

## OBRAZLOŽITEV

### I. UVOD

#### 1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin je 20. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl.us in 100/24 v nadaljnjem besedilu ZMVN-1), ki določa, da vlada na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz osmega odstavka 19. člena ZMVN-1, izda predpis o določitvi modelov vrednotenja.

#### 2. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa

V ZMVN-1 so poimensko določeni modeli vrednotenja, ki so nadalje definirani z opisi pripadajočih enot vrednotenja, načinom vrednotenja in glavnimi podatki o lastnostih nepremičnine, katerih uporabo predvideva model vrednotenja. Taksativna zakonska določitev vseh podatkov (ter njihov vpliv na posplošeno vrednost), ki vplivajo na vrednost nepremičnin in se uporabljajo za pripis posplošene vrednosti, ni mogoča, saj se na podlagi meril iz ZMVN-1 oblikujejo modeli vrednotenja – ti pa, določeni z uredbo vlade, za vsak cikel vrednotenja natančno določijo za vsak model vrednotenja tako vse vrste podatkov kot tudi njihov vpliv na posplošeno vrednost. Modeli vrednotenja se sprejmejo kot predpis vlade na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja.

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Geodetska uprava RS) je, na podlagi 10. člena ZMVN-1, ki določa obveznost in način preverjanja modelov vrednotenja, kot organ vrednotenja, dolžna preveriti modele vrednotenja vsaki dve leti. Pri preverjanju modelov Geodetska uprava RS ugotavlja, da modeli, določeni z veljavno Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, ki je bila sprejeta v marcu 2020 in se je začela uporabljati 1. aprila 2020, niso več skladni z merili, ki jih določa ZMVN-1. Zato je vse modele vrednotenja potrebno prilagoditi novemu stanju na trgu nepremičnin ter jih določiti na novo.

### II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV

#### K 1. členu

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

Sistem temelji i na modelih vrednotenja, ki se izdelajo na podlagi podatkov o realiziranih cenah nepremičnin na trgu nepremičnin in ponazarjajo delovanje trga nepremičnin.

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

Modeli vrednotenja se oblikujejo za vrednotenje treh skupin enot vrednotenja: ① za stavbe in dele stavb, ② za zemljišča in za ③ posebne enote vrednotenja. ZMVN-1 taksativno našteva modele vrednotenja, ki se za izvajanje množičnega vrednotenja oblikujejo ter splošno opisno opredeli enote vrednotenja, ki jih posamezni model vrednotenja vključuje, v 20. členu pa določa, da se podrobneje modeli vrednotenja določijo z uredbo vlade o določitvi modelov vrednotenja. Modelom vrednotenja se z uredbo določijo pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, enačbe, tabele, točkovniki in grafi, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene vrednosti.

## K 2. členu

Enota vrednotenja je del stavbe ali del zemljišča, ki se glede na lastnosti, določene na podlagi klasifikacij namenske in dejanske rabe, vrednoti z enim modelom vrednotenja. Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki se za različne nepremičnine opredeljuje različno. Najgospodarnejša raba pri delih stavb z zemljišči pod stavbami, vodnih zemljiščih, javni železniški in cestni infrastrukturi je njihova dejanska raba, pri ostalih zemljiščih pa njihova namenska raba.

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

## K 3. členu

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

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

Za izračun vrednosti stavb (vsaka stavba ima vsaj en del stavbe) in delov stavb ZMVN-1 določa, da je v model vključena tudi vrednost zemljišča pod stavbo. V primeru, da je v stavbi en del stavbe, se v vrednosti dela stavbe upošteva vrednost zemljišča pod stavbo. V kolikor pa je v stavbi več delov stavb, se v vrednosti posameznega dela stavbe upošteva vrednost sorazmernega deleža zemljišča pod stavbo, glede na razmerje površin delov stavb v stavbi. Preostala zemljišča, na katerih stojijo stavbe se vrednotijo glede na njihovo dejansko oziroma namensko rabo.

## K 4. členu

Za izračun vrednosti zemljišč se uporabijo modeli vrednotenja nepremičnin glede na njihovo rabo. Enote vrednotenja za vodna zemljišča ter zemljišča pod javno železniško, javno državno in javno občinsko cestno infrastrukturo se določijo glede na klasifikacijo dejanske rabe zemljišč po Uredbi o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 35/19), za ostala zemljišča pa glede na klasifikacijo namenske rabe prostora po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2).

Za vodna zemljišča, javno železniško in cestno infrastrukturo se upošteva njihova dejanska raba kot je določena v Uredbi o dejanskih rabah zemljišč ki jih Priloga 1, ki je sestavni del te uredbe, v celoti povzema. Za ostala zemljišča pa namenska raba, na podlagi sprejetih in veljavnih prostorskih aktov občin.

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

V okviru modela za stavbna zemljišča (STZ) so, za razliko od ostalih modelov za vrednotenje zemljišč, oblikovane še posamezne istovrstne skupine rab, za katere na trgu veljajo enake ali podobne razmere glede ponudbe in povpraševanja. Te skupine so obravnavane v okviru modela STZ z različnimi nivoji vrednosti in sicer:

- STZ-A: pretežno območja centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba),
- STZ-B: pretežno območja stanovanjske rabe,
- STZ-C: pretežno proizvodna območja (industrijska, proizvodna raba),
- STZ-D: parki in zelene površine,
- STZ-E: prometna območja (enako kot model DRZ – ceste, železnice),
- STZ-F: območja varstva, obrambe,

- STZ-G: neplodna zemljišča, vodna, ostalo (enako kot model DRZ – vodna zemljišča),
- STZ.H: površine pridobivanja mineralnih surovin.

#### K 5. členu

Posplošena vrednost je vrednost nepremičnine na datum modelov vrednotenja. Datum vrednotenja je datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. To pomeni, da bodo lastniki po pripisu posplošene vrednosti prejeli zbirna potrdila, ki za nepremičnine, ki se vrednotijo po modelih od 1. do vključno 17. točke 1. člena te uredbe odražajo posplošeno vrednost njihovih nepremičnin na dan 1. januar 2025.

Ostale sestavine modelov (vrednostne cone, vrednostne ravni, pripadajoče vrednostne tabele, točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji, enačbe ter način uporabe sestavin modela vrednotenja in način izračuna vrednosti) so za posamezen model vrednotenja določene v prilogah (Priloga 1 – Priloga 17), ki so sestavni del te uredbe:

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

Vrednostne cone se oblikujejo zvezno za območje celotne Republike Slovenije za vsak model posebej. Vsaki vrednostni coni se pripiše njena lastna vrednostna raven, ki je prav tako določena na podlagi doseženih vrednosti na trgu nepremičnin.

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

#### K 6. členu

Ta člen ureja prenehanje uporabe dosedanje uredbe, ki ureja to področje, to je Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22-545/2020).

#### K 7. členu

Ta določba določa začetek veljavnosti in uporabe uredbe – veljati začne naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 5. aprila 2025.