

Priloga 14

MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti	3
2	Vrednostne cone, vrednostne ravni in vrednostna tabela	5
2.1	Vrednostne cone	5
2.2	Vrednostne ravni in vrednostna tabela.....	5

MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

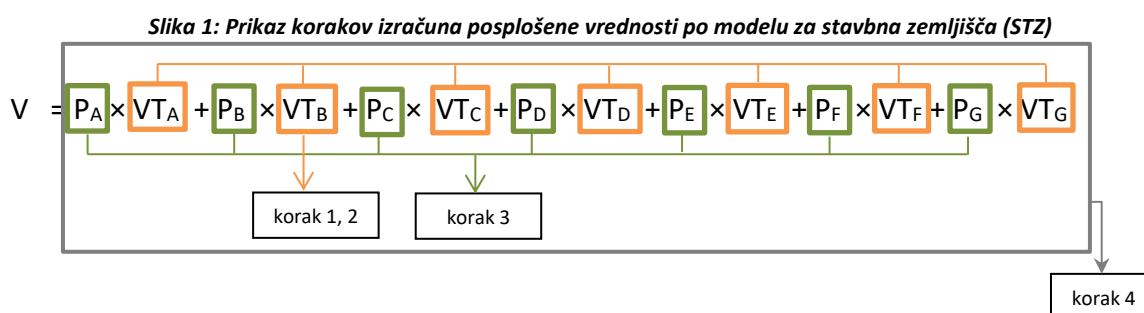
1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = P_A \times VT_A + P_B \times VT_B + P_C \times VT_C + P_D \times VT_D + P_E \times VT_E + P_F \times VT_F + P_G \times VT_G$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za zemljišče po modelu STZ
P _{A-G}	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1 z namensko rabo, ki ustreza skupini A-G, pri čemer se v površino zemljišča ne všteva zemljišča pod stavbo
VT _{A-G}	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (A-G) iz vrednostne tabele (poglavje 2.2)

Koraki izračuna posplošene vrednosti:



Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne parcele (koordinat E, N centroida parcele) se določi odgovarjajoča 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.

Dodatna pogoja pripisa:

- V primeru, da zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost dela stavbe po modelu ne izračuna – pripis vrne napako.
- V primeru, da se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano nižjo vrednostno raven.

Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m² zemljišča po skupinah (A-G) za model STZ

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Vrednostne ravni in vrednostna tabela, se na osnovi določene vrednostne ravni določi vrednost za m² zemljišča (za posamezno skupino A-G) po modelu STZ (VT_{A-G}).

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele

Št. vred. ravni	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (A-G) (EUR)
-	
-	
-	
-	
-	

The diagram shows a table with two columns: 'Št. vred. ravni' and 'Vrednost m² zemljišča glede na skupino STZ (A-G) (EUR)'. A grey arrow points to the third row, and a brown arrow points to the third row's cell, indicating the selection of a value from the table.

Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po skupinah A - G modela STZ

Izračuna se površina zemljišč po skupinah podrobnejših namenskih rab (A – G) modela STZ, brez površin zemljišč pod stavbo, ki se vrednotijo po dejanski rabi delov stavb (3. člen ZMVN-1).

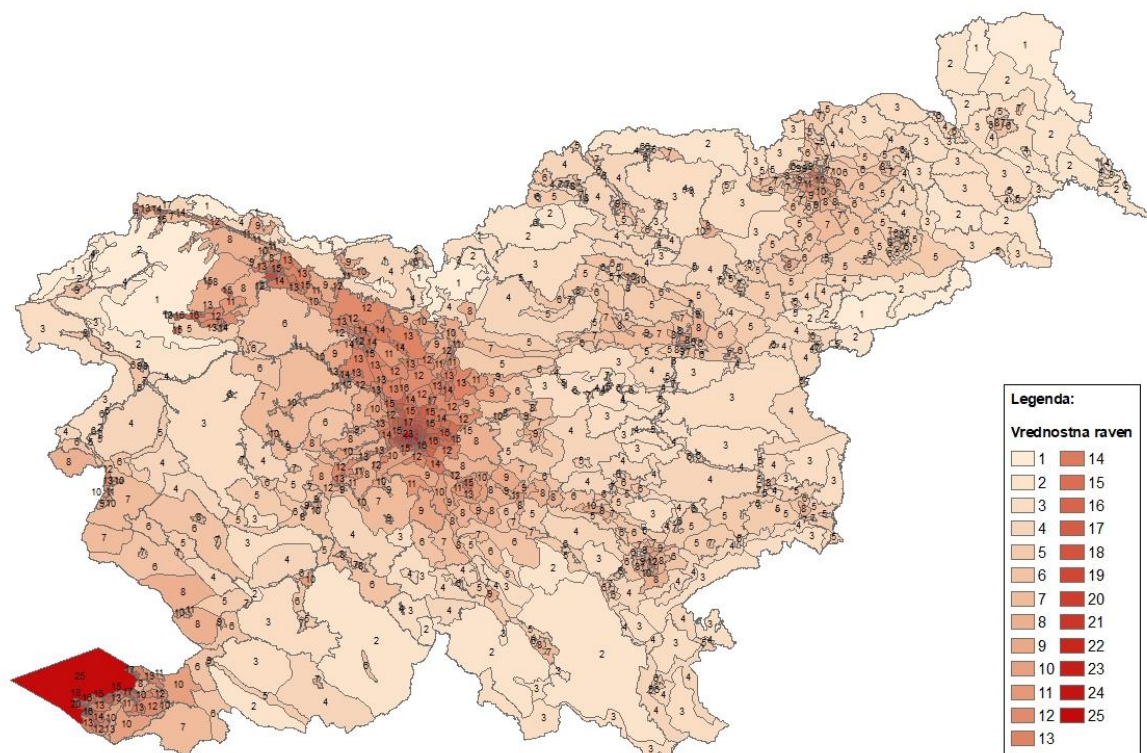
3. člen ZMVN-1 določa, da podatek o rabi parcele določa enote vrednotenja. Za parcele se enote vrednotenja določajo glede na njihovo namensko rabo, razen za dele parcel pod stavbami in dele parcel, ki so po dejanski rabi ceste, železnice ali vodna zemljišča. Pri delitvi parcel na enote vrednotenja se 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.

Korak 4: Izračun posplošene vrednosti za zemljišče po modelu STZ

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 1 Enačbe in način izračuna vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvrši na način, ki je določen v 23. členu ZMVN-1.

2 Vrednostne cone, vrednostne ravni in vrednostna tabela

2.1 Vrednostne cone



2.2 Vrednostne ravni in vrednostna tabela

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
		A	B	C	D	E	F	G
1	2.540	3,78	2,54	1,40	1,00	0,75	0,60	0,07
2	3.300	4,91	3,30	1,82	1,20	0,96	0,77	0,09
3	4.290	6,38	4,29	2,35	1,49	1,23	0,98	0,11
4	5.560	8,29	5,56	3,00	1,90	1,59	1,26	0,14
5	7.200	10,70	7,20	3,80	2,40	2,05	1,63	0,18
6	9.300	13,80	9,30	4,90	3,10	2,60	2,10	0,23
7	12.000	17,60	12,00	6,30	4,00	3,30	2,70	0,29
8	14.700	22,00	14,70	7,80	4,90	4,00	3,30	0,35
9	18.000	27,00	18,00	9,60	5,90	4,70	3,90	0,43
10	21.900	32,50	21,90	11,70	7,00	5,50	4,60	0,52
11	26.700	40,00	26,70	14,20	8,20	6,40	5,40	0,62
12	32.100	48,00	32,10	17,00	9,50	7,50	6,30	0,75
13	38.100	57,00	38,10	20,30	11,00	8,80	7,30	0,89
14	45.600	68,00	45,60	24,20	12,80	10,20	8,20	0,98
15	54.300	81,50	54,30	28,90	14,80	12,00	9,10	1,10

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
		A	B	C	D	E	F	G
16	64.500	96,70	64,50	34,50	17,10	14,20	10,20	1,21
17	76.800	115,00	76,80	41,00	19,80	16,10	11,30	1,35
18	89.700	134,00	89,70	48,00	22,90	18,90	12,50	1,50
19	105.000	157,00	105,00	56,00	26,60	22,10	14,40	1,70
20	120.000	181,00	120,00	65,00	30,60	25,50	16,70	1,92
21	136.000	204,00	136,00	73,00	34,50	28,50	18,90	2,22
22	154.000	231,00	154,00	82,00	39,00	32,50	21,40	2,60
23	173.000	259,00	173,00	92,00	43,70	36,50	24,00	2,90
24	192.000	287,00	192,00	102,00	48,50	40,50	26,50	3,20
25	212.000	319,00	212,00	113,00	54,00	45,00	29,50	3,60