

Opis modela – MODEL ZA GOZD (GOZ)**MODEL VREDNOTENJA ZA GOZD (GOZ)****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 gozd (GOZ) uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Predmet vrednotenja so gozdna zemljišča, 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 faktorjev bonitete, rastiščnega koeficienta, odprtosti in površine gozdnega zemljišča. 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 gozd (GOZ)

Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišč
30000	Območja gozdnih zemljišč
30100	Gozdna zemljišča

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

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.

Opis modela – MODEL ZA GOZD (GOZ)

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 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

2.3. Izračun posplošene vrednosti

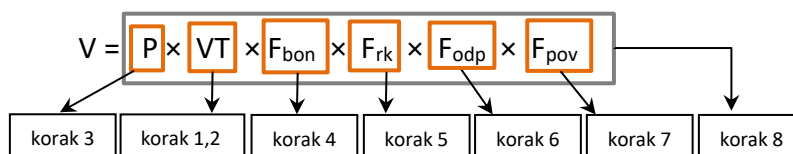
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

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)



Opis modela – MODEL 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 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 modelu GOZ

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2. Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost za m² zemljišča po modelu GOZ. Vrednostna tabela za gozdna 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 (EUR)
–		
–		
–		
–		
–		

Korak 3: Izračun površine zemljišča, vrednotenega po modelu GOZ

Izračuna se površina zemljišč po namenski rabi zemljišč, ki se vrednotijo z modelom GOZ. 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.

Opis modela – MODEL ZA GOZD (GOZ)

Korak 4: Določitev faktorja bonitete

Faktor bonitete je določen s podatkom o boniteti parcele. Tabela faktorja bonitete je dostopna pod v mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

Korak 5: Določitev faktorja rastiščnega koeficienta

Faktor rastiščnega koeficienta je določen s podatkom o rastiščnem koeficientu parcele. Tabela faktorja rastiščnega koeficienta je dostopna v mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

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 mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

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 mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

Korak 8: Izračun posplošene vrednosti za zemljišče po modelu GOZ

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.