

Enačbe in način izračuna vrednosti po modelih vrednotenja nepremičnin

Kazalo

1	MODEL VREDNOTENJA ZA STANOVANJA (STA)
2	MODEL VREDNOTENJA ZA HIŠE (HIS)
3	MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)
4	MODEL VREDNOTENJA ZA LOKALE (PPL)
5	MODEL VREDNOTENJA ZA PISARNE (PPP)
6	MODEL VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJSKE STAVBE (IND)
7	MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE S TEŽKO INDUSTRIJO (INP)
8	MODEL VREDNOTENJA ZA ZIDANICE (PKZ)
9	MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKE STAVBE (PKO)
10	MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE ZA JAVNO RABO (PNJ)
11	MODEL VREDNOTENJA ZA DRUGE STAVBE (PND)
12	MODEL VREDNOTENJA ZA ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB (ZGS)
13	MODEL VREDNOTENJA ZA POZIDANA ZEMLJIŠČA (PSZ)
14	MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
15	MODEL VREDNOTENJA ZA GOZDNA ZEMLJIŠČA (GOZ)
16	MODEL VREDNOTENJA ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (ZDR)
17	MODEL VREDNOTENJA ZA ELEKTRARNE (PNE)
18	MODEL VREDNOTENJA ZA RUDNIKE (PNM)
19	MODEL VREDNOTENJA ZA PRISTANIŠČA (PNP)
20	MODEL VREDNOTENJA ZA ČRPALKE (PNB)
21	MODEL VREDNOTENJA ZA POSEBNE NEPREMIČNINE (PPN)
	DODATEK 1

1 MODEL VREDNOTENJA ZA STANOVANJA (STA)

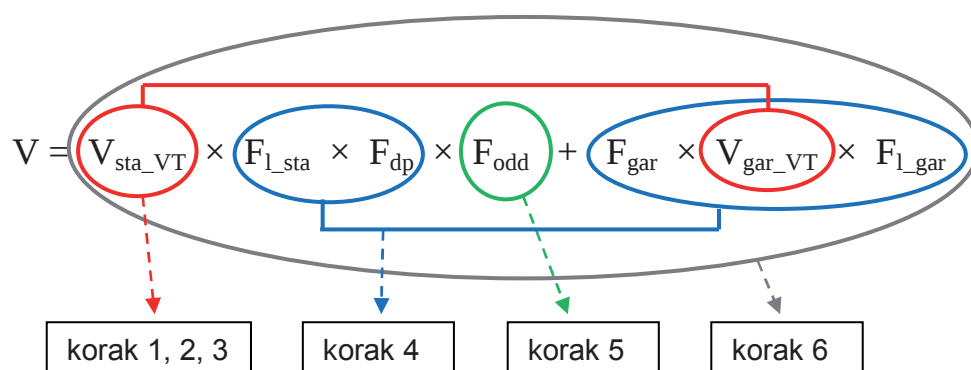
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{ds(STA)} + V_{ds(GAR)}$$

$$V = V_{sta_VT} \times F_{l_sta} \times F_{dp} \times F_{odd} + F_{gar} \times V_{gar_VT} \times F_{l_gar}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe po modelu STA
$V_{ds(STA)}$	vrednost 'stanovanja' po modelu STA
$V_{ds(GAR)}$	vrednost pripadajoče 'garaže' po modelu STA, kot prostora, ki pripada k stanovanju (evidentirana s stanovanjem kot en del stavbe)
V_{sta_VT}	vrednost 'stanovanja' iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F_{l_sta}	faktor za lastnosti 'stanovanja'
F_{dp}	faktor za dodatne prostore
F_{odd}	faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture
F_{gar}	faktor prisotnosti garaže kot prostora, ki pripada k stanovanju (1 ali 0)
V_{gar_VT}	vrednost 'garaže' iz tabele vrednostnih ravni glede na ustrezen vrednostni nivo
F_{l_gar}	faktor za lastnosti garaže kot prostora, ki pripada k stanovanju

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za stanovanja in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	- 1964	1965 - 1984	1985 -
Fasada	0,06	0,05	0,05
Streha	0,06	0,07	0,10
Okna	0,06	0,08	0,10
Instalacije	0,06	0,08	0,10

Tehnična življenska doba (TŽD) za model stanovanj je 90 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe in njegovo pripadajoče zemljišče skupaj¹ (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in uporabne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je uporabna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe					
		-	-	-	-	-	-
-	Osnova						
-	Dodatni m ²						
-	Osnova						
-	Dodatni m ²						
-	Osnova						
-	Dodatni m ²						
-	Osnova						
-	Dodatni m ²						
-	Osnova						

Vrednost za garažo kot dodatnega prostora v stanovanju (V_{gar_VT}) se za obravnavano vrednostno raven odčita iz tabele vrednostnih.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.
- V primeru, da je uporabna površina 0 se kot vhodni podatek v vrednostno tabelo vzame neto tlorisno površino.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti, točke za dodatne prostore in točke za lastnosti garaže.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti, faktorje za dodatne prostore in faktorje za lastnosti garaže.

Faktor za prisotnost garaže kot prostora v delu stavbe se določi na podlagi podatka o dodatnih prostorih dela stavbe.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

¹ Pri stanovanjih je vrednost pripadajočega zemljišča k delu stavbe, do velikosti pripadajočega deleža največ dvakratnika fundusa stavbe, že vključena v vrednostih posameznega stanovanjskega dela stavbe in se ne izračunava posebej. Vrednost zemljišča, ki je večje od pripadajočega deleža dvakratnika fundusa, se izračunava glede na druge stavbe na parceli ali glede na namensko (samo zemljišča za gradnjo stavb) in dejansko rabo parcele.

STANOVANJA (STA)

V točkovnike se dejanske rabe delov stavb razvrščajo na spodnji način:

DEJANSKA RABA	TOČKOVNIK
1122101	STA-1
1122102	
1122103	
1122104	
1130001	STA-2
1122201	STA-3
1211101	
1211102	
1211103	
1274001	

Točkovniki za oddaljenost od linijskih objektov, za dodatne prostore in za garažo se za vse dele stab, ki se vrednotijo z modelom za stanovanja, uporabljajo na enak način.

5. korak: Odčitek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture

Na podlagi podatka o vplivih linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, se določi vrednostni faktor za oddaljenost. Skupen vpliv večih vplivov hkrati se določi z množenjem njihovih posameznih faktorjev, pri čemer je določen maksimalni skupen vpliv (oz. minimalni skupni faktor).

IME SLOJA	IME KATEGORIJE	ODDALJENOST	F _{ODD}	MAKSIMALNI SKUPNI FAKTOR
ceste	avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,85	0,80
ceste	1 in 2 red	≤ 50 m	0,90	
železnice	vse	≤ 75 m	0,90	
daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
daljnovodi	nad 110 kV	≤ 40 m	0,90	

6. korak: Določitev vrednosti dela stavbe in njegovega pripadajočega zemljišča

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega stanovanja po modelu.

2 MODEL VREDNOTENJA ZA HIŠE (HIS)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

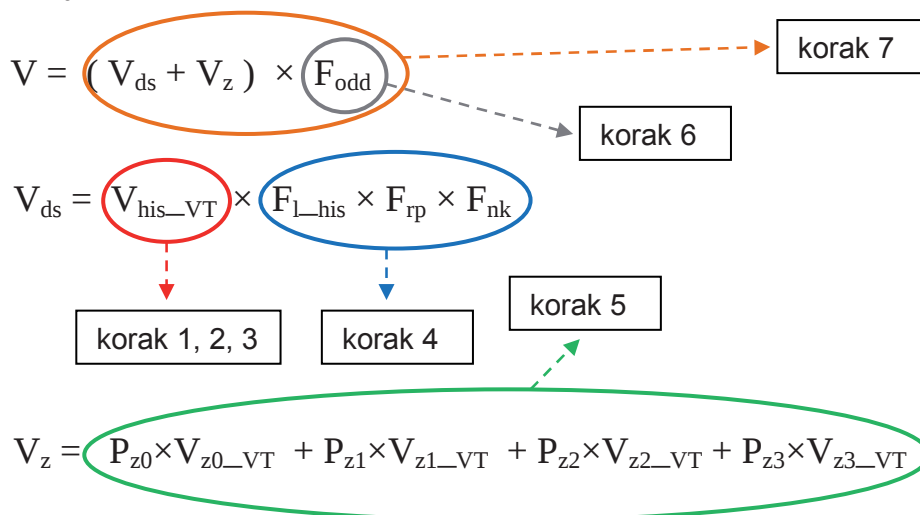
$$V = (V_{ds} + V_z) \times F_{odd}$$

$$V_{ds} = V_{his_VT} \times F_{l_his} \times F_{rp} \times F_{nk}$$

$$V_z = P_{z0} \times V_{z0_VT} + P_{z1} \times V_{z1_VT} + P_{z2} \times V_{z2_VT} + P_{z3} \times V_{z3_VT}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu HIS
V _{ds}	vrednost 'hiše' (dela stavbe) po modelu HIS
V _z	vrednost pripadajočega zemljišča po modelu HIS
V _{his_VT}	vrednost 'hiše' (dela stavbe) iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F _{l_his}	faktor za lastnosti 'hiše'
F _{rp}	faktor za razmerje površin
F _{odd}	faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture
F _{nk}	faktor nosilne konstrukcije
V _{zi}	intervalna vrednost m ² pripadajočega zemljišča
P _{zi}	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Zi	Intervali vrednosti za zemljišče: • Z₀ – zemljišče od 0 - 150 m² • Z₁ – zemljišče od 151 - 600 m² • Z₂ – zemljišče od 601 - 1200 m² • Z₃ – zemljišče od 1201 - 2400 m²

Koraki računanja:



HIŠE (HIS)

1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za hiše so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost 'hiše' ne izračuna – pripis za obravnavano 'hiše' vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za hiše in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	za vsa leta izgradnje
Fasada	0,10
Streha	0,10
Okna	0,05
Instalacije	0,10

Tehnična življenska doba (TŽD) za model hiš je 90 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

HIŠE (HIS)

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti, za nosilno konstrukcijo in razmerje površin.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti, faktorje za nosilno konstrukcijo in faktorje za razmerje površin.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

5. korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo intervalne vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu za hiše. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanjem intervalnih mej (vrednost Z0 do 150, vrednost Z1 od 150 do 600, vrednost Z2 od 600 do 1200 in vrednost Z3 od 1200 do 2400) se določi vrednost zemljišča po modelu za hiše Vz.

HIŠE (HIS)

6. korak: Odčitek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture

Na podlagi podatka o vplivih linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, se določi vrednostni faktor za oddaljenost. Skupen vpliv večih vplivov hkrati se določi z množenjem njihovih posameznih faktorjev, pri čemer je določen maksimalni skupen vpliv (oz. minimalni skupni faktor).

IME SLOJA	IME KATEGORIJE	ODDALJENOST	F _{odd}	MAKSIMALNI SKUPNI FAKTOR
ceste	avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,85	0,80
ceste	1 in 2 red	≤ 50 m	0,90	
železnice	vse	≤ 75 m	0,90	
daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
daljnovodi	nad 110 kV	≤ 40 m	0,90	

7. korak: Določitev vrednosti po modelu za hiše

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavane hiše po modelu.

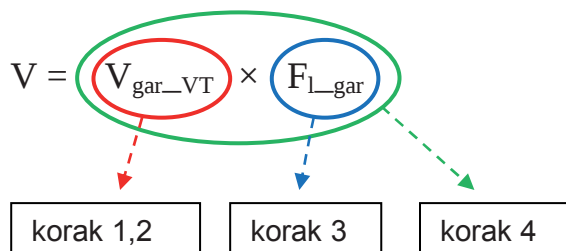
3 MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{gar_VT}} \times F_{\text{l_gar}}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe po modelu GAR
$V_{\text{gar_VT}}$	vrednost garaže iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajočo vrstico za velikost
$F_{\text{l_gar}}$	faktor za lastnosti garaže

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost 'garaže' ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe in njegovo pripadajoče zemljišče skupaj² (osnova in dodatni m²) na osnovi uporabne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

² Pri vrednotenju garaž z dejansko rabo 1242001 vrednosti v tabelah izražajo vrednost dela stavbe brez zemljišča, pri vrednotenju garaž z dejansko rabo 1242002, 1242003 in 1242006 pa vrednosti v tabelah izražajo vrednost dela stavbe in pripadajočega zemljišča skupaj.

GARAŽE (GAR)

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je uporabna površina. Na osnovi te iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m2)		Vrednost
-	Osnova	
	Dodatni m2	
-	Osnova	
	Dodatni m2	
	Osnova	
	Dodatni m2	
-	Osnova	
	Dodatni m2	
	Osnova	
	Dodatni m2	

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

3. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

V točkovnike se dejanske rabe delov stavb razvrščajo na spodnji način:

DEJANSKA RABA	TOČKOVNIK
1242003	GAR-1
1242001	GAR-2
1242002	
1242006	

4. korak: Določitev vrednosti po modelu za garaže

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavane garaže po modelu.

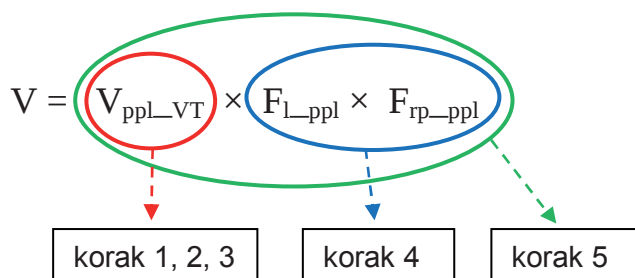
4 MODEL VREDNOTENJA ZA LOKALE (PPL)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{ppl_VT}} \times F_{\text{l_ppl}} \times F_{\text{rp_ppl}}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe po modelu PPL
$V_{\text{ppl_VT}}$	vrednost 'lokala' iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
$F_{\text{l_ppl}}$	faktor za lastnosti 'lokala'
$F_{\text{rp_ppl}}$	faktor razmerja površin za 'lokal'

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoji pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost 'lokala' ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

LOKALI (PPL)

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za lokale in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	za vsa leta izgradnje
Fasada	0,10
Streha	0,05
Okna	0,10
Instalacije	0,15

Tehnična življenska doba (TŽD) za model lokalov je 80 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe in njegovo pripadajoče zemljišče skupaj³ (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in uporabne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je uporabna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m2)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							

Dodatni pogoj pripisa:

³ Pri lokalih je vrednost pripadajočega zemljišča k delu stavbe, do velikosti pripadajočega deleža največ dvakratnika fundusa stavbe, že vključena v vrednostih posameznega dela stavbe in se ne izračunava posebej. Vrednost zemljišča, ki je večje od pripadajočega deleža dvakratnika fundusa, se izračunava glede na druge stavbe na parceli ali glede na namensko (samo zemljišča za gradnjo stavb) in dejansko rabo parcele.

LOKALI (PPL)

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- V primeru, da je uporabna površina 0 se kot vhodni podatek v vrednostno tabelo vzame neto tlorisno površino.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti in razmerje površin.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti in faktorje za razmerje površin.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

V točkovnike se dejanske rabe delov stavb razvrščajo na spodnji način:

DEJANSKA RABA	TOČKOVNIK
1211201	PPL-1
1211202	
1230104	PPL-2
1230105	
1230401	
1230101	PPL-3
1230102	
1230103	
1230106	
1230402	
1261002	

5. korak: Določitev vrednosti po modelu za lokale

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega lokala po modelu.

V obdobju med posameznimi generalnimi vrednotenji, se vrednosti določene z modeli vrednotenja posodablja z indeksi vrednosti, ki jih določi vlada RS z uredbo. Na ta način se vrednosti določene z modelom uskladijo s trenutnim delovanjem ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin za obravnavano skupino nepremičnin.

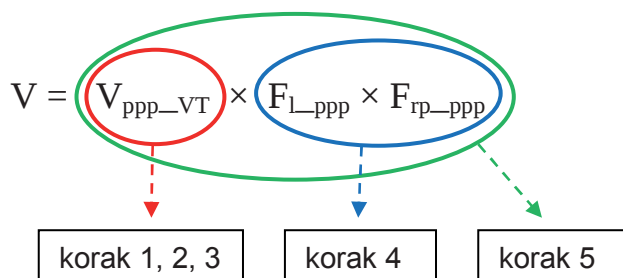
5 MODEL VREDNOTENJA ZA PISARNE (PPP)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{ppp-VT}} \times F_{\text{L-ppp}} \times F_{\text{rp-ppp}}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe po modelu PPP
$V_{\text{ppp-VT}}$	vrednost 'pisarne' iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
$F_{\text{L-ppp}}$	faktor za lastnosti 'pisarne'
$F_{\text{rp-ppp}}$	faktor razmerja površin za ' pisarno'

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost 'pisarne' ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

PISARNE (PPP)

Upoštewane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za pisarne in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	za vsa leta izgradnje
Fasada	0,10
Streha	0,05
Okna	0,10
Instalacije	0,15

Tehnična življenska doba (TŽD) za model pisarn je 80 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe in njegovo pripadajoče zemljišče skupaj⁴ (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in uporabne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je uporabna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m2)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							
-	Dodatni m2							
-	Osnova							

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

⁴ Pri pisarnah je vrednost pripadajočega zemljišča k delu stavbe, do velikosti pripadajočega deleža največ dvakratnika fundusa stavbe, že vključena v vrednostih posameznega dela stavbe in se ne izračunava posebej. Vrednost zemljišča, ki je večje od pripadajočega deleža dvakratnika fundusa, se izračunava glede na druge stavbe na parceli ali glede na namensko (samo zemljišča za gradnjo stavb) in dejansko rabo parcele.

PISARNE (PPP)

- V primeru, da je uporabna površina 0 se kot vhodni podatek v vrednostno tabelo vzame neto tlorisno površino.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti in razmerje površin.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti in faktorje za razmerje površin.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

V točkovnike se dejanske rabe delov stavb razvrščajo na spodnji način:

DEJANSKA RABA	TOČKOVNIK
1220101	PPP-1
1220301	
1220201	PPP-2
1220302	
1200000	PPP-3
1230404	
1262001	
1262002	
1262003	
1263001	
1263002	
1263003	
1263004	
1264001	
1264002	
1264003	
1264004	
1264005	
1272103	

5. korak: Določitev vrednosti po modelu za pisarne

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavane pisarne po modelu.

6 MODEL VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJSKE STAVBE (IND)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

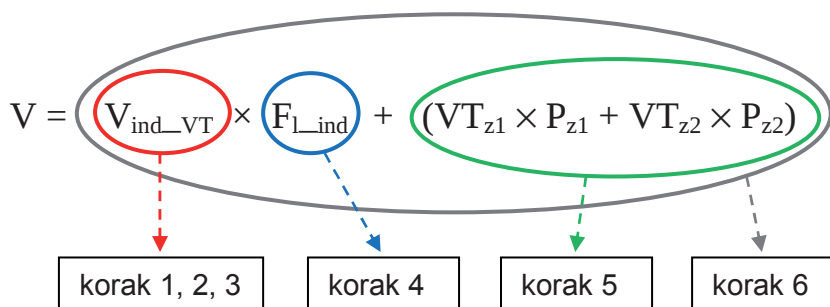
$$V = V_{ds} + V_z$$

$$V = V_{ind_VT} \times F_{l_ind} + (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2})$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu IND
V_{ds}	vrednost industrijskega dela stavbe po modelu IND
V_z	vrednost pripadajočega zemljišča po modelu IND – do velikosti največ dela dvakratnika zemljišča pod stavbo, pripadajočega k obravnavanemu delu stavbe
V_{ind_VT}	vrednost iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F_{l_ind}	faktor za lastnosti industrijskega dela stavbe
V_{zi}	intervalna vrednost m ² pripadajočega zemljišča
P_{zi}	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Z_i	Intervala vrednosti Z_1 – zemljišče od 0 - 1000 m² Z_2 – zemljišče od 1001 m² naprej

V postopku pripisa se določi površina zemljišča, ki pripada delu stavbe in je njena vrednost zajeta v obravnavanem modelu. Ta površina sestoji iz dela zemljišča pod stavbo (fundus) in deleža zemljišča, ki ga označimo kot "funkcionalno zemljišče stavbe". Maksimalna velikost zemljišča, ki lahko pripada stavbi oziroma delu stavbe in se jo vrednoti po obravnavanem modelu je tako določena kot dvakratnik zemljišča pod stavbo. Preostalo zemljišče se vrednoti glede na preostale stavbe, ki stojijo na parceli, namensko (zemljišča za gradnjo stavb) in dejansko rabo zemljišča.

Koraki računanja:



INDUSTRIJSKE STAVBE (IND)

1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost industrijskega dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za industrijske stavbe in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	- 1964	1965 - 1984	1985 -
Fasada	0,03	0,05	0,10
Streha	0,05	0,05	0,05
Okna	0,02	0,02	0,05
Instalacije	0,05	0,05	0,10

Tehnična življenska doba (TŽD) za model industrijskih stavb je 90 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

INDUSTRIJSKE STAVBE (IND)

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

V točkovnike se dejanske rabe delov stavb razvrščajo na spodnji način:

DEJANSKA RABA	TOČKOVNIK
1251001	IND-1
1252002	
1252003	
1241006	IND-2
1251000	IND-3

INDUSTRIJSKE STAVBE (IND)

5. korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo intervalne vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu za industrijske stavbe. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanjem intervalnih mej (vrednost Z_1 od 0 do 1000, vrednost Z_2 od 1001 naprej) se določi vrednost pripadajočega zemljišča V_z k delu stavbe po modelu za industrijske stavbe.

6. korak: Določitev vrednosti po modelu za industrijske stavbe

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega dela stavbe po modelu IND.

7 MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE S TEŽKO INDUSTRIJO (INP)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

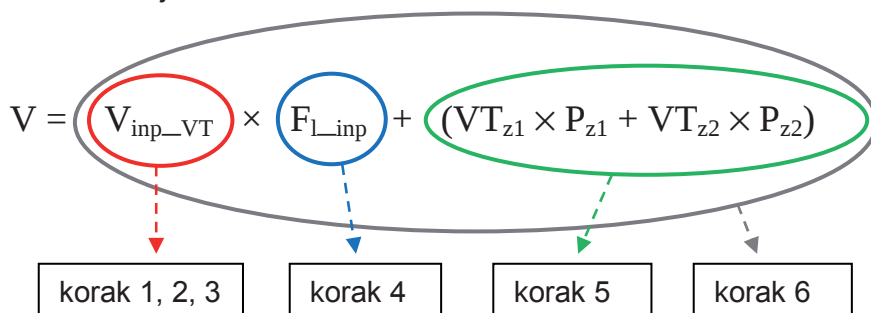
$$V = V_{ds} + V_z$$

$$V = V_{inp_VT} \times F_{l_inp} + (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2})$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu INP
V _{ds}	vrednost dela stavbe po modelu INP
V _z	vrednost pripadajočega zemljišča po modelu INP – do velikosti največ dela dvakratnika zemljišča pod stavbo, pripadajočega k obravnavanemu delu stavbe
V _{inp_VT}	vrednost iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F _{l_inp}	faktor za lastnosti dela stavbe težke industrije
V _{zi}	intervalna vrednost m ² pripadajočega zemljišča
P _{zi}	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Zi	Intervala vrednosti • Z₁ – zemljišče od 0 - 1000 m² • Z₂ – zemljišče od 1001 m² naprej

V postopku pripisa se določi površina zemljišča, ki pripada delu stavbe in je njena vrednost zajeta v obravnavanem modelu. Ta površina sestoji iz dela zemljišča pod stavbo (fundus) in deleža zemljišča, ki ga označimo kot "funkcionalno zemljišče stavbe". Maksimalna velikost zemljišča, ki lahko pripada stavbi oziroma delu stavbe in se jo vrednoti po obravnavanem modelu je tako določena kot dvakratnik zemljišča pod stavbo. Preostalo zemljišče se vrednoti glede na preostale stavbe, ki stojijo na parceli, namensko (zemljišča za gradnjo stavb) in dejansko rabo zemljišča.

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost obravnavanega dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za stavbe s težko industrijo in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	za vsa leta izgradnje
Instalacije	0,10

Tehnična življenska doba (TŽD) za model stavb s težko industrijo je 90 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							

Dodatni pogoji pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- V primeru cistern in silosov je vhodni podatek v vrednostno tabelo prostornina, kjer se 1 m³ prostornine obravnava enako kot 1m² neto tlorisne površine.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

V točkovnike se dejanske rabe delov stavb razvrščajo na spodnji način:

DEJANSKA RABA	TOČKOVNIK
1251003	INP - 1
1251004	
1251005	
1251006	
1251007	
1251008	
1251009	

STAVBE S TEŽKO INDUSTRIJO (INP)

1252001	INP - 2
1252004	
1252005	
1252006	
1252007	
1252008	
1252009	
1252010	

5. korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo intervalne vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu stavbe s težko industrijo. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanjem intervalnih mej (vrednost Z_1 od 0 do 1000, vrednost Z_2 od 1001 naprej) se določi vrednost pripadajočega zemljišča V_z k delu stavbe po modelu za stavbe s težko industrijo.

6. korak: Določitev vrednosti po modelu za stavbe s težko industrijo

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega dela stavbe po modelu INP.

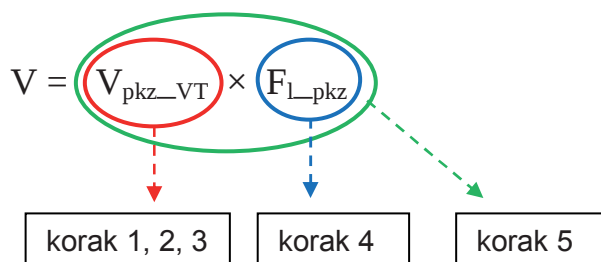
8 MODEL VREDNOTENJA ZA ZIDANICE (PKZ)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{pkz_VT} \times F_{l_pkz}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe po modelu PKZ
V_{pkz_VT}	vrednost dela stavbe iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F_{l_pkz}	faktor za lastnosti zidanice

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost obravnavanega dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

ZIDANICE (PKZ)

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za zidanice in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	za vsa leta izgradnje
Fasada	0,10
Streha	0,05
Okna	0,10
Instalacije	0,10

Tehnična življenska doba (TŽD) za model zidanic je 90 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavani del stavbe vrne napako.

ZIDANICE (PKZ)

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

5. korak: Določitev vrednosti po modelu za zidanice

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega dela stavbe po modelu PKZ.

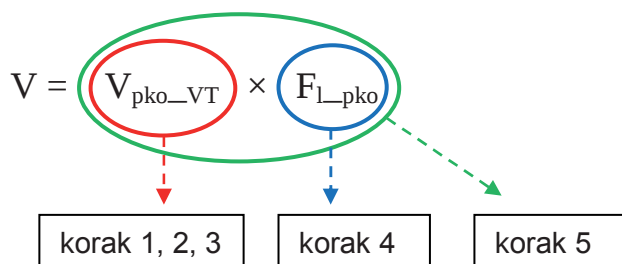
9 MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKE STAVBE (PKO)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{pko_VT} \times F_{l_pko} \times F_{iv}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe po modelu PKO
V_{pko_VT}	vrednost dela stavbe iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F_{l_pko}	faktor za lastnosti kmetijskih stavb

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost industrijskega dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

KMETIJSKE STAVBE (PKO)

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za kmetijske stavbe in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	za vsa leta izgradnje
Fasada	0,10
Streha	0,05
Okna	0,10
Instalacije	0,10

Tehnična življenska doba (TŽD) za model kmetijskih stavb je 80 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							

KMETIJSKE STAVBE (PKO)

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

5. korak: Določitev vrednosti po modelu za kmetijske stavbe

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega dela stavbe po modelu PKO.

10 MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE ZA JAVNO RABO (PNJ)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

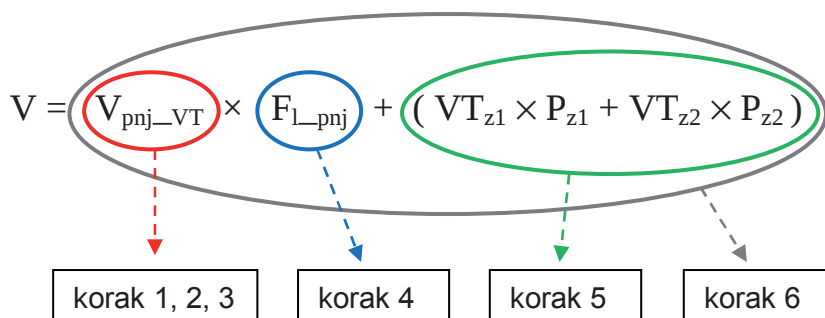
$$V = V_{ds} + V_z$$

$$V = V_{pnj-VT} \times F_{l_pnj} + (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2})$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu PNJ
V _{ds}	vrednost dela stavbe po modelu PNJ
V _z	vrednost pripadajočega zemljišča po modelu PNJ – do velikosti največ dela dvakratnika zemljišča pod stavbo, pripadajočega k obravnavanemu delu stavbe
V _{pnj-VT}	vrednost iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F _{l_pnj}	faktor za lastnosti dela stavbe za javne namene
V _{zi}	intervalna vrednost m ² pripadajočega zemljišča
P _{zi}	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Zi	Intervala vrednosti • Z₁ – zemljišče od 0 - 500 m² • Z₂ – zemljišče od 501 m² naprej

V postopku pripisa se določi površina zemljišča, ki pripada delu stavbe in je njena vrednost zajeta v obravnavanem modelu. Ta površina sestoji iz dela zemljišča pod stavbo (fundus) in deleža zemljišča, ki ga označimo kot "funkcionalno zemljišče stavbe". Maksimalna velikost zemljišča, ki lahko pripada stavbi oziroma delu stavbe in se jo vrednoti po obravnavanem modelu je tako določena kot dvakratnik zemljišča pod stavbo. Preostalo zemljišče se vrednoti glede na preostale stavbe, ki stojijo na parceli, namensko (zemljišča za gradnjo stavb) in dejansko rabo zemljišča.

Koraki računanja:



STAVBE ZA JAVNO RABO (PNJ)

1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost obravnavanega dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za stavbe v javni rabi in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	- 1964	1965 - 1984	1985 -
Fasada	0,05	0,07	0,10
Streha	0,10	0,10	0,10
Okna	0,03	0,04	0,05
Instalacije	0,07	0,08	0,10

Tehnična življenska doba (TŽD) za model stavb v javni rabi je 90 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

STAVBE ZA JAVNO RABO (PNJ)

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							
-	Dodatni m ²							
-	Osnova							

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

5. korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo intervalne vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu za stavbe za javno rabo. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanjem intervalnih mej (vrednost Z_1 od 0 do 500, vrednost Z_2 od 501 naprej) se določi vrednost pripadajočega zemljišča V_z k delu stavbe po modelu za stavbe za javno rabo.

6. korak: Določitev vrednosti po modelu za stavbe za javno rabo

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega dela stavbe po modelu PNJ.

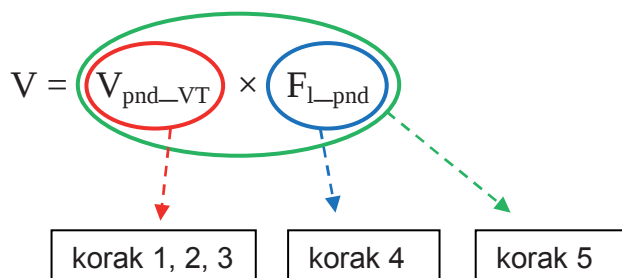
11 MODEL VREDNOTENJA ZA DRUGE STAVBE (PND)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{pnd_VT}} \times F_{\text{l_pnd}}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe po modelu PND
$V_{\text{pnd_VT}}$	vrednost dela stavbe iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
$F_{\text{l_pnd}}$	faktor za lastnosti dela stavbe

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stanovanja so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost obravnavanega dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

DRUGE STAVBE (PND)

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v dodatku 1 te priloge 4 in so sestavni del Uredbe o določitvi modelov vrednotenja.

Upoštevane prenove gradbenih elementov dela stavbe v modelu za druge stavbe in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	- 1964	1965 - 1984	1985 -
Fasada	0,05	0,08	0,10
Streha	0,05	0,05	0,05
Okna	0,05	0,08	0,10
Instalacije	0,05	0,08	0,10

Tehnična življenska doba (TŽD) za model drugih stavb je 90 let.

Dodatni pogoji pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravnavano stanovanje vrne napako.

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe (osnova in dodatni m²) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							

DRUGE STAVBE (PND)

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

4. korak: Določitev točk za lastnosti stavbe in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

5. korak: Določitev vrednosti po modelu za druge stavbe

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega dela stavbe po modelu PND.

12 MODEL VREDNOTENJA ZA ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB (ZGS)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

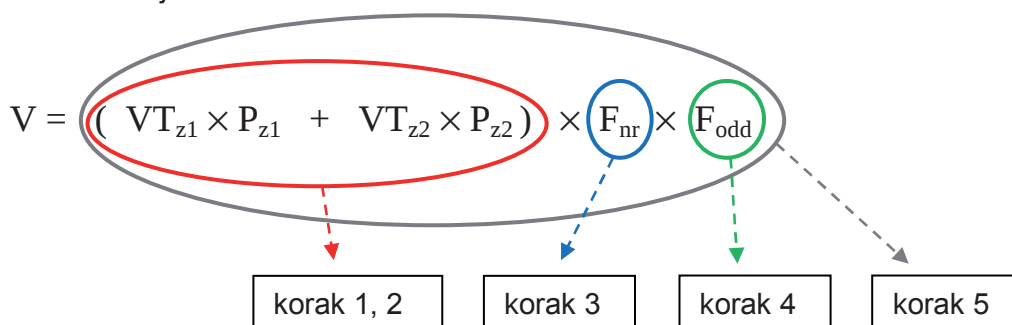
$$V = V_z \times F_{nr} \times F_{odd}$$

$$V = (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2}) \times F_{nr} \times F_{odd}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za zemljišče po modelu ZGS
V_z	vrednost zemljišča
F_{nr}	faktor namenske rabe
F_{odd}	faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture
V_{zi}	intervalna vrednost m^2 zemljišča
P_{zi}	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Z_i	Intervala vrednosti Z_1 – zemljišče od 0 - 2400 m^2 Z_2 – zemljišče od 2401 m^2 naprej

V postopku pripisa se glede na podatke o namenski rabi – zemljišč za gradnjo stavb določi površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom ZGS.

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne parcele (koordinat x,y centroida parcele) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja zemljišč za gradnjo stavb so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu parcele lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost ne izračuna – pripis za obravnavano zemljišče vrne napako.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB (ZGS)

- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Odčitek vrednosti m² zemljišča iz tabele vrednostnih ravni

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo intervalne vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu za zemljišča za gradnjo stavb. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanjem intervalnih mej (vrednost Z_1 od 0 do 2400, vrednost Z_2 od 2401 naprej) se določi vrednost zemljišča po modelu za zemljišča za gradnjo stavb.

3. korak: Določitev točk za namensko rabo zemljišča in odčitek faktorja namenske rabe zemljišča

Na podlagi podatkov o namenski rabi parcele se z ustreznim točkovnikom določijo točke za namensko rabo.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za namensko rabo zemljišč.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

4. korak: Odčitek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture

Na podlagi podatka o vplivih linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, se določi vrednostni faktor za oddaljenost. Skupen vpliv večih vplivov hkrati se določi z množenjem njihovih posameznih faktorjev, pri čemer je določen maksimalni skupen vpliv (oz. minimalni skupni faktor).

IME SLOJA	IME KATEGORIJE	ODDALJENOST	F _{ODD}	MAKSIMALNI SKUPNI FAKTOR
ceste	avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,85	0,80
ceste	1 in 2 red	≤ 50 m	0,90	
železnice	vse	≤ 75 m	0,90	
daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
daljnovodi	nad 110 kV	≤ 40 m	0,90	

5. korak: Določitev vrednosti po modelu za zemljišča za gradnjo stavb

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega zemljišča po modelu ZGS.

13 MODEL VREDNOTENJA ZA POZIDANA ZEMLJIŠČA (PSZ)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = P_{psz} \times VT_{z1}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za zemljišče po modelu PSZ
P_{psz}	površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom PSZ
VT_{z1}	vrednost m ² zemljišča

V postopku pripisa se glede na podatke o dejanski rabi zemljišč, za zemljišča s sestavinami določi površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom PSZ.

Koraki računanja:

$$V = P_{psz} \times VT_{z1} \rightarrow \text{korak 1, 2}$$

1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne parcele (koordinat x,y centroida parcele) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za pozidana zemljišča so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu parcele lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost ne izračuna – pripis za obravnavano zemljišče vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Odčitek vrednosti posameznega dela zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za pozidana zemljišča

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu za pozidana zemljišča.

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega dela zemljišča po modelu PSZ.

14 MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

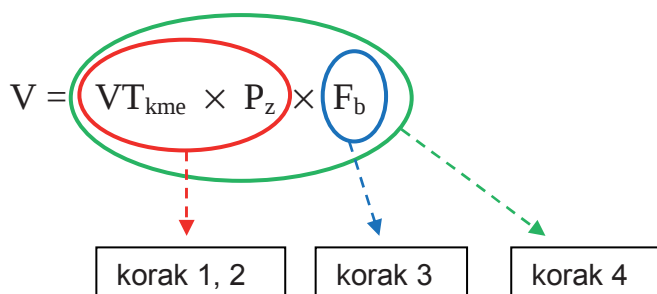
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = VT_{kme} \times P_z \times F_b$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za zemljišče po modelu KME
VT_{kme}	vrednost m ² zemljišča iz tabele vrednostnih ravni
P_z	površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom KME
F_b	faktor bonitete

V postopku pripisa se glede na podatke o namenski in dejanski rabi zemljišč določi površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom KME.

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne parcele (koordinat x,y centroida parcele) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za kmetijska zemljišča so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoji pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu parcele lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost ne izračuna – pripis za obravnavano zemljišče vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Odčitek vrednosti posameznega dela zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu za kmetijska zemljišča.

3. korak: Določitev faktorja bonitete na podlagi bonitetnih točk

Na podlagi podatka o boniteti parcele se zemljišče razvrsti v ustrezeni razred za vrednostne faktorje in tako določi faktor za boniteto.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

4. korak: Določitev vrednosti po modelu za kmetijska zemljišča

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega zemljišča po modelu KME.

15 MODEL VREDNOTENJA ZA GOZDNA ZEMLJIŠČA (GOZ)

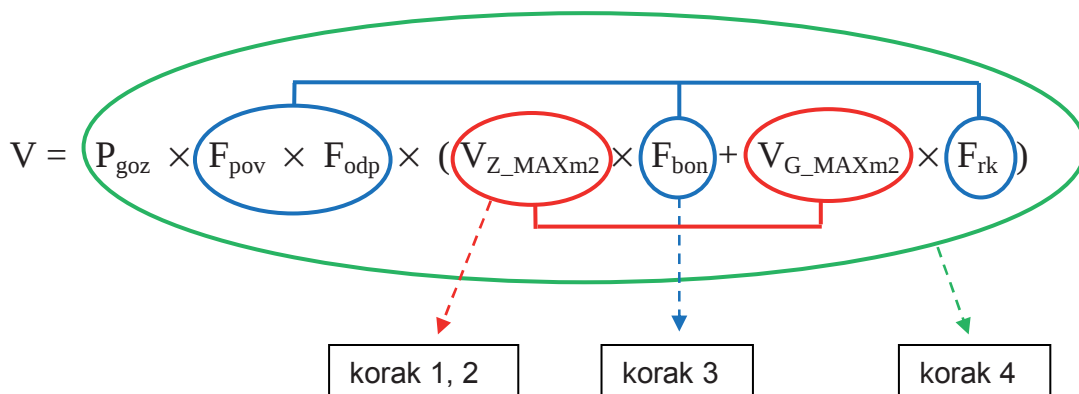
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = P_{goz} \times F_{pov} \times F_{odp} \times (V_{Z_MAXm2} \times F_{bon} + V_{G_MAXm2} \times F_{rk})$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za zemljišče po modelu GOZ
P _{goz}	površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom GOZ
F _{pov}	faktor površine
F _{odp}	faktor odprtosti
F _{bon}	faktor bonitete
F _{rk}	faktor rastiščnega koeficienta
V _{Z_MAXm2}	vrednost m ² za določitev vpliva bonitete zemljišča na vrednost po modelu
V _{G_MAXm2}	vrednost m ² za določitev vpliva rastiščnega koeficienta zemljišča na vrednost po modelu

V postopku pripisa se glede na podatke o namenski in dejanski rabi zemljišč določi površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom GOZ.

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne parcele (koordinat x,y centroida parcele) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za gozdna zemljišča so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

GOZDNA ZEMLJIŠČA (GOZ)

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu parcele lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost ne izračuna – pripis za obravnavano zemljišče vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

2. korak: Odčitek vrednosti posameznega dela zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo vrednosti kvadratnega metra posameznih zemljišč za določanje vpliva bonitete in rastiščnega koeficienta po modelu za gozd.

3. korak: Določitev faktorjev površine, odprtosti, bonitete in rastiščnega koeficienta na podlagi podatkov o parceli

Na podlagi podatka o površini, odprtosti, boniteti in rastiščnem koeficeintu parcele se zemljišče razvrsti v ustrezne razrede za vrednostne faktorje in tako določi faktorje za površino, odprtost, boniteto in rastiščni koeficient. Vsi ti vrednostni faktorji so lahko odvisni tudi od vrednostnih ravni.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

4. korak: Določitev vrednosti po modelu za gozdna zemljišča

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega zemljišča po modelu GOZ.

16 MODEL VREDNOTENJA ZA DRUGA ZEMLJIŠČA (ZDR)

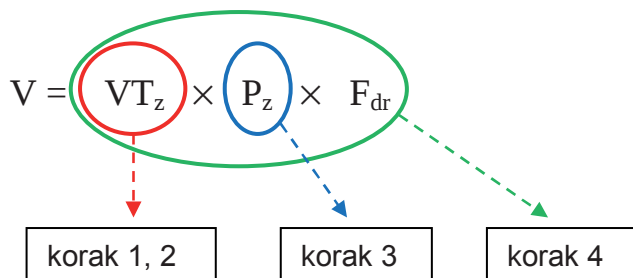
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = VT_z \times P_z \times F_{dr}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za zemljišče po modelu ZDR
VT_z	vrednost m ² zemljišča iz tabele vrednostnih ravni
P_z	površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom ZDR
F_{dr}	faktor dejanske rabe zemljišča

V postopku pripisa se glede na podatke o namenski in dejanski rabi zemljišč določi površina zemljišča, ki se vrednoti z modelom ZDR.

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne parcele (koordinat x,y centroida parcele) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za druga zemljišča so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoji pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu parcele lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost ne izračuna – pripis za obravnavano zemljišče vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven

DRUGA ZEMLJIŠČA (ZDR)

2. korak: Odčitek vrednosti posameznega dela zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz tabele vrednostnih ravni odčitajo vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu za druga zemljišča.

3. korak: Določitev točk za dejansko rabo parcele in odčitek faktorja dejanske rabe

Na podlagi podatkov o dejanski rabi parcele se z ustreznim točkovnikom določijo točke za dejansko rabo.

Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje dejanske rabe zemljišč.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

4. korak: Določitev vrednosti po modelu za druga zemljišča

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavanega zemljišča po modelu ZDR.

17 MODEL VREDNOTENJA ZA ELEKTRARNE (PNE)

1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo elektrarne (koordinat x,y centroida območja nepremičnine za proizvodnjo električne energije) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za elektrarne so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

2. korak: Izračun povprečne letne prilagojene proizvodnje električne energije W_{p_el}

Na osnovi podatkov o proizvedeni električni energiji v zadnjih petih letih oz. od leta zadnje spremembe električne moči elektrarne, če se je ta glede na predhodno leto spremenila najmanj za 10 %, se izračuna povprečno letno proizvodnjo električne energije. Pri izračunu se ne upošteva let, ko elektrarna še ni obratovala. V primeru, da so povprečne letne obratovalne ure elektrarne (količnik povprečne letne proizvodnje električne energije in električne moči) manjše od minimalnih letnih obratovalnih ur LOU_{min} , se povprečna letna proizvodnja električne energije izračuna na osnovi minimalnih letnih obratovalnih ur. Na osnovi izračunane povprečne letne proizvodnje električne energije se z upoštevanjem podatka o toplotni moči elektrarne izračuna povprečna letna prilagojena proizvodnja električne energije W_{p_el} .

$$W_{p_el} = \max \left\{ \frac{\sum_{n=0}^4 k_{L-n} \times W_{L-n}}{\sum_{n=0}^4 k_{L-n}} \times \left(1 + 0,3 \times \frac{P_{topl_L}}{P_{el_L}}\right), P_{el_L} \times LOU_{min} \times \left(1 + 0,3 \times \frac{P_{topl_L}}{P_{el_L}}\right) \right\}$$

W_{p_el} se zaokroži na 1 kWh.

OZNAKA	OPIS OZNAKE
W_{p_el}	povprečna letna prilagojena proizvodnja električne energije
W_{L-n}	proizvedena električna energija v letu $L-n$ v kWh
k_{L-n}	faktor upoštevanja za posamezno leto: $k_{L-n}=1$ za $n=0$. Če je izpolnjen pogoj $ABS[P_{el_L-n+1} - P_{el_L-n}] \geq 0,1 \times P_{el_L-n}$ za $n>0$, potem $k_{L-n}=0$ (za n in tudi za vse večje n), sicer $k_{L-n}=1$
P_{el_L}	električna moč na pragu elektrarne v letu L v kW
P_{topl_L}	toplotna moč na pragu elektrarne v letu L (v primeru soproizvodnje toplote) v kW
LOU_{min}	minimalne letne obratovalne ure glede na vrsto pogona
L	zadnje leto, za katerega so v Registru nepremičnin evidentirani podatki o dejavnosti

ELEKTRARNE (PNE)

ŠIFRA	VRSTA POGONA
1	Vodni potencial
2	Lignit
3	Rjavi premog
4	Črni premog
5	Zemeljski plin
6	Tekoči naftni derivati

ŠIFRA	VRSTA POGONA
7	Jedrsko gorivo
8	Biomasa
9	Bioplin
10	Rastlinsko olje
11	Deponijski plin

ŠIFRA POGONA	MINIMALNE LETNE OBRATOVALNE URE
1	1.000
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	1.500

3. korak: Določitev posplošene tržne vrednosti

Iz vrednostne tabele se na osnovi prilagojene proizvodnje električne energije W_{p_el} in šifre vrste pogona elektrarne odčita posplošeno tržno vrednost nepremičnine za proizvodnjo električne energije.

18 MODEL VREDNOTENJA ZA RUDNIKE (PNM)

1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo rudnika (koordinat x,y centroida območja nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za rudnike so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

2. korak: Izračun povprečne letne količine izkoriščene mineralne surovine

Povprečno letno količino izkoriščene mineralne surovine Q_p se izračuna ločeno za vsako vrsto mineralne surovine na osnovi podatkov o izkoriščenih mineralnih surovinah v zadnjih treh letih. Pri izračunu se ne upošteva let, ko se mineralne surovine še niso izkoriščale.

$$Q_p = \frac{\sum_{n=0}^2 k_{L-n} \times Q_{L-n}}{\sum_{n=0}^2 k_{L-n}}$$

Q_p se zaokroži na eno enoto.

OZNAKA	OPIS OZNAKE
Q_p	povprečna letna količina izkoriščene mineralne surovine
Q_{L-n}	količina izkoriščene mineralne surovine v letu $L-n$. Količinska enota je m^3 v raščenem stanju, razen pri surovi nafti in plinskem kondenzatu, kjer je enota tona ter pri zemeljskem plinu, kjer je enota m^3 v razsutem stanju.
k_{L-n}	faktor upoštevanja za posamezno leto: če podatek Q_{L-n} obstaja, potem $k_{L-n} = 1$, sicer $k_{L-n} = 0$
L	zadnje leto, za katerega so v Registru nepremičnin evidentirani podatki o dejavnosti

3. korak: Izračun preostale koncesijske dobe PKD

Preostala koncesijska doba je razlika med dobo izkoriščanja mineralnih surovin oz. zadnjim letom veljavnosti koncesijske pogodbe in zadnjim letom, za katerega so v Registru nepremičnin evidentirani podatki o dejavnosti.

$$PKD = L_{vel} - L$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
PKD	preostala koncesijska doba v letih
L_{vel}	doba izkoriščanja mineralnih surovin - zadnje leto veljavnosti koncesijske pogodbe
L	zadnje leto, za katerega so v Registru nepremičnin evidentirani podatki o dejavnosti

4. korak: Določitev posplošene tržne vrednosti

Iz vrednostne tabele se za vsako vrsto mineralne surovine, ki se izkorišča na nepremičnini za izkoriščanje mineralnih surovin, na osnovi šifre mineralne surovine, preostale koncesijske dobe PKD in povprečne letne količine izkoriščene mineralne surovine Q_p , odčita vrednost, ki jo k celotni vrednosti nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin prispeva posamezna mineralna surovina.

Posplošena tržna vrednost nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin je vsota vrednosti, ki jih prispevajo posamezne vrste mineralnih surovin.

$$V = \sum_{i=1}^N V_i$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	posplošena tržna vrednost nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin
V_i	vrednost, ki jo prispeva mineralna surovina i
N	število mineralnih surovin, ki se pridobivajo na nepremičnini

ŠIFRA	VRSTA MINERALNE SUROVINE
1	apnenec za industrijske namene
3	bentonit
8	kalcit
10	keramičarska glina
12	kreda
14	kremenov pesek
18	lapor za industrijske namene
25	naravni k. – apnenec
26	naravni k. – čizlakit
31	naravni k. - tonalit - okrasni arhit.
33	naravni k. - flišni peščenjak
34	naravni k. – siga
35	naravni k. - skrilavi gnajs
36	naravni k. - skrilavi gnajs in blestnik
38	ognjevarna glina
39	opekarska glina
40	premog – lignit
41	prod
42	prod in pesek
44	pucolan – tuf
46	premog – rjavi
47	roženec

ŠIFRA	VRSTA MINERALNE SUROVINE
50	tehnični kamen – andezit
52	tehnični kamen – apnenec
55	tehnični kamen – dolomit
56	tehnični kamen - metadiabaz (dolomit)
103	fliš (lapor)
121	zemeljski plin
133	dolomit za industrijske namene
134	naravni k. - tonalit – lomljenec
135	naravni k. - apnenec - okrasni arhit.
136	naravni k. - apnenec – lomljenec
137	naravni k. - apnenec – monoliti
138	naravni k. - flišni peščenjak - lomljenec
139	naravni k. - flišni peščenjak - okrasni arhit.
140	naravni k. - tonalit – monoliti
143	surova nafta (ton)
144	plinski kondenzat (ton)
150	naravni k. - lehnjak - okrasni arhitektonski
152	opekarska, lončarska in keramičarska glina
156	pesek
157	naravni k. – serpentin
158	mivka

19 MODEL VREDNOTENJA ZA PRISTANIŠČA (PNP)

1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo pristanišča (koordinat x,y centroida območja nepremičnine za opravljanje pristaniške dejavnosti) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za pristanišča so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

a. Postopek za vrsto pristanišča: tovarno pristanišče

2a. korak: Izračun prilagojenega letnega donosa iz poslovanja *PLD*

Letni donosi predstavljajo razliko med letnimi prihodki pristaniške dejavnosti in stroški pristaniške dejavnosti.

Prilagojen letni donos iz poslovanja *PLD* se izračunana tako, da se letne donose zadnjih petih let prilagodi z inflacijo, poleg tega pa se jih uteži, tako da ima največjo utež donos zadnjega leta (faktor 1,0), najmanjšo utež pa donos prvega leta (faktor 0,2). Pri izračunu se ne upošteva let, ko pristanišče še ni obratovalo.

$$PLD = \frac{\sum_{n=0}^4 k_{L-n} \times (1 - 0,2 \times n) \times i_{L-n+1} \times (P_{L-n} - S_{L-n})}{\sum_{n=0}^4 k_{L-n} \times (1 - 0,2 \times n)}$$

PLD se zaokroži na 1 evro.

OZNAKA	OPIS OZNAKE
<i>PLD</i>	prilagojeni letni donos iz poslovanja v evrih
k_{L-n}	faktor upoštevanja za posamezno leto: če podatek P_{L-n} obstaja, potem $k_{L-n}=1$, sicer $k_{L-n}=0$
P_{L-n}	prihodki pristaniške dejavnosti v letu $L-n$ v evrih
S_{L-n}	stroški pristaniške dejavnosti v letu $L-n$ v evrih
i_{L-n+1}	stopnja inflacije v letu $L-n+1$, pri čemer velja $i_{L+1}=1$
L	zadnje leto, za katerega so v Registru nepremičnin evidentirani podatki o dejavnosti

3a. korak: Določitev posplošene tržne vrednosti tovarnega pristanišča

Iz vrednostne tabele se na osnovi prilagojenega letnega donosa iz poslovanja *PLD* odčita posplošeno tržno vrednost nepremičnine za opravljanje pristaniške dejavnosti - tovarnega pristanišča.

PRISTANIŠČA (PNP)

b. Postopek za vrsto pristanišča: marina

2b. korak: Določitev posplošene tržne vrednosti marine

Iz vrednostne tabele se na osnovi števila privezov pristanišča oz. marine (privezov v morju, privezov na suhem in privezov v hangarju), odčita prispevke vrednosti posameznih vrst privezov. Posplošena tržna vrednost nepremičnine za opravljanje pristaniške dejavnosti - marine je vsota vrednosti, ki jih prispevajo posamezne vrste privezov.

$$V = V_{pm} + V_{ps} + V_{ph}$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	posplošena tržna vrednost nepremičnine za opravljanje pristaniške dejavnosti
V_{pm}	prispevek vrednosti privezov v morju
V_{ps}	prispevek vrednosti privezov na suhem
V_{ph}	prispevek vrednosti privezov v hangarju

20 MODEL VREDNOTENJA ZA ČRPALKE (PNB)

1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo črpalke (koordinat x,y centroida območja nepremičnine za opravljanje dejavnosti bencinskih servisov) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za črpalke so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

2. korak: Izračun povprečne letne količine prodanih naftnih derivatov Q_p

Povprečno letno količino prodanih naftnih derivatov Q_p izračunamo iz podatkov o prodanih naftnih derivatih (motornih bencinih in plinskem olju) za obdobje zadnjih petih let. Pri izračunu se ne upošteva let, ko črpalka še ni obratovala.

$$Q_p = \frac{\sum_{n=0}^4 k_{L-n} \times (Q_{B_{L-n}} + Q_{P_{L-n}})}{\sum_{n=0}^4 k_{L-n}}$$

Q_p se zaokroži na 1 l.

OZNAKA	OPIS OZNAKE
Q_p	povprečna letna količina prodanih naftnih derivatov v litrih
$Q_{B_{L-n}}$	v letu $L-n$ prodana količina naftnega derivata - motornega bencina v litrih
$Q_{P_{L-n}}$	v letu $L-n$ prodana količina naftnega derivata - plinskega olja v litrih
k_{L-n}	faktor upoštevanja za posamezno leto: če podatek $Q_{B_{L-n}}$ ali $Q_{P_{L-n}}$ obstaja, potem $k_{L-n}=1$, sicer $k_{L-n}=0$
L	zadnje leto, za katerega so v Registru nepremičnin evidentirani podatki o dejavnosti

3. korak: Določitev posplošene tržne vrednosti

Iz vrednostne tabele se na osnovi povprečne letne količine prodanih naftnih derivatov Q_p odčita posplošeno tržno vrednost nepremičnine za opravljanje dejavnosti bencinskih servisov.

21 MODEL VREDNOTENJA ZA POSEBNE NEPREMIČNINE (PPN)

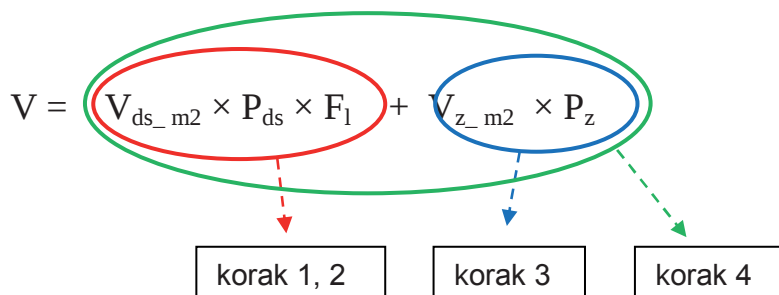
Enačba za izračun vrednosti:

$$V = V_{ds} + V_z$$

$$V = V_{ds_m2} \times P_{ds} \times F_1 + V_{z_m2} \times P_z$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe s pripadajočim zemljiščem
V_{ds}	vrednost dela stavbe
V_z	vrednost delu stavbe pripadajočega zemljišča
V_{ds_m2}	vrednost kvadratnega metra dela stavbe
P_{ds}	neto tlorisna površina dela stavbe
V_{z_m2}	vrednost kvadratnega metra zemljišča
P_z	površina delu stavbe pripadajočega zemljišča
F_1	faktor lastnosti dela stavbe

Koraki računanja:



1. korak: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za posebne nepremičnine so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost obravnavanega dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven.

POSEBNE NEPREMIČNINE (PPN)

2. korak: Določitev vrednosti dela stavbe

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1.

Pri modelu PPN je prilagojeno leto izgradnje stavbe enako letu izgradnje stavbe. Na osnovi prilagojenega leta izgradnje stavbe iz vrednostne tabele v vrstici »Dodatni m2« odčitamo vrednost kvadratnega metra dela stavbe V_{ds_m2} .

Površina (m2)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe			
		-	-	-	-
-	Osnova				
	Dodatni m2				

Z ustreznim točkovnikom na osnovi podatkov o dejanski rabi dela stavbe določimo točke za lastnosti. Na osnovi doseženih točk v ustreznih razredih za vrednostne faktorje odčitamo faktor za lastnosti F_l . Točkovniki so predstavljeni v Prilogi 2, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Vrednosti dela stavbe je zmnožek vrednosti kvadratnega metra dela stavbe V_{ds_m2} , neto tlorisne površine dela stavbe P_{ds} in faktorja za lastnosti F_l .

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.
- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

3. korak: Določitev vrednosti zemljišča

Na osnovi vrednostne ravni določene v 1. koraku, iz tabele vrednostnih ravni odčitamo vrednost kvadratnega metra zemljišča V_{z_m2} .

Vrednosti zemljišča je zmnožek vrednosti kvadratnega metra zemljišča V_{z_m2} in površine delu stavbe pripadajočega zemljišča P_z .

4. korak: Določitev posplošene tržne vrednosti

Posplošena tržna vrednost posebne nepremičnine je vsota vrednosti dela stavbe V_{ds} in vrednosti pripadajočega zemljišča V_z .

DODATEK 1

Enačbe za določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij. Posamezne obnove se upoštevajo glede na obravnavan model vrednotenja (*glej korak 2 pri modelih od 1 do 11*).

Starost izraža najbolj verjetno "preostalo življensko dobo" (PŽD). Podana je s "prilagojenim letom izgradnje" (L_{EF}). L_{EF} je definirano s kronološkim letom izgradnje (L_{IZG}), "tehnično življensko dobo" ($T\check{Z}D$), in z leti prenove posameznih elementov zgradbe (L_{PRE_i}). Prilagojeno leto izgradnje L_{EF} se izračuna na sledeč način:

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE_cor_i})$$

$$L_{IZG_cor} = MAX \left\{ \begin{matrix} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{matrix} \right\}, \quad L_{PRE_cor_i} = MAX \left\{ \begin{matrix} L_{PRE_i} \\ L_{IZG_cor} \end{matrix} \right\}, \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

$$L_{IZG_sp_meja,1} = 1000$$

$$L_{IZG_zg_meja,j} = 3000$$

$$L_{IZG_meje} = \{L_{IZG_sp_meja,1}, L_{IZG_zg_meja,1}, L_{IZG_sp_meja,2}, L_{IZG_zg_meja,2}, \dots, L_{IZG_zg_meja,j}\}$$

$$L_{IZG_sp_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG_zg_meja,j}$$

$$F\check{Z}D \geq T\check{Z}D \geq E\check{Z}D$$

$$P\check{Z}D = T\check{Z}D - (L_{ACT} - L_{EF})$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
L_{EF}	prilagojeno (efektivno) leto izgradnje
L_{ACT}	aktualno leto (leto vrednotenja, na katerega je umerjen sistem vrednotenja)
L_{IZG}	kronološko leto izgradnje
L_{IZG_cor}	leto izgradnje, korigirano v primeru, če je kronološka starost zgradbe večja od "tehnične življenjske dobe" ($T\check{Z}D$)
L_{PRE_i}	leto prenove stavbnega dela/elementa i ; če podatka L_{PRE_i} ni, velja: $L_{PRE_i} = L_{IZG_cor}$
$L_{PRE_cor_i}$	leto prenove stavbnega dela/elementa i korigirano v primeru, če je kronološka starost prenove večja od korigiranega leta izgradnje L_{IZG_cor}
i	število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev
j	število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

p_{ij}	ponder ij definiran glede na tip in obseg prenove i ter obdobje izgradnje j . Ponder temelji na deležu gradbenih stroškov pri referenčnem objektu in življenjski dobi elementov objekta, ki so predmet prenove glede na ocenjeno $T\check{Z}D$ celega objekta. Upoštevano je še zastaranje objekta zaradi osnovne tehnologije izgradnje ob nastanku objekta. Pri tem se pri modelih, ki v referenčni objekt neločljivo vključujejo zemljišče, upošteva tudi vrednost zemljišča.
$T\check{Z}D$	"tehnična življenjska doba" pove koliko časa lahko pričakujemo, da bo objekt tehnično uporaben. Ta doba je manjša ali enaka pričakovani dobi fizičnega obstoja objekta ($F\check{Z}D$) ter večja ali enaka pričakovani "ekonomski življenjski dobi" ($E\check{Z}D$), to je dobi, v kateri je obstoj objekta ekonomsko upravičen. ⁵ V sistemu MV ⁶ ocenimo posplošeno $T\check{Z}D$ za vse objekte, ki spadajo v določen model MV. Možna bi bila podrobnejša delitev (po CC_SI ali še podrobneje).
$E\check{Z}D$	"ekonomska življenjska doba" je doba, v kateri je obstoj objekta ekonomsko upravičen
$F\check{Z}D$	doba fizičnega obstoja objekta
$P\check{Z}D$	preostala tehnična življenjska doba objekta

⁵ Vrednostne tabele v sistemu MV se načeloma začnejo (prvi stolpec) v intervalu med $T\check{Z}D$ in $E\check{Z}D$, odvisno od modela.

⁶ MV = množično vrednotenje