

**2130. Pravilnik o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin**

Na podlagi tretjega odstavka 26. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17) izdaja ministrica za okolje in prostor v soglasju z ministrico za finance

**P R A V I L N I K**  
**o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin**

1. člen

(vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa opis najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, velikost njihovega vpliva in čas priznavanja njihovega vpliva.

2. člen

(opredelitev podatkov o posebni okoliščini)

(1) Šifrant najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, je določen v Prilogi 1, ki je sestavni del tega pravilnika.

(2) Posamezna posebna okoliščina iz Priloge 1 tega pravilnika je opredeljena z naslednjimi podatki:

- opis posebne okoliščine,
- velikost vpliva posebne okoliščine na posplošeno vrednost nepremičnine v povezavi s posameznim modelom vrednotenja in
- čas priznavanja vpliva posebne okoliščine.

**KONČNA DOLOČBA**

3. člen

(začetek veljavnosti in uporabe)

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

Št. 007-197/2018  
Ljubljana, dne 15. junija 2018  
EVA 2018-2550-0059

**Irena Majcen** l.r.  
Ministrica  
za okolje in prostor

Soglašam!

**mag. Mateja Vraničar Erman** l.r.  
Ministrica  
za finance

## Priloga 1:

## Šifrant najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost

šifra	NAZIV	OPIS POSEBNE OKOLIŠČINE	ČAS (let)	VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠČINE ZA MODEL VREDNOTENJA																
				STA	HIS	GAR	PPP	PPL	SDP	IND	INP	KDS	TUR	DRZ	KME	GOZ	TZS	PNB	PNE	PNP
101	Energetsko potraten	Veljavna energetska izkaznica RAZRED G	5	-20%	-20%		-20%	-20%	-20%						-20%					
102	Škodljiv material	Materiali nosilne konstrukcije, ki so po mnenju strokovnega izvedenca ali pristojne institucije škodljivi za zdravje.	5	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%							
103	Slaba kakovost in slabo vzdrževanje	Zelo slabo vzdrževanje (vsaj 4 postavke od naštetih izpolnjene), velja samo za dokončane dele stavb oziroma prostore: - streha dotrajana (dotrajano ostrešje, pušča na več mestih), - brez hidroizolacije (temeljne plošče in kletnih prostorov), - brez toplotne izolacije (zunanji ovoj stavbe), - izgled zunanosti podpovprečen (pretežni del zunanjega ovoja poškodovan ali ga ni), - dotrajana inštalacije vode (je ni ali ni več uporabna), - dotrajana inštalacije elektrike (je ni ali ni več uporabna), - v stanovanju ni kopalnice niti stranišča.	4	-30%	-30%		-30%		-30%											
104	Dobra kakovost in vzdrževanje	Vzdrževanje stavbe odlično (vsaj 2 postavki od naštetih izpolnjeni): - nadstandardni - izjemni gradbeni materiali, - nadstandardni - izjemen zunanji videz - arhitektura, - okolica urejena (zasaditev, dovoz...), - spremljajoči objekti (letna kuhinja, bazen...).	4	+20%	+20%		+20%	+20%	+20%						+20%					
105	Energetsko varčen	Veljavna energetska izkaznica RAZRED A	5	+20%	+20%		+20%	+20%							+20%					
106	Kategorija nastanitvenih zmožljivosti 1 (1 zvezdica)	Kategorija nastanitvenega obrata 1 (1 zvezdica)	5												-40%					
107	Kategorija nastanitvenih zmožljivosti 2 (2 zvezdice)	Kategorija nastanitvenega obrata 2 (2 zvezdici)	5												-30%					
108	Kategorija nastanitvenih zmožljivosti 5 (5 zvezdic)	Kategorija nastanitvenega obrata 5 (5 zvezdic)	5												+30%					
109	Gradnja stavbe ni mogoča	Na nepremičnini (parceli) ni mogoče graditi zaradi prepovedi gradnje (plan/režim/lokacijska informacija) za stavbna zemljišča na območjih centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba), stanovanjske rabe in proizvodnih območjih (industrijska, proizvodnja raba, površine pridobivanja mineralnih surovin).	4																	-30%

šifra	NAZIV	OPIS POSEBNE OKOLIŠČINE	ČAS (let)	VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠČINE ZA MODEL VREDNOTENJA																	
				STA	HIS	GAR	PPP	PPL	SDP	IND	INP	KDS	TUR	DRZ	KME	GOZ	STZ	PNB	PNE	PNP	
110	Gradnja stavbe je dovoljena in mogoča	Gradnja stavbe je mogoča in dovoljena na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja oziroma bo mogoča in dovoljena na podlagi dokumenta pristojne občine.	4															+300%			
201	Delno nezaseden poslovni center	Delno nezaseden poslovni center ima vsaj 10 poslovnih prostorov lokalov (več kot 30% površin lokalov v stavbi ne obratuje zadnja 3 leta).	3					-20%													
202	Pretežno nezaseden poslovni center	Pretežno nezaseden poslovni center ima vsaj 10 poslovnih prostorov lokalov (več kot 50% površin lokalov v stavbi ne obratuje zadnja 3 leta).	3					-40%													
203	Slaba izpostavljenost lokala	Lokal nima vhoda iz ulice, okolica ni frekventna, malo naključnih strank.	5					-30%													
204	Netipično (manj primerno) okolje za pisarno ali lokal	Pisarna ali delavska menza se nahaja v okviru industrijske stavbe (več kot 80% prostorov v stavbi po površini je IND ali INP).	5				-30%	-30%													
205	Uporaba gostinskega vrta	Gostinski lokal uporablja gostinski vrt in uporabna površina gostinskega lokala je vsaj 50 % neto tlorisne površine.	5					+20%													
206	Izjemno nizka zasedenost stavbe za turizem na leto	Triletni povprečni odstotek zasedenosti ležišč (stalnih in pomožnih) je manjši od 30 odstotkov, kar je razvidno iz aplikacije e-turizem.	3										-40%								
207	Nizka zasedenost stavbe za turizem na leto	Triletni povprečni odstotek zasedenosti ležišč (stalnih in pomožnih) je od 31 do 50 odstotkov, kar je razvidno iz aplikacije e-turizem.	3										-20%								
208	Nadpovprečna zasedenost stavbe za turizem na leto	Triletni povprečni odstotek zasedenosti ležišč (stalnih in pomožnih) je večji od 81 odstotkov, kar je razvidno iz aplikacije e-turizem.	3										+20%								
209	Znižana možnost pridelave na zemljišču	Za zemljišče je s potrdilom pristojnega organa ali izvedenca kmetijske / gozdarske stroke ugotovljena dolgotrajna znižana možnost pridelave za več kot 50% primerljivega zemljišča enake kakovosti v tej vrednostni coni .	3											-50%	-50%						

šifra	NAZIV	OPIS POSEBNE OKOLIŠČINE	ČAS (let)	VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠČINE ZA MODEL VREDNOTENJA																
				STA	HIS	GAR	PPP	PPL	SDP	IND	INP	KDS	TUR	DRZ	KME	GOZ	STZ	PNB	PNE	PNP
210	Prepoved bivanja, obratovanja, obdelave	Za stavbo/del stavbe ali zemljišče je izdan akt o prepovedi obratovanja ali bivanja ali obdelave zaradi vzrokov, ki izvirajo iz okolja ali iz nepremičnine.	5	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%			
211	Nelegalna zasedba	Za stavbo/del stavbe ali zemljišče je bilo izdano potrdilo UE, občine ali policije, da je nelegalno zasedena (nasilna vselitev, zasedba ozemlja).	2	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%			
212	Hrup	Za stavbe/dele stavb ali zemljišča, razen za lokale, je izvor hrupa oddaljen manj kot 200 m in na podlagi zapisnika o merjenju hrupa presega dopustno vrednost (kamnolom, strelišče, letališče, pristanišče ipd.).	4	-20%	-20%			-20%												
213	Onesnaženost	Z zapisnikom o meritvah pooblaščenice institucije ugotovljena onesnaženost nad dopustno stopnjo.	4	-20%	-20%										-20%		-20%			
214	Brez osončenosti	Grapa, severna lega z večjim naklonom, 6 mesecev v letu brez osončenja, kar je izkazano s študijo o osončenosti .	5	-30%	-30%															
215	Brez dostopa	S potrdilom pristojnega organa z vključenim predvidenim rokom sanacije ugotovljeno, da nepremičnina nima dostopa zaradi nesreče ali je bil edini ali glavni dostopom onemogočen zaradi različnih vzrokov (npr. plaz na edini cesti, nedelovanje žičnice, večja in dolgotrajna dela pred vhomom v lokal, zaradi potreb zaščite in reševanja+).	2	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%		-50%			-50%	-50%	-50%	-50%	-50%			
216	Stalna grožnja poplav	Za nepremičnino je izdano potrdilo občine ali ARSO, da je bila na nepremičnini poplava dvakrat v zadnjih petih letih z vsaj 20 cm vode v etaži.	4	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%							
217	Stalna grožnja plazov	Za nepremičnino je izdano potrdilo občine ali ARSO, da se plazovi sprožajo večkrat na leto.	4	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-30%	-40%						
218	Odličen razgled	Pogled na morje, jezero, gore..., lokal na vrhu poslovne stolpnice.	5	+20%	+20%			+20%					+20%				+20%			
301	Stavba za rušenje zaradi poškodbe	Z odločbo pristojnega organa ugotovljene poškodbe nosilne konstrukcije - večje, stavbo je potrebno rušiti.	5	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%						
302	Stavba začasno neuporabna	Z mnenjem izvedenca gradbene stroke z vključenim predvidenim rokom sanacije ugotovljene poškodbe nosilne konstrukcije - srednja, stavba sedaj ni primerna za uporabo, vendar jo je mogoče sanirati.	5	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%							
303	Nosilna konstrukcija stavbe poškodovana, uporaba mogoča	Z mnenjem izvedenca gradbene stroke z vključenim predvidenim rokom sanacije ugotovljene poškodbe nosilne konstrukcije - manjše, opazne so razpoke ali druge poškodbe, stavba je primerna za uporabo.	1	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%							
304	Poškodbe delov stavb zaradi poplav	S potrdilom občine ugotovljena poplava v obdobju 1 leta, vsaj 40 cm vode v etaži.	1	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%							
305	Poškodbe zemljišč	S potrdilom občine in slikovnega gradiva ugotovljene poškodbe zemljišč zaradi plazov, nanosi, erozije, požar, poplava, udor.	5												-20%	-30%	-20%	-30%		

šifra	NAZIV	OPIS POSEBNE OKOLIŠČINE	ČAS (let)	VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠČINE ZA MODEL VREDNOTENJA																	
				STA	HIS	GAR	PPP	PPL	SDP	IND	INP	KDS	TUR	DRZ	KME	GOZ	STZ	PNB	PNE	PNP	
306	Napad podlubnikov in drugih škodljivcev in bolezni gozdnega drevja, vetrolom, snegolom, žledolom, požar	S potrdilom pristojnega organa ugotovljene poškodbe gozda zaradi napada podlubnikov in drugih škodljivcev in bolezni gozdnega drevja, vetroloma, snegoloma, žledoloma ali požara, če je prizadete več kot 50 % lesne mase v razvojnih fazah drogovnjak, debeljak in pomlajenec ter v panjevcih, oziroma uničeno mladje na več kot 50 % površine za razvojne faze mladje, gošča in letvenjak.	5													-50%					

#### Legenda – kratice modelov vrednotenja

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).

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.

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.