

Priloga 12

MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

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.....	6
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji	6
3.1	Boniteta	6
3.1.1	Točkovni razredi in faktorji bonitete	6

MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

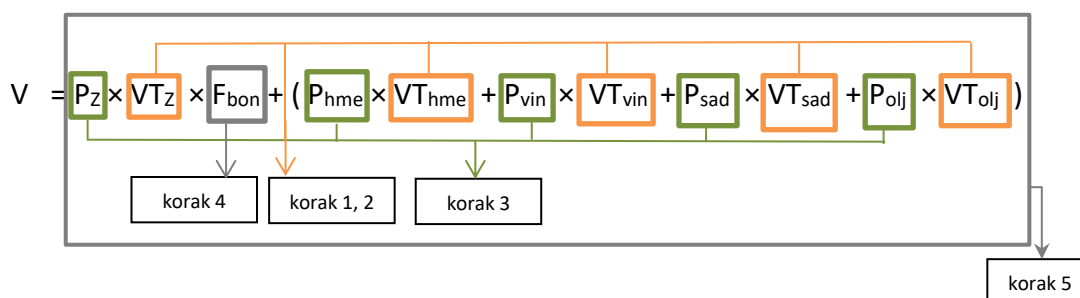
$$V = V_z + V_{tn}$$

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

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost določena za zemljišče (s trajnim nasadom) po modelu KME
V _z	Vrednost zemljišča brez trajnega nasada po modelu KME
V _{tn}	Vrednost trajnega nasada po modelu KME
VT _z	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča brez trajnega nasada po modelu KME
P _z	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1, katerega namenska raba se vrednoti po modelu KME
F _{bon}	Faktor bonitete
VT _{hme}	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² trajnega nasada hmeljišče po modelu KME
P _{hme}	Površina trajnega nasada hmeljišče glede na podrobnejšo dejansko rabo
VT _{vin}	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² trajnega nasada vinograd po modelu KME
P _{vin}	Površina trajnega nasada vinograd glede na podrobnejšo dejansko rabo
VT _{sad}	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² trajnega nasada intenzivni sadovnjak po modelu KME
P _{sad}	Površina trajnega nasada intenzivni sadovnjak glede na podrobnejšo dejansko rabo
VT _{olj}	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² trajnega nasada oljčnik po modelu KME
P _{olj}	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 E, N centroida parcele) 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.

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 m² kmetijskega zemljišča oziroma trajnega nasada po modelu KME

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 oziroma trajnega nasada (hmeljišče, vinograd, intenzivni sadovnjak, oljčnik) po modelu KME.

Slika 2: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča oziroma trajnega nasada (EUR)
-		
-		
-		
-		
-		

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

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

Površino kmetijskega zemljišča se določi glede na opisano hierarhijo glede na podatke o namenski rabi zemljišč. Površino posameznega trajnega nasada se določi v deležu dejanske rabe trajnega nasada v okviru prej določenega kmetijskega zemljišča.

Tabela 1: 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

Korak 4: Določitev faktorja bonitete

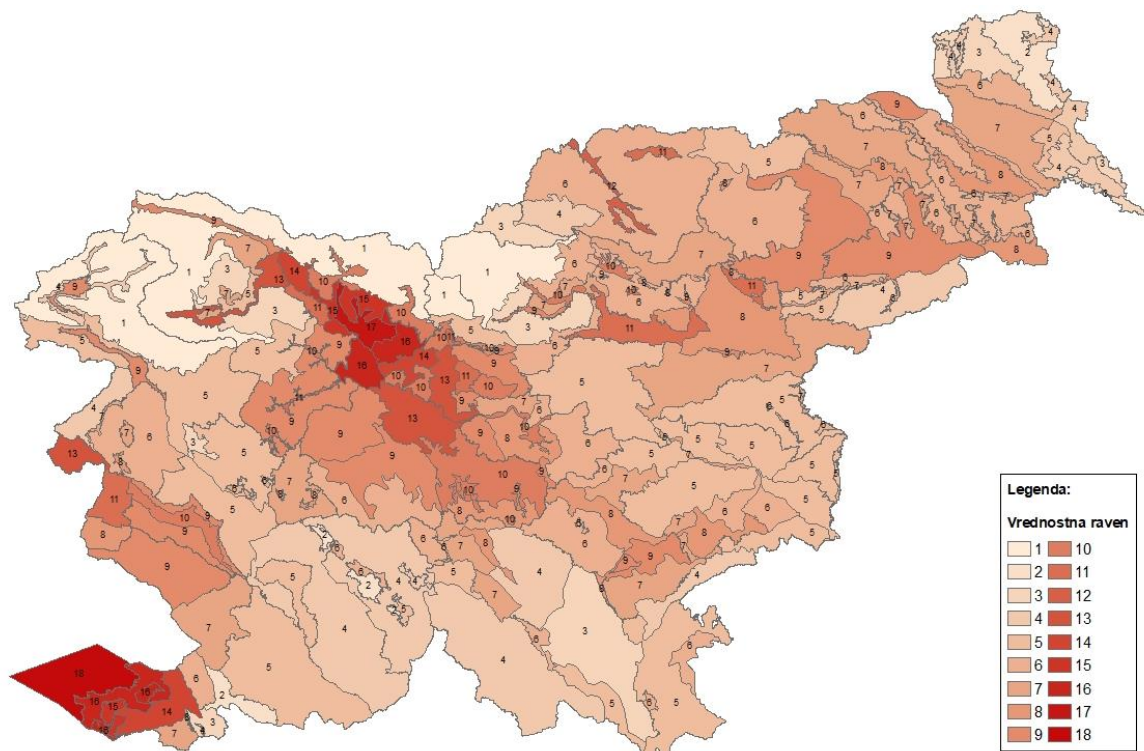
Faktor bonitete je določen s podatkom o boniteti parcele. Tabela faktorja bonitete je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

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

Z uporabo do 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 (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na vrsto trajnega nasada (EUR)			
			hmeljišče	vinograd	intenzivni sadovnjak	oljčnik
1	5.000	0,50	1,00	1,00	1,20	1,10
2	5.900	0,59	1,00	1,00	1,20	1,10
3	6.900	0,69	1,00	1,00	1,20	1,10
4	8.100	0,81	1,00	1,00	1,20	1,10
5	9.500	0,95	1,00	1,00	1,20	1,10
6	11.000	1,10	1,00	1,00	1,20	1,10
7	12.800	1,28	1,00	1,00	1,20	1,10
8	14.800	1,48	1,00	1,00	1,20	1,10
9	17.200	1,72	1,00	1,00	1,20	1,10
10	20.000	2,00	1,00	1,00	1,20	1,10
11	23.200	2,32	1,00	1,00	1,20	1,10
12	27.000	2,70	1,00	1,00	1,20	1,10
13	31.200	3,12	1,00	1,00	1,20	1,10
14	36.300	3,63	1,00	1,00	1,20	1,10
15	42.100	4,21	1,00	1,00	1,20	1,10
16	49.000	4,90	1,00	1,00	1,20	1,10
17	57.000	5,70	1,00	1,00	1,20	1,10
18	66.400	6,64	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	Točke		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