

Priloga 1:

ŠIFRA	OPIS POSEBNE OKOLIŠČINE	PODROBNEJŠI OPIS POSEBNE OKOLIŠČINE	ČAS (let)	VELIKOST VPLIVA POSEBNE OKOLIŠČINE ZA MODEL VREDNOTENJA																
				STA	HIS	GAR	PPP	PPL	SDP	IND	INP	KDS	TUR	DRZ	KME	GOZ	STZ	PNB	PNE	PNP
100	Prepoved bivanja	Za stavbo/del stavbe je izdan akt o prepovedi bivanja zaradi vzrokov, ki izvirajo iz okolja ali iz nepremičnine.	3	-50%	-50%															
101	Prepoved obratovanja	Za stavbo/del stavbe ali posebno enoto vrednotenja je izdan akt o prepovedi obratovanja zaradi vzrokov, ki izvirajo iz okolja ali iz nepremičnine.	3			-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%					-50%	-50%	-50%
102	Prepoved obdelave	Za zemljišče je izdan akt o prepovedi ali nezmožnosti obdelave zaradi vzrokov, ki izvirajo iz okolja ali iz nepremičnine.	3													-50%	-50%			
103	Gradnja stavbe dovoljena in mogoča	Izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba pristojnega organa izkazuje, da je gradnja stavbe na parceli dovoljena in mogoča.	5															+300%		
104	Nosilna konstrukcija stavbe poškodovana, uporaba ni prepovedana	Ugotovljene so resne poškodbe nosilne konstrukcije stavbe/dela stavbe, ki terjajo sanacijo, vendar bivanje ali obratovanje v stavbi/delu stavbe kljub poškodbam ni prepovedano.	3	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%							
105	Grožnja aktivnega zemeljskega plaz	Stavba/del stavbe ogroža aktivni zemeljski plaz (zemeljski plaz, ki je v fazi premikanja).	5	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%							
106	Pogosto poplavljanje	Stavba/del stavbe se na osnovi podatkov pristojnega organa nahaja znotraj območja 10-letnih poplav, poleg tega pa so bili notranji prostori, katerih tla so na ali nad nivojem terena, v zadnjih petih letih v vsaj dveh poplavalih, v razmaku najmanj enega meseca, poplavljeni do višine najmanj 20 cm.	5	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%							
107	Brez osončenosti	Stavba/del stavbe stoji v grapi ali na severni legi z večjim naklonom in je na osnovi študije osončenosti brez osončenja vsaj šest mesecev v letu.	5	-30%	-30%															
108	Zelo slaba kakovost	Zelo slaba kakovost stavbe/dela stavbe s pretežno dokončanimi prostori, zaradi prisotnosti vsaj štirih spodnjih postavk: - streha, ki vključuje konstrukcijo in kritino, je v pretežnem delu dotrajana in zato potrebna temeljite obnove v vrednosti vsaj 50% cene nove strehe, - tla oziroma kletni prostori proti zemlji v pretežnem delu nimajo hidroizolacije, - površine zunanjih sten in stropov proti strehi so v pretežnem delu brez toplotne izolacije, - zunanje stene v pretežnem delu nimajo zaključnega fasadnega sloja ali je ta odpadel, - vodovodna inštalacija ni uporabna ali je ni, - električna inštalacija ni uporabna ali je ni, - v stanovanju ni kopalnice niti stranišča.	3	-30%	-30%		-30%	-30%	-30%					-30%						
109	Zelo dobra kakovost	Z mnenjem izvedenca je ugotovljena zelo dobra kakovost stavbe/dela stavbe, ki se izraža v nadstandardnih gradbenih materialih in nadstandardni arhitekturi.	5	+20%	+20%		+20%	+20%												
110	Poškodba zemljišča (zemeljski plaz, nanos, erozija, udor)	Več kot 50 % površine zemljišča je poškodovanega zaradi zemeljskega plaz, nanosa, erozije ali udara, in ga zato v poškodovanem delu ni možno uporabljati.	5												-50%	-50%	-50%	-50%		
111	Poškodbe gozdnih sestojev (bolezni, škodljivci, vetrolom, snegolom, žledolom, požar)	Zaradi naravnih nesreč ali zaradi sanitarnih vzrokov je v zadnjih petih letih na vsaj 50 % površine zemljišča povsem posekano ali uničeno drevje oziroma gozdno mladovje (razvojne faze mladje, gošča in letvenjak).	5													-50%				
112	Nastanitev z 1 zvezdico	V skladu s predpisom o kategorizaciji nastanitvenih obratov se nastanitveni obrat uvršča v kategorijo 1 zvezdice.	5											-30%						
113	Nastanitev z 2 zvezdicama	V skladu s predpisom o kategorizaciji nastanitvenih obratov se nastanitveni obrat uvršča v kategorijo 2 zvezdic.	5											-20%						
114	Nastanitev s 5 zvezdicami	V skladu s predpisom o kategorizaciji nastanitvenih obratov se nastanitveni obrat uvršča v kategorijo 5 zvezdic.	5											+20%						

Priloga 1:

Legenda – kratice modelov vrednotenja

Modeli za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami:

- model za stanovanja (**STA**) se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;
- model za hiše (**HIS**) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji;
- model za garaže (**GAR**) se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot;
- model za pisarne (**PPP**) se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot;
- model za lokale (**PPL**) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot;
- model za stavbe splošnega družbenega pomena (**SDP**) se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot;
- model za industrijo (**IND**) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;
- model za posebno industrijo (**INP**) se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot;
- model za kmetijske in druge stavbe (**KDS**) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot;
- model za stavbe za turizem (**TUR**) se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).

Modeli za vrednotenje zemljišč:

- model druga zemljišča (**DRZ**) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče;
- model za kmetijska zemljišča (**KME**) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča;
- model za gozd (**GOZ**) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd;
- model za stavbna zemljišča (**STZ**) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna.

Modeli za posebne enote vrednotenja:

- model za bencinske servise (**PNB**) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov;
- model za elektrarne (**PNE**) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov;
- model za marine in pristanišča (**PNP**) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov.