

Na podlagi petega odstavka 2.a člena in četrtega odstavka 21. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19) izdaja minister za okolje in prostor v soglasju z ministrom za finance

PRAVILNIK
o posebnih enotah vrednotenja

I. SPLOŠNO

1. člen
(vsebina)

Ta pravilnik podrobneje ureja podrobnejši način oblikovanja posebnih enot vrednotenja ter podrobnejši način razdelitve vrednosti posebne enote vrednotenja na enote vrednotenja, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, po vrstah posebnih enot vrednotenja.

II. OBLIKOVANJE POSEBNIH ENOT VREDNOTENJA

2. člen
(bencinski servisi)

(1) Bencinski servis je glede na tip lahko sestavljen:

- a. avtomatski bencinski servis brez osebja iz točilnih mest z ali brez nadstreška in zemljišč ali njihovih delov, ki omogočajo oskrbo z gorivom;
- b. bencinski servis s prodajnim mestom z osebjem izven avtoceste in hitre ceste iz točilnih mest z ali brez nadstreška skupaj z zemljišči ali njihovimi deli, ki omogočajo oskrbo z gorivom, spremljajočih objektov (npr. prodajalne, lokali, avtopralnice, hitri servis vozil) s pripadajočimi zemljišči ali njihovimi deli ter parkirišč, namenjenih uporabnikom storitev bencinskega servisa;
- c. bencinski servis na avtocesti ali hitri cesti iz točilnih mest z ali brez nadstreška skupaj z zemljišči ali njihovimi deli, ki omogočajo oskrbo z gorivom, spremljajočih objektov (npr. prodajalne, lokali, avtopralnice, hitri servis vozil) s pripadajočimi zemljišči ali njihovimi deli ter parkirišč, namenjenih uporabnikom storitev bencinskega servisa.

(2) Del bencinskega servisa so tudi:

- zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so utrjene oziroma ograjene površine ob stavbah oziroma spremljajočih objektih iz prejšnjega odstavka, katerim tudi služijo (poti, dvorišča, drugi enostavni in nezahtevni objekti, površine znotraj zvezne grajene ograje, žive meje ipd.);
- zemljišča ali njihovi deli, ki predstavljajo uvoze in izvoze bencinskega servisa, razen izvozov in uvozov z in na avtocesto ali hitro cesto, ki so namenjeni tudi drugim delom počivališča;
- zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so druge površine ob stavbah oziroma objektih iz prejšnjega odstavka, če je iz njihove omejenosti z naravnimi ali ustvarjenimi mejami, ki jih tvorijo linijski grajeni objekti (npr. linijski objekti kot so ceste, ograje, zidovi, ali objekti druge infrastrukture kot so parkirišča, niz stavb ipd.), stalno vzdrževane površine (npr. živa meja, zelenica) ali druge naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob, ipd.), razvidna njihova pripadnost bencinskemu servisu iz prvega odstavka tega člena.

3. člen (elektrarne)

Elektrarna je lahko sestavljena iz:

- a. delov stavb, skupaj z zemljišči pod njimi, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije (zlasti deli stavb, kjer se nahajajo kotli, reaktorji, turbine, vetrnice, generatorji, napajalne črpalke, toplotni izmenjevalci, stikala, transformatorji, hladilne, krmilne ter druge podobne naprave), so potrebni za proizvodnjo električne energije (zlasti skladišča in silosi za shranjevanje goriv, tehnoloških tekočin, orodja, strojev), in se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje elektrarne;
- b. zemljišč ali njihovih delov, na katerih obratujejo objekti, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije (sončne celice, vetrnice, jezovi, nadzemni umetni dovodni in odvodni kanali, zapornice, čistilne rešetke, rezervoarji in silosi za shranjevanje goriv ali tehnoloških tekočin, črpalke, drobilne naprave in podobno) in so namenjena izključno obratovanju elektrarne ali po njih poteka javna cesta;
- c. zemljišč ali njihovih delov, na katerih so deponije virov energije elektrarne, deponije pepela ali umetna akumulacijska jezera, ki so namenjena izključno obratovanju elektrarne;
- d. zemljišč pod stavbami, če gradbeni in inženirski objekti, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije, obratujejo na stavbah (sončne celice na strehi stavbe in podobno);
- e. zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so utrjene površine ob stavbah oziroma objektih iz točk a in b tega odstavka (poti, parkirišča, dvorišča, drugi enostavni in nezahtevni objekti, ipd.);
- f. zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so ograjene površine ob stavbah oziroma objektih iz točk a in b tega odstavka (površine znotraj zvezne grajene ograje, žive meje, ipd.);
- g. zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so druge površine ob stavbah oziroma objektih iz točk a in b tega odstavka, če je iz njihove omejenosti z naravnimi ali ustvarjenimi mejami, ki jih tvorijo linijski grajeni objekti (npr. linijski objekti kot so ceste, ograje, zidovi, ali objekti druge infrastrukture kot so parkirišča, niz stavb ipd.), stalno vzdrževane površine (npr. živa meja, zelenica) ali druge naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob, ipd.), razvidna njihova pripadnost elektrarni.

4. člen (marine in pristanišča)

- (1) Marina je turistično pristanišče, ki je opremljeno s potrebno infrastrukturo za opravljanje dejavnosti marin in z več kot 50 privezi v vodi.
- (2) Pristanišče, namenjeno za javni promet, je pristanišče, ki ima iz dejavnosti pristanišča letne prihodke višje od 500.000 eurov.
- (3) Marina ali pristanišče je lahko sestavljena iz:
 - a) delov stavb skupaj z zemljišči pod njimi, ki se uporabljajo izključno za dejavnost vodenja marin in pristanišč (zlasti prostori, v katerih so recepcija, sanitarije, tuši, naprave za pretovor, črpanje, tehtanje, transport, čiščenje blaga in podobno, hangarji ali hale s suhimi pokritimi privezi, skladišča,

silosi ali garažne hiše za začasno shranjevanje blaga in poslovni prostori, ki se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje marine ali pristanišča);

- b) zemljišč ali njihovih delov, na katerih obratujejo gradbeni in inženirski objekti ali oprema za potrebe marin in pristanišč (zlasti dvigala in žerjavi za pretovor blaga in plovil, deponije, silosi, črpalke, tehtnice, točilni terminali naftnih derivatov za potrebe marine ali pristanišča, čistilne, pralne, transportne naprave in podobno), na katerih se pretovarja in skladišči blago in plovila (terminali), na katerih so pomoli z nameščenimi privezi in na katerih so urejena parkirišča, ki so namenjena izključno najemnikom privezov ali za potrebe marine ali pristanišča;
- c) zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so utrjene površine ob stavbah oziroma objektih iz točk a in b tega odstavka (poti, parkirišča, dvorišča, drugi enostavni in nezahtevni objekti, ipd.);
- d) zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so ograjene površine ob stavbah oziroma objektih iz točk a in b tega odstavka (površine znotraj zvezne grajene ograje, žive meje, ipd.);
- e) zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so druge površine ob stavbah oziroma objektih iz točk a in b tega odstavka, če je iz njihove omejenosti z naravnimi ali ustvarjenimi mejami v naravi, ki jih tvorijo linijski grajeni objekti (npr. linijski objekti kot so ceste, ograje, zidovi, ali objekti druge infrastrukture kot so parkirišča, niz stavb ipd.), stalno vzdrževane površine (npr. živa meja, zelenica) ali druge naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob, ipd.), razvidna njihova pripadnost marini oziroma pristanišču.

5. člen

(ugotavljanje obsega, evidentiranje in prikazovanje posebnih enot vrednotenja)

- (1) Za določitev obsega posebne enote vrednotenja se upoštevajo meje zemljišč ali delov zemljišč iz 2., 3. in 4. člena tega pravilnika, ki tvorijo območje, ki ga posebna enota vrednotenja v naravi dejansko uporablja za potrebe redne rabe stavb in objektov, ki jo sestavljajo, v povezavi z opravljanjem dejavnosti. Posebno enoto vrednotenja lahko sestavljajo eno ali več območij, ki se določijo na podlagi podatkov dejanskega stanja v naravi in podatkov nepremičninskih evidenc.
- (2) Obseg posebne enote vrednotenja iz prvega odstavka tega člena, ugotovi organ vrednotenja na podlagi:
 - podatka o pripadajočem zemljišču ali skupnem pripadajočem zemljišču območja posebnih enot vrednotenja, določenim skladno s predpisom za masovni zajem poseljenih zemljišč in določitve vrste dejanske rabe poseljenih zemljišč na podlagi predpisov o urejanju prostora;
 - prikaza stanja v naravi na zemljiškokatastrski podlagi,
 - podatkov o gradbeni parceli, določeni po predpisih o graditvi objektov,
 - izjav lastnikov nepremičnin o uporabi nepremičnine, če je lastnik nepremičnine drugačen od osebe, ki opravlja dejavnost;
 - drugih podatkov, ki izkazujejo, da se nepremičnina ali njen del nedvoumno uporablja za opravljanje dejavnosti posebne enote vrednotenja.
- (3) Če posebna enota vrednotenja obratuje na stavbi (primer: sončna elektrarna na strehi), se ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena za določitev obsega posebne enote vrednotenja upošteva površina zemljišča pod stavbo.

III. RAZDELITEV VREDNOSTI POSEBNE ENOTE VREDNOTENJA

6. člen (način razdelitve)

(1) Vsem delom stavb in zemljiščem ali njihovim delom, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, se kot enotam vrednotenja določi osnovna vrednost glede na dejansko rabo delov stavb, dejansko rabo vodnih zemljišč oziroma zemljišč pod javnimi cestami in železnicami ter namensko rabo zemljišč v skladu drugim in tretjim odstavkom 5. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19).

(2) Delom stavb, razen delom stavb z dejansko rabo dela stavbe ruševina ali nestavba, in zemljiščem ali njihovim delom, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, se poleg osnovne vrednosti iz prvega odstavka tega člena pripiše še razlika med posplošeno vrednostjo posebne enote vrednotenja, ugotovljeno na podlagi modelov vrednotenja PNB, PNE ali PNP, in seštevkom osnovnih vrednosti iz prvega odstavka tega člena.

(3) Ne glede na drugi odstavek tega člena se osnovni vrednosti pripiše celotna vrednost posebne enote vrednotenja, če je posebna enota vrednotenja sestavljena iz zemljišč pod stavbami v skladu z d točko 3. člena tega pravilnika.

(4) Seštevkom osnovne vrednosti dela stavbe ali zemljišča oziroma njegovega dela iz prvega odstavka tega člena in na način iz 7., 8. in 9. člena tega pravilnika pripisane razlike iz drugega odstavka tega člena oziroma vrednosti iz tretjega odstavka tega člena je posplošena vrednost dela stavbe ali dela zemljišča.

7. člen (kriterij za razdelitev za bencinski servis)

Razlika vrednosti iz drugega odstavka prejšnjega člena se razdeli in pripiše na zemljišča ali njihove dele in dele stavb, ki sestavljajo bencinski servis v skladu z 2. členom tega pravilnika, tako da se:

- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb z dejansko rabo bencinski servis, če je med sestavinami bencinskega servisa en ali več delov stavb s tako dejansko rabo;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše vsem delom stavb, ki sestavljajo bencinski servis, če noben del stavbe, ki sestavljajo bencinski servis, nima dejanske rabe bencinski servis;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše zemljiščem ali njihovim delom, ki sestavljajo bencinski servis, če bencinski servis nima delov stavb.

8. člen (kriterij za razdelitev za elektrarno)

(1) Razlika vrednosti iz drugega odstavka 6. člena tega pravilnika se razdeli in pripiše na zemljišča in njihove dele ter dele stavb, ki sestavljajo elektrarno v skladu s 3. členom tega pravilnika, tako da se:

- 80 % razlike proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb in 20 % razlike proporcionalno glede na njihove površine brez upoštevanja zemljišč pod stavbami pripiše zemljiščem ali njihovim delom, če elektrarno sestavljajo deli stavb in zemljišča;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb, če elektrarno sestavljajo samo deli stavb;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše zemljiščem ali njihovim delom, če elektrarna nima delov stavb.

(2) Če v enem delu stavbe obratuje več elektrarn istega tipa, se kot posplošena vrednost posebne enote vrednotenja za izračun razlike iz drugega odstavka 6. člena tega pravilnika uporabi vsota posplošenih vrednosti posameznih elektrarn.

(3) Vrednost iz tretjega odstavka 6. člena tega pravilnika se razdeli proporcionalno delom stavb glede na delež njihovega pripadajočega zemljišča pod stavbami.

9. člen
(kriterij za razdelitev za marino ali pristanišče)

Razlika vrednosti iz drugega odstavka 6. člena tega pravilnika se razdeli in pripiše na zemljišča ali njihove dele ter dele stavb, ki sestavljajo marino ali pristanišče v skladu s 4. členom tega pravilnika, tako da se:

- 50 % razlike proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb, in 50 % razlike proporcionalno glede na njihove površine brez upoštevanja zemljišč pod stavbami pripiše zemljiščem ali njihovim delom, če marino ali pristanišče sestavljajo deli stavb in zemljišča;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb, če marino ali pristanišče sestavljajo samo deli stavb;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše zemljiščem ali njihovim delom, če marina ali pristanišče nima delov stavb.

IV. KONČNA DOLOČBA

10. člen
(začetek veljavnosti)

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

Št.
Ljubljana, dne
EVA:

Simon Zajc
minister za okolje in prostor

Soglašam!
dr. Andrej Bertonec
minister za finance

Obrazložitev:

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) določa poseben način vrednotenja za posebne enote vrednotenja. Specialno vrednotenje posebnih enot vrednotenja ima svojo podlago v osnovnem načelu množičnega vrednotenja – načelu najgospodarnejše rabe. Pri posebnih enotah vrednotenja se del ena ali celo več nepremičnin vrednoti skupno kot celota, saj jih v enoto povezuje dejavnost, ki se na njih opravlja. ZMVN-1 določa, katere so dejavnosti, katerih opravljanje tako bistveno vpliva na vrednost nepremičnin, na katerih se opravlja, da se morajo vrednotiti kot ena enota: dejavnost bencinskih servisov, dejavnost marin in pristanišč ter dejavnost pridobivanja električne energije. Za razliko od posebnih enot vrednotenja so ostale enote vrednotenja deli stavb ali zemljišča oziroma njihovi deli, ki se določijo tako, da se vrednotijo z enim modelom vrednotenja, in sicer z modeli vrednotenja za stavbe in dele stavb ter modele vrednotenja za zemljišča.

Z določbo 2.a člena ZMVN-1 se je določilo enotna pravila, v skladu s katerimi se posebne enote vrednotenja glede na svojo vrsto sestavijo. S tem se zagotavlja enaka obravnava tega dela množičnega vrednotenja. Zakon posebne enote vrednotenja določa kot funkcionalno zaključene celote tako, da določa tudi glavna izhodišča, katere pojavne oblike sestavnih delov sodijo v funkcionalno zaokroženost posamezne vrste posebne enote vrednotenja. Podrobnejši način oblikovanja posebnih enot vrednotenja pa se ureja s predmetnim pravilnikom.

Množično vrednotenje nepremičnin mora zadostiti potrebam večnamenske uporabe, zato mora določiti posplošene vrednosti nepremičninam (preko posplošenih vrednosti njihovih sestavin – to so deli stavb in zemljišča). Glede na to, da se kot posebna enota vrednotenja lahko vrednoti tudi več nepremičnin oziroma njihovih delov skupaj, je potrebno določiti in urediti pravila za razdelitev posplošene vrednosti posebnih enot vrednotenja na njihove posamezne sestavne dele, ki bi bili kot taki enote vrednotenja, če ne bi bili del posebne enote vrednotenja. Na podlagi tretjega odstavka 21. člena ZMVN-1 se na posamezne enote vrednotenja, ki posebno enoto vrednotenja sestavljajo, posplošena vrednost posebne enote vrednotenja razdeli tako, da je seštevek porazdeljenih vrednosti enak posplošeni vrednosti posebne enote vrednotenja. Razdelitev vrednosti poteka v dveh korakih. Zakon določa, da se najprej vsem enotam vrednotenja, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, pripišejo vrednosti glede na redne modele vrednotenja (t.j. kot da enota vrednotenja ne bi bila del posebne enote vrednotenja), v drugem koraku pa se porazdeljuje še razlika med seštevki teh vrednosti in posplošeno vrednostjo posebne enote vrednotenja. Ključ porazdelitve te razlike ureja predmetni pravilnik na podlagi osnovnega zakonskega izhodišča – koliko posamezna enota vrednotenja pripomore k ustvarjanju vrednosti posebne enote vrednotenja.

K 1. členu:

Člen določa vsebino pravilnika, ki je sestavljen iz dveh delov. V enem delu pravilnik podrobneje ureja način oblikovanja posebnih enot vrednotenja, v drugem delu pa podrobneje ureja način razdelitve vrednosti posebne enote vrednotenja na enote vrednotenja, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, po vrstah posebnih enot vrednotenja.

K 2. členu:

Glede na opredelitev bencinskega servisa iz 2.a člena ZMVN-1, ki upošteva, da so sodobni bencinski servisi 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, so bencinski servisi razdeljeni po tipih. Bencinski servisi so si v prostoru 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 v bližini. 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, kar se upošteva tudi v fazi pripisovanja vrednosti posebne enote vrednotenja njenim sestavnim delom.

Posamezni bencinski servis je lahko evidentiran na različne načine, in sicer kot več stavb, kot ena stavba z več deli stavbe ali pa kot ena stavba z enim delom stavbe. Lahko pa bencinski servis sploh ni evidentiran v katastru stavb oziroma registru nepremičnin kot del stavbe in dejansko predstavlja le del zemljišča. V skladu z načelom enake obravnave pa različni načini evidentiranja ne smejo imeti vpliva na različno obravnavo bencinskih servisov.

V drugem odstavku so opisno opredeljene tiste površine, ki sicer niso neposredno namenjene opravljanju dejavnosti bencinskega servisa, so pa glede na zunanjo pojavnost in stanje v naravi del zaključene celote bencinskega servisa.

K 3. členu:

V skladu z 2.a členom ZMVN-1 posebno enoto vrednotenja lahko sestavljajo le zemljišča, stavbe in deli stavb, ki so na varovanem območju elektrarne. K elektrarni pa ne sodijo deli stavb postrojev za transformacijo in prenos električne energije, ki so del distribucijskega ali prenosnega omrežja (stikališča, transformatorji, daljnovodi in podobno), deli stavb, ki niso v celoti elektrarna (elektrarna predstavlja le delež dela stavbe), zemljišča pod postroji za transformacijo in prenos električne energije, ki so del distribucijskega ali prenosnega omrežja, zemljišča s podzemnimi cevovodi hidroelektrarne (cevovodi 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.

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.

Sicer glede na tip elektrarne ločimo hidroelektrarne (HE), termoelektrarne (TE), elektrarne na zemeljski plin in naftne derivate (PE), jedrske elektrarne (JE), elektrarne na biomaso (BME), elektrarne na bioplin (BPE), vetrne elektrarne (VE), sončne elektrarne (SE) ter elektrarne, pretežno namenjene zagotavljanju sistemskih storitev (SIE).

K 4. členu:

Glede na podano opredelitev posebne enote vrednotenja marine in pristanišča iz 2.a člena ZMVN-1 je z vidika izvajanja množičnega vrednotenja in ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin utemeljena posebna obravnava v okviru posebnih enot vrednotenja za marine, ki izpolnjujejo pogoj velikosti več kot 50 privezov v vodi, ter za pristanišča, namenjena za javni promet, ki imajo iz dejavnosti pristanišča letne prihodke višje od 500.000 eurov. Pri omenjenem obsegu privezov se v okviru marine namreč pričakuje tolikšen obseg storitev, ki jih je potrebno zagotavljati, da je utemeljeno oblikovanje posebne enote vrednotenja (t.j. več nepremičnin, ki jih v enoto povezuje opravljanje dejavnosti). Prav tako se pri omenjenem obsegu letnih prihodkov za pristanišča, namenjena za javni promet, pričakuje tolikšen obseg storitev, ki jih je potrebno zagotavljati, da je utemeljeno vrednotenje več nepremičnin kot povezane celote.

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

K 5. členu:

Ta člen je namenjen opredelitvi načina, kako se funkcionalna celota posebne enote vrednotenja, ki je opredeljena v 2.a členu ZMVN-1 in podrobneje v 2., 3. ali 4. členu tega pravilnika, določijo v

prostorskem smislu. Posebno enoto vrednotenja tako lahko sestavlja eno ali več območij. Pri opredelitvi posebne enote vrednotenja lahko organ vrednotenja kot pripomočke uporabi več podatkovnih baz.

K 6. členu:

V tem členu so zapisana osnovna pravila, kako se v praksi izvaja tretji odstavek 21. člena ZMVN-1. Vsaka posebna enota vrednotenja se v prvi fazi razdeli na take enote, ki bi bile oblikovane za vrednotenje z modeli vrednotenja za stavbe in zemljišča, če ne bi bile povezane v posebno enoto vrednotenja. Najprej se torej vsem delom stavb glede na njihovo dejanske rabo delov stavb ter zemljiščem glede na njihovo dejansko (za vodna zemljišča in zemljišča pod javno cestno in javno železniško infrastrukturo) ali namensko rabo (kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča) določi osnovna vrednost. V drugi fazi pa sledi razdelitev vrednosti, ki je bila ugotovljena kot posplošena vrednost posebne enote vrednotenja. V prvem koraku se ugotovi razlika med vrednostjo posebne enote vrednotenja in seštevkom vseh osnovnih vrednosti delov stavb in zemljišč, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja. Ta razlika je predmet pripisovanja na način, kot je opisan v 7., 8. in 9. členu, seštevke osnovne in dodatno pripisane vrednosti pa predstavlja posplošeno vrednost teh nepremičnin oziroma njihovih delov. V kolikor je razlika negativna, se le-ta ne pripiše in osnovno pripisana vrednost vsem delom stavb in zemljiščem po modelih vrednotenja za stavbe in zemljišča predstavlja posplošeno vrednost teh enot vrednotenja. Izjema od opisanega načina pripisovanja so le primeri, ko je posebna enota vrednotenja le zemljišče pod stavbo (npr. sončna elektrarna na strehi stavbe). V teh primerih delovanju posebne enote vrednotenja ni namenjen noben del stavbe ali njegov del. Vsi ti deli imajo torej svojo vrednost določeno po modelih vrednotenja za dele stavb in zemljišča, ta vrednost pa v ničemer ne posega v določanje vrednosti posebne enote vrednotenja. Iz naslova posebne enote vrednotenja se za take primere deli celotna vrednost le-te in ne zgolj razlika do osnovnih vrednosti.

K 7. členu:

Člen določa, kako se deli razlika, ugotovljena na podlagi prejšnjega člena, v primerih bencinskih servisov. Način delitve je naveden po prioriteti. Kot prvi način delitve je opisan za primer, da je med evidentiranimi deli stavb, ki sestavljajo bencinski servis kot posebno enoto vrednotenja, evidentiran en ali več delov stavb z dejansko rabo »bencinski servis«. Če je ta pogoj izpolnjen, se celotna vrednost, ki se deli, razdeli med te dele stavb, in sicer proporcionalno glede na njihove površine. Če posebne enote vrednotenja ne sestavlja noben del stavbe z dejansko rabo »bencinski servis«, se vrednost, ki se deli, razdeli med vse dele stavb, ki posebno enoto vrednotenja sestavljajo, ne glede na njihovo evidentirano dejansko rabo. Vrednost se med te dele stavb deli proporcionalno glede na njihovo površino. Če pa bencinskega servisa ne sestavlja noben del stavbe, se vrednost proporcionalno glede na njihovo površino razdeli na zemljišča oziroma njihove dele.

K 8. členu:

Člen določa način pripisovanja vrednosti v primerih elektrarn. Bistveni princip, ki se zasleduje je, da deli stavb kot sestavni deli posebne enote vrednotenja elektrarne, bistveno prispevajo k ustvarjanju tržne vrednosti posebne enote vrednotenja, posledično pa je ustrezno, da se večina vrednosti tem sestavnim delom tudi pripiše. Le manjši del se pripiše zemljiščem, razen, če elektrarne ne sestavlja noben del stavbe (npr. sončna elektrarna, pri kateri so sončne celice postavljene neposredno na zemljišče). Prvi poseben način delitve je predviden za primere, ko v enem delu stavbe obratuje več elektrarn, vsaka elektrarna pa predstavlja eno posebno enoto vrednotenja. Izračun razlike na podlagi 6. člena tega pravilnika se najprej izvede iz vsote posplošenih vrednosti posebnih enot vrednotenja, ki obratujejo v tem delu stavbe. Ta razlika vrednosti se nato pripiše delu stavbe, kot je v prvem odstavku tega člena določeno za elektrarne. Drugi poseben način delitve je predviden za primere elektrarn, ki so zemljišča pod stavbo. V tem primeru se vrednost posebne enote vrednotenja proporcionalno razdeli na vse dele stavb, ki sestavljajo stavbe, na katerih taka elektrarna deluje oziroma pod katerimi taka zemljišča pod stavbo ležijo.

K 9. členu:

Pripisovanje vrednosti v primeru marin in pristanišč sledi principu, da tako deli stavb kot tudi zemljišča enakovredno prispevajo k ustvarjanju tržne vrednosti posebne enote vrednotenja. Vrednost se deli polovico na dele stavbe in polovico na zemljišča, vse proporcionalno glede na njihovo površino.

K 10. členu:

Člen določa datum začetka veljavnosti pravilnika.