

 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN


MODEL ZA GOZD (GOZ)





Valenka Drčar Matko
valenka.drcar@gov.si

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR 1

 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Predmet vrednotenja po modelu GOZ

(5. člen ZMVN-1)
Model GOZ se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd.


območja gozdnih zemljišč

- gozdna zemljišča

	Število parcelnih delov	površina
Model GOZ	1.726.777	1.160.800 ha

Podatki REN 12.04.2018

2



Izhodišča in podatki za določitev modela GOZ

Uporabljen je način tržnih primerjav.

Osnova za določitev modela so pregledani in obdelani podatki tržnih prodaj iz evidence trga nepremičnin (ETN):

- prodaje gozda


Lastnosti, ki so vključene v model:

- lokacija
- velikost
- boniteta
- rastiščni koeficient
- odprtost

Model je multiplikativen:

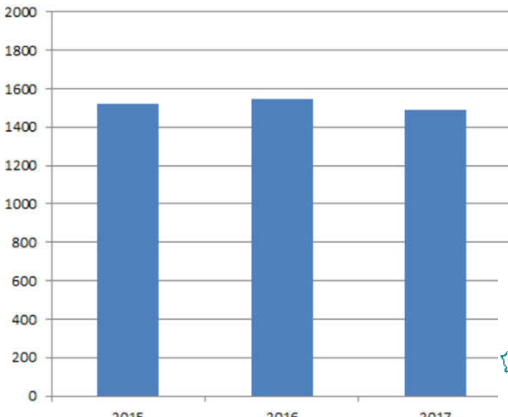
$V = \text{vpliv lokacije} * \text{površina} * \text{vpliv bonitete} * \text{vpliv odprtosti} * \text{vpliv rk} * \text{vpliv površine}$

3



Število prodaj nepremičnin modela GOZ


Število prodaj po letih 2015-2017



Leto	Število prodaj
2015	~1500
2016	~1550
2017	~1450

Število prodaj se nanaša na preverjene prodaje na prostem trgu, ki so ustrezne za umerjanje.

Razporeditev prodaj gozda




4

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Gradniki modela GOZ

-Lokacija:

VREDNOSTNA CONA



VREDNOSTNA RAVEN

Red.	Opis	Opis
1	1-1000	1000
2	1000-2000	2000
3	2000-3000	3000
4	3000-4000	4000
5	4000-5000	5000
6	5000-6000	6000
7	6000-7000	7000
8	7000-8000	8000
9	8000-9000	9000
10	9000-10000	10000

-Kakovost:

BONITETNE TOČKE

Razred	Točke od	Točke do	Faktor
1	0	9	0,7
2	10	19	0,85
3	20	29	0,95
4	30	39	1
5	40	49	1,05
6	50	59	1,1

RASTIŠČNI KOEFICIENT

Red.	Opis	Opis
1	1-100	100
2	100-200	200
3	200-300	300
4	300-400	400
5	400-500	500
6	500-600	600
7	600-700	700
8	700-800	800
9	800-900	900
10	900-1000	1000

ODPRTOST

Red.	Opis	Opis
1	1-100	100
2	100-200	200
3	200-300	300
4	300-400	400
5	400-500	500
6	500-600	600
7	600-700	700
8	700-800	800
9	800-900	900
10	900-1000	1000

-Velikost:

POVRŠINA

Red.	Opis	Opis
1	1-1000	1000
2	1000-2000	2000
3	2000-3000	3000
4	3000-4000	4000
5	4000-5000	5000
6	5000-6000	6000
7	6000-7000	7000
8	7000-8000	8000
9	8000-9000	9000
10	9000-10000	10000

5

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Prikaz postopka izračuna posplošene vrednosti nepremičnin z modelom GOZ

$$V = VT_z \times P_z \times F_{bon} \times F_{odp} \times F_{rk} \times F_{pov}$$

Kjer je:


- V - vrednost določena po modelu GOZ
- VT_z - vrednost m^2 zemljišča iz tabele vrednostnih ravni
- P_z – površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom GOZ
- F_{bon} - faktor bonitete
- F_{odp} - faktor odprtosti
- F_{rk} - faktor rastiščnega koeficienta
- F_{pov} - faktor površine

6

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Primer izračuna: gozd

Podatki o nepremičnini iz registra nepremičnin (REN, z dne 15.02.2018)



Podatki o parceli	k.o. 846_Gradišče, št. parcele 1489/1
Namenska raba	100% Gozdna zemljišča
Dejanska raba	100% Gozdno zemljišče
Površina parcele v [m ²]	22.022
Boniteta-rastiščni koeficient-odprtost	18 - 7 - 100
Številka vrednostne ravni	5
Vrednost nepremičnine	PV = 13.100 €

7

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

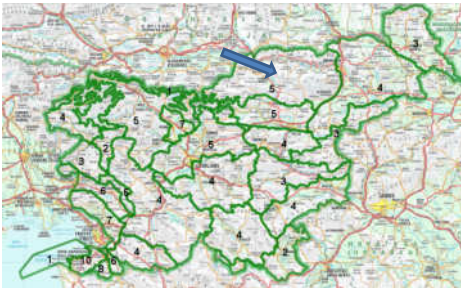


Tabela vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Zemljišče EUR/m ²
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

8

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Točkovniki za boniteto, odprtost, rastiščni koeficient in površino

Boniteta

Razred	Točke od	Točke do	Faktor
1	0	9	0.7
2	10	15	0.85
3	16	20	0.95
4	21	30	1
5	31	40	1.05
6	41	100	1.1

Rastiščni koeficient

Razred	Točke od	Točke do	Faktor
1	0	2	0.75
2	3	4	0.85
3	5	6	0.9
4	7	8	0.95
5	9	10	1
6	11	12	1.05
7	13	14	1.1
8	15	16	1.15
9	17	17	1.2

Odprtost

Razred	Točke od	Točke do	Faktor
1	0	49	0.5
2	50	69	0.8
3	70	79	0.85
4	80	99	0.9
5	100	100	1

Površina

Razred	Točke od	Točke do	Faktor
1	0	999	1.15
2	1000	4999	1.1
3	5000	9999	1.05
4	10000	49999	1
5	50000	149999	0.95
6	150000	499999	0.9
7	500000	1999999	0.85
8	2000000	1000000000	0.8

9

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Izračun vrednosti

$$V = VT_z \times P_z \times F_{bon} \times F_{odp} \times F_{rk} \times F_{pov}$$

$$V = 0,66 \text{ eur/m}^2 \times 22.022\text{m}^2 \times 0,95 \times 1 \times 0,95 \times 1$$

V = 13.117 €

↓ Zaokroževanje (24. člen ZMVN-1)

V = 13.100 €

10

Kakovost določitve modela

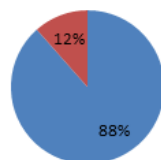
Merilo za umerjanje modela GOZ: $0,8 \leq \left(k = \frac{V}{C}\right) \leq 1,2$.

Srednja vrednost za k : 0,98.

Določitev ravni vrednostnim conam

■ Na osnovi tržnih primerjav določene cone

■ Cone določene z metodo simulacije



Posebne okoliščine - model GOZ (primer)

- Napad lubadarja, vetrolom, snegolom, žledolom
- S potrdilom pristojnega organa ugotovljene poškodbe gozda zaradi napada lubadarja ali drugih podlubnikov, vetroloma, snegoloma ali žledoloma, če je prizadetih več kot 50% dreves
- Čas trajanja: 5 let
- Zmanjšanje vrednosti: -75%

