

Priloga 13

MODEL VREDNOTENJA ZA GOZD (GOZ)

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
3.2	Rastiščni koeficient.....	6
3.2.1	Točkovni razredi in faktorji rastiščnega koeficienta.....	6
3.3	Odprtost	7
3.3.1	Točkovni razredi in faktorji odprtosti.....	7
3.4	Površina	7
3.4.1	Točkovni razredi in faktorji površine.....	7

MODEL VREDNOTENJA ZA GOZD (GOZ)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

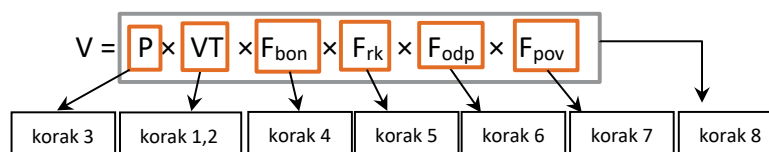
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

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 ² zemljišča po modelu GOZ
F _{bon}	Faktor bonitete
F _{rk}	Faktor rastiščnega koeficienta
F _{odp}	Faktor odprtosti
F _{pov}	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.

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 zemljišča po modelu GOZ

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 po modelu GOZ.

Slika 2: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča (EUR)
-		
-		
-		
-		
-		

Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po modelu GOZ

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

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: 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.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če je vrednost rastiščnega koeficienta večja od 17, se za izračun vzame vrednost 17.

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.

Dodatni pogoj pripisa:

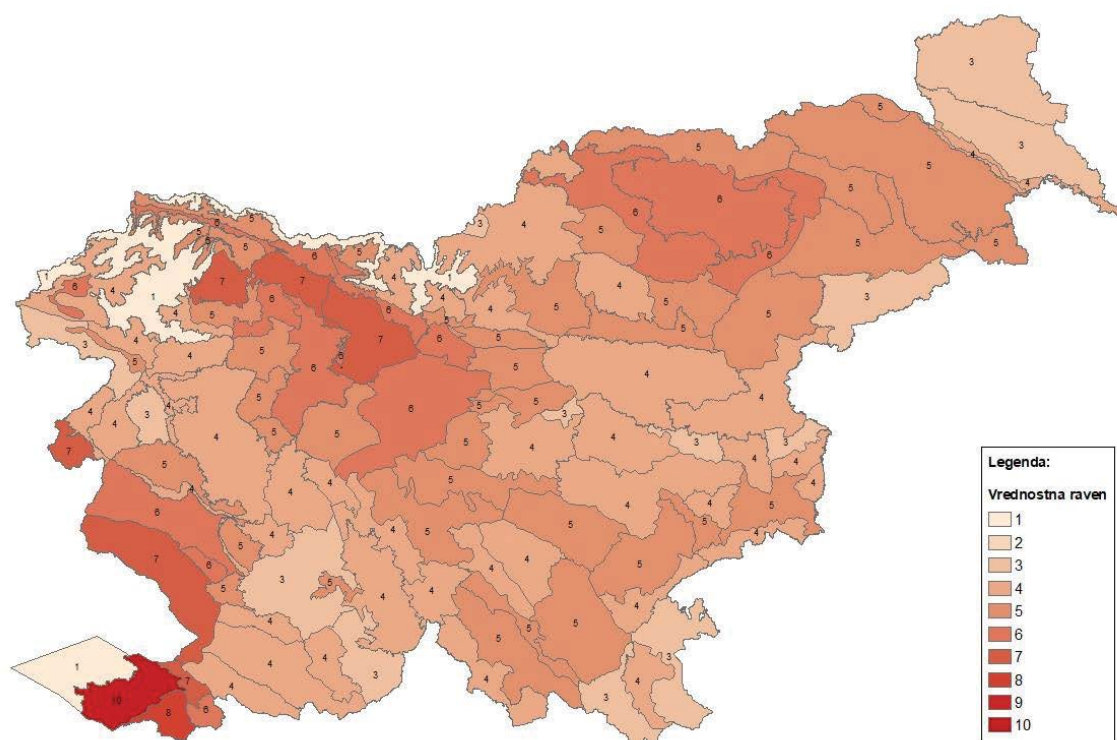
- Če je podatek o odprtosti večji od 100, se za izračun vzame vrednost 100.

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 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 gozd (GOZ) ima naslednje lastnosti:

- namenska raba zemljišča je gozdno zemljišče,
- površina zemljišča je enaka 10.000 m²,
- ima 30 bonitetnih točk, odprtost 100 % in rastiščni koeficient 9.

Tabela 1: Vrednostne ravni po modelu za gozd (GOZ)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² 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 ²]		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