

**Opis modela – MODEL ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)****MODEL VREDNOTENJA ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)****1. Definicija modela****1.1. Definiranje modela**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19, v nadaljevanju: ZMVN-1) določa, da se model za druga zemljišča (DRZ) uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Predmet vrednotenja so zemljišča, ki imajo dejansko rabo navedeno v poglavju 1.2. Seznam zemljišč po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu.

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con in vrednostnih ravni. Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Vrednosti v tabeli vrednostnih ravni so izražene za referenčno enoto vrednotenja.

Datum modela vrednotenja oziroma datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin, je 01.01.2022.

**1.2. Istovrstne skupine drugih zemljišč**

Določeni sta istovrstni skupini rab, za katere na trgu veljajo enake oziroma podobne sile ponudbe in povpraševanja. Ti dve skupini sta obravnavani v okviru modela DRZ vsaka posebej kot pod-model (DRZ-POZ in DRZ-VOD), in sicer:

- DRZ-POZ: z javno infrastrukturo pozidana zemljišča (ceste, železnice),
- DRZ-VOD: vodna zemljišča.

**1.3. Seznam zemljišč po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu**

V skladu s 3. členom ZMVN-1 se nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo za posebne enote vrednotenja izkazuje vrsta dejavnosti, za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči pod stavbami dejanska raba delov stavb, za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča dejanska raba zemljišč in za ostala zemljišča njihova namenska raba.

Z modelom se vrednotijo zemljišča, ki so v Evidenci vrednotenja evidentirana z naslednjimi šiframi dejanske rabe zemljišč:

**Tabela 1: Zemljišča po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu za druga zemljišča (DRZ)**

Šifra	Vrsta dejanske rabe zemljišča	Opis dejanske rabe zemljišča	Skupina DRZ
32	Javna državna cestna infrastruktura	Pripadajoče zemljišče državne cestne infrastrukture, na katerem so objekti in naprave, potrebni za nemoteno odvijanje javnega cestnega prometa ter zemljišča, potrebna za uporabo teh objektov in naprav v skladu z zakonom, ki ureja ceste.	POZ
34	Javna občinska cestna infrastruktura	Pripadajoče zemljišče občinske javne cestne infrastrukture, na katerem so objekti in naprave, potrebni za nemoteno odvijanje javnega cestnega prometa ter zemljišča, potrebna za uporabo teh objektov in naprav v skladu s predpisi, ki urejajo ceste.	POZ
36	Javna železniška infrastruktura	Pripadajoče zemljišče javne železniške infrastrukture, na katerem so objekti in naprave, potrebni za nemoteno odvijanje javnega železniškega prometa, ter zemljišče, potrebno za uporabo teh objektov in naprav v skladu s predpisi, ki urejajo železniški promet.	POZ
40	Vodna zemljišča	Zemljišče, ki je v skladu s predpisi, ki urejajo vode, opredeljeno kot vodno zemljišče morja ali celinskih voda.	VOD

## Opis modela – MODEL ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)

V izračunu so upoštevani uradni podatki o dejanski rabi vodnih zemljišč, železnic, državnih ter občinskih cest, ki so jih do izvedbe izračuna posplošenih vrednosti posredovali upravljavci teh podatkov v skladu s predpisano metodologijo in so vključeni v skupni sloj dejanske rabe zemljišč. Vrednosti v evidenci vrednotenja se izračunavajo sproti z dnevnim preračunom glede na izvedene spremembe v podatkih.

## 2. Opis modela vrednotenja

### 2.1. Referenčna enota vrednotenja

Referenčna enota modela za druga zemljišča (DRZ) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba zemljišča je javna cestna ali železniška infrastruktura,
- površina zemljišča je enaka 1000 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Vrednostne ravni

Vsaki vrednostni coni je dodeljena vrednostna raven. Vrednost v posamezni vrednostni ravni predstavlja vrednost referenčne enote znotraj obravnavane vrednostne cone.

**Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za druga zemljišča (DRZ)**

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča glede na skupino DRZ (EUR)	
		VOD	POZ
1	1.400	0,13	1,40
2	1.700	0,16	1,70
3	2.200	0,20	2,20
4	2.800	0,25	2,80
5	3.600	0,32	3,60
6	4.600	0,40	4,60
7	5.900	0,50	5,90
8	7.400	0,62	7,40
9	9.400	0,76	9,40
10	11.900	0,93	11,90
11	15.100	1,13	15,10
12	19.100	1,37	19,10
13	24.100	1,70	24,10
14	30.500	2,15	30,50
15	38.400	2,72	38,40
16	48.000	3,44	48,00
17	59.200	4,20	59,20
18	70.000	5,10	70,00
19	82.000	6,10	82,00
20	95.000	7,20	95,00
21	110.000	8,45	110,00
22	127.000	9,90	127,00
23	142.000	11,60	142,00
24	159.000	13,50	159,00
25	177.000	15,60	177,00
26	198.000	18,00	198,00
27	220.000	20,70	220,00

**Opis modela – MODEL ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)**

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča glede na skupino DRZ (EUR)	
		VOD	POZ
28	244.000	23,80	244,00
29	272.000	27,30	272,00
30	302.000	31,00	302,00

### 2.3. Izračun posplošene vrednosti

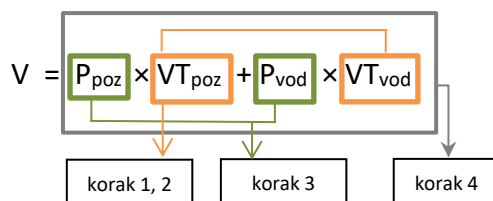
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

Oznaka	Opis oznake
<b>V</b>	Posplošena vrednost, določena za zemljišče po modelu DRZ
<b>P<sub>poz</sub></b>	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1, katerega dejanska raba ustreza skupini POZ
<b>P<sub>vod</sub></b>	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1, katerega dejanska raba ustreza skupini VOD
<b>VT<sub>poz</sub></b>	Vrednost iz vrednostne tabele za m <sup>2</sup> zemljišča za skupino POZ po modelu DRZ
<b>VT<sub>vod</sub></b>	Vrednost iz vrednostne tabele za m <sup>2</sup> 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 grafičnem sloju vrednostnih con.

#### **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 najbližjo vrednostno cono, če oddaljenost od nje ni večja kot 500 m.

## Opis modela – MODEL ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (DRZ)

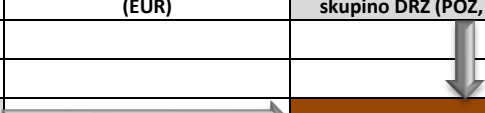
### Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m<sup>2</sup> zemljišča po skupinah (POZ in VOD) za model DRZ

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2. Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost za m<sup>2</sup> zemljišča (za posamezno skupino POZ ali VOD) po modelu DRZ.

Vrednostna tabela za druga zemljišča je predstavljena v mapi 4\_Vrednostne tabele.

Slika 2: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča glede na skupino DRZ (POZ, VOD) (EUR)
–		
–		
–		
–		
–		



### Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po skupinah POZ ali VOD modela 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.

#### 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 DRZ

Z uporabo do zdaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 2.3. Izračun posplošene vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvede tako, kot je določeno v 23. členu ZMVN-1.