

Priloga 14

MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti	3
2	Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni	6
2.1	Vrednostne cone	6
2.2	Referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni	6
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji	8
3.1	Vplivno območje oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture ..	8
3.1.1	Faktor vplivnega območja	8

MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

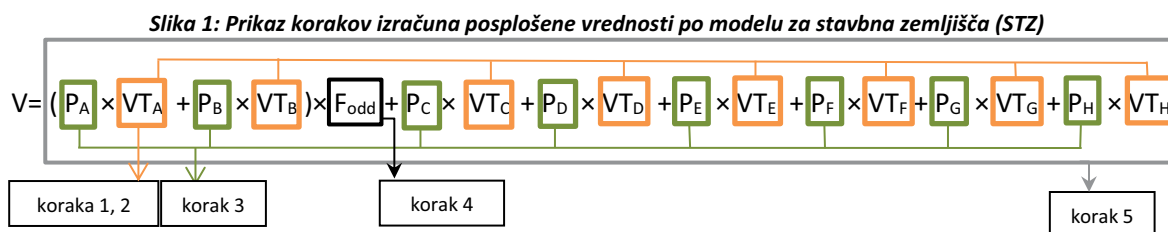
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = (P_A \times VT_A + P_B \times VT_B) \times F_{\text{odd}} + P_C \times VT_C + P_D \times VT_D + P_E \times VT_E + P_F \times VT_F + P_G \times VT_G + P_H \times VT_H$$

Tabela 1: Opis oznak v enačbi za izračun posplošene vrednosti po modelu

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za zemljišče po modelu STZ
P_{A–H}	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1 z namensko rabo, ki ustreza skupini A–H, pri čemer se v površino zemljišča ne vštevajo zemljišča pod stavbo
VT_{A–H}	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (A–H) iz tabele vrednostnih ravni (poglavje 2.2)
F_{odd}	Faktor vplivnega območja

Koraki izračuna posplošene vrednosti



Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne parcele (koordinat centroida parcele (E, N)) se določita ustrezna vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stavbna zemljišča so predstavljene v poglavju 2.1 Vrednostne cone.

Dodatni pogoji pripisa:

- Kadar se z modelom vrednotijo zemljišča, se za določitev vrednostne cone vzame centroid parcele.
- Če je centroid natančno na meji dveh vrednostnih con, se izbere tista vrednostna cona, ki ima nižjo vrednostno raven.
- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono in oddaljenost od nje ni večja od 500 m, se določi najbližja vrednostna cona. Če je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno enaka, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven. Če je oddaljenost centroida od najbližje vrednostne cone večja od 500 m, se enoti vrednotenja ne izračuna vrednost.

Korak 2: Določitev vrednosti iz tabele vrednostnih ravni za m² zemljišča po skupinah (A–H) za model STZ

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost za m² zemljišča (za posamezno skupino A–H) po modelu STZ (V_{TA–H}).

Tabela 2: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vrednostne ravni	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (A–H) (EUR)
–	
–	
–	
–	
–	

Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po skupinah A–H modela STZ

3. člen ZMVN-1 določa, da podatek o rabi parcele določa enote vrednotenja. Za parcele se enote vrednotenja določajo glede na njihovo namensko rabo, razen za dele parcel pod stavbami in dele parcel, ki so po dejanski rabi ceste, železnice ali vodna zemljišča. Pri delitvi parcel na enote vrednotenja se prioriteto upoštevajo zemljišča pod stavbami, nato zemljišča, ki so po dejanski rabi ceste, železnice ali vodna zemljišča, nato še vsa preostala zemljišča glede na podatke o namenski rabi. Površina zemljišča se prioriteto določi tako, da se najprej določi površina, ki predstavlja zemljišče pod stavbo. Na zemljišču, ki ni zemljišče pod stavbo, se ugotovi površina, ki po dejanski rabi predstavlja ceste, železnice ali vodna zemljišča. Na preostanku zemljišča pa se površina določi na osnovi namenske rabe.

Z upoštevanjem vrstnega reda oblikovanja enot vrednotenja se izračuna površina posamezne skupine zemljišč A–H modela STZ glede na šifro namenske rabe iz tabele 3.

Tabela 3: Zemljišča po namenski rabi, ki se vrednotijo po modelu za stavbna zemljišča (STZ)

Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišča	Skupina STZ
10000	Območja stavbnih zemljišč	B
10100	Območja stanovanj	B
10110	Stanovanjske površine	B
10120	Stanovanjske površine za posebne namene	B
10130	Površine podeželskega naselja	B
10140	Površine počitniških hiš	B
10200	Območja centralnih dejavnosti	A
10210	Osrednja območja centralnih dejavnosti	A
10220	Druga območja centralnih dejavnosti	A
10300	Območja proizvodnih dejavnosti	C
10310	Površine za industrijo	C
10320	Gospodarske cone	C
10330	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	C
10400	Posebna območja	A
10410	Površine za turizem	D
10420	Površine drugih območij	A
10430	Športni centri	D
10500	Območja zelenih površin	D

Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišča	Skupina STZ
10510	Površine za oddih in rekreacijo	D
10520	Parki	D
10530	Površine za vrtičkarstvo	D
10540	Druge urejene zelene površine	D
10550	Pokopališča	D
10600	Območja prometne infrastrukture	E
10610	Površine cest	E
10620	Površine železnic	E
10630	Letališča	E
10640	Heliporti	E
10650	Pristanišča	E
10660	Ostale prometne površine	E
10700	Območja komunikacijske infrastrukture	E
10800	Območja energetske strukture	E
10900	Območja okoljske infrastrukture	E
11000	Območja za potrebe obrambe v naselju	F
11100	Površine razpršene poselitve	B
11200	Razpršena gradnja	B
40000	Območja vodnih zemljišč	G
40100	Površinske vode	G
40110	Celinske vode	G
40120	Morje	G
40200	Območje vodne infrastrukture	G
50000	Območja drugih zemljišč	G
50100	Območja mineralnih snovi	H
50110	Površine nadzemnega pridobivalnega prostora	H
50120	Površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki omogoča drugo rabo	H
50200	Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami	F
50300	Območja za potrebe obrambe zunaj naselij	F
50400	Ostala območja	G

Dodatni pogoji pripisa:

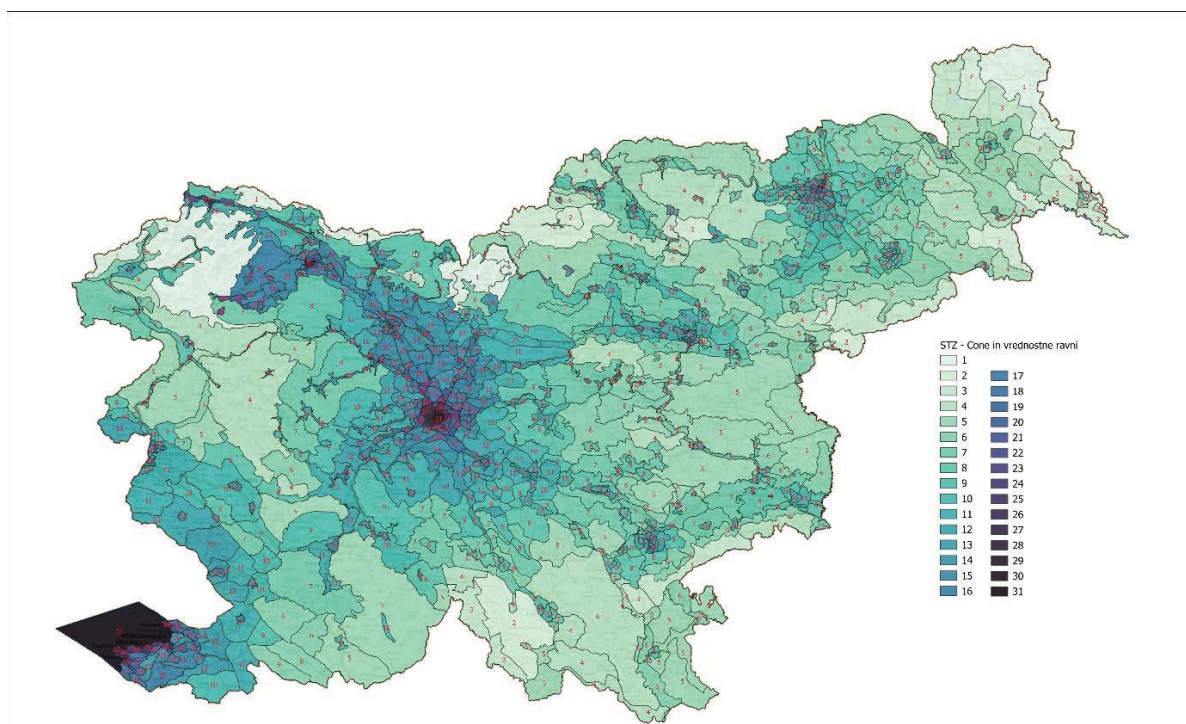
- Če ni podatka o dejanski rabi, se dejanska raba obravnava s šifro 90 – nedoločena raba v deležu 100 %.
- Če je vsota deležev namenske rabe manjša od 100 %, se nedefiniran ostanek do 100 % obravnava kot namenska raba s šifro 50000 – območja drugih zemljišč.
- Če je vsota deležev dejanske rabe manjša od 100 %, se nedefiniran ostanek do 100 % obravnava s šifro 90 – nedoločena raba.

Korak 4: Določitev faktorja vplivnega območja

Faktor vplivnega območja je odvisen od vplivnega območja linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture (cest, železnic, daljnovodov). Če obstaja več vplivov na isto nepremičnino, se faktor oddaljenosti določi z množenjem faktorjev vpliva posameznih faktorjev, pri čemer je določen maksimalni vpliv oziroma najnižji mogoči skupni faktor. Tabela faktorja oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 5: Izračun posplošene vrednosti za zemljišče po modelu STZ

Z uporabo do zdaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 1 Enačbe in način izračuna vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvede tako, kot je določeno v ZMVN-1.

2 Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni**2.1 Vrednostne cone****2.2 Referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni**

Referenčna enota modela za stavbna zemljišča (STZ) ima naslednje lastnosti:

- namenska raba zemljišča je stavbno zemljišče, primerno za stanovanjsko rabo,
- površina zemljišča je enaka 1.000 m²,
- zemljišče ne leži v vplivnem območju linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.

Tabela 4: Vrednostne ravni po modelu za stavbna zemljišča (STZ)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (EUR)							
		A	B	C	D	E	F	G	H
1	3.700	4,10	3,70	2,70	2,00	1,98	0,60	0,10	1,80
2	4.700	5,20	4,70	3,50	2,50	2,45	0,73	0,13	2,10
3	6.000	6,60	6,00	4,50	3,10	3,00	0,88	0,16	2,50
4	7.700	8,50	7,70	5,80	3,80	3,65	1,06	0,20	2,90
5	9.900	10,90	9,90	7,40	4,70	4,45	1,27	0,25	3,40
6	12.700	14,00	12,70	9,40	5,80	5,40	1,52	0,31	3,90
7	16.300	18,00	16,30	11,80	7,20	6,50	1,83	0,38	4,50
8	20.900	23,00	20,90	14,90	8,90	7,80	2,20	0,46	5,00
9	26.800	29,50	26,80	18,80	11,00	9,30	2,65	0,56	5,50
10	34.300	37,70	34,30	23,70	13,50	11,10	2,15	0,69	6,10
11	43.900	48,50	43,90	29,80	16,60	13,20	3,75	0,86	6,70
12	56.100	62,00	56,10	37,50	20,30	15,70	4,45	1,04	7,40
13	71.400	78,50	71,40	47,30	24,70	18,70	5,30	1,28	8,20
14	90.000	99,00	90,00	59,50	30,20	22,00	6,20	1,55	9,00
15	112.000	123,00	112,00	74,50	36,90	25,90	7,20	1,85	10,00
16	137.000	151,00	137,00	92,00	44,50	30,50	8,30	2,19	11,00
17	164.000	180,00	164,00	109,00	54,00	36,00	9,50	2,60	12,10
18	192.000	211,00	192,00	125,00	62,00	42,00	10,80	3,00	13,30
19	220.000	242,00	220,00	141,00	71,00	49,00	12,30	3,50	14,60
20	252.000	277,00	252,00	158,00	81,00	57,00	14,00	4,05	16,00
21	286.000	315,00	286,00	177,00	92,00	66,00	16,00	4,60	17,70
22	323.000	355,00	323,00	197,00	104,00	76,00	18,30	5,20	19,50
23	362.000	398,00	362,00	218,00	118,00	87,00	20,80	5,80	21,50
24	407.000	448,00	407,00	243,00	133,00	98,00	23,50	6,50	23,60
25	455.000	500,00	455,00	270,00	150,00	110,00	26,50	7,20	26,00
26	510.000	560,00	510,00	300,00	170,00	123,00	29,70	8,00	28,60
27	571.000	630,00	571,00	330,00	190,00	138,00	33,20	8,90	31,50
28	641.000	705,00	641,00	365,00	210,00	154,00	37,00	9,90	34,50
29	714.000	785,00	714,00	405,00	230,00	171,00	41,00	10,90	38,00
30	790.000	870,00	790,00	450,00	255,00	190,00	45,50	12,05	42,00
31	870.000	960,00	870,00	500,00	280,00	210,00	50,00	13,30	46,00

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji**3.1 Vplivno območje oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture****3.1.1 Faktor vplivnega območja**

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost	Faktor	Najnižji mogoči skupni faktor
Ceste	Avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,90	0,85
	1. in 2. red	≤ 50 m	0,90	
Železnice	Vse	≤ 75 m	0,90	
Daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
	Nad 110kV	≤ 40 m	0,90	