

# Priloga 14

## **MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)**

## **Kazalo**

<b>1</b>	<b>Enačbe in način izračuna vrednosti .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele .....</b>	<b>5</b>
2.1	Vrednostne cone .....	5
2.2	Referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostna tabela.....	5

## MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

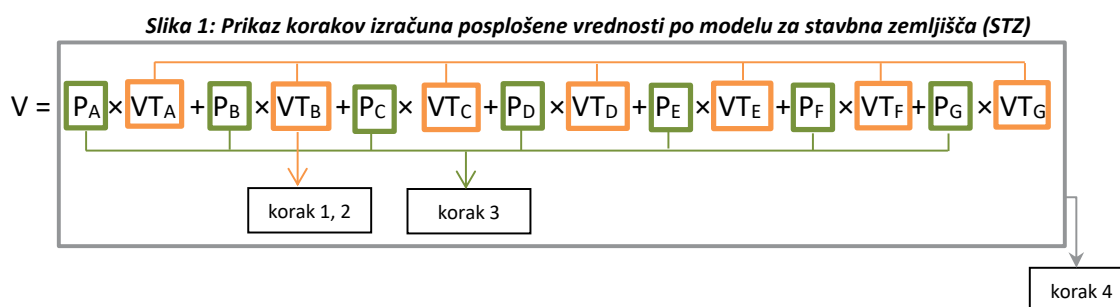
### 1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = P_A \times VT_A + P_B \times VT_B + P_C \times VT_C + P_D \times VT_D + P_E \times VT_E + P_F \times VT_F + P_G \times VT_G$$

Oznaka	Opis oznake
<b>V</b>	Posplošena vrednost, določena za zemljišče po modelu STZ
<b>P<sub>A-G</sub></b>	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1 z namensko rabo, ki ustreza skupini A–G, pri čemer se v površino zemljišča ne všteta zemljišča pod stavbo
<b>VT<sub>A-G</sub></b>	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča glede na skupino STZ (A–G) iz vrednostne tabele (poglavje 2.2)

Koraki izračuna posplošene vrednosti:



#### **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 stavbna 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 m<sup>2</sup> zemljišča po skupinah (A–G) za model STZ**

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Vrednostne ravni in vrednostna tabela, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost za m<sup>2</sup> zemljišča (za posamezno skupino A–G) po modelu STZ (VT<sub>A-G</sub>).

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele

Št. vrednostne ravni	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča glede na skupino STZ (A–G) (EUR)
–	
–	
–	
–	
–	

**Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po skupinah A–G modela STZ**

Z upoštevanjem vrstnega reda oblikovanja enot vrednotenja se izračuna površina posamezne skupine zemljišč A–G modela STZ glede na podrobnejšo namensko rabo.

**Dodatni pogoji pripisa:**

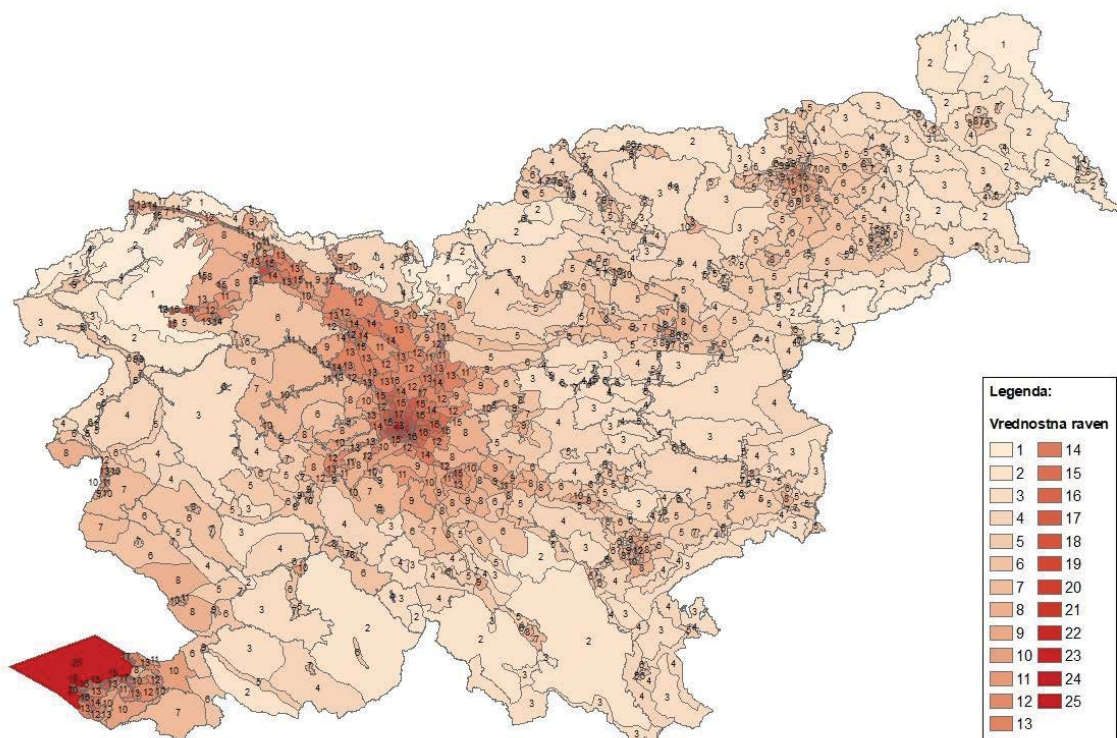
- Če ni podatka o dejanski rabi, potem se dejanska raba obravnava s šifro 90 – nedoločena raba v deležu 100 %.
- Če je vsota deležev namenske rabe manjša od 100 %, potem se nedefiniran ostanek do 100 % obravnava kot namenska raba območja drugih zemljišč.
- Če je vsota deležev dejanske rabe manjša od 100%, potem se nedefiniran ostanek do 100 % obravnava s šifro 90 – nedoločena raba.

**Korak 4: Izračun posplošene vrednosti za zemljišče po modelu STZ**

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 stavbna zemljišča (STZ) ima naslednje lastnosti:

- namenska raba zemljišča je stavbno zemljišče primerno za stanovanjsko rabo,
- površina zemljišča je enaka 1000 m<sup>2</sup>.

Tabela 1: Vrednostne ravni po modelu za stavbna zemljišča (STZ)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
		A	B	C	D	E	F	G
1	2.540	3,78	2,54	1,40	1,00	0,75	0,60	0,07
2	3.300	4,91	3,30	1,82	1,20	0,96	0,77	0,09
3	4.290	6,38	4,29	2,35	1,49	1,23	0,98	0,11
4	5.560	8,29	5,56	3,00	1,90	1,59	1,26	0,14
5	7.200	10,70	7,20	3,80	2,40	2,05	1,63	0,18
6	9.300	13,80	9,30	4,90	3,10	2,60	2,10	0,23
7	12.000	17,60	12,00	6,30	4,00	3,30	2,70	0,29
8	14.700	22,00	14,70	7,80	4,90	4,00	3,30	0,35
9	18.000	27,00	18,00	9,60	5,90	4,70	3,90	0,43
10	21.900	32,50	21,90	11,70	7,00	5,50	4,60	0,52
11	26.700	40,00	26,70	14,20	8,20	6,40	5,40	0,62
12	32.100	48,00	32,10	17,00	9,50	7,50	6,30	0,75
13	38.100	57,00	38,10	20,30	11,00	8,80	7,30	0,89
14	45.600	68,00	45,60	24,20	12,80	10,20	8,20	0,98
15	54.300	81,50	54,30	28,90	14,80	12,00	9,10	1,10
16	64.500	96,70	64,50	34,50	17,10	14,20	10,20	1,21
17	76.800	115,00	76,80	41,00	19,80	16,10	11,30	1,35
18	89.700	134,00	89,70	48,00	22,90	18,90	12,50	1,50
19	105.000	157,00	105,00	56,00	26,60	22,10	14,40	1,70
20	120.000	181,00	120,00	65,00	30,60	25,50	16,70	1,92
21	136.000	204,00	136,00	73,00	34,50	28,50	18,90	2,22
22	154.000	231,00	154,00	82,00	39,00	32,50	21,40	2,60
23	173.000	259,00	173,00	92,00	43,70	36,50	24,00	2,90
24	192.000	287,00	192,00	102,00	48,50	40,50	26,50	3,20
25	212.000	319,00	212,00	113,00	54,00	45,00	29,50	3,60