

## Priloga 12

# **MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)**

# Kazalo

<b>1</b>	<b>Enačbe in način izračuna vrednosti.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni.....</b>	<b>6</b>
2.1	Vrednostne cone .....	6
2.2	Referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni .....	7
<b>3</b>	<b>Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.....</b>	<b>8</b>
3.1	Boniteta.....	8
3.1.1	Točkovni razredi in faktorji bonitete .....	8

# MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

## 1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = V_z + V_{tn}$$

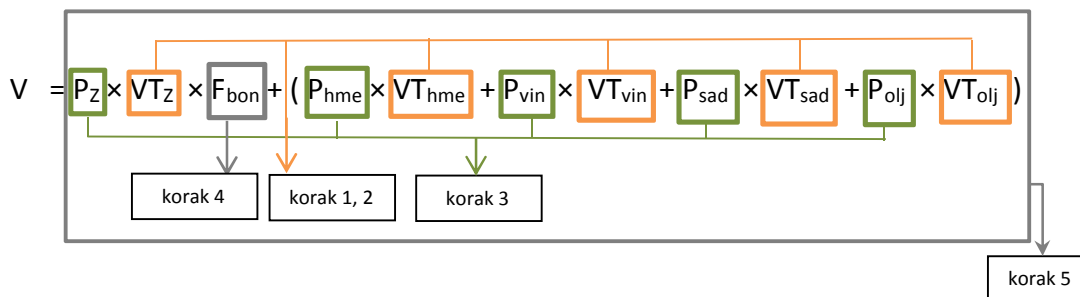
$$V = P_z \times VT_z \times F_{bon} + (P_{hme} \times VT_{hme} + P_{vin} \times VT_{vin} + P_{sad} \times VT_{sad} + P_{olj} \times VT_{olj})$$

Tabela 1: Oznake in opis oznak za izračun posplošene vrednosti po modelu kmetijske zemljišča (KME)

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za zemljišče (s trajnim nasadom) po modelu KME
V <sub>z</sub>	Vrednost zemljišča brez trajnega nasada po modelu KME
V <sub>tn</sub>	Vrednost trajnega nasada po modelu KME
VT <sub>z</sub>	Vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m <sup>2</sup> zemljišča brez trajnega nasada po modelu KME
P <sub>z</sub>	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1, katerega namenska raba se vrednoti po modelu KME
F <sub>bon</sub>	Faktor bonitete
VT <sub>hme</sub>	Vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m <sup>2</sup> trajnega nasada hmeljišče po modelu KME
P <sub>hme</sub>	Površina trajnega nasada hmeljišče glede na podrobnejšo dejansko rabo
VT <sub>vin</sub>	Vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m <sup>2</sup> trajnega nasada vinograd po modelu KME
P <sub>vin</sub>	Površina trajnega nasada vinograd glede na podrobnejšo dejansko rabo
VT <sub>sad</sub>	Vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m <sup>2</sup> trajnega nasada intenzivni sadovnjak po modelu KME
P <sub>sad</sub>	Površina trajnega nasada intenzivni sadovnjak glede na podrobnejšo dejansko rabo
VT <sub>olj</sub>	Vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m <sup>2</sup> trajnega nasada oljčnik po modelu KME
P <sub>olj</sub>	Površina trajnega nasada oljčnik glede na podrobnejšo dejansko rabo

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za kmetijska zemljišča (KME)



### Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne parcele (koordinat centroida parcele (E, N)) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za kmetijska 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 kot 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 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča oziroma trajnega nasada po modelu KME**

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost za m<sup>2</sup> zemljišča oziroma trajnega nasada (hmeljišče, vinograd, intenzivni sadovnjak, oljčnik) po modelu KME.

**Tabela 2: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni**

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča oziroma trajnega nasada (EUR)
-		
-		
-		
-		
-		

**Korak 3: Izračun površine kmetijskega zemljišča, ter površin zemljišč po vrsti trajnih nasadov po modelu KME**

Z upoštevanjem 3. člena 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 vodna zemljišča, železnice ter ceste, za vsa preostala zemljišča pa se upoštevajo podatki o namenski rabi.

Površino kmetijskega zemljišča se določi po opisani hierarhiji glede na podatke o namenski rabi zemljišč iz tabele 3.

**Tabela 3: Zemljišča po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu za kmetijska zemljišča (KME)**

Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišč
20000	Območja kmetijskih zemljišč
20100	Najboljša kmetijska zemljišča
20200	Druga kmetijska zemljišča

Površino posameznega trajnega nasada se določi v deležu dejanske rabe trajnega nasada iz tabele 4 v okviru prej določenega kmetijskega zemljišča.

**Tabela 4: Zemljišča po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu za kmetijska zemljišča (KME)**

Šifra	Vrsta dejanske rabe zemljišč
11	Hmeljišče
13	Vinograd
15	Intenzivni sadovnjak
16	Oljčnik

**Dodatni pogoji pripisa:**

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

**Korak 4: Določitev faktorja bonitete**

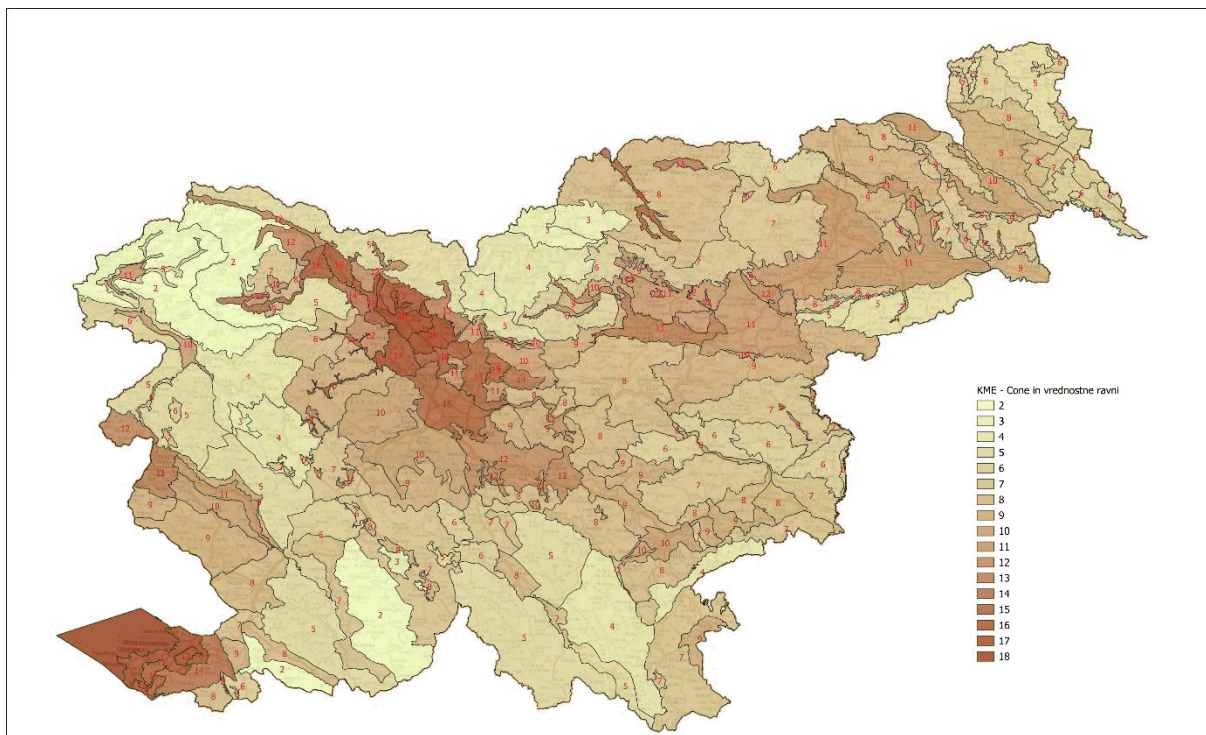
Faktor bonitete je določen s podatkom o boniteti parcele. Tabela faktorja bonitete je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

**Korak 5: Izračun posplošene vrednosti za zemljišče (s trajnim nasadom) po modelu KME**

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 23. členu 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 kmetijska zemljišča (KME) ima naslednje lastnosti:

- namenska raba zemljišča je kmetijsko zemljišče,
- površina zemljišča je enaka 10.000 m<sup>2</sup>,
- ima 50 bonitetnih točk,
- trajni nasad ni prisoten.

*Tabela 5: Vrednostne ravni po modelu za kmetijska zemljišča (KME)*

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m2 zemljišča (EUR)	Vrednost m2 zemljišča glede na vrsto trajnega nasada (EUR)			
			hmeljišče	vinograd	intenzivni sadovnjak	oljčnik
1	6.000	0,60	1,00	1,00	1,20	1,10
2	7.100	0,71	1,00	1,00	1,20	1,10
3	8.400	0,84	1,00	1,00	1,20	1,10
4	9.800	0,98	1,00	1,00	1,20	1,10
5	11.400	1,14	1,00	1,00	1,20	1,10
6	13.200	1,32	1,00	1,00	1,20	1,10
7	15.300	1,53	1,00	1,00	1,20	1,10
8	17.700	1,77	1,00	1,00	1,20	1,10
9	20.500	2,05	1,00	1,00	1,20	1,10
10	23.800	2,38	1,00	1,00	1,20	1,10
11	27.700	2,77	1,00	1,00	1,20	1,10
12	32.200	3,22	1,00	1,00	1,20	1,10
13	37.400	3,74	1,00	1,00	1,20	1,10
14	43.400	4,34	1,00	1,00	1,20	1,10
15	50.400	5,04	1,00	1,00	1,20	1,10
16	58.600	5,86	1,00	1,00	1,20	1,10
17	68.200	6,82	1,00	1,00	1,20	1,10
18	79.000	7,90	1,00	1,00	1,20	1,10
19	91.000	9,10	1,00	1,00	1,20	1,10

### 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

#### 3.1 Boniteta

##### 3.1.1 Točkovni razredi in faktorji bonitete

Razred	Boniteta		Faktor
	Od	Do	
1	0	0	0,10
2	1	9	0,20
3	10	15	0,35
4	16	20	0,45
5	21	25	0,55
6	26	30	0,65
7	31	35	0,75
8	36	39	0,85
9	40	45	0,90
10	46	55	1,00
11	56	70	1,10
12	71	89	1,20
13	90	100	1,30