

## Priloga 1:

Šifrant najpogostejših posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost

VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠCINE ZA MODEL VREDNOTENJA										
šifra	Naziv	Opis posebne okolišcine	ČAS (let)	GAR	KDS	TR	DRZ	PNE	PNP	
			č	HS	DP	PP	PP	DP	č	
101	Energetsko potraten	Veljavna energetska izkaznica RAZRED G	5	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	
102	Škodljiv material	Materijal nosilne konstrukcije, ki so po mnenju strokovnega izvedenca ali pristojne institucije škodljivi za zdravje.	5	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	
103	Slaba kakovost in slabo vzdrževanje	Zelo slabo vzdrževanje (vsaj 4 postavke od našteh izpolnjene), velja samo za dokončane dele stavb oziroma prostore: - streha dotrajana (dotrajano ostrešje, pušča na več mestih), - brez hidroizolacije (temeljne plošče in kletni prostorovi), - brez toplotne izolacije (zunanji ovoj stavbe), - izgled zunanjosti podprtovprečen (pretežni del zunanjega ovoja poškodovan ali ga ni), - dotrajana inštalacija vode (je ni ali ni več uporabna), - dotrajana inštalacija električne (je ni ali ni več uporabna), - v stanovanju ni kopališnice niti stranišča.	4	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	
104	Dobra kakovost in vzdrževanje	Vzdrževanje stavbe odlično (vsaj 2 postavki od našteh izpolnjeni): - nadstandardni - izjemni gradbeni materiali, - nadstandardni - izjemnen zunanj videl - arhitektura, - okolina urejena (zasaditev, dovoz,...), - spremljajoči objekti (letna kuhinjja, bazen...).	4	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	
105	Energetsko varčen	Veljavna energetska izkaznica RAZRED A	5	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	
106	Kategorija nastanitvenih zmogljivosti 1 (1 zvezdica)	Kategorija nastanitvenega obrata 1 (1 zvezdica)	5							
107	Kategorija nastanitvenih zmogljivosti 2 (2 zvezdice)	Kategorija nastanitvenega obrata 2 (2 zvezdice)	5							
108	Kategorija nastanitvenih zmogljivosti 5 (5 zvezdic)	Kategorija nastanitvenega obrata 5 (5 zvezdic)	5							
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 območij (industrijska, proizvodnja raba, površinske pridobivanja mineralnih surovin).	4							

VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠCINE ZA MODEL VREDNOTENJA									
Šifra	Naziv	Opis posebne okolišcine	ČAS (let)	STA	GAR	HIS	PPP	KDS	KME
110	Gradnja stavbe je dovojena 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 v sraj 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 lokalna	Lokal nima vhoda iz ulice, okolica ni frekventna, malo naključnih strank.	5			-30%			
204	Netipično (manj primerno) okolje za pisarno ali lokal	Pisarna ali delavskarna mizza 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 lokalja 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 dolgorajna znižana možnost pridelave za več kot 50%, primerljivega zemljišča enake kakovosti in tej vrednosti coni .	3					-50%	-50%

šifra	NAZIV	OPIS POSEBNE OKOLIŠCINE	ČAS (let)	VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠCINE ZA MODEL VREDNOTENJA												
				5T	HS	GAT	PP									
210	Prepoved bivanja, obratovanja, obdelave	Za stavbo/odel 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%
211	Nelegalna zasedba	Za stavbo/odel stavbe ali zemljišče je bilo izданo 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%
212	Hrup	Za stavbe/dele stavb ali zemljišča, razen za lokale, ije izvor hrupa oddaljen manj kot 200 m in na podlagi zapisnika o mejenju hrupa presega dopustno vrednost (kamnolom, streljišče, letališče, pristanišče ipd.).	4	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
213	Onesnaženost	Z zapisnikom o meritvah pooblaščene institucije ugotovljena onesnaženost nad dopustno stopnjo.	4	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
214	Brez osnovnostenosti	Grapa, severna lega z večjim naklonom, 6 mesecov v letu brez osnovnostenja, kar je izkazano s študijo o osnovnostenosti.	5	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
215	Brez dostopa	S potrdilom pristojnega organa z vključenim predviđenim 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 dolgorajna dela pred vhodom v lokal, zaradi potreb zaščite in reševanja+).	2	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
216	Stalna grožnja poplav	Za nepremičnino je izданo potrdilo občine ali ARSO, da je bila na nepremičnini poplava dvakrat v zadnjih petih letih z vsaj 20 cm vode v etazi.	4	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
217	Stalna grožnja plazov	Za nepremičnino je izdanano potrdilo občine ali ARSO, da se plazovi sprožajo večkrat na leto.	4	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%
218	Odliven razgled	Pogled na morje, jezero, gore..., lokal na vrhu poslovne stolpnice.	5	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%	+20%
301	Stavba za rušenje zaradi poškodbe	Z odločbo pristojnega organa ugotovljene poškodbe nosilne konstrukcije - večje, stavba je potrebo rušiti.	5	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%	-90%
302	Stavba začasno neuporabna	Z mnjenjem izvedenca gradbene stroke z vključenim predviđenim 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%	-50%	-50%	-50%
303	Nosilna konstrukcija stavb poškodovana, uporaba mogična	Z mnjenjem izvedenca gradbene stroke z vključenim predviđenim 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%	-30%	-30%	-30%
304	Poškodbe delcev stavb zaradi poplav	S potrdilom občine ugotovljena poplava v obdobju 1 leta, vsaj 40 cm vode v etazi.	1	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
305	Poškodbe zemljišč	S potrdilom občine in slikovnega gradiva ugotovljene poškodbe zemljišč zaradi plazu, nanosi, erozije, požar, poplava, udor.	5												-20%	-20%

Šifra	NAZIV	OPIS POSEBNE OKOLIŠNICE	VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠNICE ZA MODEEL VREDNOTENJA																	
			ČAS (let)	ST	TA	HS	GAR	PP	PPP	SDP	IND	Ni	KdS	TU	KME	DRZ	GOZ	STZ	PNB	PNE
306	Napad podlubnikov in drugih škodljivcev in bolezni gozdnega dreva, vetrolom, snegolom, požar	S potrdilom pristojnega organa ugotovljene poškodbe gozda zaradi napada podlubnikov in drugih škodljivcev in bolezni gozdnega dreva, vetroloma, snegoloma, žledoloma ali požara, če je prizadete več kot 50 % lesne mase v razvojnih fazah drogovnjak, debeljak in pomlajenec ter v panjevcih, ozroma uničeno mladje in več kot 50 % površine za razvojne faze mladje, gošča in letvenjaku.	5												-50%					

**Legenda – kratice modelov vrednotenja**

Modeli za vrednotenje 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, oskrbovani stanovanji, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;
- model za hiše (**HIS**) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporablja 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 posebno industrijo (**IND**) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;
- model za posebno industrijo (**IMP**) 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 gozdnata.

Modeli za posebne enote vrednotenja:

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