

## Enačbe in način izračuna vrednosti po modelih vrednotenja nepremičnin

### 1. Model vrednotenja za stanovanja (STA),

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

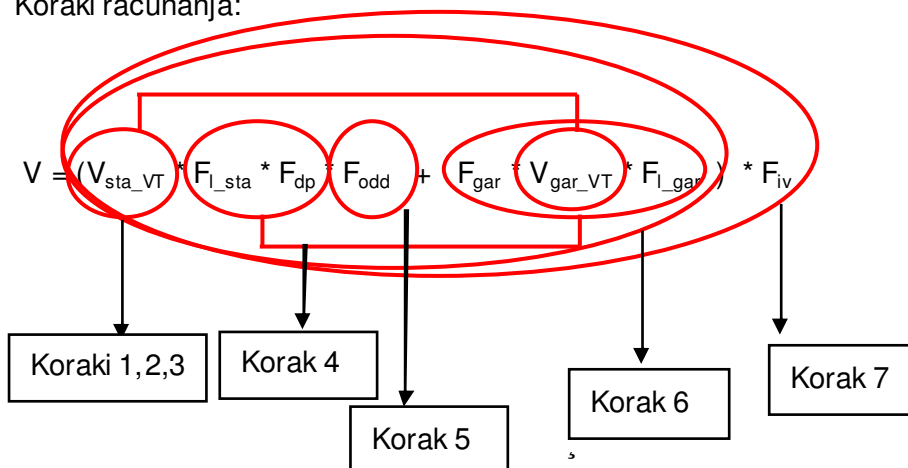
$$V = ( V_{ds(STA)} + V_{ds(GAR)} ) * F_{iv}$$

$$V = ( V_{sta\_VT} * F_{l\_sta} * F_{dp} * F_{odd} + F_{gar} * V_{gar\_VT} * F_{l\_gar} ) * F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

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 ( <i>1 ali 0</i> )
$V_{gar\_VT}$	vrednost 'garaže' iz tabele vrednostnih ravni glede na ustrezen vrednostni nivo
$F_{l\_gar}$	faktor za lastnosti garaže kot prostora, ki pripada k stanovanju
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### Dodatni pogoji pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost stanovanja ne izračuna – pripis za obravavano 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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$ .



**3. korak:** Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe in njegovo pripadajoče zemljišče skupaj<sup>3</sup> (osnova in dodatni m2) na osnovi efektivnega leta izgradnje in uporabne površine dela stavbe.

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja določeni vrednosti ravni v koraku 1. Vrednost za garažo kot dodatnega prostora v stanovanju ( $V_{gar\_VT}$ ) se določi na podlagi vrednostne ravni določeni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je uporabna površina.

Površina (m2)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe										
		- 1929	1930 - 1944	1945 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 -
0 - 14	Osnova											
	Dodatni m2											
15 - 29	Osnova											
	Dodatni m2											
30 - 49	Osnova											
	Dodatni m2											
50 - 74	Osnova											
	Dodatni m2											
75 - 99	Osnova											
	Dodatni m2											
100 - 129	Osnova											
	Dodatni m2											
130 -	Osnova											
	Dodatni m2											

Dodatni pogoji 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 obravavano 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.

<sup>3</sup> 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.

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 1	$F_{odd}$	oddaljenost 2	$F_{odd}$	minimalni skupni faktor
ceste	avtoceste in hitre ceste	$\leq 100$	0,85			0,80
ceste	1 in 2 red	$\leq 50$	0,90			
železnice	vse	$\leq 75$	0,90			
daljinovodi	visoko nap	$\leq 30$	0,85	$30 < odd \leq 60$	0,90	

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

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

**7. korak:** Določitev vrednosti dela stavbe in njegovega pripadajočega zemljišča z uporabo indeksa vrednosti

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.

## 2. Model vrednotenja za hiše (HIS)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = (V_{ds} + V_z) * F_{odd} * F_{iv}$$

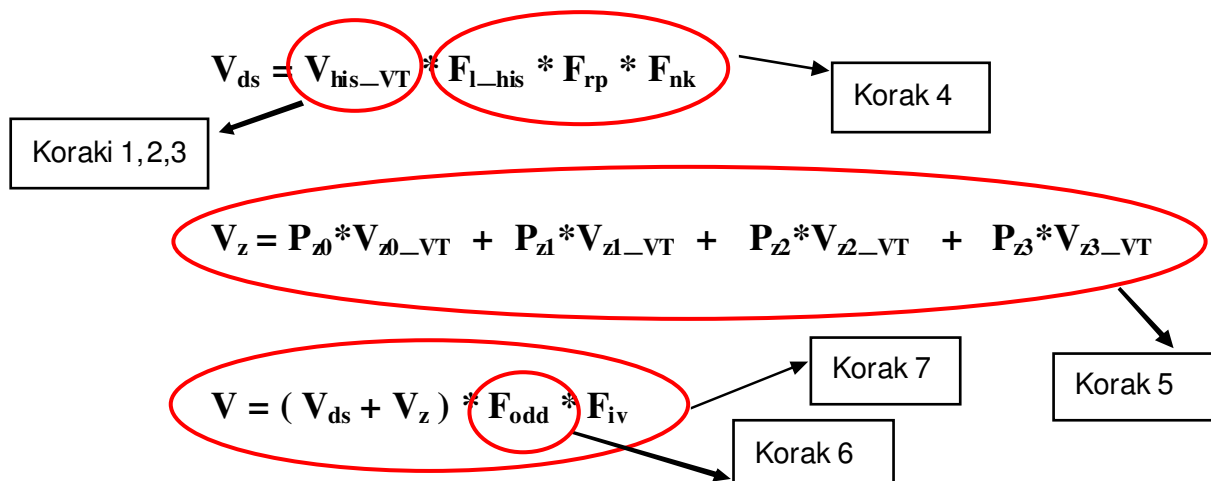
$$V_{ds} = V_{his\_VT} * F_{l\_his} * F_{rp} * F_{nk}$$

$$V_z = P_{z0} * V_{z0\_VT} + P_{z1} * V_{z1\_VT} + P_{z2} * V_{z2\_VT} + P_{z3} * V_{z3\_VT}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis oznake
V	vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu HIS
V <sub>ds</sub>	vrednost 'hiše' (dela stavbe) po modelu HIS
V <sub>z</sub>	vrednost pripadajočega zemljišča po modelu HIS
V <sub>his_VT</sub>	vrednost 'hiše' (dela stavbe) iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F <sub>l_his</sub>	faktor za lastnosti 'hiše'
F <sub>rp</sub>	faktor za razmerje površin
F <sub>odd</sub>	faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture
F <sub>nk</sub>	faktor nosilne konstrukcije
V <sub>zi</sub>	intervalna vrednost m <sup>2</sup> pripadajočega zemljišča
P <sub>zi</sub>	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Z <sub>i</sub>	Intervali vrednosti za zemljišče: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Z<sub>0</sub> – zemljišče od 0 - 150 m<sup>2</sup></li> <li>• Z<sub>1</sub> – zemljišče od 151 - 600 m<sup>2</sup></li> <li>• Z<sub>2</sub> – zemljišče od 601 - 1200 m<sup>2</sup></li> <li>• Z<sub>3</sub> – zemljišče od 1201 - 2400 m<sup>2</sup></li> </ul>

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### Dodatni pogoji pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost 'hiše' ne izračuna – pripis za obravavano '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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$ .





#### 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 obravnavani 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  $Z_0$  do 150, vrednost  $Z_1$  od 150 do 600, vrednost  $Z_2$  od 600 do 1200 in vrednost  $Z_3$  od 1200 do 2400) se določi vrednost zemljišča po modelu za hiše  $V_z$ .

#### **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 1	$F_{odd}$	oddaljenost 2	$F_{odd}$	minimalni skupni faktor
ceste	avtoceste in hitre ceste	$\leq 100$	0,85			0,80
ceste	1 in 2 red	$\leq 50$	0,90			
železnice	vse	$\leq 75$	0,90			
daljinovodi	visoko nap	$\leq 30$	0,85	$30 < odd \leq 60$	0,90	

#### **7. korak:** Določitev vrednosti po modelu za hiše

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavane hiše 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.

### 3. Model vrednotenja za lokale (PPL)

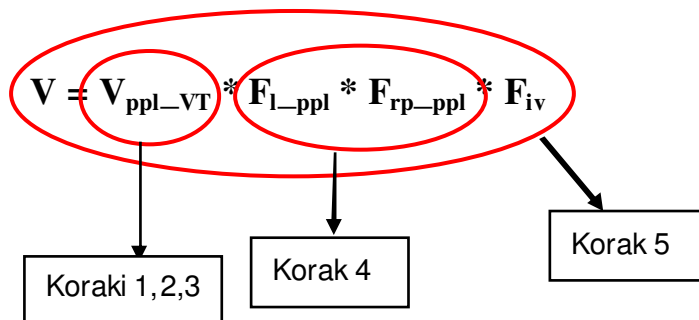
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{ppl-VT}} * F_{\text{l-ppl}} * F_{\text{rp-ppl}} * F_{\text{iv}}$$

Pomen oznak v enačbi:

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'
$F_{\text{iv}}$	faktor indeksa vrednosti

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

#### Dodatni pogoj 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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$
$p_{ij}$	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. <sup>6</sup> V sistemu MV <sup>7</sup> ocenimo posplošeno $T\check{Z}D$ za vse objekte, ki spadajo v določen model MV. Možna bi bila podrobnejša delitev (po CC_Sl 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.

Vrednosti ponderjev  $p_{ij}$  posameznih obnov so lahko določeni različno za določena časovna obdobja glede na leto izgradnje:

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> MV = množično vrednotenje



**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.

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	
1230107	
1230402	
1261002	

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 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.

#### 4. Model vrednotenja za pisarne (PPP)

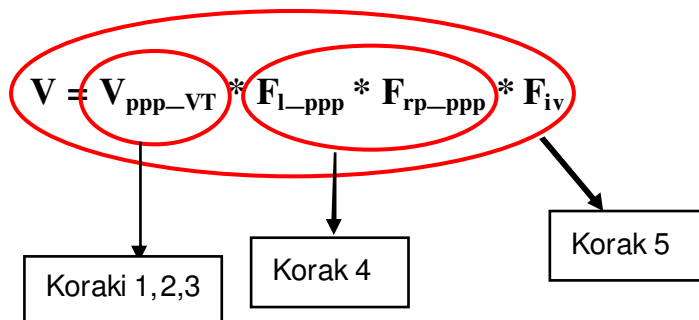
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{PPP-VT}} * F_{\text{L-PPP}} * F_{\text{rp-PPP}} * F_{\text{iv}}$$

Pomen oznak v enačbi:

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'
$F_{\text{iv}}$	faktor indeksa vrednosti

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

##### Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost 'pisarne' ne izračuna – pripis za obravavan 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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$
$p_{ij}$	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. <sup>8</sup> V sistemu MV <sup>9</sup> ocenimo posplošeno $T\check{Z}D$ za vse objekte, ki spadajo v določen model MV. Možna bi bila podrobnejša delitev (po CC_Sl 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.

Vrednosti ponderjev  $p_{ij}$  posameznih obnov so lahko določeni različno za določena časovna obdobja glede na leto izgradnje:

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> MV = množično vrednotenje

		Intervali let izgradnje							
Fasada									
Streha									
Okna									
Inštalacije									

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 ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

**3. korak:** Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe in njegovo pripadajoče zemljišče skupaj (osnova in dodatni m<sup>2</sup>) na osnovi efektivnega 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.

Površina (m <sup>2</sup> )		Efektivno leto								
		- 1949	1950 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 -
0 - 29	Osnova									
	m <sup>2</sup>									
30 - 49	Osnova									
	m <sup>2</sup>									
50 - 99	Osnova									
	m <sup>2</sup>									
100 - 149	Osnova									
	m <sup>2</sup>									
150 - 299	Osnova									
	m <sup>2</sup>									
300 - 599	Osnova									
	m <sup>2</sup>									
600 -	Osnova									
	m <sup>2</sup>									

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 obravnavani 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.

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	

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 pisarne

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavane pisarne 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 garaže (GAR)

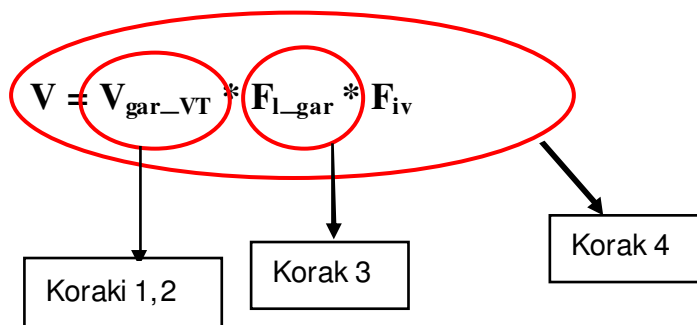
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{gar\_VT}} * F_{\text{l\_gar}} * F_{\text{iv}}$$

Pomen oznak v enačbi:

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
$F_{\text{iv}}$	faktor indeksa vrednosti

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

#### 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 skupaj<sup>10</sup> (osnova in dodatni m2) na osnovi efektivnega 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.

Površina (m2)		Vrednost
0 - 10	Osnova	
	Dodatni m2	
11 - 12	Osnova	
	Dodatni m2	
13 - 15	Osnova	[highlighted]
	Dodatni m2	
16 - 20	Osnova	
	Dodatni m2	
21 - 30	Osnova	
	Dodatni m2	
31 -	Osnova	
	Dodatni m2	

**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.

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

Dejanska raba	Točkovnik
1242003	GAR-1
1242001	GAR-2
1242002	
1242006	

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 garaže

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavane garaže 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.

<sup>10</sup>. 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.

## 6. Model vrednotenja za industrijske stavbe (IND)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

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

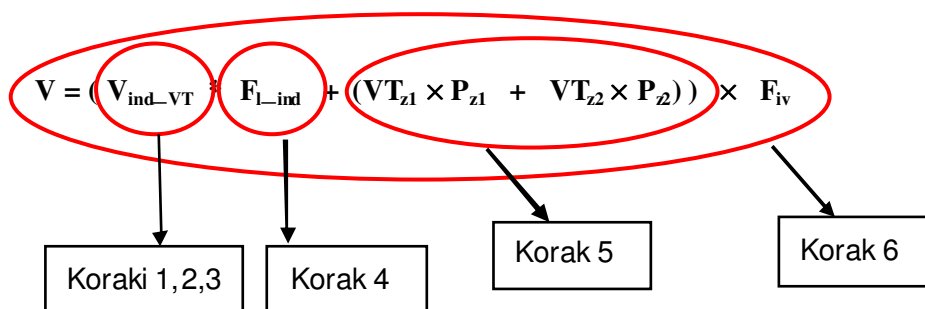
$$V = (V_{ind\_VT} \times F_{l\_ind} + (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2})) \times F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

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 <sup>2</sup> pripadajočega zemljišča
$P_{zi}$	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
$Z_i$	Intervala vrednosti <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>Z_1</math> – zemljišče od 0 - 1000 m<sup>2</sup></li> <li>• <math>Z_2</math> – zemljišče od 1001 m<sup>2</sup> naprej</li> </ul>
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### Dodatni pogoji pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost industrijskega dela stavbe ne izračuna – pripis za obravavani 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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_j\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_j \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_j \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$



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 obravnavani 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.

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

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 industrijske dele stavb. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanje m intervalnih mej (vrednost  $Z_1$  od 0 do 1000, vrednost  $Z_2$  od 1001 naprej) se določi vrednost pripadajočega zemljišča po modelu za industrijske dele stavb Vz.

**6. korak:** Določitev vrednosti po modelu za industrijo

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

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.

## 7. Model vrednotenja za stavbe s težko industrijo (INP)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

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

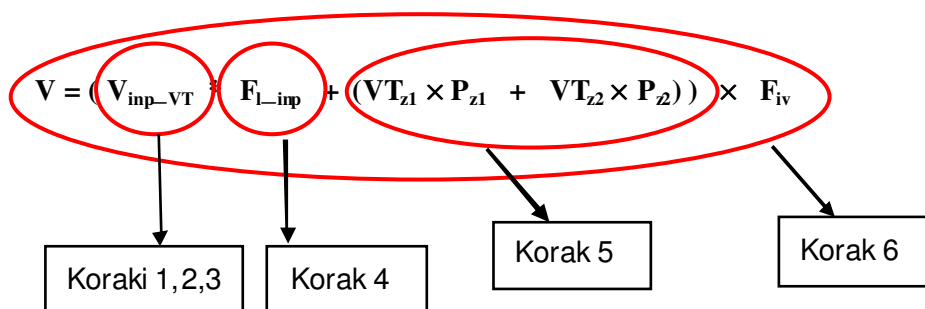
$$V = (V_{inp\_VT} \times F_{l\_inp} + (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2})) \times F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis oznake
V	vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu INP
$V_{ds}$	vrednost industrijskega 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 <sup>2</sup> pripadajočega zemljišča
$P_{zi}$	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
$Z_i$	Intervala vrednosti <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>Z_1</math> – zemljišče od 0 - 1000 m<sup>2</sup></li> <li>• <math>Z_2</math> – zemljišče od 1001 m<sup>2</sup> naprej</li> </ul>
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### Dodatni pogoji 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 instalacij.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_j\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_j \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_j \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

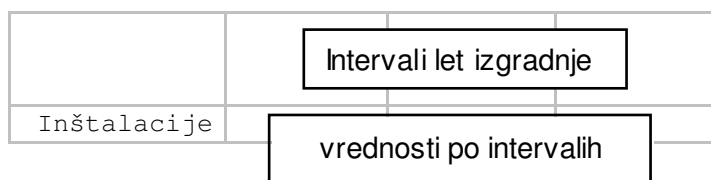
$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$

$P_{ij}$	ponder $i_j$ 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. <sup>13</sup> V sistemu MV <sup>14</sup> ocenimo posplošeno $T\check{Z}D$ za vse objekte, ki spadajo v določen model MV. Možna bi bila podrobnejša delitev (po CC_Sl 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.

Vrednosti ponderjev  $p_{ij}$  posameznih obnov so lahko določeni različno za določena časovna obdobja glede na leto izgradnje:



#### 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 obravavan del stavbe vrne napako.

**3. korak:** Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del (osnova in dodatni m<sup>2</sup>) na osnovi efektivnega 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.

Površina (m <sup>2</sup> )		Efektivno leto											
		- 1930	1931 - 1950	1951 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2000	2001 - 2002	2003 - 2004	2005 - 2006	2007 - 2009	2010 -
0 - 499	Osnova												
	m <sup>2</sup>												
500 -	Osnova												
	m <sup>2</sup>												

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> MV = množično vrednotenje

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 obravnavani del stavbe vrne napako.
- V primeru cistern in silosov je vhodni podatek v vrednostno tabelo prostornina, kjer se 1 m<sup>3</sup> prostornine obravnava enako kot 1 m<sup>2</sup> 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.

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

Dejanska raba	Točkovnik
1251003	INP - 1
1251004	
1251005	
1251006	
1251007	
1251008	
1251009	
1252001	INP - 2
1252004	
1252005	
1252006	
1252007	
1252008	
1252009	
1252010	

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 industrijske dele stavb. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanje m intervalnih mej (vrednost  $Z_1$  od 0 do 1000, vrednost  $Z_2$  od 1001 naprej) se določi vrednost pripadajočega zemljišča po modelu za dele stavb težke industrije Vz.

**6. korak:** Določitev vrednosti po modelu za težko industrijo

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

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.

## 8. Model vrednotenja za zidanice (PKZ),

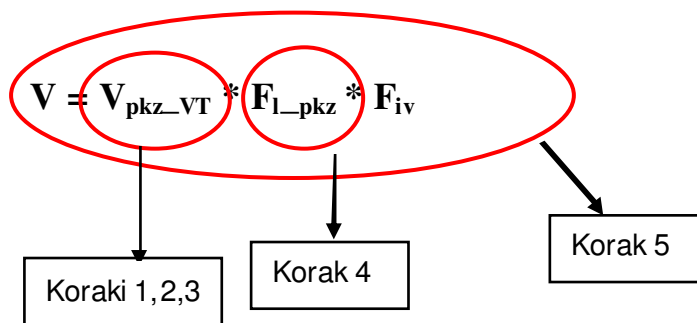
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{pkz\_VT} * F_{l\_pkz} * F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

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
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

#### 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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$
$p_{ij}$	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. <sup>15</sup> V sistemu MV <sup>16</sup> ocenimo splošno $T\check{Z}D$ za vse objekte, ki spadajo v določen model MV. Možna bi bila podrobnejša delitev (po CC_Sl 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.

Vrednosti ponderjev  $p_{ij}$  posameznih obnov so lahko določeni različno za določena časovna obdobja glede na leto izgradnje:

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> MV = množično vrednotenje



**5. korak:** Določitev vrednosti po modelu za zidanice

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

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.



## 9. Model vrednotenja za kmetijske stavbe (PKO)

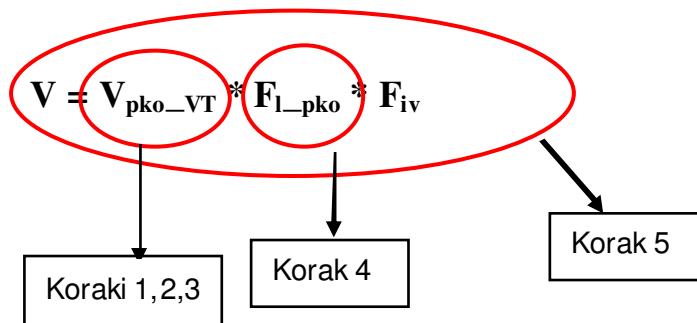
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{pko\_VT} * F_{l\_pko} * F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

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
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

#### Dodatni pogoji 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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$
$p_{ij}$	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. <sup>17</sup> V sistemu MV <sup>18</sup> ocenimo splošno $T\check{Z}D$ za vse objekte, ki spadajo v določen model MV. Možna bi bila podrobnejša delitev (po CC_Sl 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.

Vrednosti ponderjev  $p_{ij}$  posameznih obnov so lahko določeni različno za določena časovna obdobja glede na leto izgradnje:

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> MV = množično vrednotenje

		Intervali let izgradnje		
Fasada				
Streha		vrednosti po intervalih		
Okna				
Inštalacije				

**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 ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

**3. korak:** Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe (osnova in dodatni m<sup>2</sup>) na osnovi efektivnega 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.

Površina (m <sup>2</sup> )		Efektivno leto									
		- 1929	1930 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 -	
0 - 49	Osnova m <sup>2</sup>										
50 - 99	Osnova m <sup>2</sup>										
100 - 199	Osnova m <sup>2</sup>										
200 -	Osnova m <sup>2</sup>										

**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 obravnavani 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.

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.

## 10. Model vrednotenja za stavbe za javno rabo (PNJ),

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

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

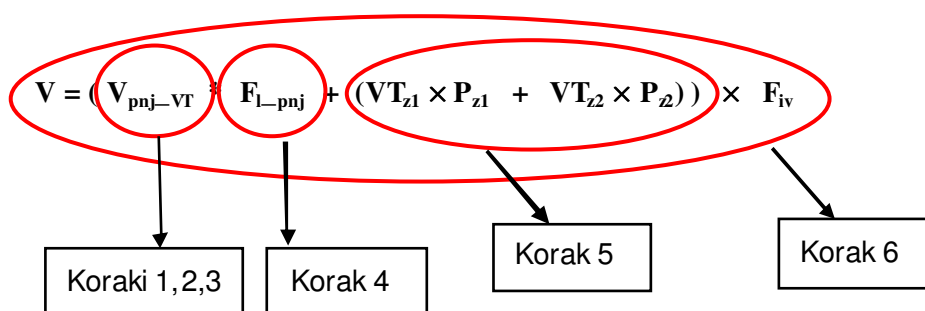
$$V = (V_{pnj\_VT} \times F_{l\_pnj} + (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2})) \times F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis oznake
V	vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu PNJ
$V_{ds}$	vrednost industrijskega 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 industrijskega dela stavbe
$V_{zi}$	intervalna vrednost m <sup>2</sup> pripadajočega zemljišča
$P_{zi}$	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
$Z_i$	Intervala vrednosti <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>Z_1</math> – zemljišče od 0 - 500 m<sup>2</sup></li> <li>• <math>Z_2</math> – zemljišče od 501 m<sup>2</sup> naprej</li> </ul>
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### Dodatni pogoji 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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_j\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_j \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_j \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$



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 obravnavani 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 industrijske dele stavb. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanje m intervalnih mej (vrednost  $Z_1$  od 0 do 500, vrednost  $Z_2$  od 501 naprej) se določi vrednost pripadajočega zemljišča k delu stavbe  $V_z$  po modelu PNJ.

**6. korak:** Določitev vrednosti po modelu PNJ

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

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.

## 11. Model vrednotenja za druge stavbe (PND)

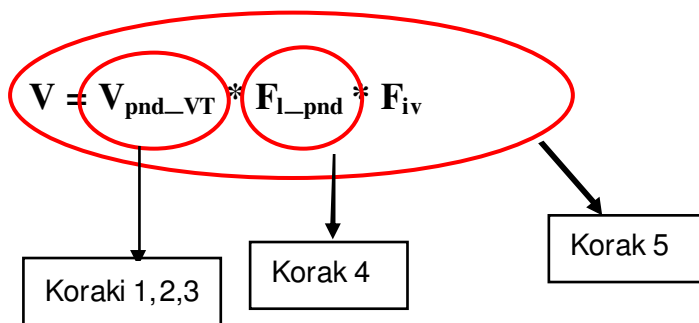
Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{pnd\_VT}} * F_{\text{I\_pnd}} * F_{\text{iv}}$$

Pomen oznak v enačbi:

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
$F_{\text{I\_pnd}}$	faktor za lastnosti drugih stavb
$F_{\text{iv}}$	faktor indeksa vrednosti

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

#### Dodatni pogoji 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.

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE\_cor\_i})$$

$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. , \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right. , \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

kjer

i ... število upoštevanih prenov, oz. število različnih ponderjev

j ... število intervalov, oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje

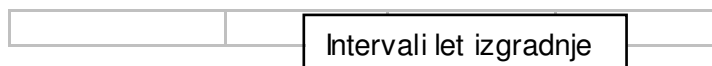
$$L_{IZG\_meje} = \{L_{IZG\_sp\_meja,1}, L_{IZG\_zg\_meja,1}, L_{IZG\_sp\_meja,2}, L_{IZG\_zg\_meja,2}, \dots, L_{IZG\_zg\_meja,j}\}$$

$$L_{IZG\_sp\_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG\_zg\_meja,j}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis
$L_{EF}$	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 $L_{IZG\_cor}$
$p_{ij}$	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. <sup>21</sup> V sistemu MV <sup>22</sup> ocenimo posplošeno $T\check{Z}D$ za vse objekte, ki spadajo v določen model MV. Možna bi bila podrobnejša delitev (po CC_Sl 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.

Vrednosti ponderjev  $p_{ij}$  posameznih obnov so lahko določeni različno za določena časovna obdobja glede na leto izgradnje:



<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> MV = množično vrednotenje

Fasada			
Streha			
Okna			
Inštalacije			

vrednosti po intervalih

**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 ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

**3. korak:** Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe (osnova in dodatni m<sup>2</sup>) na osnovi efektivnega 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.

Površina (m <sup>2</sup> )	Efektivno leto												
	-	1931	1961	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2005	2007	2010
	1930	1960	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2004	2006	2009	-
0 - 49	Osnova												
	m <sup>2</sup>												
50 - 99	Osnova												
	m <sup>2</sup>												
100 -	Osnova												
	m <sup>2</sup>												

**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 obravnavani 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 PND.

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.

## 12. Model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS),

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

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

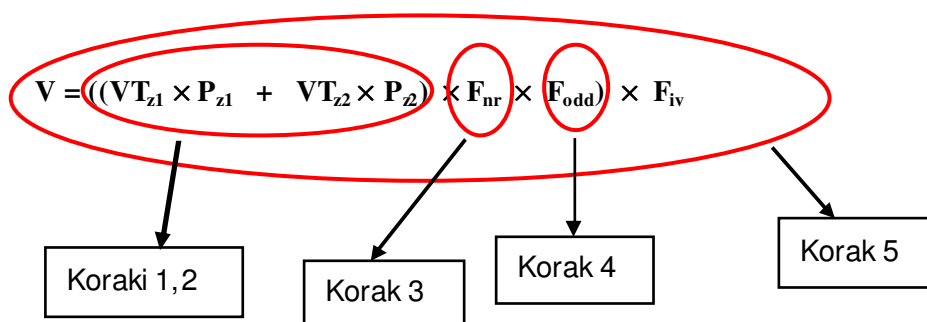
$$V = (VT_{z1} \times P_{z1} + VT_{z2} \times P_{z2}) \times F_{nr} \times F_{odd} \times F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

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 <sup>2</sup> zemljišča
$P_{zi}$	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
$Z_i$	Intervala vrednosti <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>Z_1</math> – zemljišče od 0 - 2400 m<sup>2</sup></li> <li>• <math>Z_2</math> – zemljišče od 2401 m<sup>2</sup> naprej</li> </ul>
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### Dodatni pogoji pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu parcele lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost ne izračuna – pripis za obravavano 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 m<sup>2</sup> 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<sub>1</sub> od 0 do 2400, vrednost Z<sub>2</sub> od 2401 naprej) se določi vrednost zemljišča po modelu za 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 1	F <sub>odd</sub>	oddaljenost 2	F <sub>odd</sub>	minimalni skupni faktor
ceste	avtoceste in hitre ceste	≤100	0,85			0,80
ceste	1_in_2_red	≤50	0,90			
železnice	vse	≤75	0,90			
daljnovodi	visoko nap	≤30	0,85	30< odd ≤ 60	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.

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.

### 13. Model vrednotenja za pozidana zemljišča (PSZ),

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

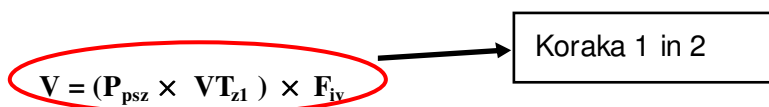
$$V = P_{psz} \times VT_{z1} \times F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

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 <sup>2</sup> zemljišča
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

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:



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

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

#### 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 zemljišč po modelu za pozidana zemljišča.

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

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.

## 14. Model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME),

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

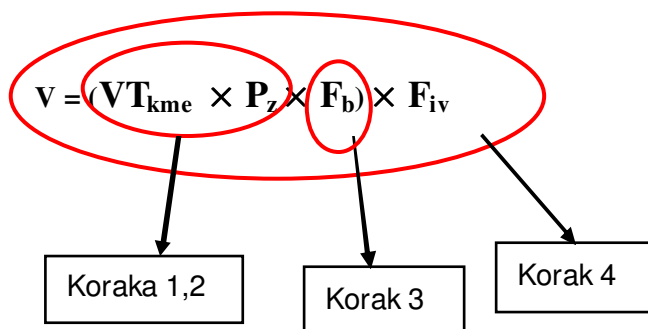
$$V = VT_{kme} \times P_z \times F_b \times F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis oznake
V	vrednost določena za zemljišče po modelu KME
$VT_{kme}$	vrednost m <sup>2</sup> zemljišča iz tabele vrednostnih ravni
$P_z$	velikost zemljišča
$F_b$	faktor bonitete
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

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 vrednosten ravni

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### Dodatni pogoji pripisa:

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

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.



## 15. Model vrednotenja za gozdna zemljišča (GOZ),

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

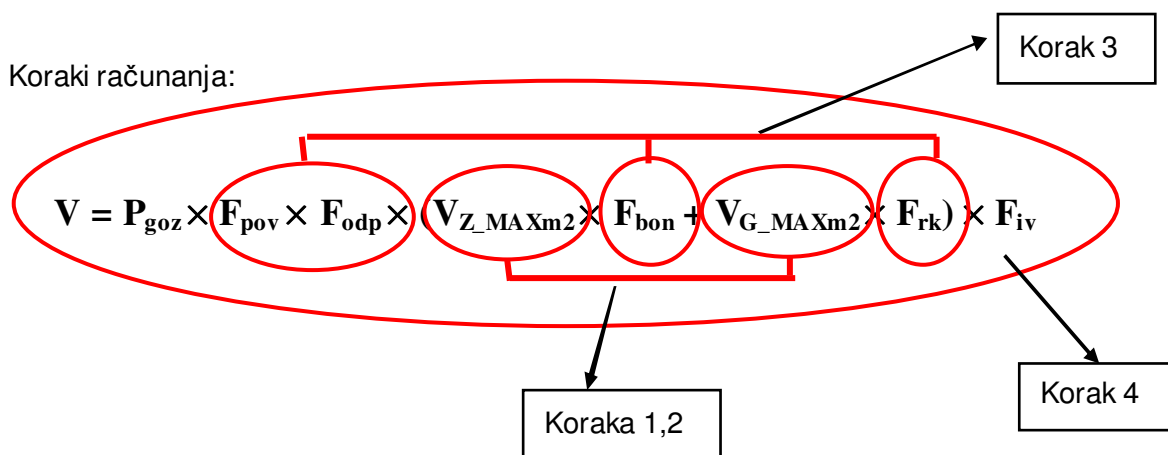
$$V = P_{goz} \times F_{pov} \times F_{odp} \times (V_{Z\_MAXm2} \times F_{bon} + V_{G\_MAXm2} \times F_{rk}) \times F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis oznake
V	vrednost določena za zemljišče po modelu GOZ
$P_{goz}$	velikost zemljišča
$F_{pov}$	faktor površine
$F_{odp}$	faktor odprtosti
$F_{bon}$	faktor bonitete
$F_{rk}$	faktor rastiščnega koeficienta
$V_{Z\_MAXm2}$	vrednost m2 za določitev vpliva bonitete zemljišča na vrednost po modelu
$V_{G\_MAXm2}$	vrednost m2 za določitev vpliva rastiščnega koeficienta zemljišča na vrednost po modelu
$F_{iv}$	Faktor indeksa vrednosti

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 vrednosten ravni

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

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 koeficientu 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 kmetijska zemljišča

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

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.

## 16. Model vrednotenja za druga zemljišča (ZDR)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

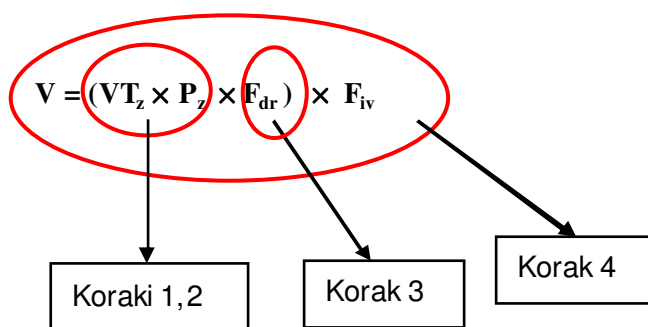
$$V = VT_z \times P_z \times F_{dr} \times F_{iv}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis oznake
V	vrednost določena za zemljišče po modelu ZGS
$VT_z$	vrednost m <sup>2</sup> zemljišča iz tabele vrednostnih ravni
$P_z$	velikost zemljišča
$F_{dr}$	faktor dejanske rabe zemljišča
$F_{iv}$	faktor indeksa vrednosti

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 vrednosten ravni

Na podlagi lokacije 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu parcele lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost ne izračuna – pripis za obravavano 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 zemljišč po modelu za druga zemljišča.

**3. korak:** Določitev točk za namensko rabo parcele in odčitek faktorja namenske 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.

**5. korak:** Določitev vrednosti po modelu za druga zemljišča

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

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

## 17. Model vrednotenja za elektrarne (PNE)

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

Na podlagi lokacije nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin (koordinat x,y centroida območja nepremičnine) 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

**2. korak:** Izračuna se povprečna letna proizvodnja električne energije  $W_{p\_el}$  iz količine proizvedene električne energije na pragu zadnjih petih let oz. od leta zadnje spremembe nazivne električne delovne moči na pragu elektrarne, če se je ta glede na predhodno leto spremenila najmanj za 10 %.

Pri izračunu povprečne letne proizvodnje električne energije se ne upošteva let, ko elektrarna ni obratovala.

$$W_{p\_el} = \frac{\sum_{n=0}^4 k_{L-n} \cdot W_{L-n}}{\sum_{n=0}^4 k_{L-n}}$$

Pomen oznak v enačbi:

$W_{p\_el}$	povprečna letna količina proizvedene električne energije
$W_{L-n}$	v letu $L-n$ proizvedena količina električne energije
$k_{L-n}$	faktor upoštevanja za posamezno leto: če je $Q_{L-n}$ večja od nič, potem je $k_{L-n}$ enak 1, sicer je $k_{L-n}$ enak 0
$L$	leto izračuna

**3. korak:** Če so povprečne letne obratovalne ure  $LOU_p = W_{p\_el} / P_{el\_L}$  (kvocient povprečne letne proizvodnje električne energije in nazivne električne delovne moči na pragu elektrarne) manjše od minimalnih letnih obratovalnih ur  $LOU_{min}$ , potem se povprečna letna proizvodnja električne energije izračuna:

$$W_{p\_el} = P_{el\_L} \cdot LOU_{min}$$

Pomen oznak v enačbi:

$P_{el\_L}$	instalirana električna moč na pragu
$LOU_{min}$	minimalne letne obratovalne ure

Pri izračunu se za posamezne vrste pogona upoštevajo naslednje  $LOU_{min}$  :

**PNE - MINIMALNE LETNE OBRATOVALNE URE**

Id	Opis	LOU
1	Vodni potencial	1.500
2	Lignit	3.000
3	Rjavi premog	3.000
4	Črni premog	3.000
5	Zemeljski plin	3.000
6	Tekoči naftni derivati	3.000
7	Jedrsko gorivo	1.500
8	Biomasa	2.000
9	Bioplin	2.000
10	Rastlinsko olje	2.000
11	Deponijski plin	2.000

**4. korak:** Izračuna se prilagojeno proizvodnjo električne energije  $W_{pp\_el}$  po enačbi:

$$W_{pp\_el} = W_{p\_el} \cdot \left(1 + 0,3 \cdot \frac{P_{topl\_L}}{P_{el\_L}}\right)$$

Pomen oznak v enačbi:

- $W_{pp\_el}$  prilagojena proizvodnja električne energije
- $W_{p\_el}$  povprečna letna količina proizvedene električne energije
- $P_{topl\_L}$  instalirana toplotna moč na pragu
- $P_{el\_L}$  instalirana električna moč na pragu
- $L$  leto izračuna

$W_{pp\_el}$  se zaokroži na 1 kWh.

**5. korak:** Iz vrednostne tabele se na osnovi prilagojene proizvodnje električne energije  $W_{pp\_el}$  in vrste pogona odčita posplošeno tržno vrednost nepremičnine.

## 18. Model vrednotenja za rudnike (PNM)

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

Na podlagi lokacije nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin (koordinat x,y centroida območja nepremičnine) 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

**2. korak:** Za vsako pomembno mineralno surovino ki se pridobiva na nepremičnini, izračunamo povprečno letno količino izkoriščene mineralne surovine  $Q_p$  v zadnjih treh letih.

Pri izračunu se ne upošteva let, ko se mineralna surovina na nepremičnini za izkoriščanje mineralnih surovin še ni izkoriščala.

$$Q_p = \frac{\sum_{n=0}^4 k_{L-n} \cdot Q_{L-n}}{\sum_{n=0}^4 k_{L-n}}$$

Pomen oznak v enačbi:

$Q_p$	povprečna letna količina izkoriščene pomembne mineralne surovine
$Q_{L-n}$	količina izkoriščene mineralne surovine v letu $L-n$
$k_{L-n}$	faktor upoštevanja za posamezno leto: če je $Q_{L-n}$ večja od nič, potem je $k_{L-n}$ enak 1, sicer je $k_{L-n}$ enak 0
$L$	leto izračuna

$Q_p$  se zaokroži na 1 m<sup>3</sup> oz. na eno enoto, ki jo za mineralno surovino vodi ministrstvo. Količinska enota je m<sup>3</sup> v raščem stanju, razen pri surovi nafti in plinskem kondenzatu, kjer je enota t (tona) in zemeljskem plinu, kjer je enota m<sup>3</sup> v razsutem stanju.

**3. korak:** Iz vrednostne tabele se na osnovi vrste mineralne surovine, preostale koncesijske dobe PKD in povprečne letne količine izkoriščene mineralne surovine  $Q_p$ , odčita posplošeno tržno vrednost nepremičnine.

**4. korak:** V primeru, da se na posamezni nepremičnini pridobiva več vrst pomembnih mineralnih surovin, se vrednost nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin izračuna kot vsota prispevkov vrednosti posameznih pomembnih mineralnih surovin.

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

Pomen oznak v enačbi:

$V$  posplošena tržna vrednost nepremičnine za izkoriščanje mineralnih surovin  
 $V_i$  prispevek posplošene tržne vrednosti mineralne surovine  $i$   
 $N$  število pomembnih mineralnih surovin, ki se pridobivajo na nepremičnini



## 19. Model vrednotenja za pristanišča (PNP)

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

Na podlagi lokacije pristanišča (koordinat x,y centroida območja pristanišča) se določi odgovarjajoča vrednostna cone 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cone in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

### a. Postopek za dejavnost pristanišč:

**2a. korak:** Izračuna se letne donose zadnjih petih let in sicer kot razlika med letnimi prihodki in stroški povezanimi z izvajanjem pristaniške dejavnosti.

**3a. korak:** Izračuna se prilagojeni letni donos iz poslovanja nepremičnine PLD, to je tehtani povprečni in z inflacijo prilagojeni donos zadnji petih let.

Donose zadnjih petih let se prilagodi glede na inflacijo, poleg tega pa se jih uteži, tako da ima najvišjo težo donos zadnjega leta (faktor 1,0), najmanjšo težo pa donos najstarejšega datuma (faktor 0,2). Pri izračunu se upošteva zgolj leta, ko prihodki niso bili enaki nič.

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

Pomen oznak v enačbi:

$PLD$	prilagojeni letni donos iz poslovanja nepremičnine
$k_{L-n}$	faktor upoštevanja za posamezno leto: če je $P_{L-n}$ večji od nič, potem je $k_{L-n}$ enak 1, sicer je $k_{L-n}$ enak 0
$P_{L-n}$	prihodki povezani z izvajanjem pristaniške dejavnosti v letu $L-n$
$S_{L-n}$	stroški povezani z izvajanjem pristaniške dejavnosti v letu $L-n$
$i_{L-n+1}$	letna stopnja inflacije v letu $L-n+1$ , pri čemer velja $i_{L+1}=1$
$L$	leto izračuna
$0,2$	stopnja uteži

Vir podatkov o letni inflaciji je STATISTIČNI URAD REPUBLIKE SLOVENIJE (Indeksi cen življenjskih potrebščin po COICOP/HICP). Prilagojeni letni donos iz poslovanja nepremičnine PLD se zaokroži na 1 evro.

**4a. korak:** Iz vrednostne tabele se na osnovi prilagojenega letnega donosa iz poslovanja nepremičnine PLD odčita posplošeno tržno vrednost nepremičnine.

**b. Postopek za dejavnost marin:**

**2b. korak:** Iz vrednostne tabele se na osnovi števila privezov v morju, števila privezov na suhem in števila privezov v hangarju, odčita posplošeno tržno vrednost, ki jo marini prispevajo posamezne vrste privezov.

**3b. korak:** V primeru da ima marina več vrst privezov, potem se njena posplošena tržna vrednost izračuna kot vsota vrednosti, ki jo prispevajo posamezne vrste privezov.

$$V = V_{\text{privezov v morju}} + V_{\text{privezov na suhem}} + V_{\text{privezov v hangarju}}$$

## 20. Model vrednotenja za črpalke (PNB)

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

Na podlagi lokacije bencinskega servisa (koordinat x,y centroida območja bencinskega servisa) 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.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

**2. korak:** Izračunamo povprečno letno količino prodanih naftnih derivatov v zadnjih petih letih  $Q_p$ . Pri izračunu se ne upošteva let, ko bencinski servis ni obratoval.

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

Pomen oznak v enačbi:

$Q_p$	povprečna letna količina prodanih naftnih derivatov
$Q_{B_{L-n}}$	v letu $L-n$ prodana količina motomega bencina
$Q_{P_{L-n}}$	v letu $L-n$ prodana količina plinskega olja
$k_{L-n}$	faktor upoštevanja za posamezno leto: če je vsota $Q_{B_{L-n}} + Q_{P_{L-n}}$ večja od nič, potem je $k_{L-n}$ enak 1, sicer je $k_{L-n}$ enak 0
$L$	leto izračuna

Izračunane povprečne letne količine prodanih naftnih derivatov se zaokrožijo na 1 l.

**3. korak:** Iz vrednostne tabele se na osnovi zaokrožene povprečne letne količine prodanih naftnih derivatov  $Q_p$  in lokacije bencinskega servisa (korak 1), odčita posplošeno tržno vrednost nepremičnine bencinskega servisa.

## 21. Model vrednotenja za ostale posebne nepremičnine (PPN)

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

$$V = (V_{ds} + V_z) * F_{iv}$$

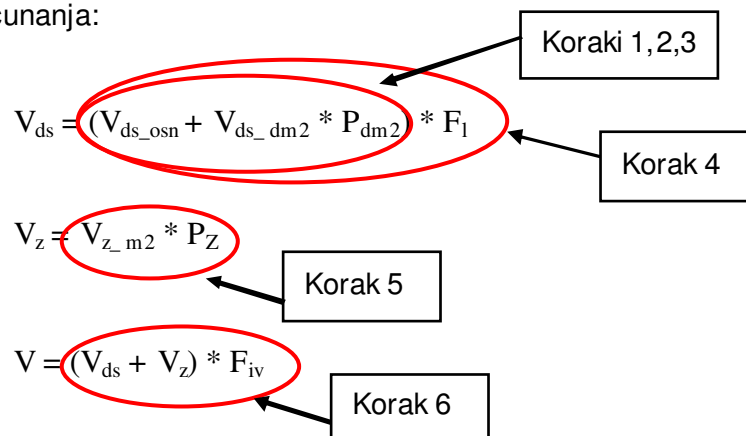
$$V_{ds} = (V_{ds\_osn} + V_{ds\_dm2} * P_{dm2}) * F_1$$

$$V_z = V_{z\_m2} * P_z$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis oznake
<b>V</b>	Vrednost nepremičnine oz. enote vrednotenja modela PPN
<b>V<sub>ds</sub></b>	Vrednost dela stavbe
<b>V<sub>z</sub></b>	Vrednost zemljišča
<b>V<sub>ds_osn</sub></b>	Vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti
<b>V<sub>ds_dm2</sub></b>	Vrednost dodatnega kvadratnega metra dela stavbe v kategoriji velikosti
<b>P<sub>dm2</sub></b>	Površina dodatnega m <sup>2</sup> stavbe (razlika med dejansko površino in površino kategorije)
<b>V<sub>z_m2</sub></b>	Vrednost kvadratnega metra zemljišča
<b>P<sub>z</sub></b>	Površina delu stavbe pripadajočega zemljišča (prilagojen 2 x fundus stavbe)
<b>F<sub>1</sub></b>	Faktor lastnosti stavbe - dobljen iz tabele razredov v povezavi s tabelo točkovnika za lastnosti
<b>F<sub>iv</sub></b>	Faktor indeksa vrednosti

Koraki računanja:



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

Na podlagi lokacije 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 ostale posebne nepremičnine so predstavljene v Prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe o določitvi modelov.

Rezultat določitve lokacije je vrednostna cona in vrednostna raven, ki je tej coni pripisana.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost ne izračuna – pripis 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 leta izgradnje iz podatka o kronološkem letu izgradnje.

$$L_{PRI} = L_{IZG}$$

Pomen oznak v enačbi:

oznaka	opis oznake
$L_{EF}$	prilagojeno leto izgradnje.
$L_{IZG}$	kronološko leto izgradnje.

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 obravavano stanovanje vrne napako.

**3. korak:** Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe (osnova in dodatni m<sup>2</sup>) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe.

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

Površina (m <sup>2</sup> )	Prilagojeno leto izgradnje stavbe			
	- 1949	1950 1969	1970 1989	1990 -
<b>Osnova</b>	0	0	0	0
<b>Dodatni m<sup>2</sup></b>	360	540	720	900

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 obravavani del stavbe vrne napako.

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

Na osnovi podatkov o dejanski rabi posameznega dela stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. Na osnovi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti.

Vsi podatki 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 odčita vrednost kvadratnega metra zemljišča po modelu za ostale posebne nepremičnine. Vrednost zemljišča se nato izračuna na osnovi velikosti zemljišča, ki pripada delu stavbe.

**6. korak:** Določitev vrednosti po modelu za ostale posebne nepremičnine

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost ostale posebne nepremičnine kot vsoto vrednosti dela stavbe in vrednosti pripadajočega zemljišča.

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.