

Priloga 12

MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti	3
2	Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele	5
2.1	Vrednostne cone	5
2.2	Referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostna tabela.....	5
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 ZEMLIŠČA (KME)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

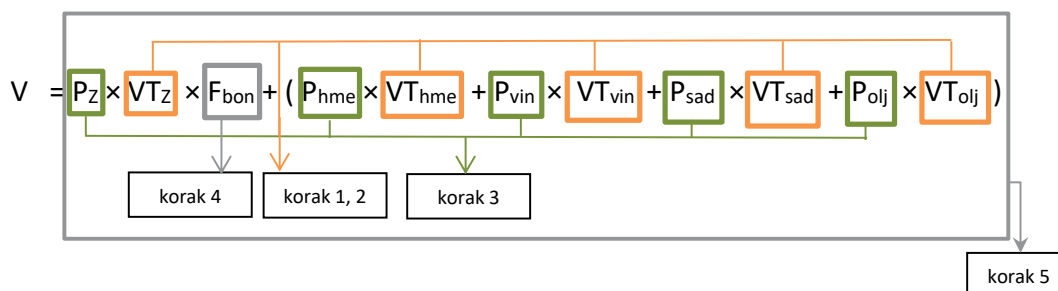
$$V = V_z + V_{tn}$$

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

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.

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 ali je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno enaka, se izbere tista vrednostna cona, ki ima nižjo vrednostno raven.
- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono, se določi najbližja vrednostna cona, če oddaljenost od nje ni večja kot 500 m.

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 podlagi 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. vrednostne 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

Z upoštevanjem vrstnega reda oblikovanja enot vrednotenja se izračuna površina zemljišč modela KME glede na šifro namenske rabe.

V okviru tako določenega kmetijskega zemljišča se določi površina posameznega trajnega nasada glede na šifro dejanske rabe iz tabele 1.

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

Dodatni pogoji pripisa:

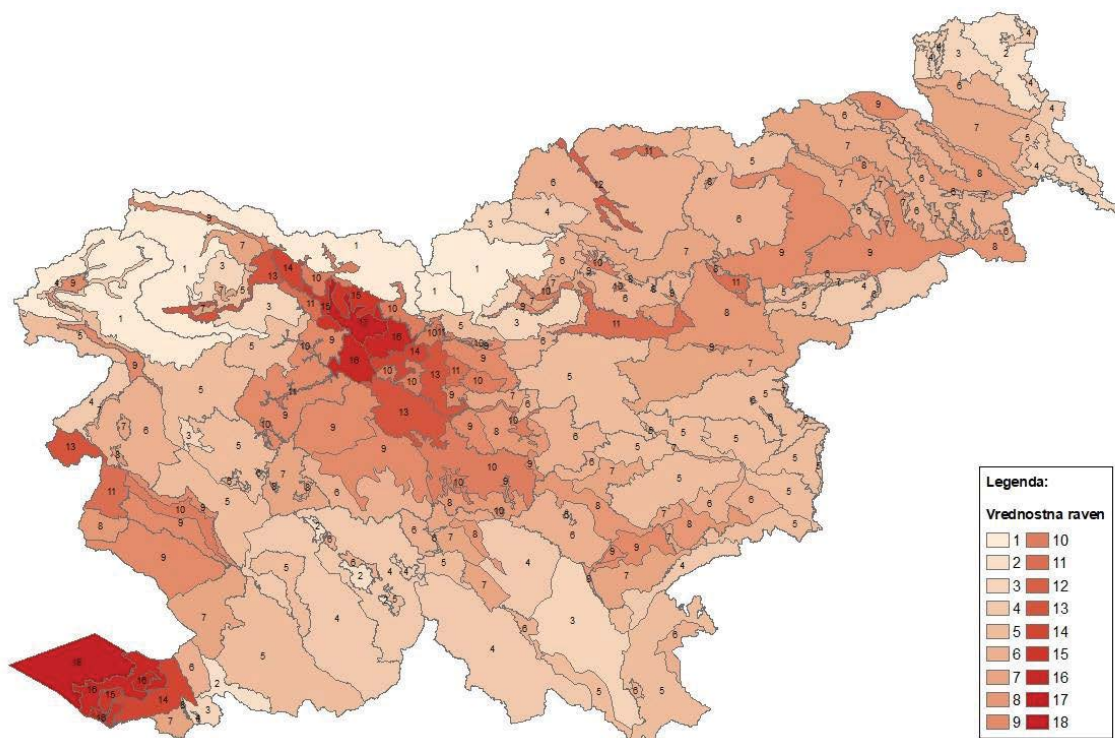
- Če ni podatka o dejanski rabi, potem se dejanska raba obravnava s šifro 90 – nedoločena raba v deležu 100 %.
- Če je vsota deležev namenske rabe manjša od 100 %, potem se nedefiniran ostanek do 100 % obravnava kot namenska raba območja drugih zemljišč.
- Če je vsota deležev dejanske rabe manjša od 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 in vrednostne tabele**2.1 Vrednostne cone****2.2 Referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostna tabela**

Referenčna enota modela za kmetijska zemljišča (KME) ima naslednje lastnosti:
 namenska raba zemljišča je kmetijsko zemljišče,
 površina zemljišča je enaka 10.000 m²,
 ima 50 bonitetnih točk.

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za kmetijska zemljišča (KME)

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