

 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN


## MODEL ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)



Valenka Drčar Matko  
valenka.drcar@gov.si

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

1

 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

### Predmet vrednotenja po modelu KME

*(5. Člen ZMVN-1)*  
Z modelom KME se vrednotijo zemljišča, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča.


**območja kmetijskih zemljišč**

- najboljša kmetijska zemljišča
- druga kmetijska zemljišča

	Število parcelnih delov	površina
Model KME	<b>3.255.860</b>	<b>715.700 ha</b>

Podatki REN 12.04.2018

2



## Izhodišča in podatki za določitev modela KME

Uporabljen je način tržnih primerjav.

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

- prodaje kmetijskih zemljišč
- prodaje trajnih nasadov

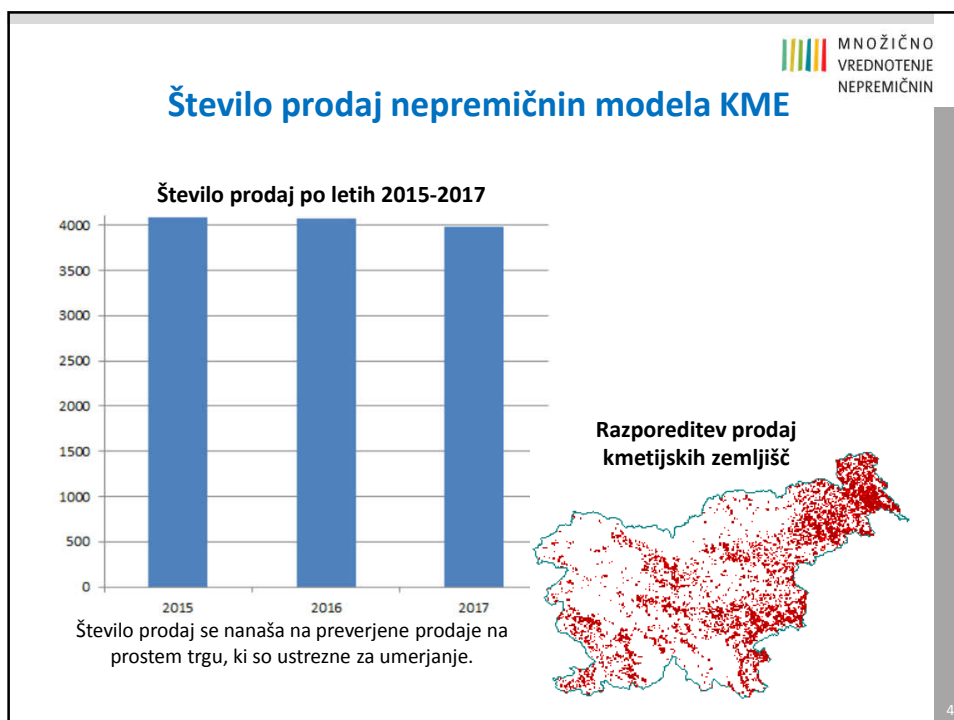
Lastnosti, ki so vključene v model:

- lokacija
- velikost
- boniteta
- podrobnejša raba (vrsta trajnega nasada – *sadovnjak, oljčnik, hmeljišče, vinograd*)

Model je hibriden:

$$V = \text{vpliv lokacije} * \text{površina} * \text{vpliv bonitete} + \text{trajni nasad}$$


3



MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### Gradniki modela KME

**-Lokacija:** VREDNOSTNA CONA (104) VREDNOSTNA RAVEN (18)



Red.	Opis	Min. vredn.	Max. vredn.	Opis	Min. vredn.	Max. vredn.
1	1. raven	100	150	1. raven	100	150
2	2. raven	150	200	2. raven	150	200
3	3. raven	200	250	3. raven	200	250
4	4. raven	250	300	4. raven	250	300
5	5. raven	300	350	5. raven	300	350
6	6. raven	350	400	6. raven	350	400
7	7. raven	400	450	7. raven	400	450
8	8. raven	450	500	8. raven	450	500
9	9. raven	500	550	9. raven	500	550
10	10. raven	550	600	10. raven	550	600
11	11. raven	600	650	11. raven	600	650
12	12. raven	650	700	12. raven	650	700
13	13. raven	700	750	13. raven	700	750
14	14. raven	750	800	14. raven	750	800
15	15. raven	800	850	15. raven	800	850
16	16. raven	850	900	16. raven	850	900
17	17. raven	900	950	17. raven	900	950
18	18. raven	950	1000	18. raven	950	1000

**-Kakovost:** BONITETNE TOČKE, TRAJNI NASAD (aditivni del)

Bonitetne točke	Opis	Opis
1	1. raven	1. raven
2	2. raven	2. raven
3	3. raven	3. raven
4	4. raven	4. raven
5	5. raven	5. raven
6	6. raven	6. raven
7	7. raven	7. raven
8	8. raven	8. raven
9	9. raven	9. raven
10	10. raven	10. raven
11	11. raven	11. raven
12	12. raven	12. raven
13	13. raven	13. raven
14	14. raven	14. raven
15	15. raven	15. raven
16	16. raven	16. raven
17	17. raven	17. raven
18	18. raven	18. raven

TRAJNI NASAD (aditivni del)

**-Velikost:** POVRŠINA ZEMLJIŠČA

5

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### Prikaz postopka izračuna posplošene vrednosti nepremičnin z modelom KME

$$V = VT_z \times P_z \times F_{bon} + VT_{tn} \times P_{ztn}$$

Kjer je:

- V - vrednost določena po modelu KME
- $VT_z$  - vrednost  $m^2$  zemljišča iz tabele vrednostnih ravni
- $P_z$  – površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom KME
- $F_{bon}$  - faktor bonitete
- $VT_{tn}$  - vrednost  $m^2$  trajnega nasada iz tabele vrednostnih ravni
- $P_{ztn}$  – površina zemljišča s trajnim nasadom

6

## Primer izračuna: kmetijsko zemljišče

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



Podatki o parceli	k.o. Depala vas_1962, št. parcele 567
Namenska raba	100% Najboljša kmetijska zemljišča
Dejanska raba	100% Kmetijska zemljišča
Površina parcele v [m <sup>2</sup> ]	6.878 m <sup>2</sup>
Boniteta	67
Številka vrednostne ravni	12
Vrednost nepremičnine	<b>PV = 23.600 €</b>

7

## Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni



8

### Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

Št. vred. ravni	Tipični objekt		Zemljišče		Trajni nasad			
	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Z1 EUR/m <sup>2</sup>	Hmeljišče EUR/m <sup>2</sup>	Vinograd EUR/m <sup>2</sup>	Sadovnjak EUR/m <sup>2</sup>	Ojčnik EUR/m <sup>2</sup>	
1	5.200	0,52	0,52	1,00	1,00	1,20	1,10	
2	6.500	0,65	0,65	1,00	1,00	1,20	1,10	
3	8.000	0,80	0,80	1,00	1,00	1,20	1,10	
4	9.500	0,95	0,95	1,00	1,00	1,20	1,10	
5	11.000	1,10	1,10	1,00	1,00	1,20	1,10	
6	12.800	1,28	1,28	1,00	1,00	1,20	1,10	
7	14.800	1,48	1,48	1,00	1,00	1,20	1,10	
8	17.200	1,72	1,72	1,00	1,00	1,20	1,10	
9	20.000	2,00	2,00	1,00	1,00	1,20	1,10	
10	23.200	2,32	2,32	1,00	1,00	1,20	1,10	
11	27.000	2,70	2,70	1,00	1,00	1,20	1,10	
12	31.200	3,12	3,12	1,00	1,00	1,20	1,10	
13	36.300	3,63	3,63	1,00	1,00	1,20	1,10	
14	42.100	4,21	4,21	1,00	1,00	1,20	1,10	
15	49.000	4,90	4,90	1,00	1,00	1,20	1,10	
16	57.000	5,70	5,70	1,00	1,00	1,20	1,10	
17	66.400	6,64	6,64	1,00	1,00	1,20	1,10	

9

### Odčitek faktorja bonitete

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

Razred	Boniteta		Faktor
	Od	Do	
1	0	9	0,20
2	10	19	0,45
3	20	35	0,65
4	36	45	0,85
5	46	55	1,00
6	56	70	1,10
7	71	90	1,20
8	91	100	1,30

10

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### Izračun vrednosti

$$V = VT_z \times P_z \times F_{bon} + VT_{tn} \times P_{ztn}$$

↓      ↓      ↓  
 $V = 3,12 \text{ eur/m}^2 \times 6878 \text{ m}^2 \times 1,10$

**V = 23.605,30 €**

↓      Zaokroževanje (24. člen ZMVN-1)


**V = 23.600 €**

11

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

### Primer izračuna: kmetijsko zemljišče s trajnim nasadom

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



Podatki o parceli	k.o. Neblo_2284 Številka parcele 895/1
Namenska raba	100% Najboljša kmetijska zemljišča
Dejanska raba	100% Intenzivni sadovnjak
Površina parcele v [m <sup>2</sup> ]	4.999 m <sup>2</sup>
Boniteta	65
Številka vrednostne ravni	10
Vrednost nepremičnine	<b>PV = 18.800 €</b>

12

### Tabela vrednostnih ravni

Vrednost nepremičnine = vrednost zemljišča + vrednost trajnega nasada

Št. vred. ravni	Tipični objekt		Zemljišče		Trajni nasad		
	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Z1	Hmeljišče	Vinograd	Sadovnjak	Oljčnik
			EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
1	5.200	0,52	0,52	1,00	1,00	1,20	1,10
2	6.500	0,65	0,65	1,00	1,00	1,20	1,10
3	8.000	0,80	0,80	1,00	1,00	1,20	1,10
4	9.500	0,95	0,95	1,00	1,00	1,20	1,10
5	11.000	1,10	1,10	1,00	1,00	1,20	1,10
6	12.800	1,28	1,28	1,00	1,00	1,20	1,10
7	14.800	1,48	1,48	1,00	1,00	1,20	1,10
8	17.200	1,72	1,72	1,00	1,00	1,20	1,10
9	20.000	2,00	2,00	1,00	1,00	1,20	1,10
10	23.200	2,32	2,32	1,00	1,00	1,20	1,10
11	27.000	2,70	2,70	1,00	1,00	1,20	1,10
12	31.200	3,12	3,12	1,00	1,00	1,20	1,10
13	36.300	3,63	3,63	1,00	1,00	1,20	1,10
14	42.100	4,21	4,21	1,00	1,00	1,20	1,10
15	49.000	4,90	4,90	1,00	1,00	1,20	1,10
16	57.000	5,70	5,70	1,00	1,00	1,20	1,10
17	66.400	6,64	6,64	1,00	1,00	1,20	1,10

13

### Izračun vrednosti

$$V = VT_z \times P_z \times F_{bon} + VT_{tn} \times P_{ztn}$$




$$V = 2,32 \text{ eur/m}^2 \times 4.999 \text{ m}^2 \times 1,10 + 1,20 \text{ eur/m}^2 \times 4.999 \text{ m}^2$$

$$V = 18.756,25 \text{ €}$$

Zaokroževanje (24. člen ZMVN-1)

$$V = 18.800 \text{ €}$$

14



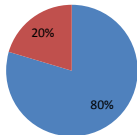
## Kakovost določitve modela

Merilo za umerjanje modela KME:  $0,8 \leq \left(k = \frac{v}{c}\right) \leq 1,2$ .


Srednja vrednost za  $k$ : 1,01.

Določitev ravni vrednostnim conam

- Na osnovi tržnih primerjav določene cone
- Cone določene z metodo simulacije



Metoda določitve	Procent
Na osnovi tržnih primerjav določene cone	80%
Cone določene z metodo simulacije	20%



## Posebne okoliščine po ZMVN-1

- **ZMVN – 1 (25. – 30. člen)**
  - **Pomembno vplivajo** (vsaj 20% ali več kot 200.000 €) **na vrednost nepremičnin**
  - Ni jih mogoče sistemsko uvesti v modele vrednotenja nepremičnin
  - Omejene so na eno ali nekaj lokalno omejenih nepremičnin
  - **Omejeno trajanje** (najmanj 1 leto, največ 5 let)
- **Vrste PO:**
  - Posledice vpliva lokacije
  - Lastnosti nepremičnin zaradi rabe, vzdrževanja, gradnje (energetska izkaznica razreda A in G, materiali nosilne konstrukcije škodljivi za zdravje, ...)
  - Poškodbe (poplava, poškodba nosilne konstrukcije,...)
- **Dva načina uveljavljanja:**
  - **Preko seznama PO** (opis najpogostejših PO, velikost vpliva in čas trajanja), brez cenitve na podlagi Pravilnika o PO
  - **S cenitvenim poročilom**

16



### Posebne okoliščine - model KME (primer)

MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

- Poškodbe zemljišč
- S potrdilom občine in slikovnega gradiva ugotovljene poškodbe zemljišč zaradi plazov, nanosa, erozije, požara, poplav, udara
- Čas trajanja: 5 let
- Zmanjšanje vrednosti: -75%



17