

Opis modela – MODEL ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)**MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)****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 kmetijska zemljišča (KME) uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Predmet vrednotenja so kmetijska zemljišča brez ali s trajnim nasadom (hmeljišče, vinograd, intenzivni sadovnjak, oljčnik), ki imajo namensko rabo navedeno v poglavju 1.2. Seznam zemljišč po namenski rabi, ki se vrednotijo po modelu.

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con in vrednostnih ravni ter faktorja bonitete. 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. Seznam zemljišč po namenski 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 namenske rabe zemljišč:

Tabela 1: Zemljišča po namenski rabi, ki se vrednotijo po modelu za kmetijska zemljišča (KME)

Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišč
20000	Območja kmetijskih zemljišč
20100	Najboljša kmetijska zemljišča
20200	Druga kmetijska zemljišča

2. Opis modela vrednotenja**2.1. Referenčna enota vrednotenja**

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,
- trajni nasad ni prisoten.

2.2. Vrednostne ravni

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

Opis modela – MODEL ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za kmetijska zemljišča (KME)

Št. vrednostne 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	5.700	0,57	1,00	1,00	1,20	1,10
2	6.700	0,67	1,00	1,00	1,20	1,10
3	7.800	0,78	1,00	1,00	1,20	1,10
4	9.200	0,92	1,00	1,00	1,20	1,10
5	10.700	1,07	1,00	1,00	1,20	1,10
6	12.400	1,24	1,00	1,00	1,20	1,10
7	14.500	1,45	1,00	1,00	1,20	1,10
8	16.700	1,67	1,00	1,00	1,20	1,10
9	19.400	1,94	1,00	1,00	1,20	1,10
10	22.600	2,26	1,00	1,00	1,20	1,10
11	26.200	2,62	1,00	1,00	1,20	1,10
12	30.500	3,05	1,00	1,00	1,20	1,10
13	35.300	3,53	1,00	1,00	1,20	1,10
14	41.000	4,10	1,00	1,00	1,20	1,10
15	47.600	4,76	1,00	1,00	1,20	1,10
16	55.400	5,54	1,00	1,00	1,20	1,10
17	64.400	6,44	1,00	1,00	1,20	1,10
18	75.000	7,50	1,00	1,00	1,20	1,10

2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

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

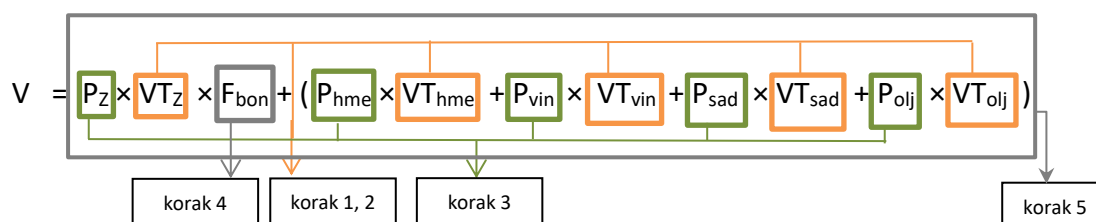
Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za zemljišče (s trajnim nasadom) po modelu KME
V _z	Vrednost zemljišča brez trajnega nasada po modelu KME
V _{tn}	Vrednost trajnega nasada po modelu KME
VT _z	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča brez trajnega nasada po modelu KME
P _z	Površina 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

Opis modela – MODEL ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

Oznaka	Opis oznake
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



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 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 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, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost za m² zemljišča oziroma trajnega nasada (hmeljišče, vinograd, intenzivni sadovnjak, oljčnik) po modelu KME. Vrednostna tabela za kmetijska zemljišča je predstavljena v mapi 4_Vrednostne tabele.

Slika 2: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča oziroma trajnega nasada (EUR)
–		
–		
–		
–		
–		

Opis modela – MODEL ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

Korak 3: Izračun površine kmetijskega zemljišča, ter površin zemljišč po vrsti trajnih nasadov po modelu KME

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 vodna zemljišča, železnice ter ceste, za vsa preostala zemljišča pa se upoštevajo podatki o namenski rabi.

Površino kmetijskega zemljišča se določi glede na opisano hierarhijo glede na podatke o namenski rabi zemljišč. Površino posameznega trajnega nasada se določi v deležu dejanske rabe trajnega nasada v okviru prej določenega kmetijskega zemljišča.

Tabela 3: 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 s šifro 50000 – 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 mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

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 2.3. Izračun posplošene vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvede tako, kot je določeno v 23. členu ZMVN-1.