

## Priloga 13

# **MODEL VREDNOTENJA ZA GOZD (GOZ)**

# Kazalo

<b>1</b>	<b>Enačbe in način izračuna vrednosti .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vrednostne cone, vrednostne ravni in vrednostna tabela .....</b>	<b>5</b>
2.1	Vrednostne cone .....	5
2.2	Vrednostne ravni in vrednostna tabela.....	5
<b>3</b>	<b>Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji .....</b>	<b>6</b>
3.1	Boniteta .....	6
3.1.1	Točkovni razredi in faktorji bonitete .....	6
3.2	Rastiščni koeficient.....	6
3.2.1	Točkovni razredi in faktorji rastiščnega koeficienta.....	6
3.3	Odprtost .....	6
3.3.1	Točkovni razredi in faktorji odprtosti.....	6
3.4	Površina .....	7
3.4.1	Točkovni razredi in faktorji površine.....	7

# MODEL VREDNOTENJA ZA GOZD (GOZ)

## 1 Enačbe in način izračuna vrednosti

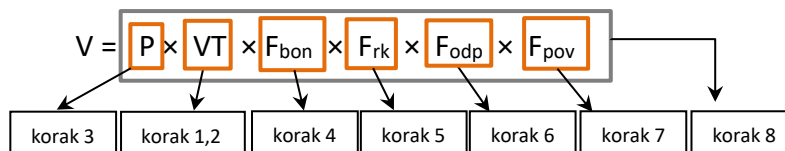
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = P \times VT \times F_{bon} \times F_{rk} \times F_{odp} \times F_{pov}$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za zemljišče po modelu GOZ
P	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1, katerega namenska raba se vrednoti po modelu GOZ
VT	Vrednost iz vrednostne tabele za m <sup>2</sup> zemljišča po modelu GOZ
F <sub>bon</sub>	Faktor bonitete
F <sub>rk</sub>	Faktor rastiščnega koeficienta
F <sub>odp</sub>	Faktor odprtosti
F <sub>pov</sub>	Faktor površine gozdnega zemljišča

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za gozd (GOZ)



### **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 gozd so predstavljene v poglavju 2.1 Vrednostne cone.

#### **Dodatna pogoja pripisa:**

- V primeru, da zaradi napake v centroidu parcele lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost zemljišča 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 m<sup>2</sup> zemljišča po modelu GOZ**

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Vrednostne ravni in vrednostna tabela, se na osnovi določene vrednostne ravni določi vrednost za m<sup>2</sup> zemljišča po modelu GOZ.

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

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča (EUR)
-		
-		
-		
-		
-		

### **Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po modelu GOZ**

Izračuna se površina zemljišč po namenski rabi zemljišč, ki se vrednotijo z modelom GOZ. 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: 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: Določitev faktorja rastiščnega koeficienta**

Faktor rastiščnega koeficienta je določen s podatkom o rastiščnem koeficientu parcele. Tabela faktorja rastiščnega koeficienta je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

### **Korak 6: Določitev faktorja odprtosti**

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

### **Korak 7: Določitev faktorja površine gozdnega zemljišča**

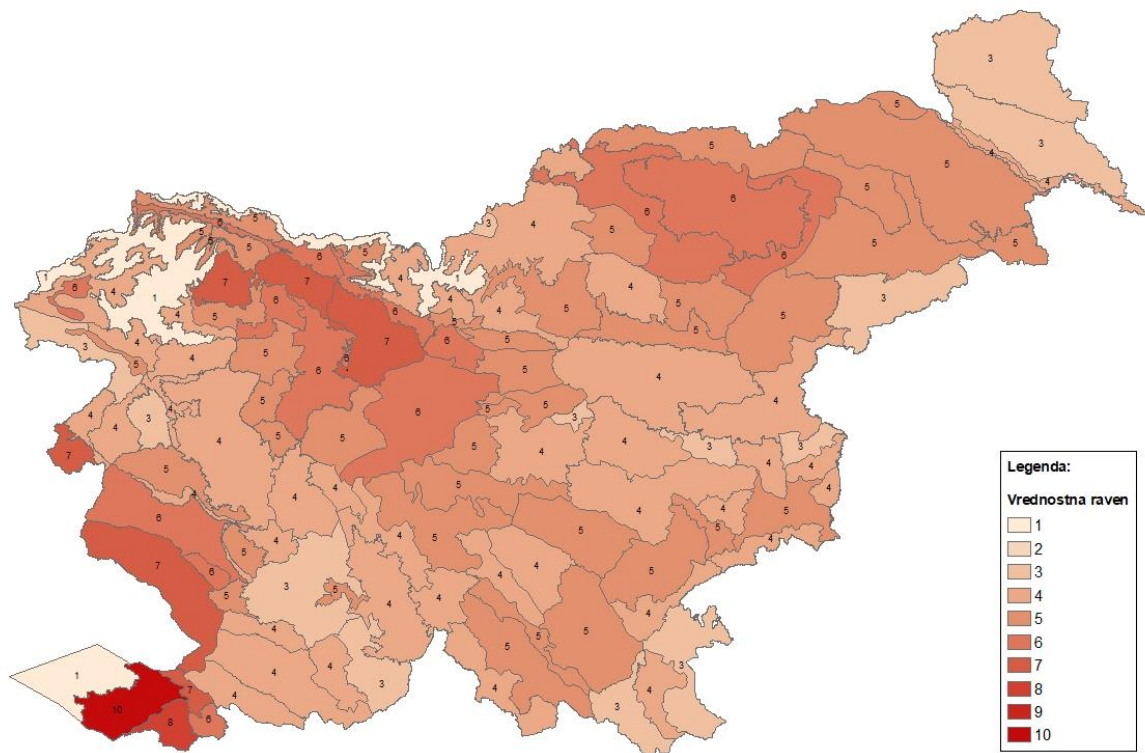
Faktor površine gozdnega zemljišča je določen s površino zemljišča, ki se vrednoti po modelu GOZ (korak 3). Tabela faktorja površine gozdnega zemljišča je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

### **Korak 8: Izračun posplošene vrednosti za zemljišče po modelu GOZ**

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 <sup>2</sup> zemljišča (EUR)
1	3.500	0,35
2	4.100	0,41
3	4.800	0,48
4	5.600	0,56
5	6.600	0,66
6	7.900	0,79
7	9.500	0,95
8	11.400	1,14
9	13.700	1,37
10	16.400	1,64

### 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

#### 3.1 Boniteta

##### 3.1.1 Točkovni razredi in faktorji bonitete

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	9	0,70
2	10	15	0,85
3	16	20	0,95
4	21	30	1,00
5	31	40	1,05
6	41	100	1,10

#### 3.2 Rastiščni koeficient

##### 3.2.1 Točkovni razredi in faktorji rastiščnega koeficienta

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	2	0,75
2	3	4	0,85
3	5	6	0,90
4	7	8	0,95
5	9	10	1,00
6	11	12	1,05
7	13	14	1,10
8	15	16	1,15
9	17	17	1,20

#### 3.3 Odprtost

##### 3.3.1 Točkovni razredi in faktorji odprtosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	49	0,50
2	50	69	0,80
3	70	79	0,85
4	80	99	0,90
5	100	100	1,00

### 3.4 Površina

#### 3.4.1 Točkovni razredi in faktorji površine

Razred	Površina zemljišča v [m <sup>2</sup> ]		Faktor
	Od	Do	
1	0	999	1,15
2	1.000	4.999	1,10
3	5.000	9.999	1,05
4	10.000	49.999	1,00
5	50.000	149.999	0,94
6	150.000	499.999	0,87
7	500.000	1.999.999	0,80
8	2.000.000	1.000.000.000	0,70