje 1. člena te uredbe, odražale njihovo posplošeno vrednost na dan 1. januar 2020, za nepremičnine, ki se vrednotijo po modelih vrednotenja od petnajste do vključno sedemnajste alineje 1. člena te uredbe pa njihovo posplošeno vrednost na dan 1. januar 2019.

Ostale sestavine modelov (vrednostne cone, vrednostne ravni, pripadajoče vrednostne tabele, točkovniki, točkovni razredi in faktorji, enačbe ter način uporabe sestavin modela vrednotenja in način izračuna vrednosti) so za posamezen model vrednotenja določene v prilogah (Priloga 1 – Priloga 18), ki so sestavni del uredbe.

Najpomembnejši element modelov vrednotenja je določitev vrednostnih con in pripadajočih vrednostnih ravni. Po teoriji vrednotenja nepremičnin je namreč ena temeljnih lastnosti, ki vplivajo na njihovo vrednost, njihova lokacija. Vrednostne cone in vrednostne ravni izkazujejo lokacijo nepremičnine in njen vpliv na posplošeno vrednost. Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Nepremičnina se v vrednostno cono uvrsti glede na podatek o centroidu parcele za zemljišča

in podatek o centroidu stavbe za stavbe in dele stavb. Vrednostna raven za vrednostno cono izraža velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnine.

Vrednostne cone se oblikujejo zvezno za območje celotne Republike Slovenije za vsak model posebej. Vsaki vrednostni coni se pripiše njena lastna vrednostna raven, ki je prav tako določena na podlagi doseženih vrednosti na trgu nepremičnin. V Prilogah 1 do 18 so vrednostne cone prikazane grafično v zmanjšanem merilu, v evidenci modelov vrednotenja pa so vrednostne cone določene s koordinatami, ki omogočajo prikaz vrednostnih con v državnem koordinatnem sistemu. S tem je omogočeno tudi natančno določanje in preverjanje pripadnosti posamezne enote vrednotenja vrednostni coni v okviru pripadajočega modela vrednotenja.

Model je določen z rabo (namenska ali dejanska raba, dejavnost), vrednostno cono in vrednostno ravniho (lokacija) in datumom modela vrednotenja, sestavni deli modela vrednotenja pa so tudi lastnosti o nepremičninah, kot so velikost, starost stavb ter kakovost nepremičnin, ki so sistemsko evidentirane v uradnih evidencah, ter enačbe, tabele in točkovniki.

K 6. členu

Ta določba določa začetek veljavnosti uredbe – veljati začne 1. aprila 2020.

Koledarski datum (dan) je kot dan začetka veljavnosti uredbe določen zato, da se zagotovi istočasna izpolnitev v ZMVN-1 določene ureditve, in sicer 56. člena ZMVN-1, ki določa, da vlada izda Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (uredbo iz 20. člena ZMVN-1) najkasneje do 31. marca 2020, in 20. člena ZMVN-1, ki določa, da se pripis posplošene vrednosti nepremičnin po ZMVN-1 izvede na dan uveljavitve modelov vrednotenja nepremičnin po ZMVN-1.