



Številka: 435-04/17-4/

Datum: 1. 12. 2017

Na podlagi 42., 130., 133. in 142. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor za finance in monetarno politiko kot matično delovno telo pripravil

## POROČILO

### k Predlogu zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMNV-1), druga obravnava, EPA 2138-VII.

Odbor za finance in monetarno politiko je na 44. seji 29. 11. 2017 kot matično delovno telo obravnaval Predlog zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMNV-1), EPA 2138-VII, ki ga je Državnemu zboru v obravnavo in sprejetje predložila Vlada.

Odbor je poleg predloga zakona prejel **naslednja gradiva**:

- mnenje **Zakonodajno-pravne službe** (z dne 15. 11. 2017),
- mnenje **Komisije Državnega sveta** za gospodarstvo, obrt, turizem in finance (z dne 24. 11. 2017),
- mnenja **lokalnih skupnosti**:
  - dopis občine Domžale (z dne 9. 8. 2017),
  - dopis Mestne občine Ljubljana (z dne 11. 8. 2017) in dopis (z dne 23. 10. 2017),
  - dopis Skupnosti občin Slovenije (z dne 21. 8. 2017),
  - dopis Mestne občine Velenje (z dne 11. 10. 2017) in
- dopise **zainteresirane javnosti**:
  - dopis **Inženirske zbornice Slovenije** (z dne 31. 8. 2017),
  - dopis **Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko** (z dne 19. 9. 2017),
  - dopis **Banke Slovenije** (z dne 23. 10. 2017 in
  - dopis Trgovinske zbornice (z dne 29. 11. 2017).

V skladu s 129. členom Poslovnika Državnega zbora so **amandmaje** k Predlogu zakona vložile PS SMC, DeSUS in SD in sicer k 2., 3., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 15., 18., 25., 26., 27., 28., 33., 36., 37., 40., 41., 43., 44., 48., 51., 55., 56., 57. in 58. členu Predloga zakona z dne 23. 11. 2017.

Odbor je prejel tudi dva **predloga za amandmaje odbora Poslanskih skupin SMC, DeSUS in SD** in sicer k 7. in 35. členu.

\* \* \*

Seji Odbora so prisostvovali predstavnice in predstavniki Ministrstva za finance, Ministrstva za okolje in prostor, Zakonodajno-pravne službe, Kmetijsko-gozdarske zbornice Slovenije, Ekonomske fakultete, Zveze lastnikov gozdov Slovenije, Gospodarske zbornice Slovenije in Obrtno-podjetniške zbornice Slovenije.

**V uvodni dopolnilni obrazložitvi** je državni sekretar na Ministrstvu za finance pojasnil cilje in namen Predloga zakona ter predstavil poglavitne rešitve, ki se nanašajo predvsem na vzpostavitev večnamenske ažurne evidence vrednosti nepremičnin ter ob tem poudaril pravno varnost lastnikov nepremičnin, pomembnost modela za vrednotenje nepremičnin, posplošene vrednosti nepremičnin, možnost uporabe posebnih okoliščin lastnikov nepremičnin pri določanju vrednosti njihovih nepremičnin.

**Predstavnica Zakonodajno-pravne službe** je glede pripomb iz pisnega mnenja poudarila, da je bilo veliko pripomb upoštevanih z vloženimi amandmaji ter v nadaljevanju predstavila pripombe na zakonske rešitve, ki so še ostale nerešene in bi lahko bile sporne z vidika Ustave zlasti glede na odločbo Ustavnega sodišča št. U-I-313/13. Opozorila je tudi na dejstvo, da je zakonska ureditev taka, da ni navezave na mednarodne standarde pri vrednotenju nepremičnin.

Uvodoma je predstavnik Državnega sveta predstavil pisno mnenje **Komisije Državnega sveta** za gospodarstvo, obrt, turizem in finance in povedal, da državni svet predlog zakona podpira, ob tem pa je opozoril na poseben položaj in problematiko vrednotenja kmetijskih zemljišč in gozdov, kjer dejanska raba pogosto odstopa od namembnosti, ki jo zemljišče ima.

Uvodne predstavitve so podali tudi vabljeni **predstavniki različnih združenj in zbornic**, kjer je bilo povedano, da večina predlog zakona podpira, razen zveza lastnikov gozdov. Predstavnik Kmetijsko-gozdarske zbornice je ob tem izrazil nestrinjanje predvsem glede načina vrednotenja kmetijskih zemljišč, saj menijo, da bo nastala nova obveza za lastnike kmetij, ki ne bo odražala dejanskega stanja rabe kmetijskih zemljišč. Večina je menila, da morajo biti vsi zavezanci v enakopravnem položaju ter, da je potrebno urediti in ažurirati evidence nepremičnin ter, da je potreben sistemski pristop, saj je uporaba NUSZ že zastarela. S predlogom zakona bi se zagotovila tudi bolj pravična razdelitev bremen ter zajela širša osnova zavezancev. Povedano je bilo, da je zelo pomembno, da se ustvari multifunkcionalni podatek, ki bo čim boljši približek tržne vrednosti nepremičnine.

\* \* \*

**V razpravi** je bilo predvsem opozorjeno na pisno mnenje Zakonodajno pravne službe glede morebitne neusklajenosti predloga zakona z ustavo, glede uveljavitvene določbe predloga zakona in metod vrednotenja nepremičnin ter glede posledic za socialni položaj zavezancev oz. lastnikov nepremičnin. Glede pravne varnosti je bilo opozorjeno, da je možna pritožba na ocenjeno vrednost nepremičnine le na lastne stroške. Prav tako je bilo izpostavljeno vprašanje različnih nepremičnin kot so hoteli ali pa kmetijska zemljišča saj večina ni namenjena prodaji ampak dedovanju ter s tem povezanim obstojem kmetij. Nasprotno pa so nekateri člani in članice izrazili podporo predlogu zakona saj je potrebno urediti evidence nepremičnin in jih ažurirati. Opozorili so na enako obravnavo saj nekatere občine NUSZ ne pobirajo, kar lahko vpliva tudi na razvoj občin. Izpostavljeno je bilo, da je predlog zakona osnova za sprejem ostalih zakonov ter da je bilo sodelovanje strokovnjakov pri pripravi zakona zagotovljeno. Prav tako je bilo poudarjeno, da imajo lastniki nepremičnin možnost uporabe posebnih okoliščin, ki so razvidne iz priloženega pravilnika, s katero lahko vplivajo na realno oceno vrednosti svoje nepremičnine.

Med razpravo so državni sekretar Ministrstva za finance, predstavnica Ministrstva za finance, predstavnik geodetskega urada in predstavnica Ekonomske fakultete odgovorili na zastavljena vprašanja in podali dodatna pojasnila.

\* \* \*

Odbor je v skladu z drugim odstavkom 130. člena Poslovnika Državnega zbora obravnaval vložene **amandmaje PS SMC, DeSUS in SD in jih sprejel.**

\* \* \*

Odbor je na podlagi 131. člena poslovnika sprejel **amandmaja odbora k naslednjima členoma:**

**K 7. členu:**

V prvem odstavku se v drugi in tretji alineji beseda »določijo« nadomesti z besedo »izkazujejo« in v četrti alineji beseda »določijo« nadomesti z besedo »izkazujejo«.

V petnajsti alineji osmega odstavka se na koncu pred podpičjem doda vejica, presledek in besedilo: »kakovost (življenjska doba)«.

**Obrazložitev:**

Spremembe prvega odstavka sledijo pripombam ZPS. Dopolnitev petnajste alineje osmega odstavka sledi predlaganemu amandmaju Trgovinske zbornice Slovenije in med podatke o nepremičninah, ki se v modelih upoštevajo, uvršča tudi kakovost (življenjsko dobo).

in

**K 35. členu:**

V četrti alineji drugega odstavka se črtata besedi: »in centroid«.

**Obrazložitev:**

Amandma sledi opozorilu ZPS, da bi uporaba besede centroid v povezavi s pravnim poslom lahko privedla do zmede, saj je eden od podatkov o nepremičninah tudi centroid parcel oziroma stavb. S črtanjem tega dela v ničemer ne onemogočimo izkazovanje podatkov v evidenci trga nepremičnin. Centroid v povezavi s pravnim poslom ne predstavlja dodatnega vsebinskega podatka evidence trga nepremičnin, ampak služi zgolj kot pripomoček za geografsko prikazovanje realiziranih pravnih poslov v javnem vpogledu.

\* \* \*

**Glede na sprejete amandmaje je na podlagi prvega odstavka 133. člena Poslovnika Državnega zbora pripravljeno besedilo Dopolnjenega predloga zakona, v katerega so vključeni sprejeti amandmaji. Dopolnjen predlog zakona je sestavni del tega poročila.**

\* \* \*

Odbor je v skladu s 128. členom Poslovnika Državnega zbora glasoval o vseh členih Predloga zakona in jih **sprejel.**

\* \* \*

Za poročevalko Odbora na seji Državnega zbora je bila določena predsednica Odbora Urška Ban.

Barbara Reflak  
sekretarka

Urška Ban  
predsednica

DOPOLNJEN PREDLOG ZAKONA  
o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMNV-1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen  
(vsebina zakona)

Ta zakon ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: množično vrednotenje) za namene obdavčenja in druge javne namene, določene z zakonom.

2. člen  
(pojmi)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. Množično vrednotenje je sistem standardiziranega ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi podatkov o trgu nepremičnin in podatkov o nepremičninah, ki so vpisani v uradnih evidencah.
2. Posplošena vrednost nepremičnine je rezultat množičnega vrednotenja. Posplošena vrednost je ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja. Tržna vrednost nepremičnine je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine odraža njeno najgospodarnejšo rabo.
3. Modeli množičnega 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.
4. Metode množičnega vrednotenja so statistične in druge matematične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin za namene določanja modelov množičnega vrednotenja.
5. Podatki o nepremičnini so podatki o lastnostih in o identifikaciji nepremičnine, razen podatkov o lastniku nepremičnine.
6. Nepremičnina za namene tega zakona je nepremičnina, kot jo določa zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Nepremičnino sestavlja ena ali več enot vrednotenja.
7. 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.
8. Posebna enota vrednotenja je del, ena ali več nepremičnin, ki se na podlagi kriterija najgospodarnejše rabe zaradi opravljanja dejavnosti bencinskih servisov, marin in pristanišč ter pridobivanja električne energije vrednotijo kot ena enota.
9. Lastnik ali lastnica nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: lastnik nepremičnine) za namene tega zakona je oseba, za katero je v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, prevzet podatek o lastništvu, solastništvu ali skupnem lastništvu iz zemljiške

knjige, razen če zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin, določa vodenje drugega podatka o lastniku dela stavbe. V tem primeru se kot lastnik nepremičnine za namene tega zakona šteje slednji.

10. Upravljavec nepremičnine za namene tega zakona je oseba, ki se v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin, šteje za upravljavca nepremičnine. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za upravljavca nepremičnine, razen če ta zakon določa drugače.

11. Oseba, ki opravlja dejavnost, je za namene tega zakona oseba, ki opravlja dejavnost na posebnih enotah vrednotenja. Določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za osebo, ki opravlja dejavnost, razen če ta zakon določa drugače.

12. Namenska raba in podrobnejša namenska raba prostora (v nadaljnjem besedilu: namenska raba prostora) je raba prostora, določena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje in načrtovanje prostora.

13. Dejanska raba zemljišč je raba zemljišč, ki je po klasifikaciji iz zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin, določena v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno evidenco dejanske rabe.

14. Dejanska raba dela stavbe je raba dela stavbe, določena na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

15. Tržna cena odraža ceno, za katero sta voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala nepremičnino v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

16. Tržna najemnina odraža najemnino, za katero je voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

17. Ocenjevalci vrednosti po tem zakonu so sodni cenilci gradbene stroke, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, ter pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.

18. Javna cesta in železnica oziroma vodno zemljišče so tisti deli zemljišč, za katere je v zemljiškem katastru vpisan podatek o dejanski oziroma podrobnejši dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče.

19. Vplivno območje za namene tega zakona je podatek o najkrajši razdalji med centroidom parcele oziroma stavbe in linijskim objektom iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture.

### 3. člen

#### (temeljna načela množičnega vrednotenja)

(1) Po tem zakonu se vrednotijo vse nepremičnine, ki so evidentirane v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(2) Posplošena vrednost se nepremičninam določi ob upoštevanju temeljnih lastnosti o nepremičninah. Kot temeljne lastnosti se upoštevajo raba, lokacija, velikost, starost stavb in delov stavb ter kakovost nepremičnin.

(3) Posplošena vrednost se nepremičnini pripiše na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so sistemsko zbrani in evidentirani v uradnih evidencah.

**(4) Nepremičnine se vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo po tem zakonu za posebne enote vrednotenja izkazuje vrsta dejavnosti, za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči pod stavbami dejanska raba delov stavb, za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča dejanska raba zemljišč in za ostala zemljišča njihova namenska raba.**

#### 4. člen

(obseg sistema množičnega vrednotenja)

Sistem množičnega vrednotenja obsega:

- a) določanje modelov vrednotenja,
- b) pripis posplošene vrednosti in
- c) ugotavljanje posebnih okoliščin.

## II. DOLOČANJE MODELOV VREDNOTENJA

### 1. Merila za določanje modelov vrednotenja

#### 5. člen

(modeli vrednotenja)

**(1) Modeli množičnega vrednotenja se oblikujejo za vrednotenje enot vrednotenja, ki so stavbe in deli stavb, zemljišča ali deli zemljišč in za vrednotenje posebnih enot vrednotenja, na podlagi njihove rabe v skladu s četrtem odstavkom 3. člena tega zakona.**

**(2) Modeli za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami:**

- model za stanovanja (STA) se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;
- model za hiše (HIS) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji;
- model za garaže (GAR) se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot;
- model za pisarne (PPP) se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot;
- model za lokale (PPL) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot;
- model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot;
- model za industrijo (IND) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;
- model za posebno industrijo (INP) se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot;
- model za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot;
- model za stavbe za turizem (TUR) se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).

**(3) Modeli za vrednotenje zemljišč:**

- model druga zemljišča (DRZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče;
- model za kmetijska zemljišča (KME) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča;
- model za gozd (GOZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd;
- model za stavbna zemljišča (STZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna.

**(4) Modeli za posebne enote vrednotenja:**

- model za bencinske servise (PNB) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov;
- model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov;
- model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov.

**6. člen**  
**(načini vrednotenja)**

**(1) Po tem zakonu se uporabljajo trije načini vrednotenja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.**

**(2) Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah.**

**(3) Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.**

**(4) Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristi z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.**

**(5) Za način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način vrednotenja se za zagotavljanje statistično zanesljivega pojasnjevanja ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin za vsak model vrednotenja, razen za model iz desete alineje drugega odstavka 5. člena in modele iz četrtega odstavka 5. člena tega zakona, uporabi primerjava vsaj 1000 podatkov o tržnih cenah in tržnih najemninah. Za zagotovitev zadostnega vzorca iz prejšnjega stavka se lahko uporabijo podatki daljšega časovnega obdobja.**

**(6) Za oblikovanje modelov iz prve, druge in tretje alineje drugega odstavka in modelov iz tretjega odstavka 5. člena tega zakona se uporablja način tržnih primerjav.**

**(7) Za oblikovanje modelov iz četrte, pete in desete alineje drugega odstavka 5. člena tega zakona se poleg načina tržnih primerjav uporablja tudi na donosu zasnovan način.**

(8) Za oblikovanje modelov iz šeste do devete alineje drugega odstavka 5. člena tega zakona se poleg nabavnovrednostnega načina uporablja način tržnih primerjav.

(9) Za oblikovanje modelov iz četrtega odstavka 5. člena tega zakona se uporablja na donosu zasnovan način.

#### 7. člen (sestavine modela vrednotenja)

(1) Model vrednotenja je določen z:

- datumom modela vrednotenja,
- vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi, ki izkazujejo lokacijo nepremičnine in njen vpliv na posplošeno vrednost,
- enačbami, vrednostnimi in drugimi tabelami, točkovniki, faktorji in grafi, s katerimi se izkazujejo podatki o rabi, velikosti, starosti stavb in delov stavb ter kakovosti nepremičnine in njihov vpliv na posplošeno vrednost in
- načinom uporabe elementov iz druge in tretje alineje tega odstavka, ki izkazuje način izračuna posplošene vrednosti.

(2) Datum modela vrednotenja je datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin.

(3) 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.

(4) Raba izkazuje podatek o podrobnejši dejanski rabi stavb in delov stavb, podrobnejši dejanski rabi zemljišč in podrobnejši namenski rabi zemljišč.

(5) Velikost za zemljišča in dele stavb izkazuje podatek o njihovi površini, razen za rezervoarje in silose, kjer ta podatek izkazuje njihova prostornina. Velikost za posebne enote vrednotenja izkazujejo podatki o obsegu izvajanja dejavnosti.

(6) Starost stavb in delov stavb izkazujejo podatki o letu izgradnje in letu obnove bistvenih delov.

(7) Kakovost izkazujejo podatki o podrobnejših rabah, infrastrukturni opremljenosti, kakovosti materialov ali življenjski dobi.

(8) Modeli vrednotenja glede na določbe tretjega do sedmega odstavka tega člena upoštevajo zlasti naslednje skupinske ali posamične podatke:

- za model za stanovanja (STA): lokacija (centroid), velikost (površina), starost (letu izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, lega v stavbi, število stanovanj v stavbi, dvigalo, prostori, vplivno območje);
- za model za hiše (HIS): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (letu izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, komunalni priključki, material nosilne konstrukcije, prostori, vplivno območje);
- za model za garaže (GAR): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), kakovost (dejanska raba);



- za model za pisarne (PPP): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, lega v stavbi, dvigalo, prostori);
- za model za lokale (PPL): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, lega v stavbi, prostori);
- za model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, komunalni priključki, material nosilne konstrukcije);
- za model za industrijo (IND): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, material nosilne konstrukcije, lega v stavbi, inštalacije, višina etaže);
- za model za posebno industrijo (INP): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina, prostornina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, material nosilne konstrukcije);
- za model za kmetijske in druge stavbe (KDS): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba, komunalni priključki, material nosilne konstrukcije);
- za model za stavbe za turizem (TUR): lokacija (centroid), velikost (površina zemljišča pod stavbo, površina), starost (leto izgradnje in obnove), kakovost (dejanska raba);
- za model za druga zemljišča (DRZ): lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (podrobnejša dejanska raba);
- za model za kmetijska zemljišča (KME): lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (boniteta, podrobnejša dejanska raba);
- za model za gozd (GOZ): lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (podatek o proizvodni sposobnosti, podatek o dostopnosti);
- za model za stavbna zemljišča (STZ): lokacija (centroid), velikost (površina), kakovost (podrobnejša namenska raba);
- za model za bencinske servise (PNB): lokacija (centroid), velikost (letna količina prodanih motornih goriv, stroški);
- za model za elektrarne (PNE): velikost (tip elektrarne, letno proizvedena električna energija, stroški), kakovost (življenjska doba);
- za model za marine in pristanišča (PNP): lokacija (centroid), velikost (tip pristanišča, število in vrsta privezov, letni donos).

## 8. člen

(merila za določitev vrednostnih con in vrednostnih ravni)

(1) Vrednostne cone se ob upoštevanju dejanskih in pravnih značilnosti prostora zarišejo po parcelnih mejah na podlagi podatkov zemljiškega katastra tako, da zvezno pokrivajo celotno območje Republike Slovenije. Vsaki vrednostni coni se pripiše ena vrednostna raven.

(2) Referenčna enota vrednotenja je za vsak model vrednotenja določena značilna enota vrednotenja, ki se uporablja kot izhodišče za določitev vrednostnih ravni.

(3) Lestvica vrednostnih ravni se za vsak model vrednotenja določi tako, da se glede na analizo in razpon tržnih cen in tržnih najemnin določi število vrednostnih ravni tako, da so razlike med vrednostmi referenčnih enot

vrednotenja pri višjih vrednostnih ravneh med 10 % in 20 %, razlike pri nižjih vrednostnih ravneh pa med 15 % in 30 %.

(4) Vrednostna cona, v kateri je vrednost referenčne enote vrednotenja na podlagi podatkov o trgu najvišja, ima najvišjo vrednostno raven. Vrednostna cona, v kateri je vrednost referenčne enote vrednotenja na podlagi podatkov o trgu najnižja, ima najnižjo vrednostno raven.

(5) Vrednostna cona in vrednostna raven se določita tako, da model vrednotenja v vrednostni coni izpolnjuje merilo iz 9. člena tega zakona.

(6) V vrednostnih conah, v katerih podatkov o tržnih cenah in tržnih najemninah ni ali so ti podatki geografsko neenakomerno porazdeljeni, se vrednostne ravni določijo z upoštevanjem vrednostnih ravni vrednostnih con s podobnimi socialno-ekonomskimi značilnostmi in se jih z interpolacijo uskladi z vrednostnimi ravnmi sosednjih vrednostnih con.

#### 9. člen

(merilo za umerjanje modelov vrednotenja)

(1) Model vrednotenja se umeri tako, da se določijo meje vrednostnih con, vrednostne ravni, podatki o nepremičninah in njihov vpliv na posplošeno vrednost v skladu z merilom za umerjanja modelov vrednotenja.

(2) Merilo za umerjanje modelov vrednotenja je srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in vrednostmi tržnih cen oziroma tržnih najemnin, ki so časovno prilagojene na datum modelov vrednotenja v skladu s prvim odstavkom 12. člena tega zakona.

(3) Pri uporabi načina tržnih primerjav je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,8 in 1,2.

(4) Pri uporabi na donosu zasnovanega načina je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,8 in 1,2.

(5) Pri uporabi nabavnovrednostnega načina je merilo za umerjanje modelov vrednotenja med 0,6 in 1,4.

#### 10. člen

(preverjanje modelov vrednotenja)

(1) Modeli vrednotenja nepremičnin se na podlagi podatkov o trgu nepremičnin preverijo vsaki dve leti. Datum modelov vrednotenja določi organ vrednotenja.

(2) Če model vrednotenja ob preverjanju iz prejšnjega odstavka ni več v skladu z merilom iz 9. člena tega zakona, se:

- veljavni model vrednotenja na novo umeri tako, da se vrednostnim conam določijo nove vrednostne ravni ali
- na novo določi model vrednotenja.

(3) V primeru iz prve alineje prejšnjega odstavka se postopek, kot je za določanje modelov vrednotenja določen s 14. do 19. členom tega zakona, ne izvede. Nova vrednostna raven se posamezni vrednostni coni določi s spremembo predpisa iz 20. člena tega zakona.

(4) Če je model vrednotenja ob preverjanju iz prvega odstavka tega člena skladen z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona, se pri določanju novega modela vrednotenja izmed sestavin iz prvega odstavka 7. člena tega zakona veljavnega modela vrednotenja spremeni le datum modela vrednotenja. V tem primeru se postopek, kot je za določanje modelov vrednotenja določen s 14. do 19. členom tega zakona, ne izvede.

## 2. Podatki za določanje modelov vrednotenja

### 11. člen

#### (podatki za določanje modelov vrednotenja)

(1) Podatki za določanje modelov vrednotenja so podatki o trgu nepremičnin in podatki o nepremičninah.

(2) Podatki o trgu nepremičnin so:

- podatki iz evidence trga nepremičnin, ki izpolnjujejo pogoje za tržne cene in tržne najemnine;
- javno dostopni statistični podatki o socialno-ekonomskih značilnostih območij iz podatkovnih baz Statističnega urada Republike Slovenije;
- podatki o stroških, cenah, proizvodnji in prihodkih, povezanih z dejavnostjo, ki se pridobijo od oseb, ki opravljajo dejavnost;
- podatki o tekočih stroških, stroških investicijskega vzdrževanja in zasedenosti o nepremičninah, ki se oddajajo v najem, ki se pridobijo od lastnikov nepremičnin;
- podatki o stroških gradnje, ki se pridobivajo iz javno dostopne projektne dokumentacije in iz mednarodno razpoložljivih podatkov o stroških gradnje;
- drugi podatki o trgu nepremičnin.

(3) Podatki o nepremičninah so:

- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin;
- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin;
- podatki o nepremičninah, ki se vodijo v evidenci vrednotenja;
- podatki o nepremičninah, ki se pridobijo na terenskem ogledu;
- podatki, ki se pridobijo od lastnikov nepremičnin ali drugih oseb;
- drugi javno dostopni podatki o nepremičninah.

(4) Tehnične pogoje za pridobitev in prevzem podatkov za množično vrednotenje nepremičnin zagotavlja organ vrednotenja.

### 12. člen

#### (merila za kakovost podatkov za določanje modelov vrednotenja)

(1) Podatki o tržnih cenah in tržnih najemninah, ki se uporabljajo za določanje modelov vrednotenja, se časovno prilagodijo na datum modelov vrednotenja glede na trende sprememb cen posamezne vrste nepremičnin na posameznem območju v obdobju od datuma realizacije posamezne tržne cene ali tržne najemnine do datuma modelov vrednotenja.

(2) Za določanje modelov vrednotenja se ne uporabijo tisti podatki o tržnih cenah in tržnih najemninah, ki jih ni mogoče pojasniti na podlagi trenutnih značilnosti trga nepremičnin ter trendov gibanja trga nepremičnin oziroma izražajo upoštevanje takih

značilnosti nepremičnine, ki jih glede na načela tega zakona v model vrednotenja ni mogoče vključiti.

(3) Statistični podatki o socialno-ekonomskih značilnostih območij so tisti ekonomski, demografski, socialni in podobni kazalniki, ki statistično pojasnjujejo spremenljivost cen na trgu nepremičnin vsaj v višini 60 %.

(4) Za določanje modelov vrednotenja se uporabijo tisti podatki o nepremičninah, ki po ugotovitvah organa vrednotenja na podlagi pregleda evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, evidence vrednotenja, evidence trga nepremičnin, topografskih in kartografskih podlag, ter terenskih ogledov odražajo dejansko stanje.

(5) Če organ vrednotenja pri pregledu podatkov iz prejšnjega odstavka ugotovi, da podatki v uradnih evidencah ne ustrezajo dejanskemu stanju, po uradni dolžnosti začne postopek za vpis pravilnega podatka, če je sam pristojen za vodenje te evidence. Če organ vrednotenja ni pristojen za vodenje te uradne evidence, o tem obvesti pristojni organ.

### 13. člen (zbiranje novih podatkov)

Če organ vrednotenja v postopku oblikovanja modelov vrednotenja na podlagi podatkov iz 11. člena tega zakona ugotovi, da je za določitev modelov vrednotenja potrebno sistemsko zbrati nov podatek o trgu nepremičnin ali podatek o nepremičnini, se ta podatek pridobi na način iz 41. člena tega zakona oziroma se vodenje tega podatka, ob upoštevanju omejitev po drugih predpisih, vzpostavi v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

## 3. Postopek določanja modelov vrednotenja

### 14. člen (določanje modelov vrednotenja)

Postopek določanja modelov vrednotenja zajema:

- oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja,,
- pregled osnutka modelov vrednotenja in obravnava priporočil strokovne javnosti,
- usklajevanje osnutkov modelov vrednotenja z občinami,
- javno obravnavo predlogov modelov vrednotenja in
- določitev modelov vrednotenja.
- 

### 15. člen (oblikovanje osnutkov modelov vrednotenja)

**(1) Osnutek modela vrednotenja z uporabo metod množičnega vrednotenja določi podatke o nepremičninah, ki vplivajo na posplošeno vrednost, velikost tega vpliva ter meje vrednostnih con in pripadajočih vrednostnih ravni, tako da izpolnjuje merila množičnega vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona.**

### 16. člen (sodelovanje strokovne javnosti)

(1) Organ vrednotenja poleg osnutkov modelov vrednotenja pripravi tudi pojasnilo o spremembah glede na veljavne modele vrednotenja ter opravi posvetovanje s

strokovnimi združenji s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, visokošolskimi izobraževalnimi ustanovami, ki kot del izobraževalnih programov pokrivajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ostalo strokovno javnostjo in občinami.

(2) Organ vrednotenja stališče do stališč strokovne javnosti javno objavi.

#### 17. člen (sodelovanje občin)

(1) Občine sodelujejo pri pripravi predloga modelov vrednotenja.

(2) Organ vrednotenja občini pošlje osnutek modelov vrednotenja iz prvega odstavka 15. člena tega zakona, in jo pozove, da v 30 dneh od dneva prejema organu vrednotenja da svoje pripombe.

(3) Pri pripravi predloga modelov vrednotenja upošteva organ vrednotenja pripombe, ki so v skladu z merili določanja modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona.

#### 18. člen (poskusni izračun posplošene vrednosti)

**(1) Organ vrednotenja izvede poskusni izračun posplošene vrednosti tako, da na podlagi podatkov o nepremičninah iz evidence vrednotenja na datum poskusnega izračuna posplošene vrednosti in predloga modelov vrednotenja določi enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja, podatke o modelu vrednotenja za enoto vrednotenja in posebno enoto vrednotenja, podatke o vrednostni coni in vrednostni ravni enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja ter podatke o poskusnem izračunu posplošene vrednosti enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja in nepremičnin. O poskusnem izračunu organ vrednotenja seznanj javnost.**

**(2) Podatki o poskusnem izračunu so informativne narave in se skupaj s podatki o nepremičninah, na podlagi katerih je bil poskusni izračun izveden, izkazujejo na spletni strani organa vrednotenja do pripisa nove posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja na podlagi predpisa iz 20. člena tega zakona.**

#### 19. člen (javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja)

(1) Predlog modelov vrednotenja iz tretjega odstavka 17. člena tega zakona organ vrednotenja pošlje občinam in ga objavi na svojih spletnih straneh.

(2) Organ vrednotenja javno objavi datum začetka in datum prenehanja pošiljanja pripomb k predlogu modelov vrednotenja. Rok za pošiljanje pripomb ne sme biti krajši od 45 dni.

(3) Občina za nepremičnine, ki ležijo na njenem območju, najpozneje v petih dneh po prejemu predloga modelov vrednotenja javno razgrne predlog modelov vrednotenja. Občina javnost na krajevno običajen način seznanj o kraju in času javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni, o spletnem naslovu, na katerem je dostopen predlog modelov vrednotenja, in o načinu dajanja mnenj in pripomb javnosti.

(4) V času trajanja javne razgrnitve organ vrednotenja javno predstavi predloge modelov vrednotenja ločeno vsaj za območja, ki jih pokrivajo posamezne območne geodetske pisarne. O tem pravočasno obvesti občine, ki sodijo v posamezne območne

geodetske pisarne, da te o javnih predstavitev na krajevno običajen način pravočasno seznanijo svoje občane.

(5) Pripombe, ki se nanašajo na nepremičnine iz določene občine, se pošljejo tej občini. Ostale pripombe se pošljejo organu vrednotenja.

(6) Občina se do prejetih pripomb opredeli in jih sporoči organu vrednotenja. Tehnične pogoje za sporočanje pripomb zagotavlja organ vrednotenja.

(7) Občina mora pripombe sporočiti organu vrednotenja v 15 dneh po izteku roka iz drugega odstavka tega člena. Če občina pripomb javnosti ne prejme, mora to v roku iz prejšnjega stavka sporočiti organu vrednotenja.

(8) Organ vrednotenja pripombe iz sedmega odstavka tega člena, ki so utemeljene glede na merila za določanje modelov vrednotenja iz 5. do 9. člena tega zakona, upošteva pri pripravi končnega predloga modelov vrednotenja.

(9) Organ vrednotenja pošlje občini stališče do prejetih pripomb. Občina mora s tem seznaniti javnost na krajevno običajen način.

#### 20. člen (določitev modelov vrednotenja)

Na podlagi končnega predloga modelov vrednotenja iz osmega odstavka prejšnjega člena vlada izda predpis o določitvi modelov vrednotenja. Za vsak model vrednotenja se določijo pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednostnih con in vrednostnih ravni, enačbe, tabele, točkovniki, faktorji in grafi, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja in podatki za pripis posplošene vrednosti.

### III. PRIPIS POSPLOŠENE VREDNOSTI

#### 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 posamezni 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 pripíše 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.

22. člen  
(podatki za pripis posplošene vrednosti)

- (1) Podatke za pripis posplošene vrednosti določi model vrednotenja.
- (2) Za pripis posplošene vrednosti se uporabijo podatki o nepremičninah iz evidence vrednotenja.
- (3) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se kot podatek za pripis posplošene vrednosti šteje tudi podatek o velikosti vpliva posebne okoliščine v skladu s tem zakonom.

23. člen  
(čas in način pripisa posplošene vrednosti)

- (1) Pripis posplošene vrednosti se izvede:
  - na dan uveljavitve modelov vrednotenja, določenem v predpisu iz 20. člena tega zakona, izdanem v skladu z drugo alinejo drugega odstavka 10. člena tega zakona;
  - na dan uveljavitve vrednostnih ravni, določenih v spremembi predpisa iz 20. člena tega zakona, izdani v skladu s prvo alinejo drugega odstavka 10. člena tega zakona;
  - na dan spremembe podatka o nepremičnini v evidenci vrednotenja;
  - na dan vpisa ali izbrisa podatka o posebnih okoliščinah v evidenci vrednotenja.
- (2) Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvrši na naslednji način:
  - vrednosti do vključno 100 eurov na 1 euro natančno;
  - vrednosti od 100 eurov do vključno 10.000 eurov na 10 eurov natančno;
  - vrednosti od 10.000 eurov do vključno 500.000 eurov na 100 eurov natančno;
  - vrednosti nad 500.000 eurov na 1.000 eurov natančno.

24. člen  
(zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja)

- (1) Po uveljavitvi predpisa iz 20. člena tega zakona o določitvi novih modelov vrednotenja v skladu z drugo alinejo drugega odstavka 10. člena tega zakona organ vrednotenja lastnikom nepremičnin, ki se jim z uveljavitvijo novih modelov vrednotenja posplošena vrednost spremeni, pošlje zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja. Zbirno potrdilo se pošlje po pošti najkasneje v osmih dneh po pripisu posplošene vrednosti v evidenci vrednotenja. Organ vrednotenja javno objavi datum, ko je končal s pošiljanjem potrdil. Šteje se, da so bili vsi lastniki nepremičnin seznanjeni s posplošeno vrednostjo v 15 dneh po javni objavi datuma iz prejšnjega stavka.
- (2) Zbirno potrdilo vsebuje podatke iz četrtega odstavka 40. člena tega zakona.
- (3) Zbirno potrdilo se lastniku nepremičnine posreduje v pisni obliki, razen če se zbirno potrdilo izdaja za več kot 100 enot vrednotenja. V tem primeru se zbirno potrdilo posreduje na elektronskem mediju. Lastnik nepremičnine, ki mu je bilo zbirno potrdilo posredovano na elektronskem mediju, lahko v osmih dneh po prejemu pošiljke z elektronskim medijem pri organu vrednotenja zahteva izdajo zbirnega potrdila v pisni obliki.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek se za nepremičnine, katerih lastnica je Republika Slovenija ali občina ali je kot lastnik nepremičnine vpisano javno dobro, upravljavcem takih nepremičnin zbirno potrdilo posreduje na elektronskem mediju.

(5) Če je lastnik nepremičnine neznan ali če je neznan, neobstoječ ali nepopoln naslov lastnika nepremičnine, se zbirnega potrdila ne pošlje. O tem organ vrednotenja obvesti občino, na območju katere taka nepremičnina leži.

#### IV. UGOTAVLJANJE POSEBNE OKOLIŠČINE

##### **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.

##### **27. člen (upravičena oseba)**

Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine lahko vloži en ali več lastnikov nepremičnine. V primeru večjega števila lastnikov nepremičnine, ki so skupaj



vložili predlog, se lastnik nepremičnine, ki je kot prvi naveden na predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine, šteje za skupnega predstavnika, če v predlogu ni naveden drug skupni predstavnik ali skupni pooblaščenec.

**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.**

**29. člen**  
**(ugotavljanje posebne okoliščine po uradni dolžnosti)**

**(1) Če drug državni ali občinski organ na podlagi drugih predpisov izda upravni akt, s katerim za konkretno nepremičnino ugotovi okoliščine, iz katerih je mogoče določiti obstoj posebne okoliščine iz predpisa iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, ga najkasneje v 8 dneh po njegovi pravnomočnosti pošlje organu vrednotenja. Upravni akt**

iz prejšnjega stavka lahko organu vrednotenja pošlje tudi lastnik nepremičnine ali druga oseba.

(2) Organ vrednotenja po uradni dolžnosti izda odločbo o ugotavljanju posebne okoliščine najpozneje v dveh mesecih po prejemu upravnega akta iz prejšnjega odstavka.

#### 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 ugodí 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 okoliščine 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 okoliščine. Datum začetka veljavnosti vpliva posebne okoliščine je datum vložitve predloga za ugotavljanje posebne okoliščine oziroma datum izdaje upravnega akta iz 29. člena tega zakona.

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

(5) Če vpliv posebne okoliščine 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 okoliščina, spremenijo tako, da se za vrednotenje uporabi drug model vrednotenja, vpliv posebne okoliščine preneha veljati.

(7) Za enoto vrednotenja je mogoče ugotavljati vpliv več posebnih okoliščin. Skupni vpliv posebnih okoliščin se ugotovi tako, da se vplivi za vsako posebno okoliščino, 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.

## V. ORGAN VREDNOTENJA

### 31. člen (organ in naloge vrednotenja)

(1) Organ vrednotenja je Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS).

(2) Naloge organa vrednotenja v skladu s tem zakonom so:

- raziskave in analize trga nepremičnin,
- izdelava poročil o trgu nepremičnin,
- razvoj, vodenje in vzdrževanje metod za oblikovanje in umerjanje modelov vrednotenja,
- priprava predlogov modelov vrednotenja,
- izračun in pripis vrednosti nepremičninam v evidenci vrednotenja,
- odločanje v postopkih ugotavljanja posebnih okoliščin,
- vodenje in vzdrževanje evidence trga nepremičnin,
- vodenje in vzdrževanje evidence vrednotenja,
- vodenje in vzdrževanje evidence modelov vrednotenja in
- druge naloge, povezane z množičnim vrednotenjem.

(3) Organ vrednotenja je tudi ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja, kadar odloča o pravnih sredstvih zoper odločitve GURS, sprejete na podlagi tega zakona.

## VI. STROKOVNA KOMISIJA VREDNOTENJA

### 32. člen (imenovanje in sestava)

(1) Strokovna komisija vrednotenja (v nadaljnjem besedilu: komisija) je poseben izvedenski organ organa vrednotenja.

(2) Komisijo sestavlja 21 članov. Nepopolna sestava ne ovira dela komisije.

(3) Člane komisije imenuje minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, izmed ocenjevalcev vrednosti.

(4) Član komisije je lahko oseba, ki:

- je poslovno sposobna,
- je strokovno usposobljena za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti nepremičnin,
- ima v zadnjih osmih letih najmanj triletne delovne izkušnje na področju, ki zahteva znanje, potrebno za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti in
- ji ni bilo odvzeto dovoljenje za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti.

(5) Minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, objavi razpis za možne kandidate najmanj šest mesecev pred potekom mandata iz šestega odstavka tega člena oziroma ko na način iz drugega stavka sedmega odstavka tega člena ni mogoče določiti komisije v polni sestavi.

(6) Člani komisije so imenovani za dobo štirih let, z možnostjo ponovnega imenovanja.

(7) Članu komisije preneha mandatna lastno zahtevo, če niso več izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka tega člena ali če minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, na predlog organa vrednotenja ali predsednika komisije ugotovi, da član komisije svojega dela ne opravlja strokovno. V tem primeru minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, do izteka dobe iz šestega odstavka tega člena imenuje nadomestnega člana komisije izmed neizbranih kandidatov, ki so se prijaviли na razpis iz petega odstavka tega člena in izpolnjujejo pogoje za imenovanje.

(8) Člani komisije določijo predsednika komisije z mandatom dveh let. Predsednik komisije poleg opravljanja nalog iz 33. člena tega zakona skrbi tudi za strokovno in enotno prakso komisije.

(9) Podrobnejše določbe o postopku in merilih za imenovanje in razreševanje članov komisije ter načinu delovanja komisije določi minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

### **33. člen** **(naloge in oblikovanje mnenj)**

(1) Komisija na podlagi zahteve organa vrednotenja opravi pregled ocenjevanja vrednosti dokazil iz drugega odstavka 28. člena tega zakona in oblikuje mnenje.

(2) Pregled ocenjevanja vrednosti je dejanje ali postopek pregledovanja in poročanja o ocenjevanju vrednosti, ki ga je opravil nekdo drug, pri čemer se od pregledovalca lahko zahteva tudi mnenje o vrednosti.

(3) Mnenje iz prvega odstavka tega člena oblikuje senat treh članov, če ocena vrednosti vpliva posebne okoliščine presega 40.000 eurov, ali če predsednik komisije vrednotenja oceni, da gre za strokovno zahteven primer. V ostalih primerih mnenje oblikuje posamezni član komisije.

(4) Pred oblikovanjem mnenja o pregledu ocenjevanja vrednosti lahko senat komisije ali posamezni član komisije iz prejšnjega člena o obstoju in vplivu posebne okoliščine pridobi mnenje občine, na območju katere leži enota vrednotenja, za katero se ugotavlja vpliv posebnih okoliščin. Občina svoje mnenje sporoči v enem mesecu, sicer se šteje, da se z navedbami predlagatelja o obstoju in vplivu posebnih okoliščin strinja.

(5) Komisija svoje mnenje o pregledu ocenjevanja vrednosti posreduje organu vrednotenja v dveh mesecih od prejema njegove zahteve.

(6) Mnenja iz prvega odstavka tega člena lahko organ vrednotenja po dokončnosti odločbe brez navedb osebnih podatkov in drugih podatkov, ki po tem zakonu niso javni, javno objavi na spletnih straneh organa vrednotenja.

(7) Član senata oziroma posamezni član komisije iz tretjega odstavka tega člena ne more biti oseba, za katero so smiselno izpolnjeni pogoji, ki veljajo za izločitev izvedencev v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek.

## **VII. EVIDENCE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA**

### **34. člen** **(evidence)**

Organ vrednotenja vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco trga nepremičnin, evidenco modelov vrednotenja in evidenco vrednotenja.

#### **1. Evidenca trga nepremičnin**

### **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.

### 36. člen (kupoprodajni pravni posli)

(1) Za kupoprodajne pravne posle se za namene tega zakona štejejo odplačni pravni posli v skladu z določbami predpisov, ki urejajo obdavčitev prometa z nepremičninami.

(2) Podatke o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami morajo v evidenco trga nepremičnin sporočiti:

- Finančna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin,
- prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost, in
- stečajni upravitelji in sodišča za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami v stečajnem ali izvršilnem postopku, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost.

(3) Osebe iz prejšnjega odstavka morajo podatke za vse kupoprodajne pravne posle v evidenco trga nepremičnin na svoje stroške sporočiti v elektronski obliki

do 15. dne v mesecu po mesecu, v katerem so bili sklenjeni posamezni kupoprodajni pravni posli oziroma je bila vložena napoved za odmero davka na promet nepremičnin.

(4) V evidenci trga nepremičnin se posebej označijo kupoprodajni pravni posli, ki jih je organ vrednotenja na podlagi prve alineje drugega odstavka 11. člena tega zakona ocenil kot tržne cene.

### 37. člen (najemni pravni posli)

(1) Za najemne pravne posle se za namene tega zakona štejejo posli oddajanja stavb in delov stavb v odplačni najem, ki so za najmanj šest mesecev sklenjeni na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe ali dodatka k najemni ali podnajemni pogodbi, ki je sklenjen zaradi spremembe najemnine ali trajanja najema.

(2) Podatke o najemnih pravnih poslih morajo v evidenco trga nepremičnin poslati:

- Finančna uprava Republike Slovenije iz podatkov napovedi za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem,
- najemjemalci, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo davčni postopek, štejejo kot plačniki davka v obračunu davčnega odtegljaja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem,
- najemodajalci pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti Republike Slovenije,
- najemodajalci, ki so upravljavci stavb ali delov stavb v lasti lokalnih samoupravnih skupnosti, in
- upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb za dele stavb v solastnini lastnikov delov stavb v večstanovanjski ali poslovni stavbi.

(3) Osebe iz prejšnjega odstavka, razen Finančne uprave Republike Slovenije, morajo podatke za vsak najemni pravni posel s stavbo ali delom stavbe na svoje stroške sporočiti v elektronski obliki do 15. v mesecu po mesecu, v katerem je bil sklenjen najemni pravni posel ali dodatek k najemni pogodbi.

(4) Finančna uprava Republike Slovenije mora podatke za vse najemne posle v evidenco trga nepremičnin poslati brezplačno v elektronski obliki v izmenjalnem formatu, dogovorjenem z organom vrednotenja, enkrat letno do 30. junija za preteklo leto.

(5) Poleg obveznosti iz drugega odstavka tega člena morajo najemodajalci na poziv organa vrednotenja in v roku, ki ga organ vrednotenja določi, pisno ali ustno posredovati dodatne podatke. Organ vrednotenja lahko od najemodajalcev dodatne podatke zahteva največ dvakrat letno.

(6) V evidenci trga nepremičnin se posebej označijo najemni pravni posli, ki jih je organ vrednotenja na podlagi prve alineje drugega odstavka 11. člena tega zakona ocenil kot tržne najemnine.

38. člen  
(poročila o trgu nepremičnin)

Organ vrednotenja enkrat letno za preteklo leto, na podlagi podatkov iz prve alineje drugega odstavka 11. člena tega zakona, pripravi poročilo o trgu nepremičnin in ga javno objavi na svojih spletnih straneh.

2. Evidenca modelov vrednotenja

39. člen  
(evidenca modelov vrednotenja)

V evidenci modelov vrednotenja se za posamezni model vrednotenja vodijo in vzdržujejo podatki iz prvega odstavka 7. člena tega zakona.

3. Evidenca vrednotenja

40. člen  
(evidenca vrednotenja)

(1) V evidenco vrednotenja se na podlagi osnutkov modelov vrednotenja iz 15. člena tega zakona oziroma modelov vrednotenja iz 20. člena tega zakona prevzemajo podatki o nepremičninah iz evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz drugih uradnih evidenc.

(2) V evidenco vrednotenja se prevzemajo podatki o lastnikih nepremičnin, kot so evidentirani v evidencah o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin. O lastnikih nepremičnin se prevzemajo: za fizične osebe osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, za pravne osebe pa ime, matična številka in naslov. Podatki o lastnikih nepremičnin se posodabljajo iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra Slovenije.

(3) Upravljalci zbirk podatkov iz prvega, drugega in petega odstavka tega člena na svoje stroške dajo na razpolago oziroma posredujejo podatke v evidenco vrednotenja na način in v rokih, kot jih določi predpis iz osmega odstavka tega člena.

(4) V evidenci vrednotenja se vzpostavijo, vodijo in vzdržujejo:

- enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja,
- podatki o modelu vrednotenja za enoto vrednotenja in posebno enoto vrednotenja,
- podatki o vrednostni coni in vrednostni ravni enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja,
- podatki o posplošeni vrednosti enot vrednotenja, posebnih enot vrednotenja in nepremičnin,
- podatki o vrsti, velikosti vpliva in datumu začetka ter konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine,
- vplivno območje,
- podatki o nepremičninah, ki se pridobivajo na način iz 41. člena tega zakona, in
- podatek o osebi, ki opravlja dejavnost.

(5) V evidenci vrednotenja se izkazujejo naslednji podatki o osebi, ki opravlja dejavnost: za fizične osebe osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, za pravne osebe pa ime, matična številka in naslov. Podatki iz prejšnjega stavka se pridobivajo iz centralnega registra prebivalstva oziroma poslovnega registra Slovenije.

(6) Vsi podatki v evidenci vrednotenja se vodijo in vzdržujejo na način, da je zagotovljena sledljivost njihovih sprememb.

(7) Lastnik nepremičnine ali druga oseba, ki izkaže pravni interes, lahko pridobi zgodovinski izpisek podatkov evidence vrednotenja na določen datum.

(8) Podrobnejše podatke, ki se vodijo ali izkazujejo v evidenci vrednotenja, opis teh podatkov ter način njihovega pridobivanja določi vlada.

#### 41. člen

(vprašalnik za pridobivanje podatkov)

(1) Organ vrednotenja podatke v evidenco vrednotenja pridobi od lastnikov nepremičnin z vprašalnikom. V primeru solastnine ali skupne lastnine lahko z vprašalniki organ vrednotenja pridobiva podatke od katerega koli skupnega lastnika ali solastnika nepremičnine.

(2) Lastnik nepremičnine mora organu vrednotenja vrniti vprašalnik, izpolnjen s podatki, ki ustrezajo dejanskemu stanju, najpozneje v 30 dneh od dneva prejema oziroma v daljšem roku, če tako v izjemnih primerih in ob velikem številu nepremičnin določi organ vrednotenja.

(3) Organ vrednotenja lahko za preverjanje, ali z vprašalnikom posredovani podatki ustrezajo dejanskemu stanju, od lastnika nepremičnine zahteva, da najpozneje v 15 dneh od prejema poziva za svoje navedbe iz vprašalnika predloži ustrezna dokazila.

(4) Če lastnik nepremičnine organu vrednotenja v roku iz drugega odstavka tega člena ne pošlje popolno izpolnjenega vprašalnika oziroma v roku iz tretjega odstavka tega člena pravilnosti podatkov iz vprašalnika ne izkaže, organ vrednotenja v evidenco vrednotenja vpiše podatek, ki izhaja iz drugih javnih evidenc ali iz podatkov primerljivih nepremičnin ter o tem obvesti lastnika nepremičnine.

(5) Vsebino vprašalnikov iz prvega odstavka tega člena predpiše minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance.

#### 42. člen

(popravljanje in spreminjanje podatkov v evidenci vrednotenja)

(1) Lastnik nepremičnine lahko pri organu vrednotenja zahteva popravek podatka iz prvega, drugega oziroma petega odstavka 40. člena tega zakona, če se podatek, vpisan v evidenci vrednotenja, ne sklada s podatkom uradne evidence, iz katere se v evidenco vrednotenja podatek prevzema.

(2) Lastnik nepremičnine lahko predlaga popravek podatka iz četrtega odstavka 40. člena tega zakona, če je podatek v evidenci vrednotenja evidentiran v nasprotju s tem zakonom, predpisom iz 20. člena tega zakona oziroma konkretnim upravnim aktom,



izdanim v zvezi s podatkom. Če je predlog za popravek utemeljen, organ vrednotenja podatek v evidenci vrednotenja popravi. Neutemeljen predlog za popravek organ vrednotenja zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(3) Če organ vrednotenja meni, da v evidenco vrednotenja vpisani podatek iz sedme alineje četrtega odstavka 40. člena tega zakona ne izkazuje dejanskega stanja, lastniku nepremičnine posreduje nov vprašalnik iz prejšnjega člena.

(4) Lastnik nepremičnine lahko pri organu vrednotenja predlaga popravek ali spremembo podatka, pridobljenega z vprašalnikom iz prejšnjega člena, ali spremembo podatka, evidentiranega na podlagi četrtega odstavka prejšnjega člena. Če je predlog popravka ali spremembe utemeljen, organ vrednotenja popravljeni ali spremenjeni podatek vpiše v evidenco vrednotenja. Če predlog ni utemeljen, ga organ vrednotenja zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

#### 43. člen

##### (spreminjanje podatkov v matičnih evidencah)

(1) V zvezi s podatkom, ki se v evidenco vrednotenja, prevzema iz druge uradne evidence ali iz druge javne zbirke podatkov (v nadaljnjem besedilu: matične evidence), in zanj predpis, ki ureja vodenje matične evidence, ne ureja možnosti spreminjanja podatka na predlog lastnika nepremičnine, lahko lastnik nepremičnine vloži predlog za spremembo podatka pri organu vrednotenja. Organ vrednotenja predlog za spremembo podatka posreduje organu, ki je pristojen za vodenje matične evidence.

(2) Če je predlog za spremembo podatka utemeljen glede na pravila, ki veljajo za vodenje matične evidence, organ, pristojen za vodenje matične evidence, na podlagi obvestila iz prvega odstavka tega člena podatek popravi in o tem obvesti lastnika nepremičnine ter organ vrednotenja. Če predlog za spremembo podatka ni utemeljen, ga organ, ki vodi matično evidenco, zavrne v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, ter o tem in o razlogih za zavrnitev obvesti organ vrednotenja.

(3) Lastnik nepremičnine ali oseba, ki izkaže pravni interes, lahko ob uporabi posplošene vrednosti nepremičnine v postopkih odločanja o pravici, obveznosti ali pravni koristi uveljavlja popravke podatkov iz prvega, drugega in četrtega odstavka prejšnjega člena oziroma spremembe ali popravke podatkov iz prvega odstavka tega člena. Organ, pristojen za odločanje o pravici, obveznosti in pravni koristi, o tem obvesti organ vrednotenja, ki v zvezi s predlogom izvede postopek iz prvega odstavka tega člena. O rešitvi postopkov iz drugega in tretjega odstavka tega člena organ vrednotenja obvesti organ, pristojen za odločanje o pravici, obveznosti in pravni koristi.

(4) Ne glede na določbo 27. člena tega zakona lahko predlog za ugotavljanje posebne okoliščine ob uporabi posplošene vrednosti nepremičnine v postopkih odločanja o pravici, obveznosti ali pravni koristi vloži oseba, ki ni lastnik nepremičnine, če izkaže pravni interes, oziroma lastnik nepremičnine, ki predloga iz opravičljivih razlogov ni mogel vložiti pred presečnim dnevom. Šteje se, da je bil predlog za ugotavljanje posebne okoliščine iz prejšnjega stavka podan dan pred presečnim dnevom, ki velja za odločanje o pravici, obveznosti ali pravni koristi. Organ, pristojen za odločanje o pravici, obveznosti ali pravni koristi, vlogo v tem delu odstopi v reševanje organu vrednotenja, ki v zvezi s predlogom izvede postopek ugotavljanja posebne okoliščine v skladu s tem

**zakonom. O dokončni odločbi organ vrednotenja obvesti organ, pristojen za odločanje o pravici, obveznosti ali pravni koristi.**

#### **44. člen**

**(javnost podatkov evidenc množičnega vrednotenja)**

**(1) Podatki evidence trga nepremičnin, razen osebnih podatkov iz prve in druge alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona in podatkov, ki jih pogodbene stranke kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, so javni, ne glede na določbe o varovanju davčne tajnosti kot jo določa zakon, ki ureja davčni postopek.**

**(2) Podatki evidence modelov vrednotenja so javni.**

**(3) Podatki evidence vrednotenja, razen osebnih podatkov fizičnih oseb, kot so osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje, podatkov, varovanih po drugih predpisih, podatkov o posebnih enotah vrednotenja, zbranih na podlagi 41. člena tega zakona, podatkov o vrednosti posebnih enot vrednotenja in drugih podatkov, ki jih lastnik nepremičnine opredeli kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, so javni.**

**(4) Javni dostop do evidence vrednotenja zagotavlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja, z omrežnimi storitvami v skladu s predpisi, ki urejajo infrastrukturo za prostorske informacije v Republiki Sloveniji.**

### **VIII. NADZOR NAD IZVAJANJEM ZAKONA**

#### **45. člen**

**(nadzor nad izvajanjem zakona)**

Nadzor nad izvajanjem 28., 36., 37., 40. in 41. člena tega zakona opravlja ministrstvo, pristojno za izvajanje množičnega vrednotenja.

### **IX. KAZENSKE DOLOČBE**

#### **46. člen**

**(prekršek posameznika)**

Z globo od 250 do 400 eurov se kaznuje za prekršek posameznik, če v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin navede nepravilne podatke (prvi odstavek 28. člena).

#### **47. člen**

**(prekrški pravnih oseb, samostojnih podjetnikov posameznikov, oseb, ki opravljajo dejavnost, in odgovornih oseb)**

**(1) Z globo od 800 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, z globo od 1.200 do 15.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, če:**

- 1. ne pošlje vprašalnika, pošlje nepopolno izpolnjen vprašalnik, ne posreduje dokazil ali v vprašalniku navede nepravilne podatke (drugi, tretji ali četrti odstavek 41. člena);**
- 2. v predlogu za ugotavljanje posebnih okoliščin navede nepravilne podatke (prvi odstavek 28. člena);**

3. v predpisanem roku ne sporoči podatkov v evidenco trga nepremičnin oziroma sporoči nepravilne podatke (druga ali tretja alineja drugega odstavka 36. člena, druga do peta alineja drugega odstavka 37. člena).

(2) Z globo od 400 do 4.000 eurov se za prekrške iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo v višini od 600 do 4.000 eurov se za prekrške iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe.

(4) Z globo v višini od 600 do 4.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti.

#### **48. člen**

##### **(prekršek odgovorne osebe organa samoupravne lokalne skupnosti)**

**Z globo od 600 do 4.000 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti, če na predpisan način ne posreduje podatkov o namenski rabi prostora (peti odstavek 55. člena).**

#### 49. člen

(pooblastilo za izrek prekrška v razponu)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem prekrškovnem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

### X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 50. člen

(terminološka uskladitev)

Do ustrezne terminološke uskladitve predpisov, ki na dan uveljavitve tega zakona uporabljajo izraz posplošena tržna vrednost, se slednji šteje za posplošeno vrednost v skladu s tem zakonom.

#### 51. člen

**(vzpostavitev evidence vrednotenja)**

**Evidenca vrednotenja se vzpostavi najkasneje v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona s prvim prevzemom podatkov iz prvega, drugega in petega odstavka 40. člena tega zakona. Podatki iz prve, druge, tretje in četrte alineje četrtega odstavka 40. člena tega zakona se prvič evidentirajo 1. avgusta 2019.**

#### 52. člen

(prvo zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja)

Ne glede na določbo prvega odstavka 24. člena tega zakona se prvo zbirno potrdilo o podatkih evidence vrednotenja na podlagi tega zakona pošlje vsem lastnikom nepremičnin.

53. člen  
(prvo oblikovanje strokovne komisije vrednotenja)

Strokovna komisija vrednotenja se imenuje najpozneje 12 mesecev po uveljavitvi tega zakona.

54. člen  
(prvo posredovanje podatkov v evidenco trga nepremičnin)

Ne glede na četrty odstavek 37. člena tega zakona Finančna uprava Republike Slovenije prvič posreduje podatke iz prve alineje drugega odstavka 37. člena tega zakona v letu 2019.

55. člen  
(podatki o namenski rabi)

(1) Do vzpostavitve sistemske rešitve zagotavljanja podatkov o namenski rabi prostora na podlagi predpisov o urejanju prostora, občine za potrebe tega zakona, za vse zemljiške parcele na območju občine pošiljajo podatke o namenski rabi prostora, kot so v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, določeni z občinskim prostorskim načrtom, s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine ali z drugim prostorskim izvedbenim načrtom (v nadaljnjem besedilu: prostorski akti).

(2) Občina na podlagi prostorskega akta zemljiškim parcelam pripiše podrobnejšo namensko rabo prostora. Če se zemljiška parcela nahaja v več območjih namenske rabe prostora, se za vsako namensko rabo prostora določi delež površine zemljiške parcele s to namensko rabo prostora. Občina, ki še nima sprejetega občinskega prostorskega načrta, smiselno prevede izvorno klasifikacijo namenske rabe prostora, kot je podrobneje določena z izvedbenimi prostorskimi akti, na vrste namenske rabe prostora, kot so določene s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje.

(3) Občina hrani izvorne podatke na podlagi katerih pripravi podatke o namenski rabi prostora na zemljiških parcelah, in sicer:

- digitalni grafični podatek o zemljiškokatastrskem prikazu na podlagi katerega je bil izveden izračun deležev namenske rabe prostora na parcelo,
- digitalni grafični prikaz namenske rabe prostora na podlagi katerega je bil izveden izračun njenih deležev na parcelo, z izvorno klasifikacijo namenske rabe prostora in prevodom namenske rabe prostora na vrste namenske rabe zemljišč, kot so določene s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje.

(4) Podatke o namenski rabi prostora na zemljiških parcelah ali grafične podatke o namenski rabi prostora sporoča občina Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) v izmenjevalnem formatu, ki ga geodetska uprava objavi na svojih spletnih straneh. Za sporočanje podatkov občina uporabi vrste osnovne in podrobnejše namenske rabe zemljišč, kot so določene s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje.

(5) Če podatki o namenski rabi prostora na zemljiških parcelah ali grafični podatki o namenski rabi prostora niso pripravljene na način iz drugega in četrtega odstavka tega člena, geodetska uprava podatke zavrne in občini postavi rok za posredovanje ustreznih podatkov. Če občina podatkov v roku ne posreduje, geodetska uprava o tem obvesti organ, pristojen za izvajanje nadzora nad tem zakonom.

(6) Če se meja parcele spremeni zaradi ureditve meje ali lokacijske izboljšave zemljiškega katastra, se podatki o namenski rabi zemljišč v registru nepremičnin ne spremenijo.

(7) Če se meje parcel spremenijo zaradi izravnave meje, parcelacije ali komasacije, se novim parcelam pripiše enaka namenska raba, če so imele vse parcele v postopku istovrstno namensko rabo določeno v 100% deležu. Če je imela ena parcela ali več parcel, vključenih v postopek, iz katerih so nastale nove parcele, določene različne namenske rabe, geodetska uprava na podlagi preseka grafičnega prikaza namenske rabe prostora z zemljiškokatastrskim prikazom določi nove deleže namenske rabe in o tem obvesti občino.

(8) Če občina geodetski upravi ni posredovala grafičnih podatkov o namenski rabi prostora, se na vseh parcelah, ki so se spremenile oziroma so nastale zaradi izravnave meje, parcelacije ali komasacije, pripišejo namenske rabe, ki so bile vpisane na območju vseh parcel, ki se spreminjajo. Delež se določi glede na celotno območje. O spremembah geodetska uprava obvesti občino.

(9) Občine prvič posredujejo podatke o namenski rabi prostora na zemljiških parcelah in grafične podatke o namenski rabi prostora skladno z drugim in četrtem odstavkom tega člena geodetski upravi za vse parcele na območju občine najkasneje do 1. junija 2018.

#### 56. člen

(rok za izdajo izvršilnih predpisov)

Podzakonski predpis iz:

- 20. člena tega zakona izda vlada najkasneje do 31. julija 2019;
- tretjega odstavka 26. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- devetega odstavka 32. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- petega odstavka 35. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- osmega odstavka 40. člena tega zakona izda vlada v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- petega odstavka 41. člena tega zakona izda minister, pristojen za izvajanje množičnega vrednotenja, v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona;
- petega odstavka 55. člena tega zakona izda minister, pristojen za prostor, v soglasju z ministrom, pristojnim za evidentiranje nepremičnin, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

#### 57. člen

(prenehanje veljavnosti dosedanjih predpisov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US), se pa uporabljajo:

- določbe 22., 23. in 26. člena do 31. decembra 2017 in
- določbe 1. poglavja, 2.2 podpoglavja, 4.2 podpoglavja, 21. člena, 6. poglavja in 7. poglavja do 31. julija 2019.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/08),
- Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin (Uradni list RS, št. 15/10),
- Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 4/13),

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati, uporabljajo pa se do 31. julija 2019:

Uredba o določitvi modelov vrednotenja (Uradni list RS, št. 95/11 in 41/14),

- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/13),
- Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014 (Uradni list RS, št. 13/15),
- Pravilnik o določanju zemljišč za gradnjo stavb (Uradni list RS, št. 66/13).

(4) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/12 in 51/13), uporablja pa se do 31. decembra 2017.

(5) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11, 109/11, 7/14 in 41/14), uporablja pa se do uveljavitve ustreznega predpisa, sprejetega na podlagi zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

(6) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati 133. do 140. člen Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15, 102/15 in 63/16 – ZDoh-2R), uporabljajo pa se do 31. julija 2019.

#### 58. člen (začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, IV. poglavje pa se začne uporabljati 1. avgusta 2019.