**Priloga 1:**

**Osnutek seznama posebnih okoliščin**

| SIFRA | NAZIV | OPIS | CAS\_TRAJANJA | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **šifra** | **NAZIV** | **OPIS POSEBNE OKOLIŠČINE** | **ČAS (let)** | **STA** | **HIS** | **GAR** | **PPP** | **PPL** | **SDP** | **IND** | **INP** | **KDS** | **TUR** | **DRZ** | **KME** | **GOZ** | **STZ** | **PNB** | **PNE** | **PNP** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 101 | Energetsko potraten | Veljavna energetska izkaznica RAZRED G | 5 | -20% | -20% |  | -20% | -20% |  |  |  |  | -20% |  |  |  |  |  |  |  |
| 102 | Material škodljiv | Materiali nosilne konstrukcije, ki so po mnenju strokovnega izvedenca ali pristojne institucije škodljivi za zdravje | 5 | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% |  |  |  |  |  |  |  |
| 103 | Nedokončano stanovanje | Vsi deli stavbe v stavbi so nedokončani | 4 | -30% | -30% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 104 | Slaba kakovost in slabo vzdrževanje | Zelo slabo vzdrževanje (vsaj 4 postavke od naštetih izpolnjene) - streha dotrajana (dotrajano ostrešje, pušča na več mestih) - brez hidroizolacije (temeljne plošče in kletnih prostorov) - brez toplotne izolacije (zunanji ovoj stavbe) - izgled zunanjosti podpovprečen (pretežni del zunanjega ovoja poškodovan ali ga ni) - dotrajana inštalacije vode (je ni ali ni več uporabna) - dotrajana inštalacije elektrike (je ni ali ni več uporabna) - v stanovanju ni kopalnice niti stranišča | 4 | -30% | -30% |  | -30% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 105 | Dobra kakovost in vzdrževanje | Vzdrževanje stavbe odlično (vsaj 2 postavki od naštetih izpolnjeni) - nadstandardni - izjemni gradbeni materiali - nadstandardni - izjemen zunanji videz - arhitektura - okolica urejena (zasaditev, dovoz...) - spremljajoči objekti (letna kuhinja, bazen…) (VELJA TUDI ZA ZIDANICE) | 4 | +20% | +20% |  | +20% | +20% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 106 | Energetsko varčen | Veljavna energetska izkaznica RAZRED A | 5 | +20% | +20% |  | +20% | +20% |  |  |  |  | +20% |  |  |  |  |  |  |  |
| 107 | Kategorija nastanitvenih zmogljivosti 1 (1 zvezdica) | Kategorija nastanitvenega obrata 1 (1 zvezdica) | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -40% |  |  |  |  |  |  |  |
| 108 | Kategorija nastanitvenih zmogljivosti 2 (2 zvezdice) | Kategorija nastanitvenega obrata2 (2 zvezdice) | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -30% |  |  |  |  |  |  |  |
| 109 | Kategorija nastanitvenih zmogljivosti 5 (5 zvezdic) | Kategorija nastanitvenega obrata5 (5 zvezdic) | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | +30% |  |  |  |  |  |  |  |
| 110 | Gradnja stavbe ni mogoča | Na nepremičnini (parceli) ni mogoče graditi zaradi zavrnjene izdaje gradbenega dovoljenja, molka pristojnega organa, izdaje vsaj enega negativnega soglasja v povezavi s pridobivanjem gradbenega dovoljenja ali izdanega dokumenta pristojne občine o prepovedi gradnje (plan/režim/lokacijska informacija). | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -90% |  |  |  |
| 111 | Gradnja stavbe je dovoljena in mogoča | Gradnja stavbe je mogoča in dovoljena na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja oziroma bo mogoča in dovoljena na podlagi dokumenta pristojne občine. | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | +300% |  |  |  |
| 201 | Delno nezaseden poslovni center | Delno nezaseden poslovni center ima vsaj 10 poslovnih prostorov lokalov (več kot 30% površin lokalov v stavbi ne obratuje zadnja 3 leta) | 3 |  |  |  |  | -20% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 202 | Pretežno nezaseden poslovni center | Pretežno nezaseden poslovni center ima vsaj 10 poslovnih prostorov lokalov (več kot 50% površin lokalov v stavbi ne obratuje zadnja 3 leta) | 3 |  |  |  |  | -40% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 203 | Poslovna ali industrijska stavba ne služi svojemu namenu | Poslovna ali industrijska stavba ni v uporabi in ne služi svojemu namenu več kot 4 leta, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 3 |  |  |  | -50% | -50% | -50% | -50% |  |  | -50% |  |  |  |  |  |  |  |
| 204 | Slaba izpostavljenost lokala | Lokal nima vhoda iz ulice, okolica ni frekventna, malo naključnih strank | 5 |  |  |  |  | -30% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 205 | Netipično (manj primerno) okolje za pisarno ali lokal | Pisarna ali delavska menza se nahaja v okviru industrijske stavbe (več kot 80% prostorov v stavbi po površini je IND ali INP) | 5 |  |  |  | -30% | -30% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 206 | Uporaba gostinskega vrta | Gostinski lokal uporablja gostinski vrt in uporabna površina gostinskega lokala je vsaj 50 % neto tlorisne površine | 5 |  |  |  |  | +20% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 207 | Izjemno nizka zasedenost stavbe za turizem na leto | Triletni povprečni odstotek zasedenosti ležišč (stalnih in pomožnih) je manjši od 30 odstotkov, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni, kar je razvidno iz kopije mesečnih poročil o zasedenosti nastanitvenih obratov, ki se pošilja Statističnemu uradu RS in mnenja občine. | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -40% |  |  |  |  |  |  |  |
| 208 | Nizka zasedenost stavbe za turizem na leto | Triletni povprečni odstotek zasedenosti ležišč (stalnih in pomožnih) je od 31 do 50 odstotkov, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni, kar je razvidno iz izpisa iz registra nastanitvenih obratov. | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -20% |  |  |  |  |  |  |  |
| 209 | Nadpovprečna zasedenost stavbe za turizem na leto | Triletni povprečni odstotek zasedenosti ležišč (stalnih in pomožnih) je večji od 81 odstotkov, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni, kar je razvidno iz izpisa iz registra nastanitvenih obratov. | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | +20% |  |  |  |  |  |  |  |
| 210 | Znižana možnost pridelave na zemljišču | Za zemljišče je s potrdilom pristojnega organa ali izvedenca kmetijske / gozdarske stroke ugotovljena dolgotrajna znižana možnost pridelave za več kot 50% primerljivega zemljišča enake kakovosti v tej vrednostni coni, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -50% | -50% |  |  |  |  |
| 212 | Prepoved bivanja, obratovanja, obdelave | Za stavbo/del stavbe ali zemljišče je izdan akt o prepovedi obratovanja ali bivanja ali obdelave zaradi vzrokov, ki izvirajo iz okolja ali iz nepremičnine, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 5 | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% |  |  |  |
| 213 | Prepoved prodaje | Za stavbo/del stavbe ali zemljišče velja splošni predpis ali konkretni upravi akt pristojnega državnega ali občinskega organa o prepovedi prodaje če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 5 | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% |  |  |  |
| 214 | Nelegalna zasedba | Za stavbo/del stavbe ali zemljišče je bilo izdano potrdilo UE, občine ali policije, da je nelegalno zasedena (nasilna vselitev, zasedba ozemlja), če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 2 | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% | -70% |  |  |  |
| 215 | Hrup | Za stavbe/dele stavb ali zemljišča, razen za lokale, je izvor hrupa oddaljen manj kot 200 m in na podlagi zapisnika o merjenju hrupa presega dopustno vrednost (kamnolom, strelišče, letališče), če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 4 | -20% | -20% |  |  | -20% |  |  |  |  |  |  |  |  | -20% |  |  |  |
| 216 | Onesnaženost | Z zapisnikom o meritvah pooblaščene institucije ugotovljena onesnaženost nad dopustno stopnjo, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 4 | -20% | -20% |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -20% |  | -20% |  |  |  |
| 217 | Brez osončenosti | Grapa, severna lega z večjim naklonom, 6 mesecev v letu brez osončenja, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 5 | -30% | -30% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 218 | Brez dostopa | S potrdilom pristojnega organa z vključenim predvidenim rokom sanacije ugotovljeno, da nepremičnina nima dostopa zaradi nesreče ali je bil edini ali glavni dostopom onemogočen zaradi različnih vzrokov (npr. plaz na edini cesti, nedelovanje žičnice, večja in dolgotrajna dela pred vhodom v lokal, zaradi potreb zaščite in reševanja-+), če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 2 | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% |  | -50% |  |  | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% |  |  |  |
| 219 | Stalna grožnja poplav | Za nepremičnino je izdano potrdilo občine ali ARSO, da je bila na nepremičnini poplava dvakrat v zadnjih petih letih z vsaj 20 cm vode v etaži, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 4 | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% |  | -30% |  |  |  |  |  |  |  |
| 220 | Stalna grožnja plazov | Za nepremičnino je izdano potrdilo občine ali ARSO, da se plazovi sprožajo večkrat na leto, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 4 | -40% | -40% | -40% | -40% | -40% | -40% | -40% | -40% |  | -40% |  |  |  |  |  |  |  |
| 221 | Odličen razgled | Pogled na morje, jezero, gore…, lokal na vrhu poslovne stolpnice, če ta vpliv ni zajet v vrednostni coni | 5 | +20% | +20% |  |  | +20% |  |  |  |  | +20% |  |  |  | +20% |  |  |  |
| 301 | Stavba za rušenje zaradi poškodbe | Z odločbo pristojnega organa ugotovljene poškodbe nosilne konstrukcije - večje, stavbo je potrebno rušiti | 5 | -90% | -90% | -90% | -90% | -90% | -90% | -90% | -90% | -90% | -90% |  |  |  |  |  |  |  |
| 302 | Stavba začasno neuporabna | Z mnenjem izvedenca gradbene stroke z vključenim predvidenim rokom sanacije ugotovljene poškodbe nosilne konstrukcije - srednja, stavba sedaj ni primerna za uporabo, vendar jo je mogoče sanirati | 5 | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% | -50% |  |  |  |  |  |  |  |
| 303 | Nosilna konstrukcija stavbe poškodovana, uporaba mogoča | Z mnenjem izvedenca gradbene stroke z vključenim predvidenim rokom sanacije ugotovljene poškodbe nosilne konstrukcije - manjše, opazne so razpoke ali druge poškodbe, stavba je primerna za uporabo | 1 | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% |  |  |  |  |  |  |  |
| 304 | Poškodbe delov stavb zaradi poplav | S potrdilom občine ugotovljena poplava v obdobju 1 leta, vsaj 40 cm vode v etaži | 1 | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% | -30% |  | -30% |  |  |  |  |  |  |  |
| 305 | Poškodbe zemljišč | S potrdilom občine in slikovnega gradiva ugotovljene poškodbe zemljišč zaradi plazu, nanosi, erozije, požar, poplava, udor | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -20% | -30% | -20% | -30% |  |  |  |
| 306 | 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 | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | -75% |  |  |  |  |