|  |
| --- |
| **OSNUTEK** |
|  |

Na podlagi 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, \_\_\_\_\_\_, ZMVN-1) izdaja Vlada Republike Slovenije

**UREDBO**

**o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin**

**1. člen**

**(vsebina)**

Ta uredba določa modele vrednotenja nepremičnin za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so evidentirane v evidenci vrednotenja.

**Določeni v ZMVN-1 (5. člen)**

**2. člen**

**(presečni datum modelov)**

Modeli vrednotenja so določeni glede na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin na dan 31. april 2017.

**3. člen**

**(modeli vrednotenja nepremičnin)**

(1) Vrednostne cone in vrednostne ravni ter pripadajoče vrednostne tabele, s katerimi so določeni modeli vrednotenja nepremičnin, so za vsak model vrednotenja iz prvega odstavka prejšnjega člena določene in prikazane v prilogi 1, ki je sestavni del te uredbe.

(2) Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji, s katerimi so določeni modeli vrednotenja nepremičnin, so za vsak model vrednotenja iz prvega odstavka prejšnjega člena določeni in prikazani v prilogi 2, ki je sestavni del te uredbe.

**4. člen**

**(uporaba modelov vrednotenja nepremičnin)**

(1) Za izračun vrednosti nepremičnine se glede na lastnosti nepremičnine in število enot vrednotenja uporabi en ali več modelov vrednotenja nepremičnin.

(2) Vrednost nepremičnine je vsota vseh vrednosti, ki so za to nepremičnino izračunane po enem ali več modelih vrednotenja nepremičnin.

**5. člen**

**(kriterij za določitev modelov in uporaba modelov vrednotenja za izračun vrednosti dela stavbe)**

(1) Za izračun vrednosti dela stavbe se določi in uporabi en model vrednotenja glede na dejansko rabo dela stavbe, ki je evidentirana v registru nepremičnin.

**GURS pripravlja novo klasifikacijo dejanske rabe stavb – uveljavitev ob uveljavitvi novega REN do novembra 2017 (delovno junija 2017)**

**6. člen**

**(kriteriji za določitev modelov vrednotenja za izračun vrednosti parcele)**

(1) Za izračun vrednosti parcele se uporabi en ali več modelov vrednotenja glede na namensko rabo zemljišč, ki je evidentirana v registru nepremičnin (evidenci vrednotenja), razen za zemljišča pod javnimi cestami in železnico ter vodami, ki se vrednotijo glede na dejansko rabo, evidentirano v zemljiškem katastru (evidenci vrednotenja).

(2) Če so na parceli stavbe z deli stavb se za izračun vrednosti parcele ne upošteva pripadajoče zemljišče stavbi (vrednost takega zemljišča je upoštevana v vrednosti stavbe).

**Ni več zemljišč za gradnjo stavb, vsa zemljišča se vrednotijo po namenski rabi, razen za zemljišča pod javnimi cestami in železnico ter vodami, ki se vrednotijo glede na dejansko rabo.**

**7. člen**

**(vrste namenske rabe)**

Za izračun vrednosti parcele se upoštevajo naslednje vrste rabe:

1. stavbna zemljišča – namenska raba **(različne klasifikacije namenske rabe na podlagi različnih planskih aktov se za namene vrednotenja poenotijo v enotno grupiranje):**
* območja centralnih dejavnosti: skupina rab ID 1
* stanovanjska območja: skupina rab ID 2
* območja proizvodne dejavnosti: skupina rab ID 3
* območja družbene infrastrukture: skupina rab ID 4
* območja zelenih površin: skupina rab ID 5
* območja prometne infrastrukture: skupina rab ID 6
* območja energetske infrastrukture: skupina rab ID 7
* območja varstva pred naravnimi nesrečami in obrambo: skupina rab ID 8
1. kmetijska zemljišča – namenska raba: skupina ID 9
2. gozdna zemljišča – namenska raba: skupina ID 10
3. vodna območja- dejanska raba: skupina rab ID 11
4. neplodna območja, gorovja in druga območja ki niso v drugih kategorijah – dejanska raba: skupina rab ID 12.

**8. člen**

 **Urejeno v zakonu.**

(1) Vrednost nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti, se razdeli in pripiše na zemljišča in dele stavb, ki so na posamezni prostorsko oziroma funkcionalno zaokroženi lokaciji, namenjeni opravljanju dejavnosti, glede na njihovo površino in z upoštevanjem utežnih faktorjev.

 (2) Vrednost zemljišč in delov stavb, ki so na posamezni prostorsko oziroma funkcionalno zaokroženi lokaciji, namenjeni opravljanju dejavnosti iz prvega odstavka tega člena, se izračuna po naslednji enačbi: **(enačba se bo preverila in posodobila na novo stanje trga)**



**9. člen**

**(način izračuna vrednosti nepremičnin)**

Enačbe in način izračuna vrednosti po posameznih modelih vrednotenja nepremičnin so navedeni v prilogi 3, ki je sestavni del te uredbe.

**10. člen**

**(podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin)**

Podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin, so navedeni v prilogi 4, ki je sestavni del te uredbe.

**Osnovne vrste podatkov so določene z zakonom.**

**11. člen**

**(končna določba)**

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

[**Priloga 1: Vrednostne cone, vrednostne ravni in vrednostne tabele**](http://www.pisrs.si/Pis.web/npb/2014-01-1680-2011-01-4103-npb1-p1.pdf)

[**Priloga 2: Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji**](http://www.pisrs.si/Pis.web/npb/2014-01-1680-2011-01-4103-npb1-p2.pdf)

[**Priloga 3: Enačbe in način izračuna vrednosti po modelih vrednotenja nepremičnin**](http://www.pisrs.si/Pis.web/npb/2014-01-1680-2011-01-4103-npb1-p3.pdf)

[**Priloga 4: Podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin**](http://www.pisrs.si/Pis.web/npb/2014-01-1680-2011-01-4103-npb1-p4.pdf)

**Priloge bodo enake kot v sedaj veljavni uredbi, le da bodo vsebovale nove podatke.**