

Priloga 1:

ŠIFRA	OPIS POSEBNE OKOLIŠČINE	PODROBNEJŠI 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	
100	Prepoved bivanja	Za stavbo/del stavbe je izdan akt o prepovedi bivanja zaradi vzrokov, ki izvirajo iz okolja ali iz nepremičnine.	3	-50%	-50%																
101	Prepoved obratovanja	Za stavbo/del stavbe ali posebno enoto vrednotenja je izdan akt o prepovedi obratovanja zaradi vzrokov, ki izvirajo iz okolja ali iz nepremičnine.	3			-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%					-50%	-50%	-50%	
102	Prepoved obdelave	Za zemljišče je izdan akt o prepovedi obdelave zaradi vzrokov, ki izvirajo iz okolja ali iz nepremičnine.	3												-50%	-50%					
103	Gradnja stavbe dovoljena in mogoča	Izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba pristojnega organa izkazuje, da je gradnja stavbe na parceli dovoljena in mogoča.	5															+300%			
104	Nosilna konstrukcija stavbe poškodovana, uporaba ni prepovedana	Z mnenjem izvedenca gradbene stroke (z vključenim predvidenim rokom sanacije) so ugotovljene resne poškodbe nosilne konstrukcije stavbe/dela stavbe, ki terjajo čimprejšnjo sanacijo. Bivanje ali obratovanje stavbe/dela stavbe kljub poškodbam ni prepovedano.	3	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%							
105	Grožnja aktivnega zemeljskega plaz	Iz dokumenta pristojnega organa ali mnenja izvedenca izhaja, da stavbo/del stavbe ogroža aktivni zemeljski plaz (zemeljski plaz, ki je v fazi premikanja).	5	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%								
106	Pogosto poplavljanje	Stavba/del stavbe se na osnovi podatkov ARSO nahaja znotraj območja 10-letnih poplav, poleg tega pa iz dokumentov pristojnih organov, cenitvenih poročil zavarovalnic ali mnenja izvedenca izhaja, da so bili notranji prostori, katerih tla so na ali nad nivojem terena, v zadnjih petih letih v vsaj dveh poplavih poplavljeni do višine najmanj 20 cm.	5	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%								
107	Brez osončenosti	Stavba/del stavbe stoji v grapi ali na severni legi z večjim naklonom in je na osnovi študije osončenosti brez osončenja vsaj šest mesecev v letu.	5	-30%	-30%																
108	Zelo slaba kakovost	Z mnenjem izvedenca je ugotovljena zelo slaba kakovost stavbe/dela stavbe s pretežno dokončanimi prostori, zaradi prisotnosti vsaj štirih spodnjih postavk: - streha, ki vključuje konstrukcijo in kritino, je v pretežnem delu dotrajana in zato potrebna temeljite obnove v vrednosti vsaj 50% cene nove strehe, - tla oziroma kletni prostori proti zemlji v pretežnem delu nimajo hidroizolacije, - površine zunanjih sten in stropov proti strehi so v pretežnem delu brez toplotne izolacije, - zunanje stene v pretežnem delu nimajo zaključnega fasadnega sloja ali je ta odpadel, - vodovodna inštalacija ni uporabna ali je ni, - električna inštalacija ni uporabna ali je ni, - v stanovanju ni kopalnice niti stranišča.	3	-30%	-30%		-30%	-30%					-30%								
109	Zelo dobra kakovost	Z mnenjem izvedenca je ugotovljena zelo dobra kakovost stavbe/dela stavbe, ki se izraža v nadstandardnih gradbenih materialih in nadstandardni arhitekturi.	5	+20%	+20%		+20%	+20%													
110	Poškodba zemljišča (zemeljski plaz, nanos, erozija, udor)	Iz dokumenta pristojnega organa ali mnenja izvedenca izhaja, da je več kot 50 % površine zemljišča dolgotrajno poškodovanega zaradi zemeljskega plaz, nanosa, erozije ali udara, in ga zato ni možno uporabljati.	5												-50%	-50%	-50%	-50%			
111	Poškodbe gozdnega drevja (bolezni, škodljivci, vetrolom, snegolom, žledolom, požar)	Iz dokumenta pristojnega organa ali mnenja izvedenca izhaja, da so na zemljišču dolgotrajne poškodbe gozdnega drevja, pri čemer mora biti prizadete več kot 50 % lesne mase v razvojnih fazah drogovnjak, debeljak in pomlajenec ter v panjevcih, oziroma na več kot 50 % površine uničeno mladje za razvojne faze mladje, gošča in letvenjak.	5														-50%				
112	Nastanitev z 1 zvezdico	V skladu s predpisom o kategorizaciji nastanitvenih obratov se nastanitveni obrat uvršča v kategorijo 1 zvezdice	5											-40%							
113	Nastanitev z 2 zvezdicama	V skladu s predpisom o kategorizaciji nastanitvenih obratov se nastanitveni obrat uvršča v kategorijo 2 zvezdic	5											-30%							
114	Nastanitev s 5 zvezdicami	V skladu s predpisom o kategorizaciji nastanitvenih obratov se nastanitveni obrat uvršča v kategorijo 5 zvezdic	5											+30%							