

Priloga 9

MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti	3
2	Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele	7
2.1	Vrednostne cone	7
2.2	Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni	7
2.3	Vrednostne tabele	8
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji	10
3.1	Obnove	10
3.1.1	Tabela faktorjev obnov	10
3.2	Lastnosti dela stavbe	10
3.2.1	Točkovnik lastnosti	10
3.2.2	Točkovni razredi in faktorji lastnosti	11
3.3	Nosilna konstrukcija	11
3.3.1	Faktorji nosilne konstrukcije	11

MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

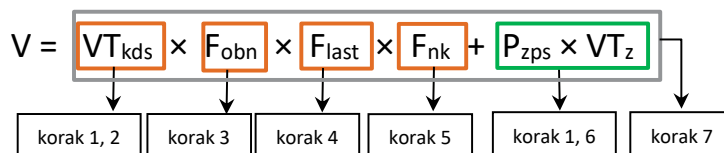
$$V = V_{kds} + V_{zps}$$

$$V = VT_{kds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_{zps} \times VT_z$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem ¹ pod stavbo po modelu KDS
V _{kds}	Vrednost dela stavbe po modelu KDS
V _{zps}	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu KDS
VT _{kds}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu KDS
F _{obn}	Faktor obnov
F _{last}	Faktor lastnosti
F _{nk}	Faktor nosilne konstrukcije
P _{zps}	Površina zemljišča pod stavbo
VT _z	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča pod stavbo po modelu KDS

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za kmetijske in druge stavbe (KDS)



Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat E, N centroida stavbe, v kateri je del stavbe) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za kmetijske in druge stavbe so predstavljene v poglavju 2.1 Vrednostne cone.

Dodatni pogoji pripisa:

- Kadar se z modelom vrednotijo deli stavb z njihovimi pripadajočimi zemljišči, se za določitev vrednostne cone vzame centroid stavbe.
- Če je centroid natančno na meji dveh vrednostnih con ali je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno enaka, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven.

¹ Kadar ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe. Pri razdelitvi pripadajočega zemljišča k stavbi na posamezna pripadajoča zemljišča k delom stavbe delov stavb, ki imajo površino dela stavbe 0 ali <0 ali pa ni podatka o površini dela stavbe, ne upoštevamo; njihov delež v stavbi je 0. Posledično se pripadajoče zemljišče k stavbi porazdeli na vse druge dele stavb. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je delež površina dela stavbe/površina stavbe = 0 / 0, se upošteva, da je tak delež 0.

- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono, se določi najbližja vrednostna cona, če oddaljenost od nje ni večja kot 500 m.

Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe na podlagi leta izgradnje in velikosti

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja vrednostni ravni, določeni v koraku 1. Vrednostna tabela je dostopna v poglavju 2.3 Vrednostne tabele. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in velikost. Velikost je enaka površini dela stavbe:

velikost = površina dela stavbe

Na podlagi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m², ki ga pri izračunu pomnožimo z velikostjo, ki presega velikost osnove. Vrednost iz vrednostne tabele dobimo s seštevkom vrednosti za osnovo in vrednosti dodatnih m².

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za kmetijske in druge stavbe (KDS)

Velikost (m ²)		Leto izgradnje				
		–	–	–	–	–
–	Osnova					
	Dodatni m ²					
–	Osnova					
	Dodatni m ²					
–	Osnova					
	Dodatni m ²					

Korak 3: Določitev faktorja obnov

Za definiranje velikosti faktorja obnov se izračuna povprečno leto obnove dela stavbe.

Izračun povprečnega leta obnove:

$$L_{\text{obn}} = U_{\text{fasade}} \times L_{\text{fasade}} + U_{\text{strehe}} \times L_{\text{strehe}} + U_{\text{oken}} \times L_{\text{oken}} + U_{\text{inštalacij}} \times L_{\text{inštalacij}}$$

Oznaka	Opis oznake
L _{obn}	Povprečno leto obnove
L _{izg}	Leto izgradnje stavbe
L _{aktivno}	Aktivno leto je leto vrednotenja, na podlagi katerega je umerjen model vrednotenja (2020).
EŽD	Ekonomska življenjska doba je doba, v kateri je obstoj stavbe ekonomsko upravičen. Ekonomska življenjska doba stavb v modelu za kmetijske in druge stavbe (KDS) je 80 let.
L _{fasade}	Leto obnove fasade, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe starejše od ekonomske življenjske dobe se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{strehe}	Leto obnove strehe, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe starejše od ekonomske življenjske dobe se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.

Oznaka	Opis oznake
L_{oken}	Leto obnove oken, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe starejše od ekonomske življenjske dobe se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$L_{\text{inštalacij}}$	Leto obnove inštalacij, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe starejše od ekonomske življenjske dobe se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
U_{fasade}	Utež za obnovo fasade
U_{strehe}	Utež za obnovo strehe
U_{oken}	Utež za obnovo oken
$U_{\text{inštalacij}}$	Utež za obnovo inštalacij

Tabela 1: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za kmetijske in druge stavbe (KDS)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,30
Streha	0,30
Okna	0,20
Inštalacije	0,20

Na podlagi leta izgradnje in povprečnega leta obnov se iz tabele faktorja obnov določi faktor obnove.

Slika 3: Prikaz strukture tabele faktorja obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnov				
	-	-	-	-	-
-					
-					
-					

Tabela faktorja obnov je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 4: Določitev faktorja lastnosti

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. Točkovnik lastnosti je določen z dejansko rabo dela stavbe, priključki in inštalacijami ter tipom stavbe. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih določi faktor lastnosti. Točkovnik in tabela faktorja lastnosti sta dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 5: Določitev faktorja nosilne konstrukcije

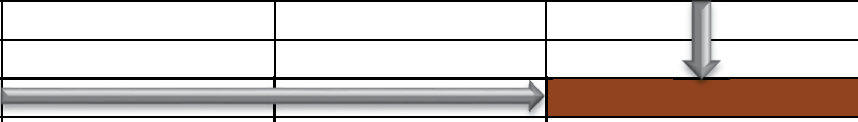
Faktor nosilne konstrukcije je določen z materialom nosilne konstrukcije. Tabela faktorja nosilne konstrukcije je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 6: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo po modelu KDS

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost m² zemljišča pod stavbo.

Slika 4: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
–			
–			
–			
–			
–			
–			



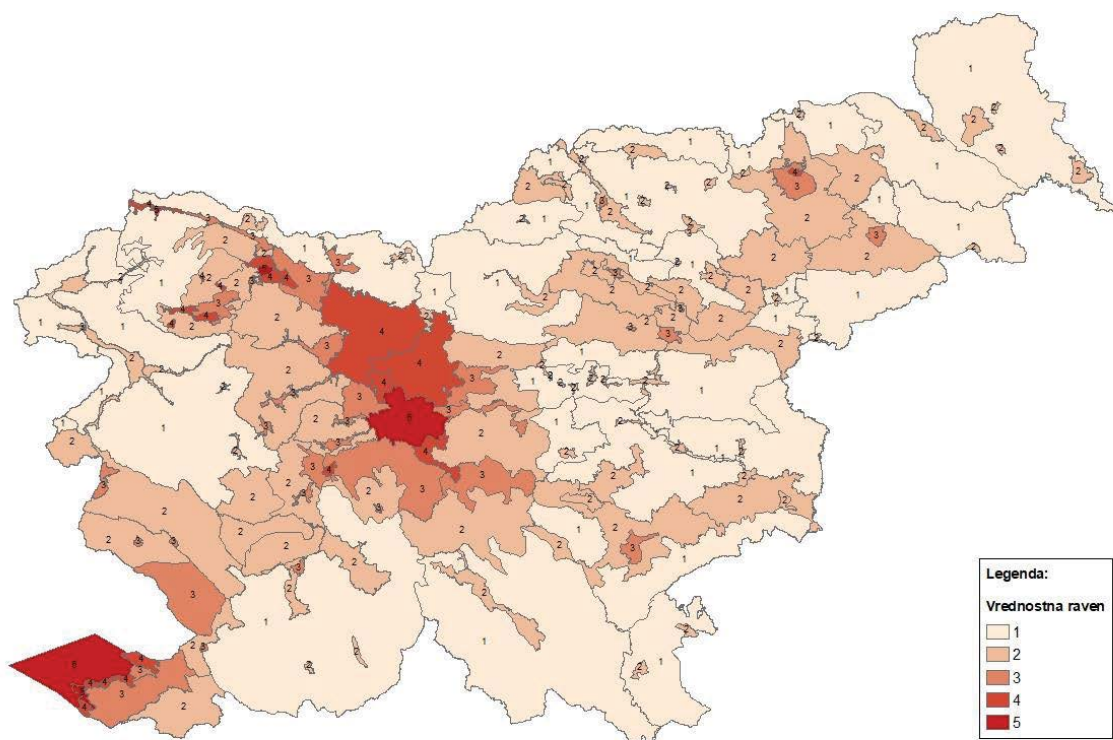
Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za model za kmetijske in druge stavbe je predstavljena v poglavju 2.3 Vrednostne tabele.

Korak 7: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu KDS

Z uporabo do zdaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 1 Enačbe in način izračuna vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvede tako, kot je določeno v 23. členu ZMVN-1.

2 Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele

2.1 Vrednostne cone



2.2 Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni

Referenčna enota modela za kmetijske in druge stavbe (KDS) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 28 – pomožni kmetijski del stavbe,
- velikost² je enaka 50 m²,
- površina zemljišča pod stavbo³ je enaka 60 m²,
- leto izgradnje je mlajše ali enako 2020 (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- material nosilne konstrukcije je opeka.

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za kmetijske in druge stavbe (KDS)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	9.240	9.000	4
2	11.340	10.500	14
3	13.860	12.000	31
4	16.680	13.500	53
5	19.920	15.000	82

² Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v opisu modela (točka 1 Enačbe in način izračuna vrednosti, korak 2).

³ Kadar ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe.

2.3 Vrednostne tabele

VREDNOSTNA RAVEN 1

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	16,20	32,40	48,60	70,20	91,80	117,00	138,60	158,40	180,00	180,00
50 - 99	Osnova	810	1.620	2.430	3.510	4.590	5.850	6.930	7.920	9.000	9.000
	Dodatni m2	12,60	25,20	39,60	55,80	73,80	93,60	111,60	126,00	144,00	144,00
100 - 199	Osnova	1.440	2.880	4.410	6.300	8.280	10.530	12.510	14.220	16.200	16.200
	Dodatni m2	10,80	21,60	31,50	45,90	59,40	75,60	90,00	103,50	117,00	117,00
200 - 499	Osnova	2.520	5.040	7.560	10.890	14.220	18.090	21.510	24.570	27.900	27.900
	Dodatni m2	8,70	17,10	25,80	37,50	48,90	62,40	73,80	84,30	96,00	96,00
500 - 999	Osnova	5.130	10.170	15.300	22.140	28.890	36.810	43.650	49.860	56.700	56.700
	Dodatni m2	5,58	11,34	16,92	24,48	32,22	41,04	48,60	55,44	63,00	63,00
1000 -	Osnova	7.920	15.840	23.760	34.380	45.000	57.330	67.950	77.580	88.200	88.200
	Dodatni m2	2,84	5,67	8,51	12,29	16,07	20,48	24,26	27,72	31,50	31,50

VREDNOSTNA RAVEN 2

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	18,90	37,80	56,70	81,90	107,10	136,50	161,70	184,80	210,00	210,00
50 - 99	Osnova	945	1.890	2.835	4.095	5.355	6.825	8.085	9.240	10.500	10.500
	Dodatni m2	14,70	29,40	46,20	65,10	86,10	109,20	130,20	147,00	168,00	168,00
100 - 199	Osnova	1.680	3.360	5.145	7.350	9.660	12.285	14.595	16.590	18.900	18.900
	Dodatni m2	12,60	25,20	36,75	53,55	69,30	88,20	105,00	120,75	136,50	136,50
200 - 499	Osnova	2.940	5.880	8.820	12.705	16.590	21.105	25.095	28.665	32.550	32.550
	Dodatni m2	10,15	19,95	30,10	43,75	57,05	72,80	86,10	98,35	112,00	112,00
500 - 999	Osnova	5.985	11.865	17.850	25.830	33.705	42.945	50.925	58.170	66.150	66.150
	Dodatni m2	6,51	13,23	19,74	28,56	37,59	47,88	56,70	64,68	73,50	73,50
1000 -	Osnova	9.240	18.480	27.720	40.110	52.500	66.885	79.275	90.510	102.900	102.900
	Dodatni m2	3,31	6,62	9,92	14,33	18,74	23,89	28,30	32,34	36,75	36,75

VREDNOSTNA RAVEN 3

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	21,60	43,20	64,80	93,60	122,40	156,00	184,80	211,20	240,00	240,00
50 - 99	Osnova	1.080	2.160	3.240	4.680	6.120	7.800	9.240	10.560	12.000	12.000
	Dodatni m2	16,80	33,60	52,80	74,40	98,40	124,80	148,80	168,00	192,00	192,00
100 - 199	Osnova	1.920	3.840	5.880	8.400	11.040	14.040	16.680	18.960	21.600	21.600
	Dodatni m2	14,40	28,80	42,00	61,20	79,20	100,80	120,00	138,00	156,00	156,00
200 - 499	Osnova	3.360	6.720	10.080	14.520	18.960	24.120	28.680	32.760	37.200	37.200
	Dodatni m2	11,60	22,80	34,40	50,00	65,20	83,20	98,40	112,40	128,00	128,00
500 - 999	Osnova	6.840	13.560	20.400	29.520	38.520	49.080	58.200	66.480	75.600	75.600
	Dodatni m2	7,44	15,12	22,56	32,64	42,96	54,72	64,80	73,92	84,00	84,00
1000 -	Osnova	10.560	21.120	31.680	45.840	60.000	76.440	90.600	103.440	117.600	117.600
	Dodatni m2	3,78	7,56	11,34	16,38	21,42	27,30	32,34	36,96	42,00	42,00

VREDNOSTNA RAVEN 4

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	24,30	48,60	72,90	105,30	137,70	175,50	207,90	237,60	270,00	270,00
50 - 99	Osnova	1.215	2.430	3.645	5.265	6.885	8.775	10.395	11.880	13.500	13.500
	Dodatni m2	18,90	37,80	59,40	83,70	110,70	140,40	167,40	189,00	216,00	216,00
100 - 199	Osnova	2.160	4.320	6.615	9.450	12.420	15.795	18.765	21.330	24.300	24.300
	Dodatni m2	16,20	32,40	47,25	68,85	89,10	113,40	135,00	155,25	175,50	175,50
200 - 499	Osnova	3.780	7.560	11.340	16.335	21.330	27.135	32.265	36.855	41.850	41.850
	Dodatni m2	13,05	25,65	38,70	56,25	73,35	93,60	110,70	126,45	144,00	144,00
500 - 999	Osnova	7.695	15.255	22.950	33.210	43.335	55.215	65.475	74.790	85.050	85.050
	Dodatni m2	8,37	17,01	25,38	36,72	48,33	61,56	72,90	83,16	94,50	94,50
1000 -	Osnova	11.880	23.760	35.640	51.570	67.500	85.995	101.925	116.370	132.300	132.300
	Dodatni m2	4,25	8,51	12,76	18,43	24,10	30,71	36,38	41,58	47,25	47,25

VREDNOSTNA RAVEN 5

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	27,00	54,00	81,00	117,00	153,00	195,00	231,00	264,00	300,00	300,00
50 - 99	Osnova	1.350	2.700	4.050	5.850	7.650	9.750	11.550	13.200	15.000	15.000
	Dodatni m2	21,00	42,00	66,00	93,00	123,00	156,00	186,00	210,00	240,00	240,00
100 - 199	Osnova	2.400	4.800	7.350	10.500	13.800	17.550	20.850	23.700	27.000	27.000
	Dodatni m2	18,00	36,00	52,50	76,50	99,00	126,00	150,00	172,50	195,00	195,00
200 - 499	Osnova	4.200	8.400	12.600	18.150	23.700	30.150	35.850	40.950	46.500	46.500
	Dodatni m2	14,51	28,50	43,01	62,51	81,50	104,00	123,00	140,51	160,01	160,01
500 - 999	Osnova	8.550	16.950	25.500	36.900	48.150	61.350	72.750	83.100	94.500	94.500
	Dodatni m2	9,30	18,90	28,20	40,80	53,70	68,40	81,00	92,40	105,00	105,00
1000 -	Osnova	13.200	26.400	39.600	57.300	75.000	95.550	113.250	129.300	147.000	147.000
	Dodatni m2	4,73	9,45	14,18	20,48	26,78	34,13	40,43	46,20	52,50	52,50

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

3.1 Obnove

3.1.1 Tabela faktorjev obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove									
	–	1946	1965	1975	1984	1991	1998	2004	2010	2015
	1945	1964	1974	1983	1990	1997	2003	2009	2014	–
– 1945	1,00	1,05	1,16	1,22	1,31	1,42	1,53	1,67	1,88	1,93
1946 – 1964	1,00	1,00	1,09	1,15	1,20	1,29	1,41	1,51	1,66	1,76
1965 – 1974	1,00	1,00	1,00	1,08	1,14	1,18	1,27	1,39	1,48	1,52
1975 – 1983	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,13	1,17	1,25	1,37	1,41
1984 – 1990	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,12	1,16	1,22	1,25
1991 – 1997	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,11	1,14	1,16
1998 – 2003	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,10	1,12
2004 – 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,04
2010 – 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2015 –	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

3.2 Lastnosti dela stavbe

3.2.1 Točkovnik lastnosti

Opis	Točke
Osnova – dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
13 – del stavbe za izvajanje komunikacij	80
27 – hlev	80
28 – pomožni kmetijski del stavbe	50
29 – del stavbe za spravilo pridelka	50
31 – del stavbe za pokopališko dejavnost	80
33 – klet	50
34 – shramba, sušilnica, pralnica	50
35 – terasa, balkon, loža	30
36 – tehnični prostor	50
37 – skupni komunikacijski prostor	20
38 – skupne sanitarije	50
39 – ruševina	20
40 – nestavba	1
45 – rastlinjak	15
55 – zavetišče in hotel za živali	80
56 – del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu	50
57 – drvarnica	50
58 – čebelnjak	80
59 – kolesarnica, čolnarna	50
Ostale lastnosti dela stavbe	
Priključki in inštalacije	
Vodovod	6
Elektrika ali ni podatka o elektriki	6
Kanalizacija	4
Plin	4

Opis	Točke
Tip stavbe	
1 – samostoječa stavba ali ni podatka o tipu stavbe	1
2 – stavba dvojček	1
3 – krajna vrstna stavba	1
4 – vmesna vrstna stavba	1
5 – vinska klet, zidanica	60

3.2.2 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	13	0,00
2	14	19	0,15
3	20	27	0,20
4	28	32	0,30
5	33	36	0,40
6	37	42	0,58
7	43	49	0,70
8	50	57	1,00
9	58	63	1,05
10	64	72	1,10
11	73	87	1,30
12	88	96	1,40
13	97	101	1,55
14	102	120	3,60
15	121	129	3,70
16	130	160	3,75

3.3 Nosilna konstrukcija

3.3.1 Faktorji nosilne konstrukcije

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Beton, železobeton	1,00
Kamen	0,70
Les, leto izgradnje ≤ 1985	0,60
Les, 1985 < leto izgradnje < 2000	0,80
Les, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Kombinacija različnih materialov	1,00
Kovinska konstrukcija	1,00
Montažna gradnja, leto izgradnje ≤ 1985	0,60
Montažna gradnja, 1985 < leto izgradnje < 2000	0,80
Montažna gradnja, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Drug material	1,00