



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00  
F: 01 478 74 22  
E: gp.mop@gov.si  
www.mop.gov.si

Številka: 007-232/2018/29

Ljubljana, dne 14. 6. 2018

EVA 2018-2550-0065

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE  
REPUBLIKE SLOVENIJE**

[Gp.gs@gov.si](mailto:Gp.gs@gov.si)

**ZADEVA: Uredba o podatkih v evidenci vrednotenja – predlog za obravnavo**

**1. Predlog sklepov vlade:**

Na podlagi osmega odstavka 40. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17) je Vlada Republike Slovenije na seji dne ..... pod točko ... sprejela naslednji sklep:

Vlada Republike Slovenije je izdala Uredbo o podatkih v evidenci vrednotenja in jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Mag. Lilijana KOZLOVIČ  
GENERALNA SEKRETARKA

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za okolje in prostor
- Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo
- Urad Vlade Republike Slovenije za komuniciranje

**2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov: /**

**3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:**

- Irena MAJCEN, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor
- Lidija STEBERNAK, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor
- Anton KUPIC, generalni direktor, Geodetska uprava Republike Slovenije
- mag. Dušan MITROVIĆ, direktor Urada za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije

**3. b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:**  
/

**4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora: /**

## 5. Kratek povzetek gradiva:

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1) določa oblikovanje evidence vrednotenja kot tiste evidence, v kateri se izvaja pripis posplošene vrednosti nepremičnin v sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin. V evidenci vrednotenja se torej izkazujejo podatki o nepremičninah, ki se z modeli vrednotenja določijo kot taki, ki vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnin. Za ta namen se v evidenco vrednotenja prevzemajo že zbrani podatki o nepremičninah iz evidenc, ki se kot večnamenske vodijo na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in 7/18; v nadaljnjem besedilu: ZEN), in iz drugih uradnih evidenc. To so t.i. prevzeti podatki evidence vrednotenja. Poleg tega pa se v evidenci vrednotenja vzpostavijo, vodijo in vzdržujejo tudi podatki, ki se od lastnikov nepremičnin, upravljavcev ali oseb, ki opravljajo dejavnost, zberejo za potrebe množičnega vrednotenja z vprašalniki v skladu z 41. členom ZMVN-1.

Iz evidenc, ki se vodijo na podlagi ZEN, se v evidenco vrednotenja prevzemajo tudi podatki o lastnikih nepremičnin in upravljavcih, po prevzemu podatkov pa se ti podatki posodablajo preko povezovalnega znaka EMŠO ali matične številke dnevno iz podatkov Centralnega registra prebivalcev oziroma Poslovnega registra Slovenije.

V evidenci vrednotenja se vzpostavijo tudi podatki, ki so neposredno vezani na izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin. Tako se v evidenci vrednotenja določijo enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja s pripadajočimi modeli vrednotenja, vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi, določi se podatek o vplivnem območju ter izračunajo oziroma določijo podatki o posplošenih vrednostih nepremičnin.

V skladu z novo določenim postopkom ugotavljanja posebnih okoliščin kot postopkom ugovora zoper posplošeno vrednost nepremičnin se v evidenci vrednotenja vodijo tudi podatki o posebnih okoliščinah: vrsti ali opisu posebne okoliščine, vplivu posebne okoliščine, datumu začetka in konca veljavnosti posebne okoliščine ter številki in datumu dokončnosti odločbe.

V evidenco vrednotenja se podatki iz drugih evidenc prevzemajo dnevno, prav tako pa se dnevno glede na spremembe podatkov prilagajajo posplošene vrednosti nepremičnin. Evidenca vrednotenja se vodi kot javna evidenca tako, da se vanjo omogoča javni vpogled in zagotavlja sledljivost vseh sprememb. Pridobivanje podatkov iz evidence vrednotenja je zagotovljeno na enak način kot pridobivanje podatkov iz drugih javnih geodetskih evidenc.

**Obrazložitev z vidika opravljanja tekočih poslov Vlade Republike Slovenije po 115. členu Ustave Republike Slovenije:** V skladu z mnenjem Službe Vlade RS za zakonodajo v zvezi opravljanjem tekočih poslov predsednika vlade in ministrov po 115. členu Ustave Republike Slovenije (dopis št. 000-1/2014/23 z dne 15. 3. 2018) spada izdaja Uredbe o podatkih v evidenci vrednotenja med tekoče posle vlade – gre za izvršilni predpis, katerega izdaja je v ZMVN-1 že izrecno predvidena in določena, tako da izdaja uredbe pomeni za organ, ki je zanj pristojen (Vlada RS), vnaprej določeno dolžnost izpolnitve zakona. Vnaprej predvidena in določena izdaja uredbe je razvidna iz pravne podlage gradiva in njegove vsebinske obrazložitve.

## 6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	<b>NE</b>
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	<b>NE</b>
c)	administrativne posledice	<b>NE</b>
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	<b>NE</b>

d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	<b>NE</b>
e)	socialno področje	<b>NE</b>
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li> <li>- razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna</li> <li>- razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij</li> </ul>	<b>NE</b>
<b>7. a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR: /</b>		
<b>7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: /</b>		
<b>8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:</b>		
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pristojnosti občin,</li> <li>- delovanje občin,</li> <li>- financiranje občin.</li> </ul>		<b>NE</b>
<b>9. Predstavitev sodelovanja javnosti:</b>		
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:		<b>NE</b>
<b>10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</b>		<b>DA</b>
<b>11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</b>		<b>NE</b>
<b>Irena MAJCEN MINISTRICA</b>		

-----

**PREDLOG  
EVA 2018-2550-0065**

Na podlagi osmega odstavka 40. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17) izdaja Vlada Republike Slovenije

**UREDBO  
o podatkih v evidenci vrednotenja**

**1. člen  
(vsebina)**

Ta uredba določa podrobnejše podatke, ki se vodijo ali izkazujejo v evidenci vrednotenja, opis teh podatkov ter način njihovega pridobivanja.

## **2. člen** **(podrobnejši podatki o parceli)**

(1) Podrobnejši podatki o parceli, ki se vodijo v evidenci vrednotenja, so naslednji:

- občina,
- katastrska občina,
- parcelna številka,
- centroid,
- površina parcele,
- stavbe, ki stojijo na parceli,
- površina zemljišča pod stavbo,
- boniteta zemljišča,
- dejanska raba zemljišča,
- delež površine dejanske rabe,
- namenska raba,
- delež površine namenske rabe,
- lastnik in
- upravljavec.

(2) Za parcele, ki so po namenski rabi gozdna zemljišča, sta poleg podatkov iz prejšnjega odstavka podrobnejša podatka o parceli tudi:

- odprtost zemljišča in
- rastiščni koeficient.

## **3. člen** **(podrobnejši podatki o stavbi)**

Podrobnejši podatki o stavbi, ki se vodijo v evidenci vrednotenja, so naslednji:

- občina,
- katastrska občina,
- številka stavbe,
- centroid,
- parcele, na katerih stoji stavba,
- površina zemljišča pod stavbo,
- tip stavbe,
- število poslovnih prostorov,
- število stanovanj,
- material nosilne konstrukcije,
- število etaž,
- leto izgradnje stavbe,
- leto obnove fasade,
- leto obnove strehe,
- vodovod,
- elektrika,
- kanalizacija in
- plin.

## **4. člen** **(podrobnejši podatki o delu stavbe)**

(1) Podrobnejši podatki o delu stavbe, ki se vodijo v evidenci vrednotenja, so naslednji:

- občina,
- katastrska občina,
- številka stavbe,
- naslov dela stavbe,

- številka dela stavbe,
- lega dela stavbe v stavbi,
- višina etaže,
- številka nadstropja,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- površina dela stavbe,
- dejanska raba dela stavbe,
- leto obnove inštalacij,
- leto obnove oken,
- dvigalo,
- površina prostora,
- vrsta prostora,
- lastnik in
- upravljavec.

(2) Za dele stavb, ki so po dejanski rabi del stavbe z rezervoarjem ali silosi, je poleg podatkov iz prejšnjega odstavka podrobnejši podatek o delu stavbe tudi prostornina rezervoarjev in silosov.

#### **5. člen** **(podatki o lastniku nepremičnine in upravljavcu nepremičnine)**

O lastniku nepremičnine in upravljavcu nepremičnine se v evidenci vrednotenja vodijo naslednji podatki:

- za fizične osebe: ime in priimek, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje,
- za pravne osebe: ime, matična številka, naslov,
- delež lastništva.

#### **6. člen** **(podatki o enotah vrednotenja)**

Podatki o enotah vrednotenja, ki se vodijo v evidenci vrednotenja, so naslednji:

- parcela in delež parcele, ki pripada enoti vrednotenja,
- del stavbe, ki pripada enoti vrednotenja,
- model vrednotenja,
- vrednostna raven,
- vplivno območje in
- posplošena vrednost enote vrednotenja.

#### **7. člen** **(podatki o posebnih enotah vrednotenja)**

(1) Podatki o posebnih enotah vrednotenja, ki se vodijo v evidenci vrednotenja, so naslednji:

- parcela in delež parcele, ki pripada posebni enoti vrednotenja,
- del stavbe in površina dela stavbe, ki pripada posebni enoti vrednotenja,
- identifikacijska oznaka posebne enote vrednotenja,
- naziv posebne enote vrednotenja,
- podatki o dejavnosti posebne enote vrednotenja,
- model vrednotenja,
- vrednostna raven in
- posplošena vrednost posebne enote vrednotenja.

(2) Identifikacijska oznaka posebne enote vrednotenja je številka, ki jo organ vrednotenja enolično določi vsaki posebni enoti vrednotenja.

(3) Naziv posebne enote vrednotenja je ime, ki ga posebni enoti vrednotenja določi oseba, ki opravlja dejavnost, oziroma organ vrednotenja, če ga ne določi oseba, ki opravlja dejavnost.

(4) Podatki o dejavnosti posebne enote vrednotenja so naslednji:

1. za proizvodnjo električne energije:

- oznaka merilnega mesta,
- vrsta pretežnega vira energije,
- električna moč na pragu elektrarne,
- toplotna moč na pragu elektrarne, če elektrarna sproizvaja ogrevno toploto ali tehnološko paro,
- prihodki od prodaje električne energije in sistemskih storitev,
- količina proizvedene električne energije na pragu,
- količina prodane rezerve delovne moči za sekundarno in terciarno regulacijo frekvence,
- cena prodane električne energije na enoto,
- podatki o prejetih podporah,
- stroški materiala, storitev in dela, povezani s proizvodnjo električne energije,
- stroški dajatev in drugi stroški, povezani s proizvodnjo električne energije,
- podatki o življenjski dobi, obnovah in nadgradnjah elektrarne,
- podatki o električni in toplotni moči, življenjski dobi, obnovah in nadgradnjah za vsak blok, če ima elektrarna več kot en blok;

2. za opravljanje pristaniške dejavnosti:

- tip pristanišča,
- število privezov v morju,
- število privezov v hangarju,
- število privezov na suhem,
- prihodki pristaniške dejavnosti,
- stroški pristaniške dejavnosti
- letni donos iz poslovanja;

3. za opravljanje dejavnosti bencinskih servisov:

- letna količina prodanih motornih goriv po vrstah goriv,
- stroški nakupa motornih goriv,
- stroški materiala, storitev in dela, povezani s prodajo motornih goriv,
- stroški dajatev in drugi stroški, povezani s prodajo motornih goriv,
- najvišja višina marže za motorni bencin in dizelsko gorivo.

(5) Pri podatkih iz prejšnjega odstavka se po uveljavitvi uredbe o določitvi modelov vrednotenja v evidenci vrednotenja označijo tisti podatki, ki se uporabijo za pripis splošene vrednosti.

## **8. člen** **(vplivno območje)**

Podatek o vplivnem območju iz pete alineje 6. člena te uredbe se določi na podlagi podatka o linijskem objektu iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture in podatka o centroidu parcele oziroma stavbe.

## **9. člen** **(podatki o osebi, ki opravlja dejavnost)**

O osebi, ki opravlja dejavnost, se v evidenci vrednotenja izkazujejo naslednji podatki:

- za pravne osebe: ime, matična številka, naslov,
- za fizične osebe: osebno ime, matična številka, naslov,
- delež osebe, ki opravlja dejavnost.

## **10. člen** **(podatki o posebnih okoliščinah)**

(1) Za enote vrednotenja in posebne enote vrednotenja se za vsako posebno okoliščino vzpostavijo in vodijo naslednji podatki:

- vrsta ali opis posebne okoliščine,
- vpliv posebne okoliščine,
- datum začetka veljavnosti vpliva posebne okoliščine,
- številka in datum dokončnosti odločbe ter
- datum konca veljavnosti vpliva posebne okoliščine.

(2) Če je za enoto vrednotenja ali posebno enoto vrednotenja ugotovljen vpliv več posebnih okoliščin, se za enoto vrednotenja ali posebno enoto vrednotenja vodi tudi podatek o skupnem vplivu posebnih okoliščin.

## **11. člen** **(opis in pridobivanje podatkov, ki se prevzemajo iz drugih evidenc)**

(1) Podatki iz 2., 3., 4. in 5. člena te uredbe se dnevno pridobivajo iz evidenc o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin. Opis teh podatkov je enak opisu podatkov, kot velja za evidence o nepremičninah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

(2) Podatki iz prve in druge alineje 5. člena te uredbe se dnevno posodablja za fizične osebe na podlagi EMŠO iz centralnega registra prebivalstva in za pravne osebe na podlagi matične številke iz Poslovnega registra Slovenije.

(3) Podatki iz prve in druge alineje 9. člena te uredbe se dnevno posodablja iz Poslovnega registra Slovenije na podlagi matične številke osebe, ki opravlja dejavnost.

(4) Tehnične pogoje za prevzemanje podatkov iz tega člena zagotavlja organ vrednotenja.

## **12. člen** **(evidentiranje in vzdrževanje podatkov, ki se vzpostavijo v evidenci vrednotenja)**

(1) Podatki iz 6. člena in prvega odstavka 7. člena te uredbe se evidentirajo oziroma posodablja na dan, ko se izpolnijo pogoji za pripis posplošene vrednosti na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin.

(2) Podatki iz prvega odstavka 10. člena te uredbe se evidentirajo na dan dokončnosti odločbe o ugotavljanju posebne okoliščine.

(3) Podatek iz drugega odstavka 10. člena te uredbe se evidentira na dan, ko sta za isto enoto vrednotenja na način iz prejšnjega odstavka ugotovljeni dve ali več posebnih okoliščin.

(4) Podatki iz drugega odstavka tega člena se po koncu veljavnosti vpliva posebne okoliščine izbrišejo iz evidence vrednotenja.

(5) Podatki iz četrtega odstavka 7. člena te uredbe se evidentirajo oziroma posodablajo, ko organ vrednotenja prejme popolno izpolnjen vprašalnik za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja, ko organ vrednotenja vpiše podatek iz drugih javnih evidenc ali iz podatkov primerljivih nepremičnin oziroma ko se že evidentirani podatki popravijo ali spremenijo v skladu z zakonom.

## KONČNA DOLOČBA

### 13. člen (začetek veljavnosti in uporabe)

Ta uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 11. oktobra 2018, razen 6. člena, prvega odstavka 7. člena in 10. člena te uredbe, ki se začnejo uporabljati 1. avgusta 2019.

Št.

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_ 2018  
EVA 2018-2550-0065

**Vlada Republike Slovenije**  
**dr. Miroslav Cerar**  
**predsednik**

---

## O b r a z l o ž i t e v

### I. Pravna podlaga za sprejem uredbe

Pravna podlaga za sprejem Uredbe o podatkih v evidenci vrednotenja je osmi odstavek 40. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1), ki določa, da Vlada Republike Slovenije predpiše (določi) podrobnejše podatke, ki se vodijo ali izkazujejo v evidenci vrednotenja, opis teh podatkov ter način njihovega pridobivanja.

Na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF, 22/14 – odl. US in 77/17 – ZMVN-1) se je pripis posplošenih tržnih vrednosti izvajal neposredno v registru nepremičnin na podlagi podatkov o nepremičninah, ki so bili zbrani v registru nepremičnin. V času izvajanja množičnega vrednotenja od leta 2006 dalje se je izkazalo, da informacijska podpora registra nepremičnin ne zagotavlja vseh zahtev, ki jih je potrebno zagotavljati za izvajanje množičnega vrednotenja na podlagi ZMVN-1 (zlasti zagotavljanje sledljivosti sprememb posplošenih vrednosti in sprememb podatkov ter vodenje podatkov o posebnih okoliščinah).

Zaradi zagotavljanja ustrežnejše tehnične in informacijske podpore množičnemu vrednotenju nepremičnin, potrebe po zagotavljanju sledljivosti sprememb tako podatkov kot tudi posplošenih vrednosti nepremičnin ter zaradi uvajanja novega postopka, predvidenega z ZMVN-1 (t.j. postopek ugotavljanja posebnih okoliščin), je ZMVN-1 predvidel oblikovanje nove namenske evidence – evidence vrednotenja, ki je namenjena izvajanju množičnega vrednotenja nepremičnin. V evidenci vrednotenja se torej izkazujejo podatki o nepremičninah, na podlagi katerih se izvede pripis



posplošenih vrednosti nepremičnin na podlagi modelov vrednotenja, ki jih v skladu z 20. členom ZMVN-1 z uredbo določi Vlada Republike Slovenije. Standard, ki kot eno temeljnih načel množičnega vrednotenja določa, kateri podatki se smejo uporabiti za pripis posplošene vrednosti (in torej sploh vključiti v modele vrednotenja) navaja, da se za pripis posplošene vrednosti smejo uporabiti le tisti podatki, ki so za posamezno vrsto nepremičnin sistemsko zbrani v uradnih evidencah.

V evidenco vrednotenja se torej prevzemajo že obstoječi podatki o nepremičninah iz večnamenskih uradnih evidenc, zlasti iz nepremičninskih evidenc, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin (prvi odstavek 40. člena ZMVN-1). Poleg tega se v evidenci vrednotenja vodijo tudi podatki, ki še niso sistemsko zbrani v kakšni drugi uradni evidenci, se pa zanje v postopku določanja modelov vrednotenja ugotovi, da so bistveni za zagotavljanje kakovostne izvedbe množičnega vrednotenja. Ti podatki se zberejo z vprašalniki od lastnikov nepremičnin, upravljavcev ali oseb, ki opravljajo dejavnost (41. člen ZMVN-1). Trenutno se na ta način zbirajo podatki o posebnih enotah vrednotenja (elektrarnah, bencinskih servisih, pristaniščih).

V evidenci vrednotenja pa se vodijo tudi podatki o lastnikih nepremičnin, upravljavcih in osebah, ki opravljajo dejavnost (drugi odstavek 40. člena ZMVN-1). Ti podatki sicer ne vplivajo neposredno na posplošeno vrednost nepremičnin, so pa pomembni, saj omogočajo izvedbo vseh postopkov, povezanih z določanjem modelov vrednotenja in pripisom posplošenih vrednosti (obveščanje, pošiljanje potrdil o posplošenih vrednostih, uveljavljanje posebnih okoliščin itd.).

Posebna skupina podatkov, ki se vodijo v evidenci vrednotenja, je neposredno povezana z množičnim vrednotenjem (četrty odstavek 40. člena ZMVN-1). Tako se v evidenci vrednotenja vzpostavijo (gre torej za izvirne podatke evidence vrednotenja) tudi podatki, ki so neposredno vezani na izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin: določijo se enote vrednotenja (t.j. nepremičnina ali del nepremičnine, ki se vrednoti z enim modelom vrednotenja) in posebne enote vrednotenja (t.j. del nepremičnine, nepremičnina ali več nepremičnin skupaj, ki se vrednotijo z enim modelom vrednotenja zaradi dejavnosti, ki se na njih opravlja) s pripadajočimi modeli vrednotenja, vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi, določi se podatek o vplivnem območju ter izračunajo oziroma določijo podatki o posplošenih vrednostih nepremičnin. Posebna skupina izvernih podatkov evidence vrednotenja pa so podatki o posebnih okoliščinah. Ugotavljanje posebnih okoliščin je novo določen postopek ugovora zoper posplošeno vrednost nepremičnin.

## II. Vsebinska obrazložitev predlaganih rešitev

### K 1. členu

Člen določa, kaj uredba ureja – uredba določa podrobnejše podatke, ki se vodijo v evidenci vrednotenja, njihov opis ter način njihovega zbiranja.

### K 2., 3. in 4. členu

Členi določajo podatke, ki se v evidenco vrednotenja prevzemajo iz nepremičninskih evidenc, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin. Glede na to, da gre za prevzete podatke, njihovega opisa ni potrebno urejati v tem predpisu, ampak je njihova vsebina enaka vsebini, kot jo določa matični predpis (t.j. Uredba o podatkih registra nepremičnin). Navezavo na opis podatkov, kot velja za matično evidenco, ureja uredba v prvem odstavku 11. člena. Ti podatki lahko zgolj omogočajo identifikacijo nepremičnine, ki se vrednoti (npr. katastrska občina, številka stavbe, številka dela stavbe, naslov dela stavbe), neposredno vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnine (npr. površina dela stavbe, dejanska raba dela stavbe, leto obnove

strehe, prostornina rezervoarjev) ali pa služijo izvedbi postopkov množičnega vrednotenja nepremičnin (npr. podatki o lastniku oziroma upravljavcu).

Nabor podatkov se prilagaja ob vsakem preverjanju modelov vrednotenja, če je modele vrednotenja potrebno prilagoditi v rednem postopku. Če organ vrednotenja v postopku analize trga nepremičnin in postopka oblikovanja osnutkov modelov vrednotenja ugotovi, da določen podatek o nepremičnini, ki se sicer vodi v nepremičninskih evidencah na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin, ne vpliva več na posplošeno vrednost in ga posledično v osnutke modelov vrednotenja ne vključi, ni izpolnjen pogoj, da bi se ta podatek še naprej prevzemal v evidenco vrednotenja.

#### K 5. členu

Člen določa podatke, ki se v evidenci vrednotenja vodijo o lastniku nepremičnine in upravljavcu nepremičnine. Podatke sicer navaja že drugi odstavek 40. člena ZMVN-1, z uredbo pa se določa, da se vodi tudi podatek o deležu lastništva na nepremičnini.

#### K 6. členu

Člen določa podatke, ki jih »ustvari« množično vrednotenje nepremičnin za potrebe določanja posplošene vrednosti nepremičnin. Na podlagi podatkov o nepremičninah iz 2., 3. in 4. člena uredbe ter ob upoštevanju pravila o najgospodarnejši rabi (četrti odstavek 3. člena ZMVN-1) in zakonsko naštetih 17 modelov vrednotenja (5. člen ZMVN-1) se najprej določijo parcele ter deleži parcel oziroma del stavbe, ki se vrednotijo z enim modelom vrednotenja – t.j. določijo se enote vrednotenja. Vsaki enoti vrednotenja se hkrati z njeno določitvijo določi tudi model vrednotenja, ki dejansko enoto vrednotenja določa. Glede na lokacijo enote vrednotenja (in s tem uvrstitev v vrednostno cono) se vsaki enoti vrednotenja določi tudi vrednostna raven. Glede na to, ali model vrednotenja, ki se uporablja za vrednotenje posamezne enote vrednotenja, predvideva upoštevanje vplivnega območja, se enoti vrednotenja določi tudi ta podatek. Končno se na podlagi modelov vrednotenja, ki jih z uredbo določi Vlada Republike Slovenije na podlagi 20. člena ZMVN-1, in ob upoštevanju podatkov o nepremičninah, ki so zbrani v evidenci vrednotenja, vsaki enoti vrednotenja določi podatek o posplošeni vrednosti.

#### K 7. členu

Evidenca vrednotenja vsebuje posebno ureditev posebnih enot vrednotenja, ki je prilagojena posebnostim vrednotenja posebnih enot vrednotenja. Za posebne enote vrednotenja se namreč temeljno načelo najgospodarnejše rabe izkazuje preko dejavnosti, ki se na teh posebnih enotah vrednotenja opravlja. Glede na to, da so posebne enote vrednotenja formalno oblikovane kot celote le v postopku množičnega vrednotenja, o njih podatki niso že sistemsko zbrani v uradnih evidencah. Za sistemsko zbiranje podatkov, ki so potrebni za izvedbo množičnega vrednotenja posebnih enot vrednotenja, mora poskrbeti organ vrednotenja. Podatki o posebnih enotah vrednotenja se zbirajo z vprašalniki neposredno od oseb, ki na njih opravljajo dejavnost. Za vrednotenje posebnih enot vrednotenja se uporablja na donosu zasnovan način vrednotenja, nabor podatkov, ki izkazujejo donos, pa je različen glede na dejavnost, ki se na posebni enoti vrednotenja opravlja. Posebnost podatkov, ki jih organ vrednotenja zbere z vprašalniki, je tudi v tem, da se zbrani podatki uporabijo za postopek določanja modelov vrednotenja, ni pa nujno, da se kasneje tudi vsi zbrani podatki dejansko uporabijo za pripis posplošene vrednosti. Zaradi transparentnosti in preglednosti podatkov, ki se uporabijo za pripis posplošene vrednosti, je določeno, da se od vseh zbranih podatkov (ki se vsi izkazujejo v evidenci vrednotenja) na podlagi končnih in določenih modelov vrednotenja označijo tisti podatki, ki na posplošeno vrednost posebne enote vrednotenja vplivajo. Na ta način se osebi, ki opravlja dejavnost, pregledno zagotovi vse informacije, da uveljavlja res tiste spremembe, s katerimi dejansko sploh lahko vpliva na vrednost posebne enote vrednotenja.

Podatki o posebnih enotah vrednotenja, ki jih izvorno ustvari izvajanje množičnega vrednotenja, so smiselno enaki kot pri drugih enotah vrednotenja, se pa posebnim enotam vrednotenja določi tudi posebno enolično identifikacijsko številko (določi jo organ vrednotenja) in naziv posebne enote vrednotenja (določi ga oseba, ki opravlja dejavnost oziroma organ vrednotenja, če tega ne stori oseba, ki opravlja dejavnost).

#### K 8. členu

Vplivno območje je v 2. členu ZMVN-1 definirano kot podatek o najkrajši razdalji med centroidom parcele oziroma stavbe in linijskim objektom iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture. Člen določa način, na katerega organ vrednotenja določi vplivno območje za posamezno nepremičnino. Organ vrednotenja na podlagi analize trga nepremičnin ugotovi, bližina katere vrste linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture vpliva na tržno vrednost katerih vrst nepremičnin. Na podlagi teh ugotovitev iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture pridobi podatke o ugotovljeni vrsti linijskih objektov, določi polje vplivnega območja tega linijskega objekta (določena dolžina na vsako stran linije objekta) in nato iz teh podatkov in ob upoštevanju definicije vplivnega območja določi podatek tisti vrsti nepremičnine, za katero je bil vpliv linijskega objekta zaznan.

#### K 9. členu

Prav tako se v evidenci vrednotenja na podlagi petega odstavka 40. člena ZMVN-1 vodijo podatki o osebi, ki opravlja dejavnost. Podatki o osebi, ki opravlja dejavnost, omogoča izvajanje postopkov v zvezi z množičnim vrednotenjem (pošiljanje potrdil o posplošeni vrednosti nepremičnin). Člen določa, da se poleg podatkov, za katere vodenje v evidenci vrednotenja določa že ZMVN-1, vodi tudi podatek o deležu osebe, ki opravlja dejavnost.

#### K 10. členu

Postopek ugotavljanja posebnih okoliščin je postopek, ki ga ZMVN-1 uvaja na novo kot postopek ugovora zoper posplošeno vrednost nepremičnine. Posebna okoliščina se ugotavlja kot poseben podatek o nepremičnini in se evidentira v evidenci vrednotenja (četrti odstavek 30. člena ZMVN-1). O posebni okoliščini se evidentirajo vsi podatki, ki omogočajo, da se posebna okoliščina prizna kot ugovor na posplošeno vrednost nepremičnine (vsi ti podatki se ugotovijo z upravno odločbo na podlagi tretjega odstavka 30. člena ZMVN-1). V ta namen se evidentira opis oziroma vrsta posebne okoliščine (t.j. opis, kot ga za najpogostejše posebne okoliščine predvideva Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, oziroma kot ga za posebno okoliščino, ki ni navedena v pravilniku, navede lastnik nepremičnine ali ocenjevalec vrednosti nepremičnin). Kot pomemben podatek je tudi vpliv posebne okoliščine na posplošeno vrednost nepremičnine. Zakon določa, da se ob tem evidentira tudi podatek o skupnem vplivu posebne okoliščine, če je le teh za posamezno nepremičnino ugotovljenih več (način izračuna skupnega vpliva določa sedmi odstavek 30. člena ZMVN-1). Priznana posebna okoliščina opisuje tudi časovna sestavina – v ta namen se evidentira datum začetka in datum konca veljavnosti posebne okoliščine ter tudi številka in datum dokončnosti odločbe o priznanju posebne okoliščine – s tem se omogoča povezovanje priznavanja posebne okoliščine s konkretnim upravnim aktom, ki je bil izdan za njeno priznanje.

#### K 11. členu

Glede na to, da se v evidenci vrednotenja poleg izvirnih podatkov te evidence prevzemajo podatki iz drugih evidenc, ta člen določa, na kakšen način oziroma kako pogosto se ti podatki v evidenco vrednotenja prevzemajo in da tehnične pogoje za njihov prevzem zagotavlja organ vrednotenja. Iz evidenc o nepremičninah se pridobivajo podatki o lastnikih nepremičnin in upravljavcih, posamezne sestavine teh podatkov pa se (lahko) posodablja neposredno iz centralnega registra prebivalstva in

poslovnega registra Slovenije. Se pa ti podatki dnevno posodabljujejo iz centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra Slovenije tudi v samih nepremičninskih evidencah, ki se vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin.

#### K 12. členu

Člen določa, kdaj se evidentirajo oziroma posodabljujejo podatki, ki se vzpostavijo v evidenci vrednotenja kot matični evidenci. Podatki, ki so vezani na pripis posplošene vrednosti nepremičnine oziroma služijo kot podatki za njeno določitev (npr. vrednostna raven, model vrednotenja) se evidentirajo, ko se z uredbo Vlade Republike Slovenije določijo modeli vrednotenja. Posodabljujejo pa se (v obdobju do nove uredbe o določitvi modelov vrednotenja), ko se izpolnijo pogoji, da se posamezni nepremičnini pripiše nova posplošena vrednost nepremičnine na podlagi prvega odstavka 23. člena ZMVN-1. Tako pride do posodobitve teh podatkov, če se posamezni vrednostni con pripiše nova vrednostna raven ali pa se spremenijo podatki o nepremičnini, zaradi katerih se uporabi drug model vrednotenja ali se spremeni posplošena vrednost nepremičnine. Prav tako se posplošena vrednost posodobi isti dan, ko se za posamezno nepremičnino določijo podatki o posebnih okoliščinah, ki pa se prav tako izkazujejo v evidenci vrednotenja in se evidentirajo na podlagi dokončne odločbe (četrti odstavek 30. člena ZMVN-1). V primeru, da je za posamezno enoto vrednotenja ugotovljen vpliv dveh ali več posebnih okoliščin, se v skladu s sedmim odstavkom 30. člena ZMVN-1 ob evidentiranju vsake naslednje posebne okoliščine izračuna in evidentira tudi skupni vpliv posebnih okoliščin. Po koncu veljavnosti vpliva posebne okoliščine se podatki, ki so vezani na ugotovitev le te, iz evidence vrednotenja izbrišejo.

Člen določa tudi, da se podatki za posebne enote vrednotenja, ki se za potrebe tako določanja modelov vrednotenja kot tudi za pripis posplošene vrednosti pridobivajo z vprašalniki, evidentirajo, ko organ vrednotenja prejme vprašalnik oziroma ko organ vrednotenja podatek vpiše podatek, ki izhaja iz drugih javnih evidenc ali iz podatkov primerljivih nepremičnin. Slednje se zgodi, če lastnik nepremičnine oziroma oseba, ki opravlja dejavnost, posredovanega vprašalnika ne izpolni v celoti ali v dodatnem roku ne izkaže pravilnosti posredovanih podatkov (četrti odstavek 41. člena ZMVN-1). Ti podatki pa se posodabljujejo tudi s popravki in spremembami podatkov v skladu s četrtem odstavkom 42. člena ZMVN-1.

#### K 13. členu

Člen določa datum začetka veljavnosti tega predpisa, pri čemer se datum začetka uporabe zamakne do 11. oktobra 2018, ko se evidenca vrednotenja vzpostavi. ZMVN-1 v 51. členu določa, da se evidenca vrednotenja vzpostavi najkasneje v devetih mesecih po uveljavitvi ZMVN-1 – torej najkasneje 11. oktobra 2018. Določbe, ki se nanašajo na podatke o posebnih okoliščinah, in podatke, ki se evidentirajo na podlagi sprejete uredbe o določitvi modelov vrednotenja, se pričnejo uporabljati 1. avgusta 2019. Že ZMVN-1 namreč določa, da se uredba o modelih vrednotenja izda najkasneje do 31. julija 2019, poglavje o posebnih okoliščinah pa se začne uporabljati 1. avgusta 2019.