

# Priloga 3

## **MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)**

## Kazalo

<b>1</b>	<b>Enačbe in način izračuna vrednosti .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni .....</b>	<b>5</b>
2.1	Vrednostne cone .....	5
2.2	Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni .....	5
<b>3</b>	<b>Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lastnosti dela stavbe .....	7
3.1.1	Točkovnik lastnosti 1 – garaže .....	7
3.1.2	Točkovnik lastnosti 2 – garažno parkirno mesto.....	7
3.1.3	Točkovni razredi in faktorji lastnosti .....	7
3.2	Velikost .....	7
3.2.1	Velikostni razredi in faktorji velikosti .....	7

## MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)

### 1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

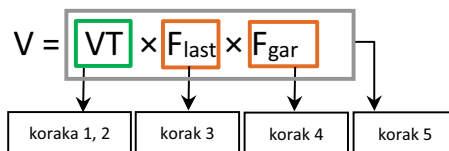
$$V = VT \times F_{last} \times F_{gar}$$

Tabela 1: Oznake in opis oznak za izračun posplošene vrednosti po modelu za garaže (GAR)

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem <sup>1</sup> po modelu GAR
VT	Vrednost iz tabele vrednostnih ravni za garažo oziroma garažni parkirni prostor
F <sub>last</sub>	Faktor lastnosti
F <sub>gar</sub>	Faktor velikosti garaže oziroma garažnega parkirnega prostora

Koraki izračuna posplošene vrednosti

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za garaže (GAR)



#### Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat centroida stavbe (E, N), v kateri je del stavbe) se določi vrednostna cona v kateri nepremičnina leži ter njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za garaže 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, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven.
- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono in oddaljenost od nje ni večja kot 500 m, se določi najbližja vrednostna cona. Če je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno enaka, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven. Če je oddaljenost centroida od najbližje vrednostne cone večja od 500 m, se enoti vrednotenja ne izračuna vrednost.

<sup>1</sup> Pripadajoče zemljišče pri modelu za garaže (GAR) predstavlja delež zemljišča pod stavbo glede na razmerje površin delov stavbe v stavbi. Če 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. V kolikor je površina dela stavbe enaka ali manjša od 0 ali pa ni podatka o površini dela stavbe, temu delu stavbe pripadajoče zemljišče ni določeno. Posledično se pripadajoče zemljišče k stavbi porazdeli na vse druge dele stavb. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je vsota površin vseh delov stavb (površina stavbe) enaka 0, se upošteva, da je delež površine dela stavbe glede na celotno površino stavbe enak 0.

**Korak 2: Določitev vrednosti iz tabele vrednostnih ravni za garažo oziroma garažni parkirni prostor**

Iz tabele vrednostnih ravni, dostopne v poglavju 2.2 Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost referenčne enote vrednotenja.

**Tabela 2: Prikaz sestave tabele vrednostnih ravni**

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
-		
-		
-		
-		
-		

**Korak 3: Določitev faktorja lastnosti**

Faktor lastnosti je določen na podlagi podatkov o dejanski rabi dela stavbe in velikosti.

Za dejansko rabo dela stavbe 15 – garaža se za velikost upošteva površina prostora (6) garaža.

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. 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 4: Določitev faktorja velikosti**

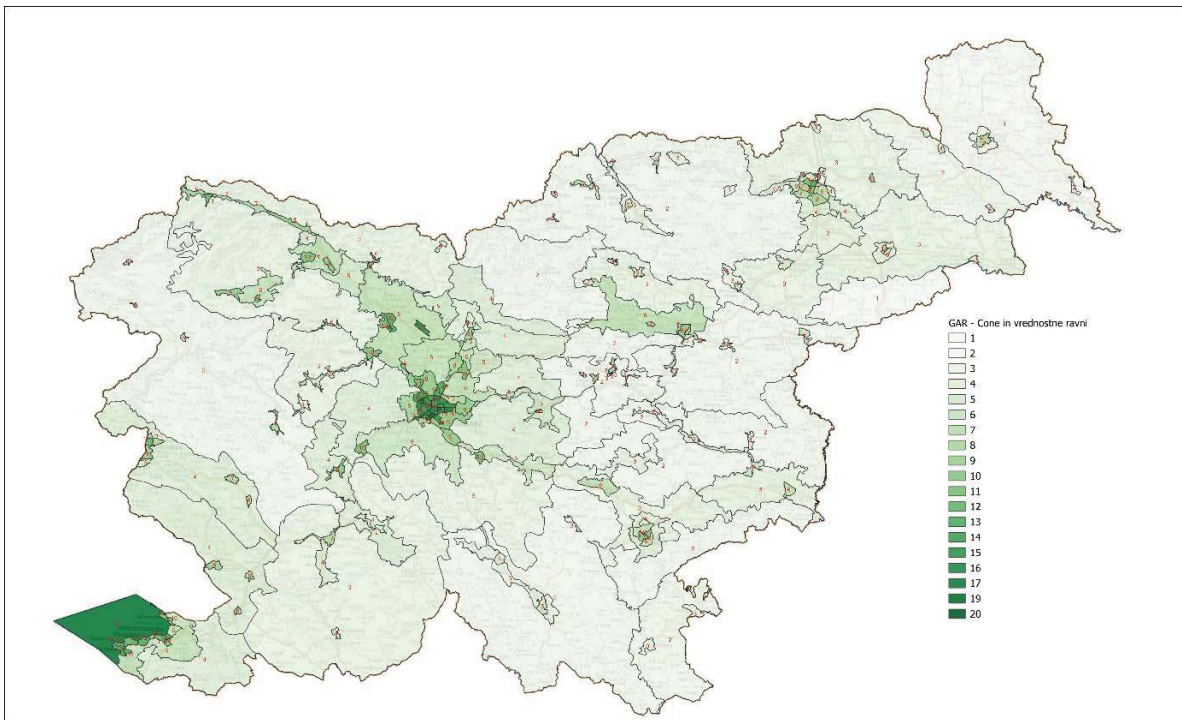
Faktor velikosti je določen na podlagi podatka o površini (P) prostora (6) garaža za dejansko rabo dela stavbe 15 – Garaža oziroma prostora (7) garažni parkirni prostor v primeru dejanske rabe dela stavbe 16 – Garažno parkirno mesto. Tabela faktorja velikosti je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

**Korak 5: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu GAR**

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

### 2.1 Vrednostne cone



### 2.2 Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni

Referenčna enota modela za garaže (GAR) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 15 – garaža s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem,
- velikost<sup>2</sup> je enaka 12–15 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v opisu modela (točka 1 Enačbe in način izračuna vrednosti, korak 4).

Tabela 3: Vrednostne ravni po modelu za garaže (GAR)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	2.600	2.600
2	3.200	3.200
3	3.800	3.800
4	4.500	4.500
5	5.300	5.300
6	6.200	6.200
7	7.100	7.100
8	8.200	8.200
9	9.400	9.400
10	10.800	10.800
11	12.300	12.300
12	14.000	14.000
13	15.800	15.800
14	17.800	17.800
15	19.900	19.900
16	22.100	22.100
17	24.600	24.600
18	27.400	27.400
19	30.500	30.500
20	33.800	33.800

### 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

#### 3.1 Lastnosti dela stavbe

##### 3.1.1 Točkovnik lastnosti 1 – garaže

Opis	Točke
<b>Osnova – dejanska raba dela stavbe</b>	
<b>Dejanska raba</b>	
15 – Garaža	1
<b>Druge lastnosti dela stavbe</b>	
<b>Površina garaže</b>	
Majhne garaže, v katere je avtomobil skoraj nemogoče parkirati ( $10 \text{ m}^2 \leq \text{velikost} \leq 11 \text{ m}^2$ )	0
Majhne garaže (velikost $< 10 \text{ m}^2$ ) in garaže, v katere je vsaj manjši avtomobil mogoče parkirati (velikost $> 11 \text{ m}^2$ )	1

##### 3.1.2 Točkovnik lastnosti 2 – garažno parkirno mesto

Opis	Točke
<b>Osnova – dejanska raba dela stavbe</b>	
<b>Dejanska raba</b>	
16 – Garažno parkirno mesto	2

##### 3.1.3 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	1	0,95
2	2	2	1,00

#### 3.2 Velikost

##### 3.2.1 Velikostni razredi in faktorji velikosti

Razred	Opis	Površina	Faktor
1	Izjemno majhni prostori	$0 \text{ m}^2 < P < 2 \text{ m}^2$	0,20
2	Primerno za motorje	$2 \text{ m}^2 \leq P < 10 \text{ m}^2$	0,50
3	Primerno za manjši avtomobil	$10 \text{ m}^2 \leq P < 12 \text{ m}^2$	0,90
4	Običajno parkirišče	$12 \text{ m}^2 \leq P < 15 \text{ m}^2$	1,00
5	Večje parkirišče, npr.: samostoječe garaže, delavnice, garaže v gasilskih domovih	$15 \text{ m}^2 \leq P \leq 150 \text{ m}^2$	round ( $P/15; 2$ )*
6	Parkirišča, garaže, v katerih je površina (6) garaže ali (7) garažnega parkirnega prostora ločena od vozne površine; manjše garažne hiše	$150 \text{ m}^2 < P < 494 \text{ m}^2$	rounddown ( $P/15; 0$ )**
7	Večje parkirne hiše	$494 \text{ m}^2 \leq P$	$0,98 \times \text{rounddown} (P/15; 0)$ ***

\* vrednost količnika  $P/15$  se zaokroži na dve decimalni mesti

\*\* vrednost količnika  $P/15$  se zaokroži navzdol na nič decimalnih mest

\*\*\* vrednost količnika  $P/15$  se zaokroži navzdol na nič decimalnih mest in pomnoži s faktorjem 0,98