



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

T: 01-369-6600  
F: 01-369-6609  
E: [gp.mf@gov.si](mailto:gp.mf@gov.si)  
[www.mf.gov.si](http://www.mf.gov.si)

## PRILOGA 3:

**PREDLOG**  
**(EVA: 2019-1611-0059)**

### **ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN**

#### **I. UVOD**

##### **1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

###### **1.1 Splošno**

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin se je razvil prvenstveno zaradi potrebe po uvedbi sodobnega davka na nepremičnine, ki bi temeljil na njihovi tržni vrednosti, se je pa že v samem začetku izkazalo, da so rezultati množičnega vrednotenja uporabni za mnoge druge namene.

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin je bil v Sloveniji uveden z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN), ki je začel veljati 31. maja 2006, prve posplošene tržne vrednosti pa so se vsem nepremičninam v registru nepremičnin pripisale konec leta 2011. Množično vrednotenje se tako neprekinjeno izvaja že več kot osem let.

Posplošene tržne vrednosti nepremičnin se vse od prvega pripisa večnamensko uporabljajo za različne javne namene (za določanja pravic iz javnih sredstev, za različne sodne postopke, za namene analiz uradne statistike, za upravljanje javnega premoženja, na njem sloni metoda določanja vrednosti za namene razlastitev v javnem interesu, ki je v pripravi, itd.), različne poslovne namene (za potrebe bank, zavarovalnic, cenilcev, za različne študijske namene itd.) pa tudi zasebne namene (javno dostopen podatek o posplošeni tržni vrednosti je pripomogel k transparentnosti trga nepremičnin ter osveščenosti njegovih udeležencev). Glavni sistemski uporabnik podatkov za javne namene je v tem trenutku Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ki na podlagi tega podatka vsakodnevno presoja upravičenost vlog preko ocenjevanja vrednosti nepremičnega premoženja prosilcev za dodelitev sredstev iz naslova pravic iz javnih sredstev.

Z novim zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je začel veljati 11. 1. 2018 (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/19; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) so bile odpravljene neustavnosti, na katere je opozorilo Ustavno sodišče RS v svoji odločbi, št. U-I-313/13 z dne 21. 3. 2014. Izvirne vsebine so namreč določene z zakonom, poleg tega pa je lastnikom nepremičnin zagotovljena tako pravica do izjave kot tudi možnost vsebinskega in formalnega pravnega sredstva, ob hkratni medsebojni usklajenosti zakonodajnih rešitev množičnega vrednotenja in evidentiranja nepremičnin. Predvsem pa se je tudi z novim zakonom ohranila večnamenskost, neodvisnost in ažurnost sistema tako, da se omogoča stalno sprotno prilagajanje ocenjene vrednosti spremembam podatkov o nepremičninah in spremembam na trgu nepremičnin. S tem se v vsakem trenutku vsem nepremičninam zagotovi primerljivo ocenjeno vrednost, ki jo je mogoče uporabiti za različne namene, glede na potrebe uporabe. Z Zakonom o spremembah in dopolnitvi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin

(Uradni list RS, št.33/19) je bil rok za izvedbo novega cikla množičnega vrednotenja nepremičnin, ki bo omogočil začetek delovanja sistema na novi ustavnoskladni pravni podlagi, podaljšano tako, da bo do pripisa novih posplošenih vrednosti nepremičnin prišlo 1. aprila 2020. V jesenskem času leta 2019 se predvideva izvedba poskusnega izračuna vrednosti ter javna razgrnitev modelov vrednotenja. Na podlagi obravnave vseh pripomb na modele vrednotenja pa sledi končna določitev le teh ter pripis posplošenih vrednosti nepremičnin.

## **1.2 Množično vrednotenje nepremičnin in posplošene vrednosti nepremičnin**

Temeljni cilj množičnega vrednotenja je objektivno in enotno ocenjevanje vrednosti nepremičnin na območju cele države, s čimer se zagotavlja preglednost, stroškovna učinkovitost ter uporabnost sistema za širše namene. V okviru množičnega vrednotenja ni izjem, saj zakon določa, da se vrednotijo vse nepremičnine. Glede na to, da se sistem množičnega vrednotenja naslanja na uradne nepremičninske evidence, iz pravila o celovitosti vrednotenja izhaja, da se vrednotijo vse nepremičnine, ki so evidentirane v evidencah o nepremičninah. S tem zakon vzpostavlja jasno navezavo na sistem evidentiranja nepremičnin ter uveljavlja pravilo matičnosti evidenc. Danes se na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, v nepremičninskih evidencah evidentirajo vsa zemljišča ter vse stavbe in njihovi deli. Skladno s splošnimi načeli ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin je temeljno načelo vrednotenja nepremičnin (tako za individualno kot tudi za množično vrednotenje nepremičnin) vrednotenje nepremičnin v skladu z najgospodarnejšo rabo. Analize trga nepremičnin kažejo, da se vrednost nepremičnin na trgu (t.j. ko prodajalec in kupec nepremičnin določata prodajno ceno) v največji meri določa glede na potencial, ki ga nepremičnina ima. Če potencial nepremičnine oziroma zemljišča še ni izkoriščen, na vrednost bistveno vpliva namenska raba zemljišča, ki že sama po sebi nosi informacijo o razvojnem potencialu zemljišča. V primeru, da je potencial zemljišča že izkoriščen in je bila na njem že zgrajena stavba ali drug objekt pa se kot najgospodarnejša raba šteje dejanska raba dela stavb. Z ZMVN-1 se glede na dejansko rabo vrednotijo tudi vodna zemljišča in zemljišča pod javnimi cestami in železnicami, saj na rabo teh zemljišč bistveno vpliva njihovo dejansko stanje. Posebna skupina pri določanju najgospodarnejše rabe pa so v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin nepremičnine, ki služijo posebnemu specialnemu skupnemu namenu – t.i. posebne enote vrednotenja oziroma nepremičnine s posebnim trgovalnim namenom v sistemu individualnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

V okviru množičnega vrednotenja se na podlagi stalnega zbiranja in analize podatkov o trgunepremičnin, ki se vodijo in tudi javno izkazujejo v evidenci trga nepremičnin, oblikujejo in umerijo modeli vrednotenja. Modeli vrednotenja so matematični zapisi, ki odražajo razmerja med posameznimi elementi vrednotenja. Zaradi lažjega razumevanja se modeli prikazujejo v obliki vrednostnih tabel za različne vrednostne ravni ter razdelitve celotnega obmoja države na vrednostne cone. Te se določijo za različne modele različno. Vsaki coni je za posamezen model določena vrednostna ravn, ki opredeli, katero raven vrednostne tabele se za izračun uporabi. Vsi elementi modelov vrednotenja se določijo v uredbi vlade in so javno dostopni v evidenci modelov vrednotenja. Na podlagi takega enostavnega prikaza lahko vsak posamezni lastnik ugotovi vrednost svoje nepremičnine.. Poleg tega bo z vzpostavitvijo evidence vrednotenja omogočeno, da bo prav za vsako posamezno nepremičnino na voljo individualiziran izračun te nepremičnine po korakih in z upoštevanjem podatkov o tej nepremičnini.

Ena bistvenih varovalk za lastnike nepremičnine je prav transparentnost sistema množičnega vrednotenja ter uporaba varovanih podatkov iz uradnih evidenc. Odlika množičnega vrednotenja je v ponovljivosti, preverljivosti in objektivnosti izračunov. Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine mora biti namreč strokovno utemeljeno in neodvisno od namena uporabe. S tem se zagotavlja, da se ti podatki lahko uporabljajo za različne namene. Tako v sistemu množičnega vrednotenja ni dopustno prilagajati vrednosti nepremičnine s ciljem zmanjšanja neke bodoče davčne ali druge obveznosti ali neupravičene pridobitve socialne podpore oziroma s ciljem povečanja vrednosti za potrebe pridobitve bolj ugodnega kredita.

ZMVN-1 je poseben poudarek namenil postopku oblikovanja modelov vrednotenja, saj se ti pred določitvijo z uredbo vlade usklajujejo s strokovno in splošno javnostjo, pa tudi z občinami, ki so v sistemu množičnega vrednotenja z vidika njihove primarne funkcije na področju usmerjanja in urejanja prostora in poselitve prepoznane kot pomemben sogovornik zlasti pri usklajevanju vrednostnih con. Posplošena vrednost se nepremičninam pripiše na podlagi (z uredbo vlade določenih) modelov vrednotenja, pri čemer se za vsako nepremičnino uporabijo podatki, ki so o nepremičnini zbrani v uradnih evidencah.

Podatki o nepremičninah so skladno s predpisi o evidentiranju nepremičnin in drugih predpisih, ki urejajo posamezne javne evidence o nepremičninah, podvrženi stalnemu nadzoru. Pomembna pa je tudi vloga lastnikov nepremičnin v okviru množičnega vrednotenja ter z njim povezanega sistema evidentiranja nepremičnin. Lastniki nepremičnin morajo glede na predpisane obveznosti skrbeti za podatke v uradnih evidencah, jih spremljati ter jih po potrebi spreminjati in posodabljati tako, da ustrezajo dejanskemu stanju.

Neposredno na podlagi ZMVN-1 pa je lastnikom nepremičnin omogočen postopek ugotavljanja posebnih okoliščin, s katerim se uresničuje možnost ugovora zoper posplošeno vrednost posamezne nepremičnine. Uveljavljanje posebnih okoliščin določa element individualizacije vrednosti posamezne nepremičnine in predstavlja pravico (in ne obveznosti) lastnika nepremičnine. Z uveljavljanjem posebnih okoliščin se posplošena vrednost nepremičnine, ugotovljena po modelu vrednotenja, spreminja tako, da se za nepremičnino ugotovi nov podatek (vrsta posebne okoliščine, velikost vpliva, trajanje), ki se upošteva pri izračunu in pripisu posplošene vrednosti nepremičnine. Vpliv posebne okoliščine na podlagi podanega predloga organ vrednotenja določi z (oblikovalno) upravno odločbo.

### **1.3 Posebne enote vrednotenja**

Posebne enote vrednotenja imajo v okviru množičnega vrednotenja posebno mesto, saj zahtevajo v določenih segmentih posebno ureditev.

Nepremičnine s posebnim trgovalnim namenom (ZMVN-1 jih poimenuje posebne nepremičnine oziroma posebne enote vrednotenja) so take ocenjevalne enote, katerih najgospodarnejšo (optimalno) rabo bistveno opredeljuje način gradnje ter vgrajena infrastruktura (oprema), ki omejuje njihovo rabo za specifičen namen, praviloma za namen opravljanja specifične dejavnosti. Tako za potrebe posamičnega ocenjevanja kot za potrebe množičnega vrednotenja se kot take posebne enote vrednotenja obravnavajo nepremičnine z opremo in glavnim namenom opravljanja dejavnosti bencinskih servisov. Povedano drugače, skladno s pravili posamičnega in množičnega ocenjevanja nepremičnin se posebne enote vrednotenja oblikujejo v tistih primerih, kjer je zaradi opravljanja določene vrste dejavnosti mogoče nedvomno določiti, da opravljanje te dejavnosti bistveno vpliva na tržno vrednost takih nepremičnin. To so tiste nepremičnine, v katerih obseg opravljanja specifične dejavnosti presega mejo normalnega izkoriščanja posamezne nepremičnine glede na njeno vrsto rabe in je zaradi opravljanja te dejavnosti smiseln ter tudi upravičen odstop od rednih modelov vrednotenja, ki vrednotijo vsako posamezno enoto vrednotenja posebej, ampak se kot enota vrednotenja upoštevajo vse nepremičnine, ki prispevajo k rezultatom specifične dejavnosti.

Posebne enote vrednotenja se vrednotijo glede na dejavnost, ki več nepremičnin povezuje v eno funkcionalno celoto in jim daje skupno tržno vrednost. Vrednost take posesti, povezane s trgovanjem, je običajno odraz njene možnosti ustvarjanja donosa, ker so objekti primerni samo za posebno vrsto poslovne dejavnosti. Glede na vrednotenje navadnih zemljišč ali delov stavb se posebne enote vrednotenja specialno urejajo z naslednjih vidikov:

1. Posebne enote vrednotenja se oblikujejo le za potrebe množičnega vrednotenja in so s tega

vidika (delno) neodvisne od drugih predpisov, ki urejajo npr. pravila za njihovo graditev, evidentiranje ali predpisov, ki urejajo dejavnost, ki se na njih opravlja

2. Zbiranje podatkov za posebne enote vrednotenja se izvede v okviru množičnega vrednotenja, podatki pa se evidentirajo kot matični podatki evidence vrednotenja ter se uporabijo izključno za te namene; zbrani podatki so poslovna tajnost.
3. Podatki se zbirajo od oseb, ki opravljajo dejavnost posebnih enot vrednotenja, ki pa niso nujno tudi lastniki nepremičnin.
4. Za vrednotenje posebnih enot vrednotenja se na podlagi 6. člena ZMVN-1 zaradi značilnosti tega segmenta trga nepremičnin uporablja na donosu zasnovan način vrednotenja.
5. Posplošeno vrednost posebne enote vrednotenja, ki se ugotovi za skupek več nepremičnin oziroma enot vrednotenja, se razdeli na njene sestavne dele, da se zagotovi temeljno načelo množičnega vrednotenja – t.j. zagotoviti oceno tržne vrednosti vsake nepremičnine, evidentirane v nepremičninskih evidencah.

Podatki se za posebne enote vrednotenja zbirajo s posebnimi vprašalniki. ZMVN-1 razlikuje podatke za določanje modelov vrednotenja (11. člen ZMVN-1) ter podatke za pripis posplošene vrednosti (22. člen ZMVN-1). Podatki za določanje modelov vrednotenja so podatki o trgu nepremičnin, vsi javno dostopni podatki o nepremičninah, pa tudi podatki, ki jih organ vrednotenja pridobi na terenu ali neposredno od lastnikov nepremičnin. Na podlagi teh podatkov se modele šele oblikuje in ob tem sprejme odločitve, katere od podatkov, ki so se analizirali, se bo v model vgradilo. Podatki za pripis posplošene vrednosti pa so podatki, ki jih določijo modeli vrednotenja. Tako eni kot drugi se za posebne enote vrednotenja vodijo v evidenci vrednotenja, se pa posebej označijo tisti podatki, ki se uporabijo za pripis posplošene vrednosti (tako določa Uredba o podatkih v evidenci vrednotenja, (Uradni list RS, št. 43/18)).

ZMVN-1 v 41. členu določa, da se podatki v evidenco vrednotenja, kadar se morajo pridobiti od lastnikov nepremičnin, pridobijo z vprašalnikom. Za namene ZMVN-1 se kot lastniki v primeru posebnih enot vrednotenja štejejo osebe, ki opravljajo dejavnost posebne enote vrednotenja.

Vsebina vprašalnikov je določena s pravilnikom (Pravilnik o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja (Uradni list RS, št. 37/18)). V primeru posebnih enot vrednotenja se zberejo podatki, ki posebno enoto vrednotenja identificirajo z vidika nepremičnin oziroma njihovih delov, ki jo sestavljajo, podatki, ki se uporabijo za oblikovanje modelov vrednotenja ter seveda podatki, ki se neposredno uporabijo za pripis posplošene vrednosti. Podatki evidence vrednotenja so javni, razen podatkov, ki predstavljajo osebne podatke ali poslovno tajnost. Te podatke lahko vidijo le osebe, ki izkažejo pravni interes.

Organ vrednotenja za pridobitev podatkov o posebnih enotah vrednotenja osebam, ki opravljajo dejavnost, posreduje vprašalnik, ki ga morajo izpolniti in v roku 30 dni vrniti organu vrednotenja. Če organ vrednotenja v roku ne prejme popolno izpolnjenega vprašalnika, v evidenco vrednotenja vpiše podatek, ki izhaja iz drugih javnih evidenc ali iz podatkov primerljivih nepremičnin ter o tem obvesti lastnika, torej osebo, ki opravlja dejavnost. Ta skladno s četrtim odstavkom 42. člena ZMVN-1 lahko predlaga spremembo tako evidentiranega podatka. Če je predlog utemeljen, organ vrednotenja spremenjeni podatek vpiše v evidenco vrednotenja, če ni, pa ga zavrne v skladu z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku. To pomeni, da izda upravno odločbo, ki jo je možno izpodbijati s pravnimi sredstvi. V evidenco vrednotenja se torej vpišejo podatki, ki jih bodisi posreduje oseba sama ali pa jih (če je ta neaktivna ali je posredovala neverodostojne podatke) ugotovi organ vrednotenja sam, o čemer pa mora ta obvestiti lastnika (oziroma osebo, ki opravlja dejavnost). Vsekakor je oseba, ki opravlja dejavnost, s podatki iz evidence vrednotenja seznanjena. Prav tako pa ima možnost in pravico predlagati spremembo podatka iz evidence vrednotenja. Če je

sprememba podatka utemeljena, bo organ v evidenco vrednotenja vpisal podatek, ki ga je posredovala stranka sama, če pa sprememba podatka ni utemeljena, pa mora o tem organ izdati zavrnilno odločbo. Veljavni ZMVN-1 torej lastnikom nepremičnin oziroma osebam, ki opravljajo dejavnost, zagotavlja ustrezno pravno varstvo glede podatkov, ki se uporabijo za pripis posplošene vrednosti.

Za vrednotenje posebnih enot vrednotenja se uporablja na donosu zasnovan način vrednotenja, kot to določa 6. člen ZMVN-1. V zakonu pa je bil način vrednotenja določen ob upoštevanju splošnih načel ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin ter Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Primarni cilj pri ocenjevanju tržnih vrednosti nepremičnin je čim bolj kakovostna ocena tržne vrednosti nepremičnin. V ta namen se uporabi eden izmed mednarodno priznanih načinov ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin. Mednarodni standardi ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin določajo tri osnovne načine ocenjevanja tržnih vrednosti in sicer: način tržnih primerjav, način zasnovan na donosih in nabavnovrednostni način. Tako mednarodni standardi, kot tudi teorija in praksa tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin pojasnjujejo, da je najbolj kakovostno oceno tržne vrednosti nepremičnin mogoče izdelati prek načina tržnih primerjav z uporabo metode primerljivih prodaj, ob pogoju, da je na trgu dovolj izvedenih kupoprodajnih poslov posameznih vrst nepremičnin. Uporaba metode primerljivih prodaj je najbolj zaželeno pri ocenjevanju tržne vrednosti, ker temelji neposredno na dogajanju na kupoprodajnem trgu in s tem povezanimi podatki. V primeru, da prodaj posamezne vrste nepremičnin na trgu ni dovolj, oziroma je vzorec prodaj majhen za namene kakovostnega pojasnjevanja delovanja trga in statističnih kazalcev, tako mednarodni standardi, teorija in praksa pojasnjujejo, da se uporabi bodisi na donosu zasnovan način ali nabavnovrednostni način. Nabavnovrednostni način sloni na teoriji, da je za nekega kupca nepremičnina vredna le toliko, kolikor bi znašali njeni nadomestitveni stroški (stroški rušenja in gradnje, stroški obnove itd.), pri čemer se seveda upošteva starost in stanje ocenjevane nepremičnine. S tem načinom se praviloma ocenjujejo tržne vrednosti za nepremičnine, katerih bistvena lastnost je kakovost in funkcionalnost gradbenih elementov. Ta način je najmanj natančen (in zaželen) način pri ocenjevanju tržnih vrednosti nepremičnin, zato se uporablja za manj vredne objekte (npr. hlevi, lope itd.) ali za velike industrijske komplekse, ki s svojo zasnovo omogočajo opravljanje različnih vrst dejavnosti. Na donosu zasnovan način pa se praviloma uporablja za vrste nepremičnin, ki so na trgu najpogosteje predmet najemnih razmerij, predvsem pa za vrednotenje specifičnih nepremičnin (pravila posamičnega ocenjevanja jih opišejo kot nepremičnine s posebnim trgovalnim namenom), katerih najgospodarnejšo (optimalno) rabo, ki je eno osnovnih izhodišč za oceno tržne vrednosti, bistveno opredeljuje način gradnje ter vgrajena infrastruktura (oprema), ki omejuje njihovo rabo za specifičen namen, praviloma za namen opravljanja specifične dejavnosti. Ta način sloni na teoriji, da je tržna vrednost takih nepremičnin odvisna od njihove potencialne (optimalne) donosnosti. S tem načinom se optimalni donos dejavnosti, ki se jo s posebno nepremičnino opravlja, uporabi kot parameter merjenja tržne zanimivosti nepremičnine.

Bencinski servisi s spremljajočimi objekti, kjer se izvajajo različne storitvene dejavnosti, se na odprtem trgu nepremičnin v Sloveniji pojavljajo zelo redko, saj je 542 bencinskih servisov v lasti 34 poslovnih subjektov. Do prodaj bencinskih servisov kot nepremičnin med poslovnimi subjekti praktično ne prihaja. Bencinski servisi se v Sloveniji prodajajo v okviru nakupa podjetja. Torej v primerih, ko poslovni subjekt proda vse svoje bencinske servise drugemu poslovnemu subjektu, ki se prav tako ukvarja z dejavnostjo bencinskih servisov, kot na primer prodaja Agipa 11 bencinskih servisov MOL – u, ali prodaja 18 servisov »24 ur« Mercatorju. Oba primera izvedenih prodaj se v skladu z mednarodnimi standardi ne moreta obravnavati kot tržna dogodka prodaj nepremičnin, saj so bile prodaje izvedene širše v okviru nakupa podjetja. Enako stanje glede dogodkov na trgu nepremičnin je mogoče ugotoviti glede elektrarn ter pristanišč oziroma marin. Poleg tega bencinski servisi, elektrarne ter marine in pristanišča po svojih tehničnih značilnostih izpolnjujejo pogoje za nepremičnine posebnega trgovalnega namena, zato je zanje pri ocenjevanju tržnih vrednosti bencinskih servisov v sistemu množičnega vrednotenja smiselna uporaba načina zasnovanega na donosu. Način zasnovan na donosu uporabljajo tudi individualni cenilci pri tržnem ocenjevanju

vrednosti teh predmetov vrednotenja.

Na podlagi veljavnega ZMVN-1 se lastnikom nepremičnin oziroma osebam, ki opravljajo dejavnost, zagotavlja možnost ugovora zoper pripisano posplošeno vrednost nepremičnin s postopkom ugotavljanja posebnih okoliščin. V posebnem upravnem postopku, v katerem mora organ vrednotenja izdati upravno odločbo, lahko lastnik nepremičnine oziroma oseba, ki opravlja dejavnost, dokazuje, da je tržna vrednost njegove oziroma njene nepremičnine nižja ali višja. Za ta postopek morajo biti izpolnjeni zakonsko določeni pogoji, stranka pa mora tudi predložiti ustrezna dokazila za svoje navedbe.

Pri posebnih enotah vrednotenja se posplošena vrednost določi za eno ali več nepremičnin skupaj (npr. sklop nepremičnin, ki so neločljivo povezane v ekonomsko celoto – bencinski servis, pristanišče; ali elementi sončne elektrarne na strehi stavbe), zato je potrebno določiti pravila za razdelitev te vrednosti na te posamezne nepremičnine. Cilj množičnega vrednotenja je določiti vrednost vsaki nepremičnini, saj nobena nepremičnina ne sme ostati brez vrednosti. Posebna enota vrednotenja svojo vrednost pridobi iz naslova opravljanja dejavnosti in se vrednoti kot celota. Smiselno je, da se del posplošene vrednosti, ki izhaja iz naslova opravljanja dejavnosti, pripiše tistim nepremičninam, ki k vrednosti posebne enote vrednotenja aktivno prispevajo.

#### **Preglednica 1: Število in vrednost bencinskih servisov (BS)<sup>1</sup>**

Tip BS	Število	Vrednost (EUR)
Avtomatski BS brez osebja	53	31.491.000
BS s prodajnim mestom	431	458.559.700
BS ob avtocestah in hitrih cestah	58	213.191.900
<b>Skupaj</b>	<b>542</b>	<b>703.242.600</b>

vir: GURS, stanje konec 2017, vrednosti določene na podlagi podatkov za obdobje 2013 – 2017 in na podlagi modelov vrednotenja z začasnimi parametri, ki so v fazi umerjanja

#### **Preglednica 2: Število in vrednost elektrarn po tipu<sup>2</sup>**

Tip elektrarne	Število	Vrednost (EUR)
Hidroelektrarna (HE)	259	1.831.062.000
Termoelektrarna (TE)	2	748.094.000
Elektrarna na zemeljski plin in naftne derivate (plinska elektrarna)	65	145.352.000
Jedrsko elektrarna (JE)	1	810.869.000
Elektrarna na biomaso ali bioplin (BIOE)	49	97.918.000
Vetrna elektrarna (VE)	2	4.235.000
Sončna elektrarna na stavbah (SE)	516	252.276.000
Sončna elektrarna (samostojni objekti) (SE)	47	53.869.000
Elektrarna, pretežno namenjena zagotavljanju sistemskih storitev (SIE)	3	62.076.000
<b>Skupaj</b>	<b>944</b>	<b>4.005.751.000</b>

vir: GURS, stanje konec 2017, vrednosti določene na podlagi podatkov za obdobje 2013 – 2017 in na podlagi modelov

<sup>1</sup> Geodetska uprava Republike Slovenije je v letu 2018 v delovni bazi evidentirala 8 bencinskih servisov, za katere podatki z vprašalnikom še niso bili pridobljeni in niso zajeti v skupnem prikazu.

<sup>2</sup> Geodetska uprava Republike Slovenije ima v delovni bazi evidentiranih še 50 elektrarn, za katere podatki z vprašalnikom še niso bili pridobljeni in niso zajeti v skupnem prikazu.

vrednotenja z začasnimi parametri, ki so v fazi umerjanja

### Preglednica 3: Število in vrednost elektrarn po velikosti

Velikost elektrarne	Število	Vrednost (EUR)
Mala (nad 50 do 1.000 kW)	874	441.983.000
Srednja (od 1.000 do 10.000 kW)	43	228.557.000
Velika (nad 10.000 kW)	27	3.335.211.000
<b>Skupaj</b>	<b>944</b>	<b>4.005.751.000</b>

vir: GURS, stanje konec 2017, vrednosti določene na podlagi podatkov za obdobje 2013 – 2017 in na podlagi modelov vrednotenja z začasnimi parametri, ki so v fazi umerjanja

### Preglednica 4: Število in vrednost marin in pristanišč

Vrsta pristanišča	Število	Vrednost (EUR)
Marina	4	50.469.800
Pristanišče	1	1.027.100.000
<b>Skupaj</b>	<b>5</b>	<b>1.077.569.800</b>

vir: GURS, stanje konec 2017, vrednosti določene na podlagi podatkov za obdobje 2013 – 2017 in na podlagi modelov vrednotenja z začasnimi parametri, ki so v fazi umerjanja

## 1.4 Evidenca trga nepremičnin in podatki o nepremičninah

Za potrebe izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin se v evidenci trga nepremičnin zbirajo podatki o realiziranih kupoprodajnih in najemnih poslih. V evidenco se vpišejo podatki, ki se zbirajo s posebnimi obrazci, ki jih stranke posredujejo neposredno v evidenco trga nepremičnin, oziroma se zbirajo ob odmeri davkov in jih v evidenco trga nepremičnin posreduje Finančna uprava Republike Slovenije. Za primerno izvedbo analize trga nepremičnin je potrebno, da organ vrednotenja podatke o posamezni nepremičnini ter o njenem lastništvu pridobi tudi iz že obstoječih nepremičninskih evidenc, s čimer se navsezadnje olajša poročanje strank o izvedenih poslih. Na podlagi pridobljenih podatkov iz nepremičninskih evidenc organ vrednotenja oblikuje bazo podatkov za oblikovanje modelov vrednotenja.

## 1.5 Opredelitev odprtih vprašanj

V postopku usklajevanja modelov vrednotenja s strokovno javnostjo, ki ga je Geodetska uprava Republike Slovenije kot organ vrednotenja izpeljala v času od aprila do junija 2018, je s strani Trgovinske zbornice Slovenije Ministrstvo za finance prejelo pobudo, da se modeli vrednotenja in ustreznost ureditev posebnih enot vrednotenja v ZMVN-1 ponovno prouči. Kot sporen je bil izpostavljen način in obseg oblikovanja posebnih enot vrednotenja (zlasti bencinskih servisov), kar ima posledice tako na obseg podatkov, ki se za posebne enote vrednotenja zbirajo s posebnimi vprašalniki, na oblikovanje modela vrednotenja, kot tudi v fazi pripisa porazdelitve vrednosti na posamezne sestane dele na ustrezen način. Trgovinska zbornica Slovenije je predlagala, da se v okviru bencinskega servisa kot celota obravnavajo tudi spremljajoče dejavnosti – npr. avtopralnice, servisi, lokali, prodajalce, ipd.. Posledično je potrebno drugače opredeliti posebno enoto vrednotenja bencinski servis ter širše ugotoviti prihodke ter tudi stroške za potrebe na donosu zasnovanega načina vrednotenja.

V decembru 2018 je bila na Ustavno sodišče Republike Slovenije s strani predlagatelja Petrol d.d. vložena pobuda za začetek postopka za oceno ustavnosti in zakonitosti ZMVN-1 ter na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih predpisov, v kateri se kot neustavna izpostavlja nedoločna

opredelitev posebnih enot vrednotenja na zakonski ravni, na podlagi katere bi bila na izvedbeni ravni zagotovljena enaka obravnava predmetov vrednotenja v enakem položaju. Nadalje je izpostavljena nejasnost glede postopka ugotavljanja posebnih okoliščin, v katerem se s pravilnikom nobena od vnaprej predpisanih posebnih okoliščin ne nanaša na posebne enote vrednotenja, zaradi česar se morajo te vedno poslužiti dokazovanja posebnih okoliščin na podlagi individualne cenitve. V ustavni pobudi se kot ustavno sporna izpostavlja uporaba na donosu zasnovanega načina vrednotenja, nedoločna opredelitev podatkov, ki se uporabljajo pri pripisu posplošene vrednosti ter odsotnost učinkovitega pravnega sredstva.

Ministrstvo za okolje in prostor ter Geodetska uprava Republike Slovenije sta v teku priprav na izvedbo in končni pripis novih posplošenih vrednosti nepremičnin oblikovala osnutek Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja ter osnutek Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja. Oba osnutka aktov sta bila posredovana v medresorsko obravnavo ter v javno obravnavo. Prejetih je bilo več pripomb s strani že omenjenih deležnikov, pripombe pa so podali tudi predstavniki Energetske zbornice Slovenije ter posamezne osebe, ki opravljajo dejavnost. Osnutka pravilnikov je obravnaval tudi Projektni svet za prenavo systemske obdavitve nepremičnin, mnenje pa je podala tudi Služba vlade za zakonodajo.

Skupni zaključki so bili, da je v delu posebnih enot vrednotenja ZMVN-1 podnormiran in ne dovoljuje izdaje izvedbenega predpisa ministra za podrobnejše urejanje vsebin, ki so bile izpostavljene kot tiste, ki jih je potrebno nasloviti. Te vsebine so:

- vsebinska opredelitev posamezne vrste posebnih enot vrednotenja tako, da bodo v zakonu podani nedvomni vsebinski zakonski okvirji, ki bodo omogočili enakopravno obravnavo primerljivih posebnih enot vrednotenja,
- zagotovitev pravne podlage za podrobnejše urejanje teh vsebin s pravilnikom;
- zagotovitev pravne podlage za izdajo podzakonskega predpisa za namen izvajanja tretjega odstavka 21. člena ZMVN-1, s katerim bi se podrobneje uredila pravila za razdelitev vrednosti posebne enote vrednotenja na njene posamezne sestavine.

Ostale vsebine, izpostavljene v pripombah deležnikov in tudi pobudi za začetek postopka za oceno ustavnosti in zakonitosti ZMVN-1 ter na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih predpisov so z vidika pravil stroke ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot z vidika systemske ureditve v ZMVN-1 že ustrezno rešene.

Poleg tega se je v postopku priprave Pravilnika o evidenci trga nepremičnin (Uradni list RS, št. 35/18) izkazalo, da v ZMVN-1 ni določene ustrezne pravne podlage, da bi se v evidenco trga nepremičnin prevzeli podatki o nepremičninah iz že obstoječih nepremičninskih evidenc (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin). Zaradi manjkajoče podlage o pridobivanju podatkov iz že obstoječih nepremičninskih evidenc ni mogoče izvajati petega odstavka 12. člena ZMVN-1, ki določa obveznost organa vrednotenja, da pri pregledu podatkov o trgu nepremičnin, ki jih preveri na terenu, preveri tudi ustreznost podatkov iz že obstoječih evidenc ter po potrebi izpelje postopke za njihovo spremembo oziroma o tem obvesti pristojni organ.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Cilj zakona je nasloviti vsa odprta vprašanja glede ureditve posebnih enot vrednotenja tako, da se zagotovijo vsebinski okvirji za njihovo določitev ter tudi podlaga za podrobnejše urejanje s podzakonskim predpisom. S tem se naslavljajo vse pripombe deležnikov, izpostavlje v času strokovnega usklajevanja modelov vrednotenja. Sprejem zakona je dejansko del postopka usklajevanja modelov vrednotenja, saj se z vsebinami, ki se urejajo v noveli, neposredno določajo



tudi okvirji modelov vrednotenja za posebne enote vrednotenja. S tem, ko se jasno opredeli obseg posebnih enot vrednotenja, se model vrednotenja določi v delu, kateri prihodki in stroški ter drugi elementi se v modelu vrednotenja upoštevajo. Na podlagi predloga zakona bo potrebno sprejeti dva podzakonska akta, ki bosta na izvedbeni ravni uredila obravnavo posebnih enot vrednotenja tako, da bo le ta predvidljiva in pri sporočanju podatkov o posebnih enotah vrednotenja ne bo dopuščala arbitrarnosti niti organu vrednotenja niti osebam, ki opravljajo dejavnost..

## **2.2 Načela**

Predlog zakona upošteva temeljna načela, na podlagi katerih je bil sprejet osnovni zakon, ki se spreminja in dopolnjuje.

## **2.3 Poglavitne rešitve**

### **1. Opredelitev posebnih enot vrednotenja**

V novem 2.a členu ZMVN-1 se naslavlja opredelitev posebnih enot vrednotenja tako, da bo elemente oziroma obseg (ter s tem povezane elemente modela vrednotenja) le teh mogoče razbrati že iz zakona. S tem se onemogoča možnost arbitrarnega določanja obsega posebnih enot vrednotenja, kar vpliva na dosledno spoštovanje načela enakosti.

Pri posebnih enotah vrednotenja velikokrat osebe, ki opravljajo dejavnost, niso nujno tudi lastniki nepremičnin, v vsakem primeru pa mora obstajati ustrezen pravni naslov, da se določena nepremičnina uporablja kot del posebne enote vrednotenja. Ustrezna podlaga za obstoj tega pravnega naslova se zaradi primernosti urejanja s predlogom zakona prenaša iz sedanjega tretjega odstavka 21. člena v nov 2.a člen. S tem se zagotavlja sistemska ureditev posebnih enot vrednotenja ter določitev njihovega obsega na enem mestu.

### **Bencinski servisi**

Bencinski servisi so nedvomno posebne vrste nepremičnin, saj so s svojo primarno dejavnostjo – prodajo motornih (pogonskih) goriv - vezani na specifično opremo in imajo glede na omejenost ponudbe poseben položaj na trgu, saj je le na bencinskih servisih mogoče kupiti motorno gorivo, kar pa ne velja za druge vrste nepremičnin, kjer se izvajajo druge storitvene dejavnosti. V praksi to pomeni, da se potencialni kupec motornega goriva lahko in mora ustaviti samo na bencinskih servisih, da natoči gorivo. Hkrati pa je potrebno upoštevati dejstvo, da je praksa tako v tujini kot tudi v Sloveniji pokazala, da se »lokacijsko prednost« bencinskih servisov na trgu izkorišča na način, da se poleg dejavnosti bencinskih servisov na teh lokacijah strankam bencinskih servisov ponujajo tudi druge storitvene dejavnosti, kot na primer prodaja pijače, hitre hrane, avtomobilskih pripomočkov itd. Zato so pogosto del bencinskih servisov tudi druge storitvene dejavnosti kot so dejavnost bifeja, avtopralnice in podobno. Na takšen način lastniki bencinskih servisov ustvarjajo dodatne donose iz opravljanja tudi drugih storitvenih dejavnosti in ne samo prodaje motornih goriv. Donosnost spremljajočih dejavnosti, ki jih nudi bencinski servis, pa je neposredno povezana z lokacijo prodaje motornih goriv na bencinskih servisih, saj v primeru, da na teh lokacijah ne bi bilo bencinskih servisov, temveč samo storitvene dejavnosti (npr. samostojna prodajalna, bife, avtopralnica in podobno), tudi donosnost tovrstnih dejavnosti ne bi bila enaka. Bencinski servisi se tako ocenjujejo kot celota skupaj z vsemi nepremičninami, kjer se izvajajo druge storitvene dejavnosti, ki jih svojim strankam ponujajo bencinski servisi, saj je donosnost poslovanja bencinskih servisov in spremljajočih dejavnosti soodvisna in tesno povezana.

Seveda pa je pri definiciji spremljajočih dejavnosti, ki se vrednotijo skupaj s primarno dejavnostjo bencinskega servisa, potrebno upoštevati temeljno načelo, da mora nepremičnina v posebno enoto

vrednotenja združevati izvajanje temeljne dejavnosti posebne enote vrednotenja, torej prodaja goriv. Tako izhodišče nalaga osnovni princip vrednotenja po najgospodarnejši (optimalni) rabi, ki jo bistveno opredeljuje način gradnje ter vgrajena infrastruktura (oprema), ki omejuje njihovo rabo za specifičen namen, praviloma za namen opravljanja specifične dejavnosti. V okviru posebne enote vrednotenja se torej vrednotijo tiste nepremičnine, v katerih obseg opravljanja specifične dejavnosti presega mejo normalnega izkoriščanja posamezne nepremičnine glede na njeno vrsto rabe in je zaradi opravljanja te dejavnosti smiseln ter tudi upravičen odstop od rednih modelov vrednotenja, ki vrednotijo vsako posamezno enoto vrednotenja posebej. Kot celota se torej obravnavajo tiste nepremičnine, ki prispevajo k rezultatom specifične dejavnosti in obratno, katerih rezultati so tesno odvisni od uspešnosti specifične dejavnosti. Predlaga se, da se za namene množičnega vrednotenja spremljajoče dejavnosti bencinskega servisa določijo skladno s tistimi, ki jih kot možne spremljajoče dejavnosti opredeljuje Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo z motornih vozil z gorivi (Uradni list RS, št. 111/09 in 61/17 – GZ). Omenjeni pravilnik sicer določa minimalne tehnične zahteve za gradnjo ter zagotavljanje ljudem varnega in zdravlju ter okolju neškodljivega delovanja postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, vendar obenem z določitvijo območja, za katerega veljajo ta pravila, omogoča nedvoumno opredelitev bencinskega servisa kot funkcionalne enote.

V naravi so si bencinski servisi med seboj različni. Bencinski servisi se načeloma razvrščajo v tri tipe in sicer v avtomatski bencinski servis brez osebja, bencinski servis s prodajnim mestom in bencinski servis ob avtocesti ali hitri cesti, pri čemer pa se v vseh treh kategorijah kot bencinski servis štejejo le nepremičnine z opremo za prodajo goriv ter morebitne, s to dejavnostjo povezane storitvene dejavnosti, ki so načeloma namenjene strankam bencinskega servisa. Skupna točka različnih vrst bencinskih servisov je območje, kjer se prek ročke avtomata za točenje motornega goriva napolni posoda (rezervoar) za gorivo. To je torej glavni del bencinskega servisa. Posamezni bencinski servis je lahko v uradnih evidencah evidentiran na različne načine (npr. kot dve stavbi, kot ena stavba z dvema deloma stavbe ali pa kot ena stavba z enim delom stavbe, oziroma celo le kot del zemljišča počivališča), prav tako pa se na bencinskih servisih pojavljajo različna pravna razmerja (npr. kombinacija razmerja lastnikov, koncesionarjev in najemnikov, razmeje med lastniško pravico in služnostjo ipd.). Množično vrednotenje mora v skladu z načelom enake obravnave primerljive nepremičnine obravnavati enako, torej bencinske servise po vsebini obravnavati enako, neodvisno od načina evidentiranja. Posebne enote vrednotenja namreč niso odvisne od sistema evidentiranja kot ostale enote vrednotenja, temveč se ustvarijo le za namene množičnega vrednotenja. Oblikovanje posebnih enot vrednotenja mora biti torej vsebinsko opredeljeno tako, da je v vsakem primeru mogoče nedvoumno ločiti bencinski servis in druge vrste nepremičnin. Glede na to je opredelitev bencinskega servisa taka, da različni načini evidentiranja ali spremljajoča pravna razmerja nimajo vpliva na določanje vrednosti.

Slika 1: Prikaz oblikovanja posebne enote vrednotenja bencinskega servisa s prodajalno



Slika 2: Prikaz oblikovanja posebne enote vrednotenja bencinskega servisa s prodajalno in avtopralnico



Slika 3: Primer bencinskega servisa kot dela počivališča na avtocesti, katerega del so tudi parkirne površine in samostojen gostinski objekt



Slika 4: Prikaz počivališča z lokalom in brez njega, brez bencinskega servisa



Priloženo slikovno gradivo prikazuje različne variante bencinskih servisov in predloge za opredelitev bencinskega servisa za potrebe množičnega vrednotenja. Opredelitev bencinskega servisa je v zakonu postavljena tako, da se pri vseh omenjenih situacijah primerljivi primeri obravnavajo enako oziroma primerljivo. V skladu s tem je v zakonski opredelitvi, v izogib nejasnostim, izrecno navedeno, da k bencinskemu servisu pod opisom spremljajočih dejavnosti ne sodijo površine, ki so sicer del počivališča ob avtocestah ali hitrih cestah, vendar so namenjene parkiranju uporabnikom avtoceste ali hitre ceste (parkirišča) ter samostojne stavbe, v katerih se opravlja dejavnost restavracij, motelov in hotelov, brez opravljanja dejavnosti prodaje motornih goriv. Na ta način je zagotovljena enaka obravnava enakih bencinskih servisov, ob katerih se nahajajo parkirne površine ter tistih, pri katerih parkirnih površin ni. Poleg tega pa se zagotavlja tudi enaka obravnava z drugimi parkirnimi površinami ter gostinskimi lokali, ki niso del počivališč ob avtocestah in hitrih cestah. Tako se vsa parkirišča in gostinski lokali vrednotijo enako in sicer kot enote vrednotenja glede na podatke o dejanski rabi delov stavb ter namenski rabi zemljišč. Enako se torej obravnavajo površine, namenjene počivanju tovornih vozil ter osebnih vozil, ne glede na to, ali se v njihovi bližini nahaja bencinski servis ali ne. Enako velja tudi za gostinski lokal. Namen koriščenja teh površin namreč ni povezan z opravljanjem dejavnosti prodaje motornih goriv, kar je dejansko primarna zahteva, da se deli nepremičnin združujejo v posebno enoto vrednotenja. Poleg tega je v naravi mogoče velikokrat jasno ugotoviti, kateri del površin pripada bencinskemu servisu, saj imajo parkirne površine na počivališčih velikokrat ločene uvoze, speljane mimo bencinskega servisa.

V okvir bencinskega servisa na avtocestah in hitrih cestah se tako ne morejo všteti površine, namenjene za parkiranje osebnih ter tovornih vozil z namenom počitka ali celo gostinski objekti, ki so namenjeni potnikom take ceste. Parkirne površine in samostojen gostinski objekt, pa čeprav ležita na skupnem objektu počivališča ob avtocesti ali hitri cesti kot bencinski servis, imata širši namen, predstavljata povsem drugačno funkcionalno enoto kot sam bencinski servis, zato ju je treba v okviru vrednotenja obravnavati samostojno. Tako razmejevanje izhaja že iz resorne zakonodaje. Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/16 - odl. US, 46/15 in 10/18; v nadaljnjem besedilu: ZCes-1) v 1. točki 2. člena opredeljuje definicijo avtoceste, ki pravi, da je avtocesta državna cesta, ki je namenjena daljinskemu prometu motornih vozil in je označena s predpisano prometno signalizacijo, njen sestavni del pa so tudi priključki nanjo in servisne prometne površine, v 53. točki istega člena pa počivališče definira kot s posebno signalizacijo označeno servisno prometno površino, namenjeno kratkemu postanku udeležencev cestnega prometa. Hkrati 8. člen ZCes-1 določa, da javno cesto poleg ostalega, sestavljajo tudi servisne prometne površine (počivališča, parkirišča in avtobusno obračališče ter podobno), iz česar izhaja, da parkirna površina na počivališču kot servisna površina javne ceste ni sestavni del bencinskega servisa.

Tudi dejstvo, da na primer počivališča ob avtocesti ali hitri cesti, ki jih sestavljajo različne spremljevalne dejavnosti (npr. bencinski servis, gostinski objekt in parkirišče za potnike), lahko ležijo na isto parceli, ne opravičuje drugačne obravnave. Pravila za določanje gradbenih parcel so ohlapna in zastavljena zelo široko, zato samo dejstvo skupne gradbene parcele ne zavezuje k določanju enote vrednotenja glede na to značilnost. V skladu z veljavno zakonodajo (290. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) je določanje gradbenih parcel obstoječim objektom namreč možno na več načinov in sicer z upravno odločbo, na zahtevo lastnika, z določitvijo zemljišča v gradbenem dovoljenju, na podlagi katerega je bila stavba zgrajena, z upravno odločbo o določitvi funkcionalnega zemljišča ali z odločbo o ugotovitvi pripadajočega zemljišča k stavbi. Kot stavbno zemljišče pa je mogoče določiti tudi zemljišče, ki je v naravi urejeno in se dejansko uporablja kot gradbena parcela. Prav tako je potrebno pojasniti, da določila ZUreP-2 (180. - 185. člen) glede oblikovanja gradbene parcele določajo pravila za bodoče urejanje in evidentiranje gradbenih parcel. Veljajo torej za določitev gradbene parcele za nove stavbe, medtem, ko je določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam opredeljeno v 290. členu ZUreP-2. Pri tem se izhaja iz obstoječih dovoljenj in drugih posamičnih aktov, lahko pa se izhaja tudi iz stanja in uporabe v naravi. Tudi sicer pa predpisi s področja graditve objektov zasledujejo povsem drugačne cilje, kot

pa ga zasleduje množično vrednotenje nepremičnin.

V Sloveniji je okoli 5% bencinskih servisov takih, ki so sestavljeni le iz nadstreška za točenje motornih goriv ter pripadajočih uvozov in izvozov do servisa. Okoli 50% bencinskih servisov poleg nadstreška za točenje motornih goriv sestavljajo še prodajalna ter avtopralnica. Nadaljnjih 35% bencinskih servisov sestavlja še lokal za točenje pijač. Okoli 10% bencinskih servisov pa je takih, da so sestavljeni iz nadstreška za točenje goriv, prodajalne in lokala, v njihovi neposredni bližini pa se nahaja tudi samostojna stavba z restavracijo. Taki bencinski servisi se nahajajo ob avtocestah ter hitrih cestah, kjer pa najdemo tudi počivališča brez bencinskih servisov oziroma restavracije ter tudi taka, kjer je ob parkirnih površinah samo še restavracija oziroma gostinski objekt.

## **Elektrarne**

ZMVN-1 ureja pravila, opredeljuje pojme in določa postopke ter merila ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji z metodo množičnega vrednotenja. Opredelitev elektrarne kot posebne enote vrednotenja za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin je določena tako, da obsega tiste nepremičnine, v katerih obseg opravljanja specifične dejavnosti presega mejo normalnega izkoriščanja posamezne nepremičnine glede na njeno vrsto rabe in je zaradi opravljanja te dejavnosti smiseln ter tudi upravičen odstop od rednih modelov vrednotenja, ki vrednotijo vsako posamezno enoto vrednotenja posebej, ampak se kot enota vrednotenja upoštevajo vse nepremičnine, ki prispevajo k rezultatom proizvodnje električne energije.

ZMVN-1 za potrebe množičnega vrednotenja določa, katera je meja sposobnosti proizvodnje električne energije, nad katero je mogoče neko nepremičnino ali skupek nepremičnin nedvoumno opredeliti kot elektrarno (torej posebno enoto vrednotenja, prvenstveno namenjeno proizvodnji električne energije) za namene ocenjevanja tržne vrednosti. Že veljavni 5. člen ZMVN-1 določa, da se model za elektrarne uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov. V novem 2.a členu pa se kot dodatni kriterij, kdaj se v elektrarni opravlja prevladujoča dejavnost proizvodnje električne energije in ne prevladuje proizvodnja toplote, določa kriterij količnika toplotne in električne moči, ki mora biti manjši od 5. Podatek o razmerju toplotne in električne moči se uporablja za to, da se med objekti, ki proizvajajo električno energijo z močjo nad 50 kW, izločijo toplarne, ki pretežno proizvajajo in prodajajo toplotno energijo za daljinsko ogrevanje stavb in tehnološko paro.

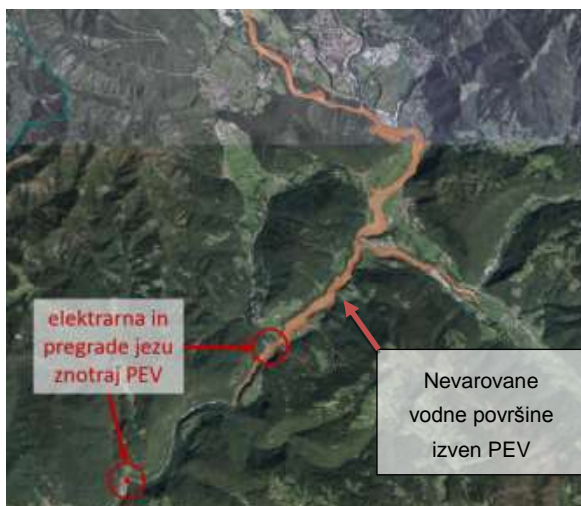
Definicija elektrarne, določene v ZMVN-1, ni enaka vsebini elektrarn po drugih (gradbenih) predpisih, temveč je le ta prilagojena potrebam ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, zato se opredelitev elektrarne izrecno določa le za potrebe množičnega vrednotenja. V okviru gradbenih predpisov so sicer pogoji za elektrarne določeni drugače, vendar pa je namen gradbenih predpisov zaščita javnega interesa pri graditvi objektov, ki se nanaša predvsem na varnost objektov, ter varovanje javnih dobrin kot so varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, spodbujanje trajnostne gradnje, skladnost umeščanja objektov v prostor, arhitektura kot izraz kulture, evidentiranje, uporabnost, učinkovitost, kakovost objektov in njihova usklajenost z okoljem v njihovem celotnem življenjskem ciklu. Navedene vrednote so bolj ogrožene z zahtevnimi večjimi objekti, zato zakon in na njegovi podlagi sprejeti predpisi razločujejo objekte glede na zahtevnost gradnje in z večanjem zahtevnosti zaostrejuje pogoje za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ti predpisi kot elektrarne in druge energetske objekte določajo le zahtevne objekte (torej objekte z najbolj zahtevnimi pogoji gradnje) z električno močjo na pragu nad 5 MW, vse jedrske objekte in foto napetostne elektrarne z električno močjo na pragu nad 1 MW, ne pa tudi drugih objektov, ki so prav tako v svojem bistvu namenjeni proizvodnji električne energije, vendar z manjšim obsegom moči. Glede na navedeno te definicije za potrebe množičnega vrednotenja ni primerno upoštevati.

Kot posebne enote vrednotenja elektrarne se določijo le tiste nepremičnine oziroma njihovi deli, katerih raba je zaradi specifičnih značilnosti dejansko omejena na izključno eno dejavnost, vse

ostale nepremičnine, ki teh omejitev nimajo, kar pomeni, da jih je mogoče uporabljati v skladu z njihovo najgospodarnejšo (torej namensko ali dejansko rabo), pa, čeprav so smiselno povezane z enoto s posebnim namenom, pa obravnava kot »običajne« nepremičnine in vrednoti samostojno. Elektrarno kot posebno enoto vrednotenja zato za potrebe množičnega vrednotenja sestavljajo le zemljišča, stavbe in deli stavb, ki so na ožjem območju elektrarne in so namenjeni izključno obratovanju elektrarne. Običajno se take nepremičnine nahajajo na območju, kjer je gibanje zaradi pravnih ali fizičnih razlogov omejeno, saj gre za ožja območja namenjena izključno opravljanju dejavnosti. V elektrarno pa glede na navedeno definicijo ni mogoče vključiti objektov, ki so večnamenski (na primer jez ki služi tudi namakanju, ali po njem teče javna cesta itd.) ali zemljišč, zlasti vodnih, ki imajo tudi druge rabe (na primer poplavni zadrževalnik, iz katerega se napaja tudi elektrarna, ni pa v upravljanju elektrarne in se ga po predlagani definiciji ne vključuje med sestavine elektrarne). Skladno s teorijo posamičnega ocenjevanja pa tudi množičnega vrednotenja se take nepremičnine vrednotijo z običajnimi modeli vrednotenja.

Posledično se območja elektrarn, kot posebnih enot vrednotenja, ne skladajo s koncesijskimi območji za rabo vode elektrarn. Po mnenju Direkcije Republike Slovenije za vode je potrebno za tolmačenje koncesijskih območij upoštevati določila Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15). Ta določajo, da se koncesija ne podeljuje za zemljišča, ampak se s koncesijo dovoljuje posebna raba vode kot naravne dobrine. Koncesijski akt, v skladu z določili zakona o vodah, opredeljuje, da je naravna dobrina, za katero se daje koncesija, vodno dobro. Območje, na katero se nanaša koncesija, je v koncesijskem aktu opredeljeno tako, da je določeno vodno telo in njegov obseg v obliki, ki je smiseln za opredelitev rabe vode pri proizvodnji električne energije, običajno s kotami nadmorske višine gladine vode. Zemljišča in objekti, ki so navedeni v nekaterih koncesijskih aktih, so opredeljeni kot vplivna območja elektrarn, tako pa so določena zaradi pravic poseganja v prostor, ne pa zaradi njihove vloge v dejavnosti proizvodnje električne energije. Vplivna območja so pri podeljevanju vodnih pravic v obliki navedbe konkretnih nepremičnin določena le izjemoma, pri podeljevanju vodne pravice v obliki vodnega dovoljenja pa niso opredeljena. Številčno je taka velika večina podeljenih vodnih pravic za proizvodnjo električne energije. Zato tudi akti, s katerimi se podeljuje vodne pravice za posebno rabo vode, niso primerna osnova za določanje posebnih enot vrednotenja nepremičnin. Poleg navedenega je potrebno upoštevati tudi primere, ko so elektrarne zgrajene na vodni infrastrukturi in imajo podeljeno koncesijo, pa ta vodna infrastruktura ni zgrajena in namenjena prvenstveno za delovanje elektrarn, ampak za druge namene, kot je na primer poplavna varnost. Tudi iz tega razloga vseh zemljišč iz koncesijskih pogodb ni primerno vključiti v elektrarne kot posebne enote vrednotenja.

Slika 5: Prikaz oblikovanja posebne enote vrednotenja elektrarne



Brez dejavnosti pridobivanja električne energije, ki je vezana na neločljivo vgrajeno opremo, ni posebne enote vrednotenja. Elektrarna zajema poleg same »gole« nepremičnine oziroma njenih gradbenih elementov tudi njene inštalacije oziroma opremo, ki predstavljajo njen neločljivi del, saj le te omogočajo njeno obratovanje (dejavnost proizvodnje električne energije). Zato je primerno tako opremo kot del nepremičnine upoštevati pri izračunu posplošene vrednosti. Podobno se npr. z modelom vrednotenja za hiše v vrednosti le te zajema tudi njen ogrevalni sistem, vodovod, električno napeljavo, saj vsa ta oprema omogoča bivanje oziroma določa rabo nepremičnine ter s tem tudi njeno tržno vrednost. Taka rešitev pa je tudi v celoti skladna s pravili posamičnega ocenjevanja vrednosti. Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti iz leta 2017 se »sredstvo, ki se vrednoti«, na splošno nanaša na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti. Ker se ocenjuje vrednost elektrarne, se vrednost nanaša na celotno elektrarno skupaj z opremo.

### **Marine in pristanišča**

Model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov. V skladu s Pomorskim zakonikom (Uradni list RS, št. 62/16 – uradno prečiščeno besedilo, 41/17, 21/18 – ZNOrg in 31/18 – ZPVZRZECEP) ločimo pristanišča za javni promet, pristanišča za posebne namene in vojaška pristanišča. Pristanišča za javni promet so lahko odprta za domači ali/in mednarodni promet, razlika je le v tem, da pristanišča, namenjena za mednarodni javni promet, določi vlada, ostala pristanišča pa določi organ lokalne skupnosti, na območju katere leži pristanišče. Pristanišča za posebne namene so turistična pristanišča (marine), športna pristanišča, krajevna pristanišča in druga pristanišča. Z vidika izvajanja množičnega vrednotenja in ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin je utemeljena posebna obravnava v okviru posebnih enot vrednotenja za marine z večjim številom privezov ter za mednarodna oziroma javna pristanišča z znatnim obsegom prometa. Taka pristanišča morajo zaradi obsega dejavnosti razpolagati s posebno prilagojeno infrastrukturo, ki je njihov bistveni sestavni del. Na podlagi analiz za potrebe množičnega vrednotenja se ocenjuje, da je primerno kot posebne enote vrednotenja obarvnati marine z večjim številom privezov v vodi (npr. več kot 50 privezov v vodi). Pri takem obsegu privezov se namreč pričakuje tolikšen obseg storitev, ki jih je potrebno zagotavljati gostom marine, da je potrebno poleg samih privezov zgraditi spremljajoče objekte (sanitarije, tehnični prostori itd.), ki jih je smiselno skupaj z zemljiščem marine obravnavati kot posebno enoto vrednotenja (t.j. več nepremičnin, ki jih v enoto povezuje opravljanje dejavnosti marin). Kot posebna enota vrednotenja pa se obravnava tudi vsa pristanišča, namenjena za mednarodni in/ali javni promet, ki dosegajo znaten obsega prihodkov (npr. več kot 500.000 eurov) iz naslova opravljanja pristaniške dejavnosti. K posebni enoti vrednotenja pristanišče ali marina pa ne sodijo deli stavb, ki so namenjeni za opravljanje drugih samostojnih dejavnosti (gostinstvo, športna, turistična, trgovska dejavnost in podobno) ter za distribucijsko skladiščenje tovara in zemljišča, ki niso povezana z dejavnostjo marin in pristanišč.

Slika 6: Prikaz oblikovanja posebne enote vrednotenja marine



Slika 7: Prikaz oblikovanja posebne enote vrednotenja pristanišča



## 2. Razdelitev vrednosti posebne enote vrednotenja na posamezne nepremičnine

Posebna enota vrednotenja se vrednoti kot celota, zato je potrebno zagotoviti tudi ustrezen način razdelitve te vrednosti na posamezne nepremičnine, ki to posebno enoto vrednotenja sestavljajo. Na ta način se omogoča večnamenska uporaba množičnega vrednotenja in pripisanih vrednosti. Ne glede na to, da so posamezne nepremičnine del določene posebne enote vrednotenja za potrebe množičnega vrednotenja, pa so lahko ob uporabi podatkov vrednotenja za različne namene različno obravnavane (npr. ob obdavčitvi bi se jim lahko določile različne davčne stopnje, specifične nepremičnine se lahko izvzame iz izvršbe, omeji njihovo razpolaganje, ali se jim podeli posebne ugodnosti itd.). Zato je pomembno posplošeno vrednost določiti tudi vsaki nepremičnini samostojno. S spremembo se odpravlja nejasnost dosedanjega tretjega odstavka 21. člena ZMVN-1 v smislu, da se posplošena vrednost posebne enote vrednotenja razdeli na enote vrednotenja, ki to posebno enoto vrednotenja sestavljajo, tako, da se najprej vsem enotam vrednotenja ugotovijo posplošene vrednosti glede na modele vrednotenja, ki veljajo za vrednotenje običajnih enot vrednotenja, torej delov stavb glede na njihovo dejansko rabi in zemljišč glede na njihovo namensko rabo, nato pa se jim prišteje še pozitivna razlika med posplošeno vrednostjo posebne enote vrednotenja in vsoto posplošenih vrednosti enot vrednotenja, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja. Na ta način je zagotovljeno, da je seštevek vrednosti enot vrednotenja, ki posebno enoto vrednotenja sestavljajo, vedno enak posplošeni vrednosti posebne enote vrednotenja. Postopek razdelitve posplošene vrednosti posebne enote vrednotenja torej ne pomeni dvakratnega vrednotenja določenih nepremičnin, ampak le način določitve vrednosti vsem enotam, ki jo sestavljajo, tako, da se upošteva, da so te enote del posebne enote vrednotenja.

Izjema velja le, če je razlika negativna. V tem primeru se vrednost enot vrednotenja, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja in je določena glede na modele vrednotenja, ki veljajo za vrednotenje delov stavb in zemljišč, ne zmanjšuje. V takem primeru je torej vrednost posebne enote vrednotenja enaka vsoti posplošenih vrednosti njenih sestavin (nepremičnin oziroma enot vrednotenja). S tem je zagotovljeno temeljno načelo, da vrednost nepremičnin, na katerih se opravlja dejavnost posebne enote vrednotenja, ne morejo imeti nižje vrednosti, kot če te nepremičnine ne bi bile del posebne enote vrednotenja.

## 3. Odprava nejasnosti glede ugotavljanja posebnih okoliščin

Z uveljavljanjem posebnih okoliščin se posplošena vrednost nepremičnine, ugotovljena po modelu vrednotenja, spreminja tako, da se posplošena vrednost korigira z vplivom posebne okoliščine. Vpliv posebne okoliščine na podlagi podanega predloga organ vrednotenja določi z (oblikovalno) upravno



odločbo, s katero za nepremičnino ugotovi vrsto posebne okoliščine, velikost vpliva posebne okoliščine na posplošeno vrednost in času trajanja.

Posebne okoliščine so take, ki so lastne posamezni oziroma omejenemu naboru nepremičnin v določeni vrednostni coni in jih model vrednotenja v izračun vrednosti nepremičnine ne vključuje oziroma jih ne vključuje v zadostni meri. Poleg tega so posebne okoliščine praviloma časovno omejene. ZMVN-1 določa, da bo predlog za spremembo posplošene vrednosti mogoče vložiti (ureditev se bo lahko začela uporabljati, ko bodo uveljavljeni novi modeli vrednotenja na podlagi ZMVN-1) ob posebnih okoliščinah, ki spreminjajo posplošeno vrednost za več kot 20 % oziroma vsaj za 200.000 EUR. GURS bo kot organ prve stopnje odločal o vlogah za uveljavljanje posebnih okoliščin ter z odločbo odločil o vrsti posebne okoliščine, velikosti njenega vpliva na posplošeno vrednost in času trajanja tega vpliva. Obstoj posebne okoliščine po vsebini je dodaten podatek o nepremičnini, ki vpliva na njeno vrednost.

Glede na to, da postopek ugotavljanja posebnih okoliščin predstavlja možnost ugovora zoper posplošeno vrednost nepremičnine, se ta postopek lahko začne tako v zvezi z vrednostjo enote vrednotenja kot tudi v zvezi s posebno enoto vrednotenja. Iz dosedanjih določb IV. poglavja ZMVN-1 to ne izhaja, saj se omenja le »enote vrednotenja«, zato je potrebno nejasnost odpraviti. V celotnem IV. poglavju Ugotavljanje posebne okoliščine se dosedanje besedilo »enota vrednotenja« zamenja z besedilom »enota vrednotenja ali posebna enota vrednotenja«, s čimer se odpravlja dvom v to, ali postopek ugotavljanja posebnih okoliščin velja tudi za posebne enote vrednotenja.

#### **4. Določitev pravne podlage za pridobivanje podatkov iz nepremičninskih evidenc v evidenco trga nepremičnin**

V predlogu zakona se določi pravna podlaga, na podlagi katere se v evidenco trga nepremičnin za vsak realiziran pravni posel (kupoprodajni ali najemni) pridobijo iz nepremičninskih evidenc, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, podatki o konkretni nepremičnini ter podatek o lastništvu le te. Na ta način so izpolnjeni pogoji izvajanje petega odstavka 12. člena ZMVN-1, na podlagi katerega se skrbi tudi za nadzor in izboljšanje kakovosti podatkov, zbranih v uradnih evidencah.

### **3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA**

Predlog zakona nima neposrednih finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva. Vse finančne posledice izvajanja zakona so bile predvidene ob sprejemanju Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, in se s tem zakonom ne spreminjajo.

#### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

Za izvajanje ZMVN-1 se sredstva zagotavljajo v okviru proračunske porabe za MOP in GURS, ki je pristojna za izpolnjevanje obveznosti na podlagi tega zakona.

### **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

Množično vrednotenje nepremičnin ni predmet usklajevanja z mednarodnimi obveznostmi Republike Slovenije niti s pravnim redom Evropske unije.

Pravo EU množičnega vrednotenja nepremičnin ne ureja. Metode ocenjevanja vrednosti

nepremičnin in merila kakovosti ocen so delno standardizirana z mednarodnimi standardi vrednotenja, vendar za množično vrednotenje niso natančneje opredeljena. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti Sveta za mednarodne standarde ocenjevanja, ki v Evropi veljajo kot okvir za posamično ocenjevanje vrednosti nepremičnin, pravil za množično vrednotenje nepremičnin, ki so jih vključevali do leta 2011, ne vsebujejo več. Standardi množičnega vrednotenja so urejeni v anglosaksonskih sistemih (pravila IAAO – International Association of Assessing Officers), vendar se sistemi v Evropi nanje naslanjajo bolj posredno oziroma posamezne države, ki take sisteme poznajo (npr. Švedska, Danska, Litva itd.) nekatere njihove dele povzemajo v lastne nacionalne standarde. Podobno ravna tudi Republika Slovenija, ki je standarde za množično vrednotenje, ki se vgrajujejo v zakon, ki ureja množično vrednotenje, povzela tudi iz tega vira. Vendar so pravila množičnega vrednotenja nepremičnin v državah EU (uporaba takega sistema je v EU še zelo omejena) in po svetu lahko zelo različna. Tudi organiziranost služb množičnega vrednotenja nepremičnin je v državah različna in je odvisna od velikosti predvsem pa od organiziranosti in pristojnosti različnih ravni države (lahko se izvaja v občinah, centralno na ravni cele države itd.). Ponekod so službe ali agencije za vrednotenje nepremičnin pri ministrstvih za finance, pogosteje pa so del geodetske službe, ki pa je ponekod prav tako del ministrstva za finance.

### DANSKA

Sistem vrednotenja nepremičnin na Danskem je določen z zakonom o vrednotenju. Vrednosti se določajo posebej za zemljišče in posebej za stavbe. Za pozidano zemljišče se vrednost nepremičnine določi kot vrednost stavbe in zemljišča skupaj. Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnin. Stanovanjske nepremičnine se večinoma ocenjujejo na podlagi primerjave prodajnih cen, druge vrste nepremičnin pa večinoma na podlagi dohodkovne metode, po kateri se kapitalizira ocenjeni letni rentni dohodek, izjemoma pa na podlagi stroškovne metode, po kateri je osnova za ocenitev strošek gradnje. Danska trenutno pripravlja popolno prenovo sistema množičnega vrednotenja, projekt naj bi se končal v letu 2019.

### ŠVEDSKA

Na Švedskem je vrednotenje nepremičnin zakonsko urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnin. Vse nepremičnine se vrednotijo na podlagi poštene tržne vrednosti. Vrednotenje stanovanjskih nepremičnin temelji na primerjavi prodajnih cen. Za posebne vrste nepremičnin, za katere ni dovolj obsežnega trga nepremičnin, se uporabljata metoda donosa, ki se izvaja na podlagi podatkov o tržnih najemninah ali dohodkov določenih dejavnosti. Izjemoma se za posebne vrste nepremičnin, ki praviloma niso predmet trga (objekti javne infrastrukture, posebne vrste industrije itd.), uporablja metoda nadomestitvene cene. Švedska z na donosu zasnovanim načinom vrednoti elektrarne. Pri tem njihov organ vrednotenja Lantmateriet ocenjuje le vrednosti elektrarn, medtem ko je določitev sestavin (geometrije) elektrarn v pristojnosti njihovega davčnega organa.

### VELIKA BRITANIJA

V Veliki Britaniji se nepremičnine za davčne namene vrednotijo po splošnem zakonu o davkih in lokalnem zakonu o stanovanjih. Stanovanjske nepremičnine se vrednotijo na podlagi kapitalne vrednosti, poslovne nepremičnine pa na podlagi letne rentne vrednosti. Kot dejavnik lokacije se upošteva cona, ki je določena v razponu od A do H. Vrednosti se določijo glede na uvrstitev nepremičnine v posamezno cono glede na njeno uvrstitev v enega od razponov. Vrednost se določi enotno za vse enake nepremičnine v posamezni coni glede na velikost nepremičnine. Sistem je neke vrste poenostavljeno vrednotenje po conah (t. i. Banding system) z nekaj elementi tržnega vrednotenja.

### NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem je vrednotenje nepremičnin urejeno z zakonom o vrednotenju nepremičnega premoženja. Osnova za vrednotenje je dejanska tržna vrednost, ocenjena na dan vrednotenja. Ta vrednost pomeni ceno, ki bi bila lahko dosežena med usklajenima prodajalcem in kupcem na datum

vrednotenja. Primerna metoda vrednotenja temelji na razpoložljivosti informacij, namenu vrednotenja, uporabi in tipu nepremičnine. V glavnem se uporablja metoda primerjave cen nepremičnin. Za vrednotenje so pristojne občine. Nadzor nad vrednotenjem opravlja zbornica za vrednotenje, ki je sestavljena iz članov združenja občin, davčne uprave in zveze vodnih kontrolnih uprav.

## LITVA

Sistem množičnega vrednotenja je bil vzpostavljen kot večnamenski (uporablja se tako za namene obdavčitve nepremičnin, v postopkih uveljavljanja pravic do socialnih prejemkov, za potrebe poslovanja bank itd.). Vrednotenje je v pristojnosti geodetskega organa. Lastniki nepremičnin morajo vsako leto za svoje nepremičnine izpolniti napoved, v kateri morajo navesti vse potrebne podatke o njihovih značilnostih. Za namene obdavčitve nepremičnin vrednosti veljajo pet let, za drugo uporabo pa se posodablajo letno oziroma dnevno. V postopku množičnega vrednotenja se najprej oblikujejo mape z vrednostnimi conami, ki se javno razgrnejo, lastniki nepremičnin pa imajo možnost dajati pripombe. Končno razdelitev vrednostnih con potrdi ministrstvo za finance.

## **6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

### **6.1 Presoja administrativnih posledic:**

#### **a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:**

Predlog zakona nima neposrednih negativnih posledic na administrativno obremenitev Geodetske uprave Republike Slovenije kot organa vrednotenja, saj se organu ne nalaga dodatnih nalog. Bo pa potrebno sprejeti nova podzakonska akta za ureditev posebnih enot vrednotenja ter razdelitev vrednosti posebne enote vrednotenja na njene sestavne dele.

#### **b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:**

Predlog zakona nima posledic na obveznost strank do javne uprave.

### **6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:**

Predlog zakona neposredno nima posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki.

### **6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:**

MSP test.

### **6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:**

Predlog zakona nima posledic za socialno področje.

### **6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:**

Predlog zakona ne vpliva na dokumente razvojnega načrtovanja.

### **6.6 Presoja posledic za druga področja**

Predlog nima posledic za druga področja.

### **6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:**

- Predstavitev sprejetega zakona:

Z vsebino zakona bodo po sprejetju seznanjene osebe, ki opravljajo dejavnost posebnih enot vrednotenja, da bodo ustrezno prilagodile posredovanje podatkov o posebnih enotah vrednotenja.

- Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje zakona, ki se s predlaganim zakonom spreminja, je v pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor in Geodetske uprave Republike Slovenije. Izvajanje pa spremlja skladno s svojimi pristojnostmi tudi Ministrstvo za finance ter Projektni svet za prenovu sistema obdavčitve nepremičnin kot posebno vladno medresorsko strokovno telo.

## **6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona**

Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.

## **7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:**

Osnutek rešitev v predlogu zakona je bil predmet predhodnega usklajevanja z Gospodarsko zbornico Slovenije - Zbornico za poslovanje z nepremičninami, Slovenskim nepremičninskim združenjem – FIABCI Slovenija, Energetsko zbornico Slovenije, Trgovinsko zbornico Slovenije ter v njihovem okvirju s posameznimi osebami, ki opravljajo dejavnost posebnih enot vrednotenja. Poseben sestanek je bil organiziran z DARS d.d. glede ustrezne obravnave bencinskih servisov v avtocestah. V okviru teh sestankov so se usklajevale vsebine, ki so povezane tako z rešitvami v predlogu ZMVN-1 kot tudi v predlogu Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja ter osnutku Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja, katerega izdajo predvideva predlog predmetne novele ZMVN-1.

### **Pregled (ne)upoštevanih vsebin:**

#### **BENCINSKI SERVISI:**

- Upoštevane vsebine: posebna enota vrednotenja se vrednoti kot celota; v posebno enoto vrednotenja se vključujejo tudi spremljajoče dejavnosti (trgovine, lokali, servisi, ki delujejo v okviru bencinskega servisa), ki so se do sedaj obravnavale ločeno; v modelu vrednotenja se bodo upoštevali prihodki in stroški, ki odpadejo na vse dejavnosti bencinskega servisa; dodatno se bodo upoštevali določeni posredni stroški bencinskega servisa, ki do sedaj niso bili upoštevani; v obrazložitvah se zapiše, da se zaradi porazdelitve vrednosti posebne enote vrednotenja na posamezne nepremičnine, ki jo sestavljajo, njena posplošena vrednost ne bo povečala; pojasnjeno je, da se že v okviru obstoječih določb ZMVN-1 zagotavlja postopek pravne varnosti osebi, ki opravlja dejavnost, ter tudi lastniku nepremičnine.
- Neupoštevane vsebine: ne sme se uporabiti na donosu zasnovan način; v okviru posebne enote vrednotenja se obravnava celotno območje počivališča ter tudi vsi stroški, povezani z njegovim vzdrževanjem; vrednost posebne enote vrednotenja se ne deli na posamezne nepremičnine.

#### **ELEKTRARNE:**

- Upoštevane vsebine: pojasnjeno je, da se že v okviru obstoječih določb ZMVN-1 zagotavlja postopek pravne varnosti osebi, ki opravlja dejavnost, ter tudi lastniku nepremičnine; v okviru posebne enote vrednotenja se zajame tudi transformacija električne energije v okviru elektrarne; upošteva se diskontne stopnje SIR (Slovenskega inštituta za revizijo); definicija je prilagojena tako, da omogoča tudi upoštevanje dislociranih nepremičnin, če so te namenjene opravljanju dejavnosti elektrarne.
- Neupoštevane vsebine: poenotenje definicije elektrarne z gradbeno zakonodajo (t.j.

upoštevanje električne moči 5MW in ne km kW); v okvir posebne enote vrednotenja hidroelektrarne se zajamejo vsa zemljišča, ki jih pokriva koncesijsko dovoljenje; previsoka vrednost NEK; izvzame naj se oprema nepremičnin; v modelu se morajo upoštevati stroški investicijskega vzdrževanja.

**MARINE IN PRISTANIŠČA:**

- Upoštevane vsebine: poenoti se terminologija s Pomorskim zakonikom v delu, v katerem je to mogoče.
- Neupoštevane vsebine: /.

**8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:**

Pri pripravi predloga zakona zunanji strokovnjaki niso sodelovali.

**9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES**

## II. BESEDILO ČLENOV

### 1. člen

V Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/19) se za 2. členom doda nov 2.a člen, ki se glasi:

#### »2.a člen (posebne enote vrednotenja)

(1) Za potrebe tega zakona je bencinski servis funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, ki so opremljeni z ustreznimi napravami in objekti za opravljanje dejavnosti trgovine na drobno z motornimi gorivi ter spremljajočih dejavnosti, namenjenih uporabnikom bencinskega servisa, kot so objekti za skladiščenje in prodajo jeklenk utekočinjenega naftnega plina za gospodinjsko uporabo, pranje vozil, hitri servis vozil, gostinstvo, nespecializirano prodajo trgovskega blaga, sanitarije in podobno, razen ločenih stavb z restavracijami, moteli in hoteli ter parkirišč za osebna in tovorna vozila, ki so del počivališč.

(2) Za potrebe tega zakona je elektrarna funkcionalno zaokrožena celota, namenjena dejavnosti proizvodnje električne energije, ki jo sestavljajo:

- deli stavb oziroma zemljišča pod stavbami ter zemljišča ali njihovi deli, ki so opremljena z ustreznimi napravami in objekti za proizvodnjo električne energije z električno močjo nad 50 kW ter s količnikom toplotne in električne moči, manjšim od 5, ter
- zemljišča ali njihovi deli, na kateri je gibanje omejeno zaradi pravnih ali fizičnih razlogov in so namenjena izključno rabi elektrarne.

(3) Za potrebe tega zakona je:

- marina kot turistično pristanišče v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, ki so opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje dejavnosti marin z večjim številom privezov v vodi, ter
- pristanišče kot pristanišče, namenjeno za javni promet v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, ki so opremljena s potrebno infrastrukturo za opravljanje pristaniške dejavnosti s pomembnimi letnimi prihodki.

(4) Oseba, ki opravlja dejavnost, nepremičnine oziroma njihove dele, za katere sama ni lastnik nepremičnine, vključi v posebno enoto vrednotenja na podlagi dovoljenja lastnika nepremičnine oziroma ustreznega drugega pravnega naslova za uporabo nepremičnine za opravljanje dejavnosti posebne enote vrednotenja.

(5) Podrobnejši način oblikovanja posebnih enot vrednotenja predpiše minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.«.

### 2. člen

V 21. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Posplošena vrednost posebne enote vrednotenja se na posamezne enote vrednotenja razdeli tako, da je vsota posplošenih vrednosti enot vrednotenja, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, enaka posplošeni vrednosti posebne enote vrednotenja. Posamezni enoti vrednotenja, ki je del posebne enote vrednotenja, se ob upoštevanju pomena te enote vrednotenja za opravljanje dejavnosti posebne enote vrednotenja poleg vrednosti, določene po pravilih tega zakona za vrednotenje enot vrednotenja, prišteje pozitivna razlika med posplošeno vrednostjo posebne enote

vrednotenja in vsoto posplošenih vrednosti enot vrednotenja, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja. Če je razlika iz prejšnjega stavka negativna, se vrednost enote vrednotenja, ki sestavlja posebno enoto vrednotenja, ne zmanjšuje.«.

Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Podrobnejši način razdelitve vrednosti posebne enote vrednotenja na enote vrednotenja, ki posebno enoto vrednotenja sestavljajo, po vrstah posebnih enot vrednotenja predpiše minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.«.

### **3. člen**

V tretji alineji prvega odstavka 25. člena, drugem odstavku 26. člena, tretji alineji prvega odstavka 28. člena in tretjem, šestem in sedmem odstavku 30. člena se besedilo »enota vrednotenja« v vseh sklonih nadomesti z besedilom »enota vrednotenja ali posebna enota vrednotenja« v ustreznem sklonu.

### **4. člen**

V 35. členu se za četrtim odstavkom doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) V evidenco trga nepremičnin se za evidentirane pravne posle pridobijo podatki o nepremičninah iz evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.«.

Dosedanji peti odstavek postane šesti odstavek.

## **PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA**

### **5. člen**

Predpis iz petega odstavka novega 2.a in četrtega odstavka spremenjenega 21. člena zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih od uveljavitve tega zakona.

### **6. člen**

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

### III. OBRAZLOŽITEV

#### K 1. členu:

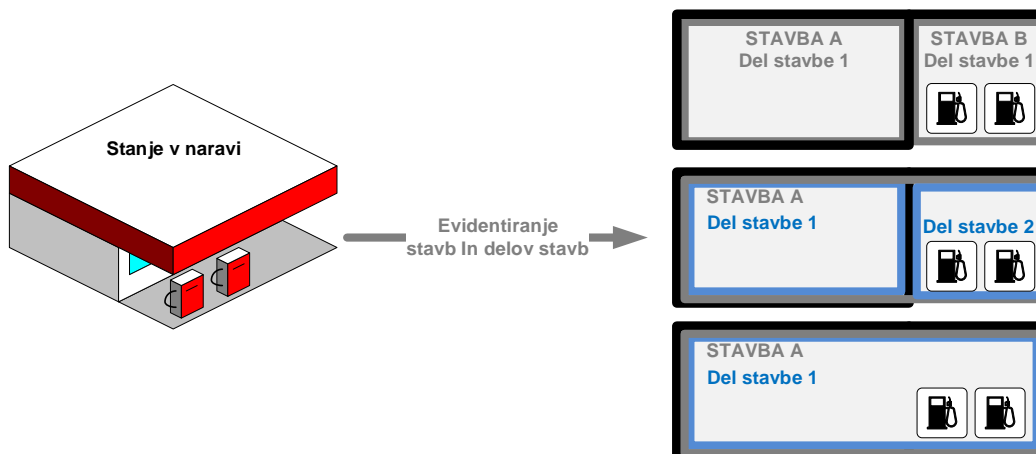
V novem 2.a členu je za posamezne vrste posebnih enot vrednotenja podana osnovna opredelitev, na podlagi katere je mogoče v vsakem posameznem primeru določiti, kaj sodi v posebno enoto vrednotenja. Podrobnejša opredelitev zakonske definicije, ki olajša izvajanje in splošno definicijo podrobneje opredeli z izvedbenega vidika, je predmet določitve s podzakonskim predpisom, ki ga izda minister, pristojen za množično vrednotenje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

#### BENCINSKI SERVISI

V prvem odstavku je določena definicija bencinskega servisa za potrebe tega zakona oziroma za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin. Bencinski servis je ena, del ali več nepremičnin, ki jih v enoto združuje opravljanje dejavnosti maloprodaje motornih goriv in drugega trgovskega blaga. Sodobni bencinski servisi so namreč večinoma namenjeni hkratnemu opravljanju tako dejavnosti maloprodaje motornih goriv kot tudi dejavnosti prodaje drugega trgovskega blaga, pri čemer pa opravljanja teh dejavnosti v objektih ni mogoče v naravi jasno ločiti. Zaradi teh faktorjev in tudi zaradi različnega načina evidentiranja bencinskih servisov kot delov stavb, je bencinski servis opredeljen kot v naravi zaključena celota, v kateri se primarno opravlja dejavnost maloprodaje motornih goriv, ki pa je lahko dopolnjena s prodajo drugega trgovskega blaga ter opravljanjem drugih storitev, ki so namenjeni strankam bencinskega servisa.

V naravi so bencinski servisi med seboj različni. Bencinski servis je lahko samopostrežen brez strehe (ni zaposlenih, ni stavbe), lahko pa je v sklopu počivališča ob avtocesti s trgovino in restavracijo ter parkirnimi površinami za uporabnike avtoceste oziroma hitre ceste. Skupna točka različnih vrst bencinskih servisov je območje, kjer se prek ročke avtomata za točenje motornega goriva napolni posoda (rezervoar) za gorivo. To je torej glavni del bencinskega servisa. Posamezni bencinski servis je lahko v uradnih evidencah evidentiran na različne načine (npr. kot dve stavbi, kot ena stavba z dvema deloma stavbe ali pa kot ena stavba z enim delom stavbe, oziroma celo le kot del zemljišča).

Slika 1: Prikaz različnih načinov evidentiranja bencinskih servisov



Bencinski servisi se v registru nepremičnin oziroma katastru stavb evidentirajo s šifro dejanske rabe dela stavbe 11 – bencinski servis. Priporočen način evidentiranja nepremičnine v registru nepremičnin oziroma katastru stavb je tretji primer, torej ena stavba z enim delom stavbe, ki ima dejansko rabo 11 – bencinski servis in z obvezno vrsto prostora 14 – tehnični prostor, možni sta pa še vrsti prostora 2 – lokal, prodajalna in 15 – skupne sanitarije.

Tabela 1: Vrste prostorov, ki se lahko evidentirajo v delu stavbe s šifro bencinski servis



Šifra dejanske rabe dela stavbe	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																
		bivalni prostor	lokali, prodajalna	poslovni prostor	prostor za množično uporabo	proizvodni in skladiščni prostor	garaža	garažni parkirni prostor	shramba, sušilnica, pralnica	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor	skupni komunikacijski prostor	tehnični prostor	skupne sanitarije	prostor z omejeno uporabo	...
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	...
11	bencinski servis		u															

Množično vrednotenje mora v skladu z načelom enake obravnave bencinske servise obravnavati enako, neodvisno od načina evidentiranja. Posebne enote vrednotenja namreč niso odvisne od sistema evidentiranja kot ostale enote vrednotenja, temveč se ustvarijo le za namene množičnega vrednotenja. Oblikovanje posebnih enot vrednotenja mora biti torej vsebinsko povezano in namenjeno ocenjevanju tržne vrednosti. Glede na to je opredelitev bencinskega servisa taka, da različni načini evidentiranja nimajo vpliva na določanje vrednosti.

Bencinski servisi kot posebne enote vrednotenja se oblikujejo tako, da se vanje vključujejo tisti in le tisti deli stavb in tista zemljišča oziroma njihovi deli, ki neposredno služijo opravljanju dejavnosti bencinskega servisa oziroma spremljajoče dejavnosti.

Sliki 2 in 3: Primer določanja območja bencinskega servisa kot posebne enote vrednotenja



Spremljajoče dejavnosti bencinskega servisa so skladne s tistimi, ki jih kot možne spremljajoče dejavnosti opredeljuje Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Uradni list RS, št. 111/09 in 61/17 – GZ). Omenjeni pravilnik sicer določa minimalne tehnične zahteve za gradnjo ter zagotavljanje ljudem varnega in zdravju ter okolju neškodljivega delovanja postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, vendar obenem z določitvijo območja, za katerega veljajo ta pravila, omogoča nedvoumno opredelitev bencinskega servisa kot funkcionalne enote.

V Sloveniji je okoli 5% bencinskih servisov takih, da so sestavljeni le iz nadstreška za točenje motornih goriv ter pripadajočih uvozov in izvozov do servisa. Okoli 50% bencinskih servisov poleg nadstreška za točenje motornih goriv sestavljajo še prodajalna ter avtopralnica. Nadaljnjih 35% bencinskih servisov sestavlja še lokal za točenje pijač. Okoli 10% bencinskih servisov pa je takih, da so sestavljeni iz nadstreška za točenje goriv, prodajalne in lokala, v njihovi neposredni bližini pa se nahaja tudi samostojne prakirane površine za uporabnike ceste ter samostojna stavba z restavracijo. Taki bencinski servisi se nahajajo ob avtocestah ter hitrih cestah, kjer pa najdemo tudi počivališča brez bencinskih servisov oziroma restavracije ter tudi taka, kjer je del počivališča poleg parkirnih površin tudi restavracija oziroma gostinski objekt.

Slika 4: Primer bencinskega servisa kot dela počivališča na avtocesti, katerega del so tudi parkirne površine in samostojen gostinski objekt



Slika 5: Primer bencinskega servisa z avtopralnico



Slika 6: Primer bencinskega servisa s prodajalno



Slika 7: Primer bencinskega servisa na počivališču s samostojnimi parkirnimi površinami



Opredelitev bencinskega servisa je v členu določena tako, da se pri vseh omenjenih situacijah primerljivi primeri obravnavajo enako oziroma primerljivo. V skladu s tem je v zakonski opredelitvi, v izogib nejasnostim, izrecno navedeno, da k bencinskemu servisu pod opisom spremljajočih dejavnosti ne sodijo površine, ki so namenjene parkirnim površinam ob avtocestah ali hitrih cestah, ter samostojne stavbe, v katerih se opravlja dejavnost restavracij, motelov in hotelov, brez opravljanja dejavnosti prodaje motornih goriv. Na ta način je zagotovljena enaka obravnava enakih bencinskih servisov, ob katerih se nahajajo parkirne površine ter tistih, pri katerih parkirnih površin ni. Poleg tega pa se zagotavlja tudi enaka obravnava z drugimi parkirnimi površinami ter gostinskimi lokali, ki niso del počivališč ob avtocestah in hitrih cestah. Tako se vse parkirne površine in gostinski lokali vrednotijo enako in sicer kot enote vrednotenja glede na podatke o dejanski rabi delov stavb ter namenski rabi zemljišč. Enako se torej obravnavajo površine, namenjene počivanju tovornih vozil ter osebnih vozil, ne glede na to, ali se v njihovi bližini nahaja bencinski servis ali ne. Enako velja tudi za gostinski lokal. Namen koriščenja teh površin namreč ni povezan z opravljanjem dejavnosti prodaje motornih goriv, kar je dejansko primarna zahteva, da se deli nepremičnin združujejo v posebno enoto vrednotenja. Poleg tega je v naravi mogoče velikokrat jasno ugotoviti, kateri del površin pripada bencinskemu servisu, saj imajo parkirne površine na počivališčih velikokrat ločene uvoze, speljane

mimo bencinskega servisa.

## ELEKTRARNE

Že v 5. členu ZMVN-1 je določeno, da se model za elektrarne uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov. V novem 2. a členu je podrobneje določeno, da se za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin šteje le proizvodnja električne energije, kar glede na opredelitev iz Standardne klasifikacije ne vključuje dejavnosti transformacije in distribucije električne energije. Nadalje člen določa dva kriterija, ki morata biti izpolnjena, da se objekt, ki sicer služi za pridobivanje električne energije, ne šteje zgolj kot dodatna oprema stavbe ali zemljišča, temveč na tržno vrednost nepremičnine vpliva v tolikšni meri, da se vrednosti v okviru posebne enote vrednotenja.

Prvi kriterij je električna moč elektrarne, ki mora biti večja od 50 kWh. Kot dodatni kriterij, kdaj se v elektrarni opravlja prevladujoča dejavnost proizvodnje električne energije in ne prevladuje proizvodnja toplote, pa je določen kriterij količnika toplotne in električne moči, ki mora biti manjši od 5.

Glede na tip elektrarne ločimo hidroelektrarne, termoelektrarne, elektrarne na zemeljski plin in naftne derivate, jedrske elektrarne, elektrarne na obnovljive vire energije, vetrne elektrarne, sončne elektrarne – samostojne sončne elektrarne in sončne elektrarne na strehah ter elektrarne, pretežno namenjene zagotavljanju sistemskih storitev.

Posebno enoto vrednotenja sestavljajo le zemljišča, stavbe in deli stavb, ki so del funkcionalno zaokrožene celote. K elektrarni pa ne sodijo deli stavb s postroji za transformacijo in prenos električne energije, ki so del distribucijskega ali prenosnega omrežja (stikališča, transformatorji, daljnovodi in podobno), zemljišča pod postroji za transformacijo in prenos električne energije, ki so del distribucijskega ali prenosnega omrežja, zemljišča s podzemnimi cevovodi hidroelektrarne (cegovodi med zajetjem, strojnico in iztokom) ter zemljišča, ki niso v izključnem upravljanju elektrarne in niso pod stavbami, pod deli stavb ali pod deleži v delih stavb elektrarne.

Slika 8: Prikaz območja hidroelektrarne elektrarne kot posebne enote vrednotenja



V primeru, da gradbeni in inženirski objekti, ki se uporabljajo za pridobivanje električne energije, obratujejo na stavbah in niso del dela stavbe, kot je evidentiran po pravilih za evidentiranje nepremičnin, se šteje, da je elektrarna kot posebna enota vrednotenja zemljišče pod stavbo. Tak primer je sončna elektrarna, kjer sončne celice obratujejo na strehi, vsi evidentirani deli stavb pa se

uporabljajo za druge namene, kot pa je proizvodnja električne energije.

### MARINE IN PRISTANIŠČA

Model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov. V skladu s Pomorskim zakonikom (Uradni list RS, št. 62/16 – uradno prečiščeno besedilo, 41/17, 21/18 – ZNOrg in 31/18 – ZPVZRZECEP) ločimo pristanišča za javni promet, pristanišča za posebne namene in vojaška pristanišča. Pristanišča za javni promet so lahko odprta za domači ali/in mednarodni promet, razlika je le v tem, da pristanišča, namenjena za mednarodni javni promet, določi vlada, ostala pristanišča pa določi organ lokalne skupnosti, na območju katere leži pristanišče. Pristanišča za posebne namene so turistična pristanišča (marine), športna pristanišča, krajevna pristanišča in druga pristanišča. Z vidika izvajanja množičnega vrednotenja in ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin je utemeljena posebna obravnava v okviru posebnih enot vrednotenja za marine, ki izpolnjujejo določen pogoj glede velikosti (npr. več kot 50 privezov v vodi). Pri takem obsegu privezov se namreč pričakuje tolikšen obseg storitev, ki jih je potrebno zagotavljati, da je utemeljeno oblikovanje posebne enote (t.j. več nepremičnin, ki jih v enoto povezuje opravljanje dejavnosti).

Slika 9: Prikaz marine



Kot posebna enota vrednotenja pa se obravnava tudi vsa pristanišča, namenjena za mednarodni in/ali javni promet, ki dosegajo določen pogoj glede obsega prihodkov iz naslova opravljanja pristaniške dejavnosti.

Slika 10: Prikaz posebne enote pristanišča



K posebni enoti vrednotenja pristanišče ali marina ne sodijo deli stavb, ki so namenjeni za opravljanje drugih dejavnosti (gostinstvo, športna, turistična, trgovska dejavnost in podobno) ter za distribucijsko

skladiščenje blaga in zemljišča, ki niso povezna z dejavnostjo marin in pristanišč.

#### K 2. členu:

V 21. členu ZMVN-1 je v tretjem odstavku urejen način razdelitve posplošene vrednosti posebne enote vrednotenja na posamezne sestane dele (nepremičnine oziroma njihove dele), ki to posebno enoto vrednotenja sestavljajo. Cilj množičnega vrednotenja je oceniti tržno vrednost posamezne nepremičnine oziroma enote vrednotenja. S tem je zagotovljena večnamenska uporaba teh podatkov. Glede na to, da se v okviru posebnih enot vrednotenja kot celota obravnava in določa posplošena vrednost tudi več nepremičninam oziroma enotam vrednotenja skupaj, je potrebno zagotoviti način porazdelitve te vrednosti na posamezne sestavne dele. S spremembo se odpravlja nejasnost dosedanjega tretjega odstavka 21. člena v smislu, da se posplošena vrednost posebne enote vrednotenja razdeli na enote vrednotenja, ki to posebno enoto vrednotenja sestavljajo, tako, da se najprej vsem enotam vrednotenja ugotovijo posplošene vrednosti glede na modele vrednotenja, ki veljajo za vrednotenje delov stavb in zemljišč, nato pa se jim prišteje še pozitivna razlika med posplošeno vrednostjo posebne enote vrednotenja in vsoto posplošenih vrednosti enot vrednotenja, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja. Na ta način je zagotovljeno, da je seštevek vrednosti enot vrednotenja, ki posebno enoto vrednotenja sestavljajo, vedno enaka posplošeni vrednosti posebne enote vrednotenja. Izjema velja le, če je razlika negativna. V tem primeru se vrednost enot vrednotenja, določene glede na modele vrednotenja, ki veljajo za vrednotenje delov stavb in zemljišč, ne zmanjšuje. S tem je zagotovljeno temeljno načelo, da vrednost nepremičnin, na katerih se opravlja posebna enota vrednotenja, ne morejo imeti nižje vrednosti, kot če te nepremičnine ne bi bile del posebne enote vrednotenja.

V dodanem četrtem odstavku se zaradi enotnega in predvidljivega izvajanja porazdelitve vrednosti posebnih enot vrednotenja podrobnejši način predpiše s pravilnikom. Osnovni okvir, ki ga je potrebno s pravilnikom zasledovati, je določen že v tretjem odstavku, in sicer mora porazdelitev slediti pomenu posamezne enote vrednotenja za opravljanje dejavnosti posebne enote vrednotenja. V tem smislu ima npr. pri bencinskem servisu večji pomen za opravljanje dejavnosti del stavbe, v katerem se nahajajo točilni avtomati za gorivo, kot zemljišče, na katerem se nahaja uvoz.

#### K 3. členu:

S predlaganim členom se v ZMVN-1 v celotnem IV. poglavju Ugotavljanje posebne okoliščine odpravlja nejasnost s ciljem, da se jasno zapiše, da ugotavljanje posebnih okoliščin velja tudi za posebne enote vrednotenja in ne zgolj za enote vrednotenja. Tako se dosedanje besedilo »enota vrednotenja« zamenja z besedilom »enota vrednotenja ali posebna enota vrednotenja«.

Z uveljavljanjem posebnih okoliščin se posplošena vrednost nepremičnine, ugotovljena po modelu vrednotenja, spreminja tako, da se za nepremičnino ugotovi nov podatek (vrsta posebne okoliščine, velikost vpliva, trajanje), ki se upošteva pri izračunu in pripisu posplošene vrednosti nepremičnine. Vpliv posebne okoliščine na podlagi podanega predloga organ vrednotenja določi z (oblikovalno) upravno odločbo.

Posebne okoliščine so take, ki so lastne posamezni oziroma omejenemu naboru nepremičnin v določeni vrednostni coni in jih model vrednotenja v izračun vrednosti nepremičnine ne vključuje oziroma jih ne vključuje v zadostni meri. Poleg tega so posebne okoliščine praviloma časovno omejene. Predvideva se, da bo predlog za spremembo posplošene vrednosti mogoče vložiti ob posebnih okoliščinah, ki spreminjajo posplošeno vrednost za več kot 20 % oziroma vsaj za 200.000 EUR. GURS bo kot organ prve stopnje odločal o vlogah za uveljavljanje posebnih okoliščin ter z odločbo odločil o vrsti posebne okoliščine, velikosti njenega vpliva na posplošeno vrednost in času trajanja tega vpliva. Obstoj posebne okoliščine po vsebini je dodaten podatek o nepremičnini, ki vpliva na njeno vrednost.

Kot posebne okoliščine se primeroma določajo posebej ugodna ali neugodna mikrolokacija,

nestandardna kakovost in poškodbe, na vrednost pa lahko vplivajo tako, da jo zvišujejo ali pa znižujejo. S podzakonskim aktom bo predpisan seznam najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin skupaj z vnaprej predvidenim vplivom, ni pa s podzakonskim predpisom seznam posebnih okoliščin zaključen. Namen oblikovanja podzakonskega akta je, da se lastnikom nepremičnin za najpogostejše posebne okoliščine olajša dokazovanje le teh in znižuje stroške tega postopka. Če namreč lastnik nepremičnine uveljavlja posebno okoliščino, ki je zapisana v podzakonskem predpisu in se tudi strinja s predvidenim vplivom le te, mora le dokazati obstoj posebne okoliščine (podzakonski predpis bo primeroma določil dokazila, s katerimi naj bi lastnik dokazoval obstoj posebne okoliščine), ni pa mu potrebno predložiti dodatnih dokazil zaradi dokazovanja velikosti vpliva te posebne okoliščine na posplošeno vrednost nepremičnine. Ker pa lastnik nepremičnine ni vezan na pojavne oblike posebnih okoliščin, kot jih predvideva podzakonski predpis, lahko predlaga tudi upoštevanje vpliva take posebne okoliščine, ki je podzakonski predpis ne določa. Poleg tega pa ima lastnik nepremičnine tudi pravico izpodbijati velikost vpliva posebne okoliščine, kot ga predvideva podzakonski predpis. V obeh opisanih primerih mora lastnik nepremičnine dokazati tako obstoj posebne okoliščine kot tudi dokazati vpliv le te na posplošeno vrednost. Zakon izrecno navaja, da vpliv posebne okoliščine dokazuje s predložitvijo cenitvenega poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki temelji na primerjavi dveh cenitev: cenitve nepremičnin z in brez posebne okoliščine; razmerje med njima pa predstavlja vpliv posebne okoliščine. Pri oblikovanju cenitev je ocenjevalec vrednosti vezan le na zahtevo, da pri obeh cenitvah, ki ju med seboj primerja, uporabi enak način vrednotenja in enake podatke o nepremičnini. Sestavni del poročila je tudi izjava ocenjevalca vrednosti o tem, ali so podatki o konkretni nepremičnini, ki so zapisani v uradnih evidencah, skladni z dejanskim stanjem nepremičnine. Praviloma se upoštevanje posebnih okoliščin začne na podlagi vloge lastnika nepremičnine, v nekaterih primerih pa o ugotavljanju posebnih okoliščin organ vrednotenja odloči po uradni dolžnosti, če kot podlaga obstaja pravnomočna odločba drugega organa, ki jasno ugotavlja obstoj posebne okoliščine na posamezni nepremičnini, ki je sicer navedena v podzakonskem aktu kot ena izmed najpogostejših pojavnih oblik posebnih okoliščin.

#### K 4. členu:

V 35. členu ZMVN-1 se ureja evidenca trga nepremičnin, ki je temeljna evidenca za spremljanje dogajanja v zvezi s kupoprodajnimi in najemnimi posli. Na tej evidenci sloni analiza trga nepremičnin, na podlagi katere se oblikujejo modeli vrednotenja. Evidenca trga nepremičnin je urejena tako, da se v največji možni meri zagotovi sistemsko zbiranje podatkov o trgu nepremičnin. Za poročanje v evidenco trga nepremičnin je potrebno zbrati tudi podatke o nepremičninah, s čimer se omogoči analiza teh podatkov in njihova obdelava za množično vrednotenje. Celovito zbrani podatki o realiziranih poslih pa so pomembni tudi za druge namene – zlasti individualno ocenjevanje nepremičnin. Zaradi odprave administrativnih ovir pa se podatki o nepremičninah, ki so že zbrani v uradnih evidencah, za potrebe poročanja v evidenco trga nepremičnin, ne zbirajo še enkrat. Ti podatki se v evidenco trga nepremičnin pridobijo neposredno iz že obstoječih uradnih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije. Namen izkazovanja dodatnih informativnih podatkov je podrobnejša informacija o lastnostih nepremičnin, za katere velja pogodbeni cena oziroma najemnina, v času sklenitve kupoprodajnega oziroma najemnega posla. Ti podatki služijo opredelitvi vsebine pravnega posla, poleg tega pa tako organu množičnega vrednotenja kot tudi ostalim uporabnikom evidence trga nepremičnin omogočajo nadaljnjo uporabo podatkov o realiziranih pravnih poslih.

#### K 5. členu:

V členu je določen rok, v katerem morata biti sprejeta podzakonska predpisa za izvajanje določb zakona.

#### K 5. členu:

S tem členom se določa začetek veljavnosti tega zakona.

#### **IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO**

##### **21. člen (pripis posplošene vrednosti)**

(1) S pripisom posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja se nepremičnini na podlagi modela vrednotenja in podatkov za pripis posplošene vrednosti iz 22. člena tega zakona določi posplošena vrednost na datum modelov vrednotenja.

(2) Če je nepremičnina sestavljena iz več enot vrednotenja, je posplošena vrednost nepremičnine vsota posplošenih vrednosti posameznih enot vrednotenja.

(3) Posplošena vrednost posebne enote vrednotenja se na posamezne nepremičnine razdeli tako, da je vsota posplošenih vrednosti nepremičnin, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, enaka posplošeni vrednosti posebne enote vrednotenja. Vrednost posamezne nepremičnini, ki je del posebne enote vrednotenja, se določi v skladu s pravili, ki v skladu s tem zakonom veljajo za vrednotenje enot vrednotenja, razen za enote vrednotenja, ki so v upravljanju osebe, ki opravlja dejavnost. Tem enotam se pripiše razlika med posplošeno vrednostjo posebne enote vrednotenja in vsoto posplošenih vrednosti posameznih nepremičnin. Enota vrednotenja je v upravljanju osebe, ki opravlja dejavnost, če jo ta z dovoljenjem lastnika nepremičnine določi kot tako.

##### **25. člen (posebna okoliščina)**

(1) Posebna okoliščina je tista lastnost nepremičnine, o kateri podatek ni sistemsko zbran v uradnih evidencah ali je sistemsko zbran, pa ni prevzet v evidenco vrednotenja, in izpolnjuje naslednje pogoje:

- je omejena na eno ali nekaj lokalno omejenih nepremičnin,
- je zanjo mogoče predvideti, da bo trajala vsaj eno leto, in
- se zaradi njenega vpliva posplošena vrednost enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva, spremeni za vsaj 20 % oziroma za več kot 200.000 eurov.

(2) Za vprašanja postopka ugotavljanja posebne okoliščine, ki niso drugače urejena s tem zakonom, se uporablja zakon, ki ureja splošni upravni postopek.

##### **26. člen (vrste posebne okoliščine)**

(1) Za posebno okoliščino se štejejo zlasti:

- posledice vpliva lokacije na vrednost nepremičnine, ki odstopa od vpliva lokacije na ostale primerljive nepremičnine znotraj vrednostne cone (mikrolokacija);
- lastnosti nepremičnin, ki nastanejo zaradi posledic rabe, vzdrževanja ali načina gradnje in zaradi njih nepremičnina odstopa od primerljivih nepremičnin znotraj iste vrednostne cone (kakovost);
- posledice nenadnega delovanja zunanjih sil, ki se na nepremičnini odražajo v zmanjšani ali onemogočeni uporabnosti nepremičnine (poškodbe).

(2) Velikost vpliva posebne okoliščine se določi v odstotku glede na z modelom vrednotenja določeno posplošeno vrednost enote vrednotenja, na katero posebna okoliščina vpliva, najdlje za pet let.

(3) Opis najpogostejših posebnih okoliščin, velikost njihovega vpliva in čas priznavanja vpliva predpiše ministrica ali minister (v nadaljnjem besedilu: minister), pristojen za izvajanje



množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

## **28. člen** **(predlog za ugotavljanje posebne okoliščine)**

- (1) Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine mora vsebovati:
- osebno ime, naslov in EMŠO oziroma naziv in matično številko lastnika oziroma lastnikov nepremičnine, ki predlog vlagajo,
  - identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe, za katero se ugotavlja posebna okoliščina,
  - opis posebne okoliščine, vpliv posebne okoliščine v razmerju do vrednosti enote vrednotenja, določene z modelom vrednotenja, ter predvideno trajanje vpliva posebne okoliščine in
  - dokazila o obstoju in vplivu posebne okoliščine.

(2) Če lastnik nepremičnine predlaga ugotavljanje posebne okoliščine, ki ni navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, ali pa je navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, pa se lastnik nepremičnine s predpisanim vplivom ne strinja, obstoj in vpliv posebne okoliščine dokazuje s predložitvijo poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Velikost vpliva posebne okoliščine ocenjevalec vrednosti izkaže s primerjavo poročil o ocenjevanju vrednosti nepremičnine z in brez upoštevanja posebne okoliščine, pri čemer mora za obe cenitvi uporabiti enak način vrednotenja in enake podatke o nepremičnini, razen podatka o posebni okoliščini. Sestavni del poročila je kratek opis posebne okoliščine, dokazila o obstoju posebne okoliščine, velikost vpliva posebne okoliščine, ocena trajanja posebne okoliščine in izjava ocenjevalca vrednosti nepremičnin o skladnosti oziroma neskladnosti dejanskega stanja ocenjevane nepremičnine in podatkov iz uradnih evidenc. Poročilo ocenjevalca vrednosti nepremičnin v času vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine ne sme biti starejše od dveh mesecev.

(3) Če lastnik nepremičnine predlaga ugotavljanje posebne okoliščine, ki je navedena v predpisu iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona in se lastnik nepremičnine s predlaganim vplivom posebne okoliščine strinja, mu ne glede na določbo četrte alineje prvega odstavka tega člena ni treba predložiti dokazil o vplivu posebne okoliščine.

(4) Če lastnik nepremičnine z dokazili iz drugega odstavka tega člena ne uspe dokazati drugačnega vpliva posebne okoliščine, dokaže pa obstoj posebne okoliščine, se mu prizna vpliv posebne okoliščine iz predpisa iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona.

(5) Obrazec predloga za ugotavljanje posebne okoliščine organ vrednotenja objavi na svojih spletnih straneh.

## **30. člen** **(odločitev o ugotavljanju posebne okoliščine)**

(1) V primerih iz drugega odstavka 28. člena tega zakona mora organ vrednotenja pridobiti mnenje strokovne komisije vrednotenja, razen če predlogu v celoti ugodi. O pridobitvi mnenja strokovne komisije vrednotenja organ vrednotenja odloči s sklepom. V tem primeru organ vrednotenja o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine odloči v štirih mesecih.

(2) Stroške pridobivanja mnenja strokovne komisije vrednotenja nosi organ vrednotenja.

(3) Če organ vrednotenja predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine iz 28. člena tega zakona ugodi oziroma ugotovi, da so izpolnjeni pogoji za priznanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti iz 29. člena tega zakona, odloči o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine na posamezno enoto vrednotenja. Velikost vpliva posebne

okoljsčine organ vrednotenja določi v razmerju glede na posplošeno vrednost, ki je enoti vrednotenja pripisana v evidenci vrednotenja na dan izdaje odločbe o predlogu za ugotavljanje posebne okoljsčine. Datum začetka veljavnosti vpliva posebne okoljsčine je datum vložitve predloga za ugotavljanja posebne okoljsčine oziroma datum izdaje upravnega akta iz 29. člena tega zakona.

(4) Podatki o posebni okoljsčini se v evidenci vrednotenja evidentirajo na podlagi dokončne odločbe iz prejšnjega odstavka.

(5) Če vpliv posebne okoljsčine preneha pred datumom, določenim na podlagi tretjega odstavka tega člena, mora lastnik nepremičnine to najkasneje v 30 dneh po prenehanju sporočiti organu vrednotenja na način iz 28. člena tega zakona.

(6) Če se podatki o enoti vrednotenja, na katero se nanaša posebna okoljsčina, spremenijo tako, da se za vrednotenje uporabi drug model vrednotenja, vpliv posebne okoljsčine preneha veljati.

(7) Za enoto vrednotenja je mogoče ugotavljati vpliv več posebnih okoljsčin. Skupni vpliv posebnih okoljsčin se ugotovi tako, da se vplivi za vsako posebno okoljsčino, določeni na način iz drugega odstavka 26. člena tega zakona, spremenijo v faktorje za izračun nove posplošene vrednosti glede na posplošeno vrednost, določeno z modeli vrednotenja, in med seboj množijo.

### **35. člen** **(evidenca trga nepremičnin)**

(1) Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb.

- (2) V evidenci trga nepremičnin se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:
- osebno ime, naslov in enotna matična številka pogodbene stranke, ki je fizična oseba, ali ime oziroma firma, sedež in matična številka pogodbene stranke, ki je pravna oseba, ter državljanstvo ali država sedeža ter pravnoorganizacijska oblika pogodbenih strank,
  - osebno ime, naslov elektronske pošte in telefonska številka osebe, ki v imenu osebe, zavezane za poročanje v evidenco trga nepremičnin v skladu s 36. in 37. členom tega zakona, sporoči podatke v evidenco trga nepremičnin,
  - datum sklenitve pravnega posla, za najemne pravne posle pa tudi datum začetka in prenehanja najema,
  - vrsta pravnega posla,
  - vrsta nepremičnine, za najemne posle pa tudi vrsta in velikost oddane površine,
  - identifikacijska oznaka parcel, stavb in delov stavb,
  - podatki o nepremičninah, ki so predmet pravnih poslov,
  - cena ali najemnina in
  - drugi podatki, ki vplivajo na ceno ali najemnino.

(3) Tehnične pogoje za prevzem podatkov v evidenco trga nepremičnin zagotavlja organ vrednotenja.

(4) Zaradi enolične identifikacije fizičnih oseb, ki so pogodbene stranke v poslih z nepremičninami in za katere je treba sporočiti podatke v evidenco trga nepremičnin, se organu vrednotenja omogočita prevzemanje podatkov o osebnem imenu, naslovu in EMŠO teh oseb s samodejnim povezovanjem s centralnim registrom prebivalstva ter prevzemanje osebnih podatkov o družbenikih in poslovnih deležih, osebah, pooblaščenih za zastopanje, in nadzornikih iz Poslovnega registra Slovenije, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve.

(5) Podrobnejše podatke, način pošiljanja podatkov ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin določi minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

