

Priloga 11

MODEL VREDNOTENJA ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)

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

MODEL VREDNOTENJA ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

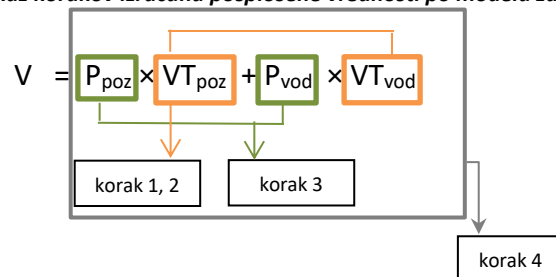
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = P_{\text{poz}} \times VT_{\text{poz}} + P_{\text{vod}} \times VT_{\text{vod}}$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost določena za zemljišče po modelu DRZ
P_{poz}	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1, katerega dejanska raba ustreza skupini POZ
P_{vod}	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1, katerega dejanska raba ustreza skupini VOD
VT_{poz}	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča za skupino POZ po modelu DRZ
VT_{vod}	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča za skupino VOD po modelu DRZ

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za druga zemljišča (DRZ)



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 druga 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 za skupini POZ in VOD po modelu DRZ

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 POZ ali VOD) po modelu DRZ.

Slika 2: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino DRZ (POZ, VOD) (EUR)
-		
-		
-		
-		
-		

Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po skupinah (VOD ali POZ) po modelu DRZ

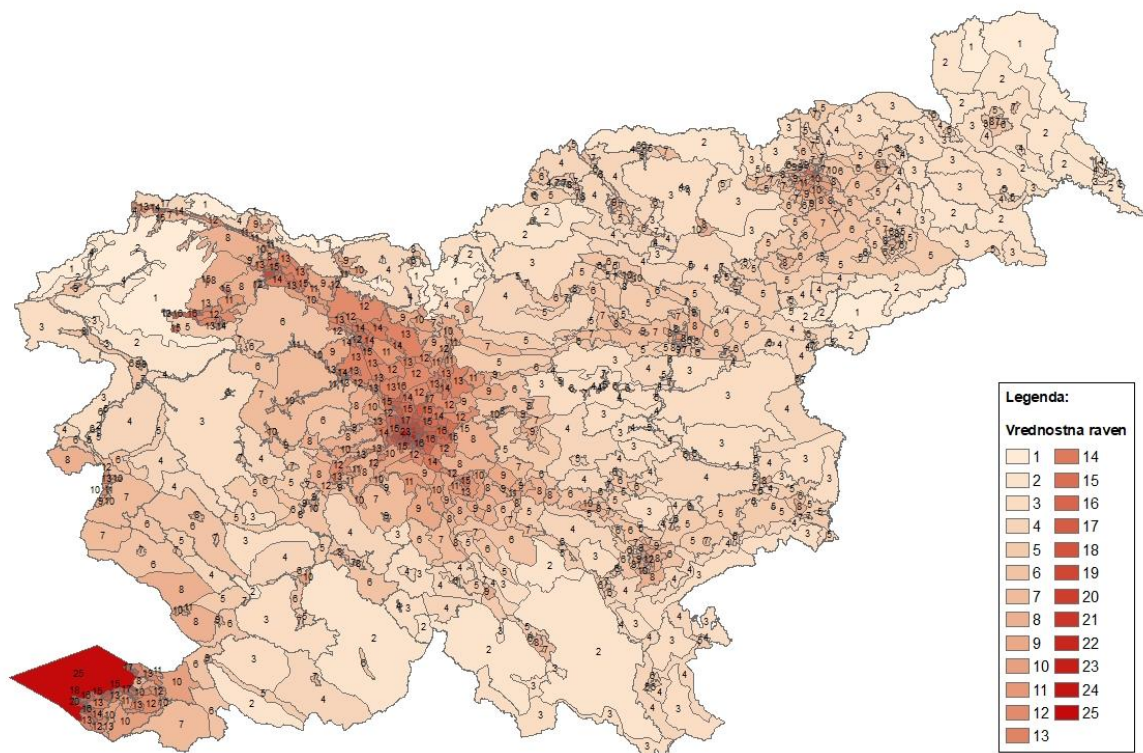
Izračuna se površina zemljišč po skupinah dejanskih rab zemljišč (POZ ali VOD), ki se vrednotijo z modelom DRZ. 3. člen ZMVN-1 določa, da podatek o rabi parcele določa enote vrednotenja. Za parcele se enote vrednotenja določajo glede na njihovo namensko rabo, razen za dele parcel pod stavbami in dele 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 DRZ

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 DRZ (EUR)	
		VOD	POZ
1	750	0,07	0,75
2	960	0,09	0,96
3	1.230	0,11	1,23
4	1.590	0,14	1,59
5	2.050	0,18	2,05
6	2.600	0,23	2,60
7	3.300	0,29	3,30
8	4.000	0,35	4,00
9	4.700	0,43	4,70
10	5.500	0,52	5,50
11	6.400	0,62	6,40
12	7.500	0,75	7,50
13	8.800	0,89	8,80
14	10.200	0,98	10,20
15	12.000	1,10	12,00
16	14.200	1,21	14,20
17	16.100	1,35	16,10
18	18.900	1,50	18,90
19	22.100	1,70	22,10
20	25.500	1,92	25,50
21	28.500	2,22	28,50
22	32.500	2,60	32,50
23	36.500	2,90	36,50
24	40.500	3,20	40,50
25	45.000	3,60	45,00