

Na podlagi 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 66/19, 54/23.odl US in 100/24) Vlada Republike Slovenije izdaja

UREDBO
o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin

1. člen
(vsebina)

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

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

2. člen
(oblikovanje enot vrednotenja)

Enote vrednotenja se oblikujejo po naslednjem vrstnem redu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframi 13 (del stavbe za izvajanje komunikacij), 27 (hlev), 28 (pomožni kmetijski del stavbe), 29 (del stavbe za spravilo pridelka), 31 (del stavbe za pokopališko dejavnost), 33 (klet), 34 (shramba, sušilnica, pralnica), 35 (terasa, balkon, loža), 36 (tehnični prostor), 37 (skupni komunikacijski prostor), 38 (skupne sanitarije), 39 (ruševina), 45 (rastlinjak), 55 (zavetišče in hotel za živali), 56 (del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu), 57 (drvarnica), 58 (čebelnjak), 59 (kolesarnica, čolnarna) in 60 (zidanica).

(12) Model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR) se uporabi za izračun vrednosti delov stavbe, ki imajo dejansko rabo s šiframa 5 (koča, dom), 6 (nastanitveni gostinski obrat) in 48 (zdravilišče).

4. člen **(modeli vrednotenja za zemljišča)**

(1) Enote vrednotenja za vodna zemljišča in zemljišča pod javno železniško, javno državno in javno občinsko cestno infrastrukturo se določijo glede na klasifikacijo dejanske rabe zemljišč v skladu s

predpisom, ki ureja dejanske rabe zemljišč, za preostala zemljišča pa glede na klasifikacijo namenske rabe prostora v skladu s predpisom, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje ter območij za razvoj in širitev naselij.

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

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

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

(5) Model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ) se uporabi za izračun vrednosti zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna. Glede na podrobnejšo namensko rabo se uvrščajo v eno od naslednjih skupin:

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

5. člen

(določitev sestavin modelov vrednotenja)

(1) Datum modelov vrednotenja od 1. do 17. točke 1. člena te uredbe je 1. januar 2025.

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

1. za model vrednotenja za stanovanja (STA) v Prilogi 1,
2. za model vrednotenja za hiše (HIS) v Prilogi 2,
3. za model vrednotenja za garaže (GAR) v Prilogi 3,
4. za model vrednotenja za pisarne (PPP) v Prilogi 4,
5. za model vrednotenja za lokale (PPL) v Prilogi 5,
6. za model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) v Prilogi 6,
7. za model vrednotenja za industrijo (IND) v Prilogi 7,
8. za model vrednotenja za posebno industrijo (INP) v Prilogi 8,
9. za model vrednotenja za kmetijske in druge stavbe (KDS) v Prilogi 9,
10. za model vrednotenja za stavbe za turizem (TUR) v Prilogi 10,
11. za model vrednotenja za druga zemljišča (DRZ) v Prilogi 11,
12. za model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME) v Prilogi 12,
13. za model vrednotenja za gozd (GOZ) v Prilogi 13,
14. za model vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ) v Prilogi 14,
15. za model vrednotenja za bencinske servise (PNB) v Prilogi 15,
16. za model vrednotenja za elektrarne (PNE) v Prilogi 16 in
17. za model vrednotenja za marine in pristanišča (PNP) v Prilogi 17.

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

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

KONČNI DOLOČBI

6. člen (prenehanje uporabe)

Z dnem uveljavitve te uredbe se preneha uporabljati Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22-545/2020).

7. člen (začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 5. aprila 2025.

Št.:
Ljubljana,

EVA: 2025-2560-0002

Vlada Republike Slovenije
Predsednik
Dr. Robert Golob

