

Na podlagi 2.a člena in četrtega odstavka 21. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/19) izdaja minister za okolje in prostor v soglasju z ministrom za finance

PRAVILNIK
o posebnih enotah vrednotenja

I. SPLOŠNO

1. člen
(vsebina)

Ta pravilnik podrobneje določa način oblikovanja posebnih enot vrednotenja ter način razdelitve posplošene vrednosti posebne enote vrednotenja na enote vrednotenja, ki posebno enoto vrednotenja sestavljajo.

II. OBLIKOVANJE POSEBNIH ENOT VREDNOTENJA

2. člen
(bencinski servis)

(1) Bencinski servis je glede na tip sestavljen:

- a. avtomatski bencinski servis brez osebja iz točilnih mest z ali brez nadstreška in zemljišč ali njihovih delov, ki omogočajo oskrbo z gorivom;
- b. bencinski servis s prodajnim mestom iz točilnih mest z ali brez nadstreška skupaj z zemljišči ali njihovimi deli, ki omogočajo oskrbo z gorivom, spremljajočimi objekti s pripadajočimi zemljišči ali njihovimi deli ter parkirišč, namenjenih uporabnikom storitev bencinskega servisa;
- c. bencinski servis ob avtocesti ali hitri cesti iz točilnih mest z ali brez nadstreška skupaj z zemljišči ali njihovimi deli, ki omogočajo oskrbo z gorivom, spremljajočimi objekti s pripadajočimi zemljišči ter parkirišč, namenjenih uporabnikom storitev bencinskega servisa.

(2) Del bencinskega servisa so tudi zemljišča ali njihovi deli, ki predstavljajo uvoze in izvoze bencinskega servisa, razen izvozov in uvozov z in na avtocesto ali hitro cesto, ki so namenjeni tudi drugim delom počivališča.

3. člen
(elektrarne)

Elektrarna je lahko sestavljena iz:

- a. delov stavb, skupaj z zemljišči pod njimi, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije (zlasti deli stavb, v katerih se nahajajo kotli, reaktorji, turbine, vetrnice, generatorji, napajalne črpalke, toplotni izmenjevalci, stikala, transformatorji, hladilne, krmilne ter druge podobne naprave), so potrebni za proizvodnjo električne energije (zlasti skladišča in silosi za shranjevanje goriv, tehnoloških tekočin, orodja, strojev), ter se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje elektrarne;
- b. zemljišč ali njihovih delov, na katerih obratujejo gradbeni in inženirski objekti, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije (sončne celice, vetrnice, jezovi, nadzemni umetni dovodni in odvodni kanali, zapornice, čistilne rešetke, rezervoarji in silosi za shranjevanje

goriv ali tehnoloških tekočin, črpalke, drobilne naprave in podobno) in so namenjena izključno obratovanju elektrarne;

- c. zemljišč ali njihovih delov, na katerih so deponije virov energije elektrarne, deponije pepela ali umetna akumulacijska jezera, ki so namenjena izključno obratovanju elektrarne;
- d. zemljišč pod stavbami, če gradbeni in inženirski objekti, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije, obratujejo na stavbah (sončne celice na strehi stavbe in podobno).

4. člen **(marine in pristanišča)**

- (1) Marina, opremljena s potrebno infrastrukturo za opravljanje dejavnosti marin z večjim številom privezov v vodi, je marina, ki ima več kot 50 privezov v vodi.
- (2) Pristanišče, namenjeno za javni promet, s pomembnimi letnimi prihodki iz te dejavnosti, je pristanišče, ki ima iz dejavnosti pristanišča prihodke višje od 500.000 eurov.
- (3) Marina ali pristanišče je lahko sestavljena iz:
 - a. delov stavb skupaj z zemljišči pod njimi, ki se uporabljajo izključno za dejavnost vodenja marin in pristanišč (zlasti prostori, v katerih so recepcija, sanitarije, tuši, naprave za pretovor, črpanje, tehtanje, transport, čiščenje blaga in podobno, hangarji ali hale s suhimi pokritimi privezi, skladišča, silosi ali garažne hiše za začasno shranjevanje blaga in poslovni prostori, ki se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje marine ali pristanišča);
 - b. zemljišč ali njihovih delov, na katerih obratujejo gradbeni in inženirski objekti za potrebe marin in pristanišč (zlasti dvigala in žerjavi za pretovor blaga in plovil, deponije, silosi, črpalke, tehtnice, točilni terminali naftnih derivatov za potrebe marine ali pristanišča, čistilne, pralne, transportne naprave in podobno), na katerih se pretovarja in skladišči blago in plovila (terminali), na katerih so pomoli z nameščenimi privezi in na katerih so urejena parkirišča, ki so namenjena izključno najemnikom privezov ali za potrebe marine ali pristanišča.

III. RAZDELITEV VREDNOSTI POSEBNE ENOTE VREDNOTENJA

5. člen **(način razdelitve)**

- (1) Vsem delom stavb in zemljiščem ali njihovim delom, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, se v skladu drugim in tretjim odstavkom 5. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin kot enotam vrednotenja določi osnovna vrednost glede na dejansko rabo delov stavb, dejansko rabo vodnih zemljišč oziroma zemljišč pod javnimi cestami in železnicami ter namensko rabo zemljišč.
- (2) Delom stavb, razen delom stavb z dejansko rabo dela stavbe ruševina ali nestavba, in zemljiščem ali njihovim delom, ki sestavljajo posebno enoto vrednotenja, se poleg osnovne vrednosti iz prvega odstavka tega člena pripiše še razlika med posplošeno vrednostjo posebne enote vrednotenja, ugotovljeno na podlagi modelov vrednotenja PNB, PNE ali PNP, in seštevkom osnovnih vrednosti iz prvega odstavka tega člena.
- (3) Ne glede na drugi odstavek tega člena se osnovni vrednosti pripiše celotna vrednost posebne enote vrednotenja, če je posebna enota vrednotenja sestavljena le iz zemljišč pod stavbami.

(4) Seštevek osnovne vrednosti dela stavbe ali zemljišča oziroma njegovega dela iz prvega odstavka tega člena in na način iz 6., 7. in 8. člena tega pravilnika pripisane razlike iz drugega odstavka tega člena oziroma vrednosti iz četrtega odstavka tega člena je posplošena vrednost dela stavbe ali dela zemljišča.

6. člen
(kriterij za razdelitev za bencinski servis)

Razlika vrednosti iz drugega odstavka prejšnjega člena se razdeli in pripiše na zemljišča ali njihove dele in dele stavb, ki sestavljajo bencinski servis v skladu z 2. členom tega pravilnika, tako da se:

- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb z dejansko rabo bencinski servis, če je med sestavinami bencinskega servisa en ali več delov stavb s tako dejansko rabo;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše vsem delom stavb, ki sestavljajo bencinski servis, če noben del stavbe, ki sestavljajo bencinski servis, nima dejanske rabe bencinski servis;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše zemljiščem ali njihovim delom, ki sestavljajo bencinski servis, če bencinski servis nima delov stavb.

7. člen
(kriterij za razdelitev za elektrarno)

(1) Razlika vrednosti iz drugega odstavka 5. člena tega pravilnika se razdeli in pripiše na zemljišča in njihove dele ter dele stavb, ki sestavljajo elektrarno v skladu s 3. členom tega pravilnika, tako da se:

- 80 % razlike proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb in 20 % razlike proporcionalno glede na njihove površine brez upoštevanja zemljišč pod stavbami pripiše zemljiščem ali njihovim delom, če elektrarno sestavljajo deli stavb in zemljišča;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb, če elektrarno sestavljajo samo deli stavb;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše zemljiščem ali njihovim delom, če elektrarna nima delov stavb.

(2) Vrednost iz četrtega odstavka 5. člena tega pravilnika se razdeli proporcionalno glede na njihove površine in kot del vrednosti pripadajočega zemljišča pod stavbo pripiše vsem delom stavb, ki ležijo v stavbah, če so zemljišča pod temi stavbami elektrarna.

8. člen
(kriterij za razdelitev za marino ali pristanišče)

Razlika vrednosti iz drugega odstavka 5. člena tega pravilnika se razdeli in pripiše na zemljišča ali njihove dele ter dele stavb, ki sestavljajo marino ali pristanišče v skladu s 4. členom tega pravilnika, tako da se:

- 50 % razlike proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb, in 50 % razlike proporcionalno glede na njihove površine brez upoštevanja zemljišč pod stavbami pripiše zemljiščem ali njihovim delom, če marino ali pristanišče sestavljajo deli stavb in zemljišča;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše delom stavb, če marino ali pristanišče sestavljajo samo deli stavb;
- celotna razlika proporcionalno glede na njihove površine pripiše zemljiščem ali njihovim delom, če marina ali pristanišče nima delov stavb.

IV. KONČNA DOLOČBA

9. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št.
Ljubljana, dne
EVA:

Simon Zajc
minister za okolje in prostor

Soglašam!
dr. Andrej Bertonec
minister za finance