

Opis modela – MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)**MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)****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 stavbna zemljišča (STZ) uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Predmet vrednotenja so zemljišča, ki imajo namensko rabo navedeno v poglavju 1.3. Seznam zemljišč po namenski 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 stavbnih zemljišč

Izmed vseh možnih namenskih rab zemljišč so določene istovrstne skupine rab, za katere na trgu veljajo enake oziroma podobne sile ponudbe in povpraševanja. Te skupine so obravnavane v okviru modela STZ z različnimi nivoji vrednosti (STZ-A, STZ-B,..., STZ-G), in sicer:

- STZ-A: pretežno območja centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba),
- STZ-B: pretežno območja stanovanjske rabe,
- STZ-C: pretežno proizvodna območja (industrijska, proizvodna raba, površine pridobivanja mineralnih surovin),
- STZ-D: parki in zelene površine,
- STZ-E: prometna območja (enako kot model DRZ – ceste, železnice),
- STZ-F: območja varstva, obrambe,
- STZ-G: neplodna zemljišča, vodna, ostalo (enako kot model DRZ – vodna zemljišča).

1.3. 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 stavbna zemljišča (STZ)

Skupina STZ	Šifra namenske rabe zemljišča
A	10200, 10210, 10220, 10400, 10410, 10420
B	10000, 10100, 10110, 10120, 10130, 10140, 11100, 11200
C	10300, 10310, 10320, 10330, 50100, 50110, 50120
D	10430, 10500, 10510, 10520, 10530, 10540, 10550
E	10600, 10610, 10620, 10630, 10640, 10650, 10660, 10700, 10800, 10900
F	11000, 50200, 50300
G	40000, 40100, 40110, 40120, 40200, 50000, 50400

Opis modela – MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

Vrsta namenske rabe po šifrantu je navedena v Prilogi 1.

2. Opis modela vrednotenja

2.1. Referenčna enota vrednotenja

Referenčna enota modela za stavbna zemljišča (STZ) ima naslednje lastnosti:

- namenska raba zemljišča je stavbno zemljišče, primerno za stanovanjsko rabo,
- površina zemljišča je enaka 1.000 m².

2.2. Vrednostne ravni

Vsaki vrednostni con je dodeljena vrednostna raven. Vrednosti v posamezni vrednostni ravni predstavljajo vrednost referenčne enote znotraj obravnavane vrednostne cone ter vrednost m² zemljišča glede na skupino STZ.

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za stavbna zemljišča (STZ)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
		A	B	C	D	E	F	G
1	3.400	4,40	3,40	2,60	1,50	1,40	0,51	0,13
2	4.300	5,60	4,30	3,20	1,90	1,70	0,65	0,16
3	5.400	7,20	5,40	4,10	2,40	2,20	0,84	0,20
4	6.900	9,30	6,90	5,20	3,10	2,80	1,08	0,25
5	8.900	12,00	8,90	6,70	4,00	3,60	1,38	0,32
6	11.500	15,50	11,50	8,60	5,20	4,60	1,76	0,40
7	14.700	20,00	14,70	11,00	6,60	5,90	2,24	0,50
8	18.600	25,50	18,60	14,00	8,40	7,40	2,83	0,62
9	23.600	32,70	23,60	17,70	10,60	9,40	3,58	0,76
10	29.800	42,00	29,80	22,40	13,40	11,90	4,51	0,93
11	37.700	53,20	37,70	28,30	17,00	15,10	5,70	1,13
12	47.700	67,50	47,70	35,80	21,50	19,10	7,18	1,37
13	60.300	85,00	60,30	45,20	27,10	24,10	9,00	1,70
14	76.200	106,00	76,20	57,20	34,30	30,50	11,10	2,15
15	96.000	131,00	96,00	72,00	43,20	38,40	13,60	2,72
16	120.000	159,00	120,00	90,00	54,00	48,00	16,50	3,44
17	148.000	189,00	148,00	111,00	66,60	59,20	20,00	4,20
18	175.000	219,00	175,00	131,00	78,80	70,00	24,00	5,10
19	205.000	251,00	205,00	154,00	92,30	82,00	28,50	6,10
20	238.000	285,00	238,00	179,00	107,00	95,00	33,80	7,20
21	275.000	323,00	275,00	206,00	124,00	110,00	40,00	8,45
22	317.000	366,00	317,00	237,00	143,00	127,00	47,00	9,90
23	355.000	412,00	355,00	266,00	160,00	142,00	54,00	11,60
24	397.000	460,00	397,00	298,00	179,00	159,00	61,00	13,50
25	443.000	513,00	443,00	332,00	199,00	177,00	68,70	15,60
26	494.000	572,00	494,00	370,00	222,00	198,00	77,30	18,00
27	550.000	638,00	550,00	412,00	248,00	220,00	86,70	20,70
28	611.000	711,00	611,00	458,00	275,00	244,00	97,00	23,80
29	679.000	791,00	679,00	509,00	306,00	272,00	108,00	27,30
30	754.000	879,00	754,00	565,00	339,00	302,00	120,00	31,00

Opis modela – MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

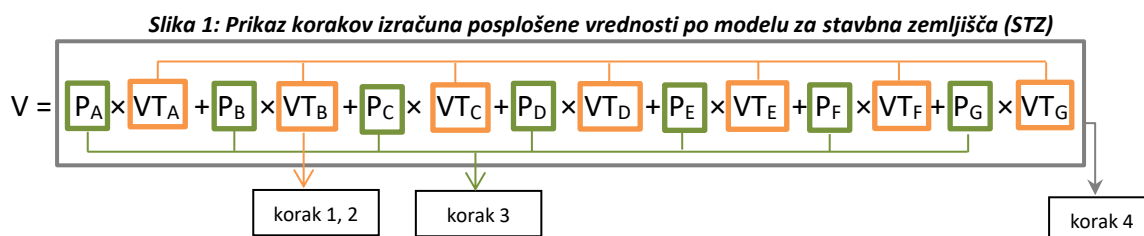
2.3. Izračun posplošene vrednosti

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
V	Posplošena vrednost, določena za zemljišče po modelu STZ
P_{A-G}	Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1 z namensko rabo, ki ustreza skupini A-G, pri čemer se v površino zemljišča ne všteto zemljišča pod stavbo
VT_{A-G}	Vrednost m ² 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 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 zemljišča po skupinah (A–G) za model STZ

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2. Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost za m² zemljišča (za posamezno skupino A–G) po modelu STZ (VT_{A-G}). Vrednostna tabela za stavbna zemljišča je predstavljena v mapi 4_Vrednostne tabele.

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele

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

Opis modela – MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)**Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po skupinah A–G modela STZ**

Izračuna se površina zemljišč po skupinah podrobnejših namenskih rab (A–G) modela STZ, brez površin zemljišč pod stavbo, ki se vrednotijo po dejanski rabi delov stavb (3. člen ZMVN-1).

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 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: Izračun posplošene vrednosti za zemljišče po modelu STZ

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.

Opis modela – MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ) – Priloga 1
PRILOGA 1: ŠIFRANT NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ

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 stavbna zemljišča (STZ)

Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišča	Skupina STZ
10000	Območja stavbnih zemljišč	B
10100	Območja stanovanj	B
10110	Stanovanjske površine	B
10120	Stanovanjske površina za posebne namene	B
10130	Površine podeželskega naselja	B
10140	Površine počitniških hiš	B
10200	Območja centralnih dejavnosti	A
10210	Osrednja območja centralnih dejavnosti	A
10220	Druga območja centralnih dejavnosti	A
10300	Območja proizvodnih dejavnosti	C
10310	Površine za industrijo	C
10320	Gospodarske cone	C
10330	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	C
10400	Posebna območja	A
10410	Površine za turizem	A
10420	Površine drugih območij	A
10430	Športni centri	D
10500	Območja zelenih površin	D
10510	Površine za oddih in rekreacijo	D
10520	Parki	D
10530	Površine za vrtičkarstvo	D
10540	Druge urejene zelene površine	D
10550	Pokopališča	D
10600	Območja prometne infrastrukture	E
10610	Površine cest	E
10620	Površine železnic	E
10630	Letališča	E
10640	Heliporti	E
10650	Pristanišča	E
10660	Ostale prometne površine	E
10700	Območja komunikacijske infrastrukture	E
10800	Območja energetske strukture	E
10900	Območja okoljske infrastrukture	E
11000	Območja za potrebe obrambe v naselju	F
11100	Površine razpršene poselitve	B
11200	Razpršena gradnja	B

Opis modela – MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ) – Priloga 1

Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišča	Skupina STZ
40000	Območja vodnih zemljišč	G
40100	Površinske vode	G
40110	Celinske vode	G
40120	Morje	G
40200	Območje vodene infrastrukture	G
50000	Območja drugih zemljišč	G
50100	Območja mineralnih snovi	C
50110	Površine nadzemnega pridobivalnega prostora	C
50120	Površine podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki omogoča drugo rabo	C
50200	Območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami	F
50300	Območja za potrebe obrambe zunaj naselij	F
50400	Ostala območja	G