

**MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**


MODELI ZA IND, INP, SDP, KDS



Alenka Grabnar Marjetič
alenka.grabnar-marjetic@gov.si



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

**MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**

Vsebina

1. Koncept vrednotenja:
 - model za industrijo (IND)
 - model za posebno industrijo (INP)
 - model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)
 - model za kmetijske in druge stavbe (KDS)
2. Model za industrijo (IND)
 - Struktura modela
 - Izračun posplošene vrednosti po korakih
3. Model za posebno industrijo (INP)
 - Struktura modela
 - Izračun posplošene vrednosti po modelu INP s primeri
 - Posebne okoliščine za model IND in INP
4. Model za dele stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)
 - Struktura modela
 - Izračun posplošene vrednosti po modelu SDP s primeri
 - Posebne okoliščine za model SDP
5. Model za kmetijske in druge stavbe (KDS)
 - Struktura modela
 - Izračun posplošene vrednosti po modelu KDS s primeri
 - Posebne okoliščine za model KDS

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR


2



1. Koncept vrednotenja modelov IND, INP, SDP in KDS

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

3



Zakonska opredelitev (ZMVN-1) – 5. do 7. člen

- Model IND – vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot.
- Model INP – vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot.
- Model SDP – vrednotenje delov stavb, namenjenih kulturi, izobraževanju, zdravstvu, športu in podobnih enot.
- Model KDS – vrednotenje kmetijskih in drugih podobnih enot

- Za oblikovanje modelov se uporablja nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav ocenjevanja vrednosti.
- Bistveni podatki modelov so:
 - **lokacija** (centroid),
 - **kakovost** (dejanska raba, material nosilne konstrukcije, inštalacije (IND, SDP, KDS), pri IND še: lega v stavbi, višina etaže),
 - **velikost** (površina zemljišča pod stavbo, površine dela stavbe; pri INP še prostornina rezervoarjev in silosov),
 - **starost** (leto izgradnje, obnove).

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

4

Podatki za določitev modelov IND, INP, SDP in KDS

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Osnova za določitev vseh modelov so podatki o stroških gradnje ter primerljive tržne prodaje nepremičnin.

Načelo NVN -> „Kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več kot znaša cena za pridobitev nepremičnine enake koristi z gradnjo in popravkom vrednosti z upoštevanjem amortizacije in vrednosti zemljišča“.

- Ocena nadomestitvenih stroškov
- Ocena zmanjšanja vrednosti zaradi **fizične obrabe** (v modelih ekonomske in funkcionalne zastarelosti ne upoštevamo)
- Ocena tržne vrednosti zemljišča

Nabavna vrednost nepremičnin je odvisna od tehnologije in namena uporabe.

Podatki za model:

- Stroški gradnje iz različnih virov (BKI Baukosten, Peg online-gradbeni portal, arhiv PGD na UE, cenitvena poročila, podatki komunalnih podjetij...),
- Analize stroškov glede na namen uporabe, material nosilne konstrukcije, višino objektov, površino objektov...,
- Tržne prodaje nepremičnin in nepozidanih stavbnih zemljišč za gradnjo,
- Podatki o socialno ekonomskih značilnostih (število prebivalcev, gostota gospodarskih subjektov, zaposlenost, infrastruktura,...).

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

5

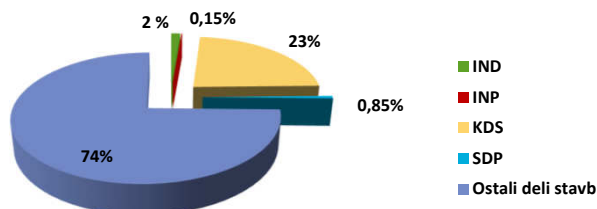
Podatki za izračun vrednosti nepremičnin

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Uporabijo se podatki iz matičnih geodetskih evidenc:


- dejanska raba dela stavbe,
- material nosilne konstrukcije,
- površina zemljišča pod stavbo,
- leto izgradnje, letnice obnov,
- površina dela stavbe, prostornina rezervoarjev in silosov (INP),
- inštalacije (razen INP),
- lega v stavbi, višina etaže (IND).

Število delov stavb po modelih IND, INP, SDP in KDS glede na število vseh delov stavb v REN



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

6




MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

2. Model za industrijo (model IND)

2.1 Struktura modela

2.2 Izračun posplošene vrednosti po korakih

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
7




MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

2.1 Struktura modela IND - 1

1. LOKACIJA: določenih 79 vrednostnih con
2. VELIKOST IN STAROST: vrednostne tabele (7 vrednostnih ravni)
3. DEJANSKA RABA: 3 dejanske rabe podane s točkovnikom in razredi za lastnosti
4. POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO: vrednost površine pod stavbo glede na vrednostno raven modela IND (7 vrednostnih ravni)
4. KAKOVOST:
 - **Faktorji vpliva:** seštejemo točke po točkovnikih, določimo razrede ter faktorje vpliva (faktorji: obnove, lastnosti objekta (lega v stavbi, višina etaže, inštalacije), nosilne konstrukcije).

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
8

2.1 Struktura modela IND - 2



Enota vrednotenja

- del stavbe za industrijsko rabo s pripadajočim zemljiščem

Referenčna enota vrednotenja

- Del stavbe za industrijsko rabo velikosti 500 m², novogradnja, z zemljiščem pod stavbo velikosti 600 m²

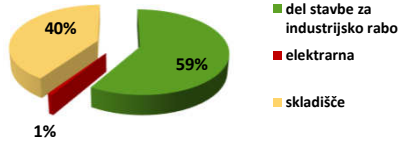
Datum vrednotenja

- Osnutek modela je umerjen na dan 31.3.2017

Fond nepremičnin, ki se vrednotijo z modelom IND: 32.651 delov stavb v REN (na dan 14.05.2018)

Dejanska raba delov stavb	Št.delov v REN
del stavbe za industrijsko rabo	19.153
elektrarna	270
skladišče	13.228

Delež dejanskih rab modela IND




- del stavbe za industrijsko rabo
- elektrarna
- skladišče

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

9

Dejanske rabe delov stavb in prostori modela IND



Z modelom IND se vrednotijo 3 dejanske rabe:

- del stavbe za industrijsko rabo,
- elektrarna – do 50kW,
- skladišče.

Prostori:

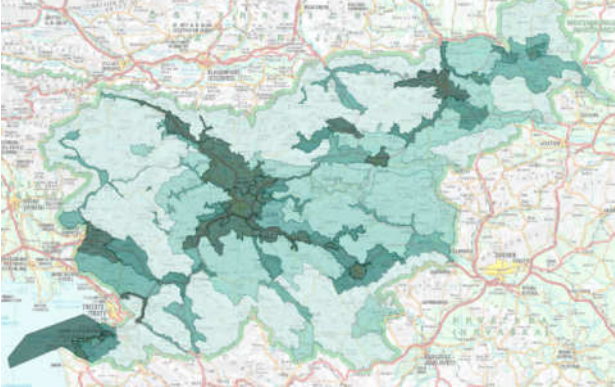
Šifra dejanske rabe dela stavbe	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
		bitalni prostor	lokal, prodajalna	poslovni prostor	prostor za množično uporabo	proizvodni prostor	garaža	parkirni prostor	shramba, sušilnica, pralnica	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kinetijski prostor	skupni komunikacijski prostor	tehnični prostor	skupne sanitarije	prostor z omejeno uporabo	nedokončan prostor	ruševina
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
17	del stavbe za industrijsko rabo					1													
19	elektrarna					1													
21	skladišče					1													

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

10

Vrednostne ravni in cone modela IND, točkovniki, vrednostne tabele, vplivi na vrednost

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN



Faktor obnov	Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Del stavbe EUR	Zemljišče EUR/m ²
Starost obnov	1	137.200	130.000	12,00
Faktor lastnosti	2	168.200	155.000	22,00
Dejanska raba, priključki in inštalacije, višina etaže, lega v stavbi	3	200.400	180.000	34,00
Faktor nosilne konstrukcije	4	239.400	210.000	49,00
Material nosilne konstrukcije	5	279.600	240.000	66,00
	6	327.200	275.000	87,00
	7	379.000	310.000	115,00

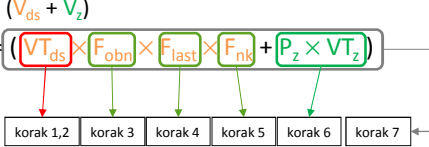
Točkovnik 1	Točke
Dejanska raba dela stavbe	
17 – del stavbe za industrijsko rabo	50
19 – elektrarna	80
20 – skladišče	30
Višina etaže	
h < 3.5 m	0
3.5 m <= h <= 6.0 m	3
6.0 m < h <= 12.0 m	5
12.0 m < h <= 20.0 m	7
h > 20.0 m	10
Lega v stavbi	
klet	0
pritličje	2
nadstropje	0
drugo	0
Priključki na inštalacije	
Vodovod	3
Elektrika	3
Kanalizacija	1
Plin	1

Točkovnik 2	FAKTOR
Material nosilne konstrukcije	
Opaka	0,8
Beton, železobetonski	1
Kamen	0,6
Les	0,5
Kombinacija različnih materialov	0,9
Kovinska konstrukcija	1
Montažna gradnja	1
Drug material	1

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

2.2 Izračun posplošene vrednosti po korakih

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

$$V = (VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_z \times VT_z)$$


- Kjer je:
 - V - posplošena vrednost določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu IND
 - V_{ds} - vrednost dela stavbe po modelu IND
 - V_z - vrednost zemljišča pod stavbo po modelu IND
 - VT_{ds} - vrednost dela stavbe iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
 - F_{obn} - faktor obnov
 - F_{last} - faktor lastnosti
 - F_{nk} - faktor nosilne konstrukcije
 - P_z - površina zemljišča pod stavbo
 - VT_z - vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m² zemljišča po modelu IND

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Izračun posplošene vrednosti (PV) nepremičnin na primerih industrijskih objektov po korakih

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Primer 1: Industrijska hala in skladišče z zemljiščem

Identifikacija objektov:
 Industrijska hala: 1481_1360_1 → 1. enota vrednotenja (IND) = del stavbe z ZPS
 Skladišče: 1481_1628_1 → 2. enota vrednotenja (IND) = del stavbe z ZPS
 Parcela: 1481-2165/37 → 3. enota vrednotenja (STZ) = preostalo zemljišče

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Korak 1 in 2: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni in izračun vrednosti dela stavbe po osnutku modela IND - 1. enota

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Nepremičnina 1481_1360_1
Vrednostna raven 6

Podatki o nepremičnini iz registra nepremičnin *(REN, z dne 12.04.2018)

Podatki	Izračun
Površina dela stavbe* = 567 m ²	$VT_{ds} = VT_{osnova} + P_{dodatni\ m^2} \times VT_{dodatni\ m^2}$
Prozvodni prostor* = 567 m ²	
Velikost = 567 m ²	$VT_{ds} = 206.250\ € + 67\ m^2 \times 370,43\ €/m^2$
Leto izgradnje* = 1997	= 231.068,81€
$VT_{osnova} = 206.250\ €$	
$VT_{dodatni\ m^2} = 370,43\ €$	
$P_{dodatni\ m^2} = (567-500)=67m^2$	

VREDNOSTNA RAVEN 6

Površina (m ²)		Leto izgradnje																		
		1949	1954	1959	1964	1969	1974	1979	1984	1989	1994									
0 - 499	Osrednja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
500 - 1 099	Osrednja	71,75	87,15	104,82	124,80	147,50	173,50	203,50	237,50	275,50	317,50	363,50	413,50	467,50	525,50	587,50	653,50	723,50	797,50	875,50
1100 - 1 699	Osrednja	124,75	151,15	180,82	213,80	250,50	291,50	336,50	385,50	438,50	495,50	556,50	621,50	690,50	763,50	840,50	921,50	1006,50	1095,50	1188,50
1700 - 2299	Osrednja	179,75	219,15	262,82	310,80	363,50	420,50	481,50	546,50	615,50	688,50	765,50	846,50	931,50	1020,50	1113,50	1210,50	1311,50	1416,50	1525,50
2300 - 2899	Osrednja	236,75	289,15	345,82	406,80	472,50	542,50	616,50	694,50	776,50	862,50	952,50	1046,50	1144,50	1246,50	1352,50	1462,50	1576,50	1694,50	1816,50
2900 - 3499	Osrednja	295,75	359,15	427,82	499,80	576,50	657,50	742,50	831,50	924,50	1021,50	1122,50	1227,50	1336,50	1449,50	1566,50	1687,50	1812,50	1941,50	2074,50
3500 -	Osrednja	356,75	431,15	509,82	591,80	675,50	762,50	853,50	948,50	1047,50	1150,50	1257,50	1368,50	1483,50	1602,50	1725,50	1852,50	1983,50	2118,50	2257,50

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Korak 3: Določitev faktorja obnov - 1. enota

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

- Povprečno leto obnove**
 - vpliv fizične starosti objektov (leto izgradnje, korigirano za EŽD (Lizg ≥ 1937)),
 - vpliv investicijskih vzdrževanj preko faktorja obnov (leto obnove fasade, strehe, oken in inštalacij) – vplivi posameznih vzdrževanj so različni,
 - v primeru, ko ni podatka o obnovi, se upošteva korigirano leto izgradnje.

Podatki		Izračun povprečnega leta obnov in faktorja obnov
LETO IZGRADNJE*: 1997		$L_{obn} = 0.30 \times L_{fasade} + 0.30 \times L_{strehe} + 0.25 \times L_{oken} + 0.15 \times L_{inštalacij}$ $L_{obn} = 0.30 \times 1997 + 0.30 \times 1997 + 0.25 \times 1997 + 0.15 \times 1997 = 1997$
LETO OBNOVE FASADE* (L _{fasade}): BREZ	utež obnove fasade: 0,30	
LETO OBNOVE STREHE* (L _{strehe}): BREZ	utež obnove strehe: 0,30	
LETO OBNOVE OKEN* (L _{oken}): BREZ	utež obnove oken: 0,25	
LETO OBNOVE INŠTALACIJ* (L _{inštalacij}): BREZ	utež obnove inštalacij: 0,15	

Tip obnove	Ponder
Fasada	0,30
Streha	0,30
Okena	0,25
Inštalacije	0,15

$L_{izg} = 1997$ →

$L_{obn} = 1997$

$F_{obn} = 1,00$

Leto izgradnje	1937	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997
1937	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1940	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1945	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1950	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1955	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1960	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1965	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1970	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1975	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1980	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1985	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1990	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1997	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Korak 4: Določitev faktorja lastnosti - 1.enota

Korak 5: Določitev faktorja nosilne konstrukcije - 1.enota

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Faktor lastnosti

Dejanska raba dela stavbe: 17 – del stavbe za industrijsko rabo (50 točk)
 Inštalacije: vodovod (3 točk), elektrika (3 točke), kanalizacija (1 točka)
 Višina etaže: 3,1m (0 točk)
 Lega v stavbi: pritličje (2 točki)

Odčitek faktorja lastnosti:
 Vsota točk = 50 + 0 + 2 + 3 + 3 + 1 = 59

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	30	0,55
2	31	39	0,65
3	40	49	0,78
4	50	55	0,92
5	56	64	1,00
6	65	70	1,20
7	71	82	1,40
8	83	100	3,00

$F_{last} = 1,00$

Faktor nosilne konstrukcije

Material nosilne konstrukcije: opeka

Faktor nosilne konstrukcije	Faktor
opeka	0,80
beton, železobeton	1,00
kamen	0,60
les	0,50
kombinacija različnih materialov	0,90
kovinska konstrukcija	1,00
montažna gradnja	1,00
drug material	1,00


$F_{nk} = 0,80$

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Korak 6: Izračun vrednosti pripadajočega zemljišča po modelu IND

Korak 7: Izračun vrednosti industrijske hale po modelu IND

- Izračun vrednosti pripadajočega zemljišča po modelu IND - 1.enota



Podatki	Izračun
Velikost zemljišča pod stavbo: $P_z = 533 \text{ m}^2$	$P_z \times VT_z = 533 \text{ m}^2 \times 87 \text{ €/m}^2 = 46.371 \text{ €}$
Vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m^2 pripadajočega zemljišča po modelu IND: $VT_z = 87 \text{ €/m}^2$	

Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Del stavbe EUR	Zemljišče EUR/m ²
1	137.200	130.000	12,00
2	168.200	155.000	22,00
3	200.400	180.000	34,00
4	239.400	210.000	49,00
5	279.600	240.000	66,00
6	327.200	275.000	87,00
7	379.000	310.000	115,00


- Izračun vrednosti dela stavbe industrijske hale po modelu IND - 1.enota

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

$$V = VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_z \times VT_z = 231.068,81 \text{ €} \times 1 \times 1 \times 0,80 + 46.371,00 = 231.226,05 \text{ €}$$

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Izračun vrednosti skladišča in pripadajočega zemljišča po modelu IND – 2. enota



1. In 2. enota - IND


3. enota

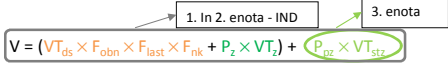
$$V = (VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_z \times VT_z) + (P_{pz} \times VT_{stz})$$

Podatki	Izračun
Skladišče: 1481 1628-1	
Leto izgradnje*: 2013, brez obnov	$VT_{ds} = VT_{osnova} + P_{dodatni \text{ m}^2} \times VT_{dodatni \text{ m}^2}$
Dejanska raba dela stavbe*: skladišče	$VT_{ds} = 0 \text{ €} + 130 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = 71.500,00 \text{ €}$
Material nosilne konstrukcije*: beton, železobetone	
Površina dela stavbe*: 130 m ²	
Površina zemljišča pod stavbo*: 130 m ²	
Višina etaže*: ni podatka	$V = (V_{ds} + V_z)$
Legra v stavbi*: ni podatka	$V = VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_z \times VT_z$
Inštalacije*: ni podatka	$V = 71.500,00 \text{ €} \times 1 \times 1 \times 1 + 130 \times 87 \text{ €} = 82.810 \text{ €}$
Vrednost dela stavbe iz vrednostne tabele 6 (glede na starost in velikost):	
$VT_{osnova} = 0 \text{ €}$	
$VT_{dodatni \text{ m}^2} = 550,00 \text{ €}$	
$P_{dodatni \text{ m}^2} = 130 \text{ m}^2$	
Faktor obnov: $F_{obn} = 1$	
Faktor lastnosti: $F_{last} = 1$	
Faktor nosilne konstrukcije: $F_{nk} = 1$	
Velikost zemljišča pod stavbo: $P_z = 130 \text{ m}^2$	
Vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m^2 pripadajočega zemljišča po modelu IND: $VT_z = 87 \text{ €}$	

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Izračun vrednosti preostalega zemljišča po modelu STZ – 3. enota


MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN




$$V = (VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_2 \times VT_z) + (P_{DZ} \times VT_{STZ})$$

Podatki	Izračun																				
Velikost zemljišča 1481 2165/37: 2130 m ²	$V_{ostalo} = P_{pz_c} \times VT_{stz_c} + P_{pz_e} \times VT_{stz_e}$ $V_{ostalo} = 1393,65 \text{ m}^2 \times 6,5 \text{ €/m}^2 + 73,35 \text{ m}^2 \times 4,88 \text{ €/m}^2$ $V_{ostalo} = 9.416,67\text{€}$																				
Velikost preostalega zemljišča: $P_{pz} = 2130 \text{ m}^2 - 533 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2 = 1467 \text{ m}^2$																					
Namenska raba: 10220 – druga območja centralnih dejavnosti – 95% → Vrednost STZ_c 10610 – površine cest – 5% → Vrednost STZ_e	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <tr><td>1</td><td>1. enota</td></tr> <tr><td>2</td><td>2. enota</td></tr> <tr><td>3</td><td>3. enota</td></tr> <tr><td>4</td><td>4. enota</td></tr> <tr><td>5</td><td>5. enota</td></tr> <tr><td>6</td><td>6. enota</td></tr> <tr><td>7</td><td>7. enota</td></tr> <tr><td>8</td><td>8. enota</td></tr> <tr><td>9</td><td>9. enota</td></tr> <tr><td>10</td><td>10. enota</td></tr> </table>	1	1. enota	2	2. enota	3	3. enota	4	4. enota	5	5. enota	6	6. enota	7	7. enota	8	8. enota	9	9. enota	10	10. enota
1		1. enota																			
2		2. enota																			
3		3. enota																			
4	4. enota																				
5	5. enota																				
6	6. enota																				
7	7. enota																				
8	8. enota																				
9	9. enota																				
10	10. enota																				
$P_c = 0,95 \times 1467 \text{ m}^2 = 1393,65 \text{ m}^2$ $P_e = 0,05 \times 1467 \text{ m}^2 = 73,35 \text{ m}^2$																					
Vrednostna raven STZ (STZ_c, STZ_e) = 8 Odčitek iz VT 8 (STZ_c) = 6,50 €/m ² Odčitek iz VT 8 (STZ_e) = 4,88 €/m ²																					


GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Končni izračun PV ind.hale, skladišča in zemljišča po modelu IND in STZ


MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Podatki	Izračun
Vrednost industrijske hale s pripadajočim zemljiščem 1481 1360-1 (IND) – 1. enota :	$V = V_{ind_hala} + V_{skladišče} + V_{ostalo}$ $V = 231.226,05 \text{ €} + 82.810,00 \text{ €} + 9.416,67 \text{ €} = 323.452,72 \text{ €}$
$V_{ind_hala} = 231.226,05\text{€}$	
Vrednost skladišča s pripadajočim zemljiščem (IND) – 2. enota :	$PV = 323.500 \text{ €}$ Prodajna cena (03.05.2017) = 364.600€
$V_{skladišče} = 82.810,00 \text{ €}$	
Vrednost preostalega zemljišča (STZ) – 3. enota :	
$V_{ostalo} = 9.416,67 \text{ €}$	

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR




MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

3. Model za posebno industrijo (model INP)

- 3.1 Struktura modela
- 3.2 Izračun posplošene vrednosti po modelu INP s primeri
- 3.3 Posebne okoliščine za model IND in INP

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

21



MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN


3.1 Struktura modela INP - 1

- 1. LOKACIJA: določenih 79 vrednostnih con
- 2. VELIKOST IN STAROST: vrednostne tabele (7 vrednostnih ravni)
- 3. DEJANSKA RABA: 2 dejanski rabi podani s točkovnikom in razredi za lastnosti
- 4. POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO: vrednost površine pod stavbo glede na vrednostno raven modela INP (7 vrednostnih ravni)
- 4. KAKOVOST:
 - **Faktorji vpliva:** seštejemo točke po točkovnikih, določimo razrede ter faktorje vpliva (faktorji: obnove, lastnosti objekta (material nosilne konstrukcije), prostornina rezervoarjev in silosov).

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

22

3.1 Struktura modela INP - 2



Enota vrednotenja

- del stavbe za težko industrijo s pripadajočim zemljiščem
- del stavbe z rezervoarjem, silosi

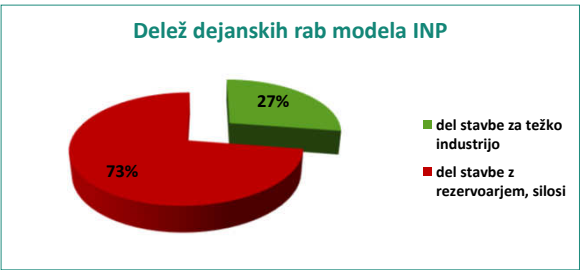
Referenčna enota vrednotenja

- Del stavbe za težko industrijo velikosti 500 m², novogradnja, z zemljiščem pod stavbo velikosti 600 m²

Datum vrednotenja

- Osnutek modela je umerjen na dan 31.3.2017


Fond nepremičnin, ki se vrednotijo z modelom INP: 2820 delov stavb v REN (na dan 14.05.2018):



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

23

Dejanske rabe delov stavb in prostori modela INP



- Z modelom INP se vrednotita 2 dejanski rabi:
 - del stavbe za težko industrijo,
 - del stavbe z rezervoarjem, silosi.

Prostori:

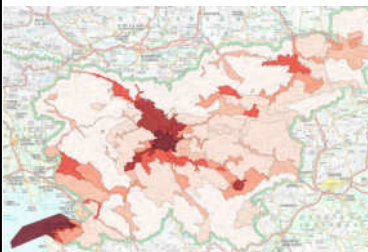
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
	bivalni prostor	lokal, prodajalna	poslovni prostor	prostor za množično uporabo	proizvodni prostor	garaža	parkirni prostor	stramba, sušilnica, prelnica	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor	skupni komunikacijski prostor	tehnični prostor	skupne sanitarije	prostor z omejeno uporabo	nedokončan prostor	ruševina
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
del stavbe za težko industrijo																		
del stavbe z rezervoarjem, silosi																		

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

24

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Cone, vred. ravni, točkovniki, razredi...



Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Del stavbe EUR	Zemljišče EUR/m ²
1	367.200	360.000	12,00
2	373.200	360.000	22,00
3	380.400	360.000	34,00
4	389.400	360.000	49,00
5	399.600	360.000	66,00
6	412.200	360.000	87,00
7	429.000	360.000	115,00

Točkovnik 1		Točke
Dejanska raba dela stavbe		
18-del stavbe za težko industrijo		60
20-del stavbe z rezervoarjem, silosi		60
Material nosilne konstrukcije		
Opeka		20
Beton, železobeton		40
Kamen		10
Les		0
Kombinacija različnih materialov		
Kovinska konstrukcija		30
Montažna gradnja		30
Drug material		40
Točkovnik 2		
Razredi prostornin in vpliv na vrednost rezervoarjev		
0 < prostornina[m ³] <= 1000		1
1000 < prostornina[m ³] <= 3000		0,9
3000 < prostornina[m ³] <= 10000		0,75
10000 < prostornina[m ³] <= 20000		0,6
prostornina[m ³] > 20000		0,5

Prostornina (m ³)	Leto izgradnje									
	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954
0 - 499	43,87	126,45	176,58	259,26	411,60	549,55	672,60	779,87	852,81	902,81
500 - 999	14,309	36,200	57,209	87,830	129,830	182,290	235,490	288,372	340,863	392,912
1000 - 4999	83,89	111,57	171,86	252,92	352,72	482,26	642,26	832,26	1.052,26	1.302,26
5000 - 9999	326,10	429,20	532,30	635,40	738,50	841,60	944,70	1.047,80	1.150,90	1.254,00
10000 -	95,16	122,26	149,36	176,46	203,56	230,66	257,76	284,86	311,96	339,06

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

3.2. Izračun posplošene vrednosti nepremičnin po modelu INP s primeri

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

$$V = (VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{prost} + P_z \times VT_z)$$

korak 1,2

korak 3

korak 4

korak 5

korak 6

korak 7



- Kjer je:
- V - posplošena vrednost določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu INP
- V_{ds} - vrednost dela stavbe po modelu INP
- V_z - vrednost zemljišča pod stavbo po modelu INP
- VT_{ds} - vrednost dela stavbe iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajočo stolpec za starost in vrstico za velikost
- F_{obn} - faktor obnov
- F_{last} - faktor lastnosti
- F_{prost} - faktor vpliva prostornine na rezervoarje INP
- P_z - zemljišče pod stavbo
- VT_z - vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m² zemljišča po modelu INP

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Izračun vrednosti posebne industrijske stavbe in pripadajočega zemljišča po modelu INP: primer 1

Posebna industrijska stavba: Salonit Anhovo

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Podatki o nepremičnini iz registra nepremičnin *(REN, z dne 12.04.2018)

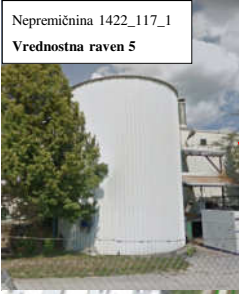


Številka dela stavbe (št. parcel)	2271 68 1 (2271 545/19, 2271 545/21) brez preostalega zemljišča
Dejanska raba dela stavbe*	del stavbe za težko industrijo
Površina dela stavbe*	4256 m ²
Velikost zemljišča pod stavbo*	1989 m ²
Leto izgradnje*	1977
Obnove*	Fasada: 2000, streha: 2000, okna: 2000 in inštalacije: 1996
Material nosilne konstrukcije*	Beton, železobeton
Model, VR	Model INP (VR3)
Faktor obnov	1,14
Faktor lastnosti	0,95
Faktor prostornine	1,00
Izračun vrednosti dela stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu INP	$V = VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{prost} + P_z \times VT_z = (478.800 \text{ €} + (2256 \text{ m}^2 \times 207,72 \text{ €/m}^2)) \times 1,14 \times 1 \times 1 + 1989 \text{ m}^2 \times 34 \text{ €/m}^2 = 1.215.306,60\text{€}$ $PV=1.215.000,00\text{€}$

27

Izračun posplošene vrednosti (PV) rezervoarja: primer 2

Nepremičnina 1422_117_1
Vrednostna raven 5


MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Podatki o nepremičnini iz registra nepremičnin *(REN, z dne 12.04.2018)


Številka dela stavbe (št. parcel)*	1422 117-1 (1422 612/1) brez preostalega zemljišča
Dejanska raba dela stavbe*	rezervoarji za tekoče naftne derivate
Površina dela stavbe*	28 m ²
Prostornina rezervoarjev in silosov*	250 m ³
Velikost zemljišča pod stavbo*	38 m ²
Leto izgradnje*	1982
Obnove*	Fasada: 1995, streha, okna in inštalacije: brez obnov
Material nosilne konstrukcije*	Kovinska konstrukcija
Model, VR	Model INP (VR5)
Faktor obnov	1,09
Faktor lastnosti	1,00
Faktor prostornine	1,00
Izračun vrednosti rezervoarja s pripadajočim zemljiščem po modelu INP	$V = (V_{ds} + V_z)$ $V = VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{prost} + P_z \times VT_z = 64.800 \text{ €} \times 1,09 \times 0,95 \times 1,00 + 38 \text{ m}^2 \times 66 \text{ €/m}^2 = 69.608,40\text{€}$ $PV=69.600,00\text{€}$

28




3.3 Posebne okoliščine za model IND in INP

- cenitev nepremičnine
- iz predloge Pravilnika PO




KAKOVOST

- Material škodljiv (-50%)



MIKROLOKACIJA

- Poslovna ali industrijska stavba ne služi svojemu namenu (-50%)
- Prepoved prodaje (-20%)
- Nelegalna zasedba (-70%)
- Prepoved bivanja, obratovanja, obdelave (-50%)
- Stalna grožnja poplav (-30%)
- Stalna grožnja plazov (-40%)
- Brez dostopa (-50%)



POŠKODBE

- Stavba za rušenje zaradi poškodbe (-90%)
- Stavba začasno neuporabna (-50%)
- Nosilna konstrukcija stavbe poškodovana, uporaba mogoča (-30%)
- Poškodbe delov stavb zaradi poplav (-30%)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

29






30 – 90 % zmanjšanje PV

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

30




MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

4. Model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

- 4.1 Struktura modela
- 4.2 Izračun posplošene tržne vrednosti po modelu SDP s primeri
- 4.3 Posebne okoliščine modela SDP

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
31



MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

4.1 Struktura modela SDP - 1

1. LOKACIJA: določenih 420 vrednostnih con
2. VELIKOST IN STAROST: vrednostne tabele (20 vrednostnih ravni)
3. DEJANSKA RABA: 8 dejanskih rab podane s točkovnikom in razredi za lastnosti
4. POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO: vrednost površine pod stavbo glede na vrednostno raven modela SDP (20 vrednostnih ravni)
4. KAKOVOST:
 - **Faktorji vpliva:** seštejemo točke po točkovnikih, določimo razrede ter faktorje vpliva (faktorji: obnove, lastnosti objekta (material nosilne konstrukcije, inštalacije)).

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
32

4.1 Struktura modela SDP - 2

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Enota vrednotenja

- Del stavbe splošnega družbenega pomena (prostor za množično uporabo, poslovni prostor, ...) s pripadajočim zemljiščem

Referenčna enota vrednotenja

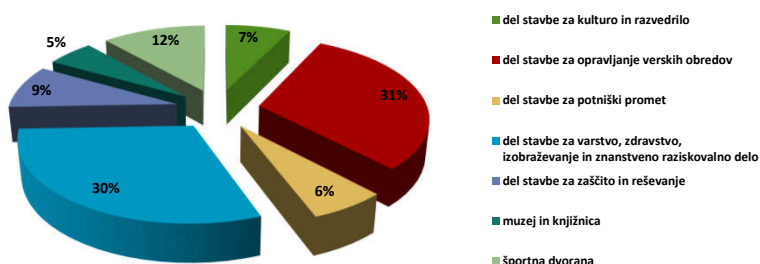
- Športna dvorana velikosti 500 m², novogradnja, z zemljiščem pod stavbo velikosti 600 m²

Datum vrednotenja

- Osnutek modela je umerjen na dan 31.3.2017

Fond nepremičnin, ki se vrednotijo z modelom SDP: 16.672 delov stavb v REN (na dan 14.05.2018)

Delež dejanskih rab modela SDP

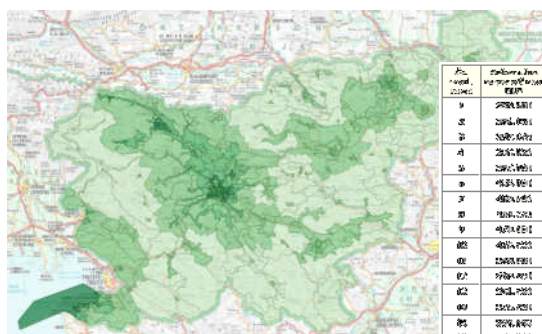


GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

33

Cone, vred. ravni, točkovniki, razredi...

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN



Pr. vred. (toč.)	Dejanska raba	Pr. vred. (toč.)	Pr. vred. (toč.)
1	14-del stavbe za potniški promet	2	22-del stavbe za kulturo in razvedrilo
2	23-muzej in knjižnica	3	24-del stavbe za varstvo, izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
3	25-del stavbe za zdravstveno oskrbo	4	26-športna dvorana
4	30-del stavbe za opravljanje verskih obredov	5	32-del stavbe za zaščito in reševanje

Točkovnik 1	Točke
Dejanska raba dela stavbe	
14-del stavbe za potniški promet	50
22-del stavbe za kulturo in razvedrilo	60
23-muzej in knjižnica	80
24-del stavbe za varstvo, izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo	70
25-del stavbe za zdravstveno oskrbo	90
26-športna dvorana	60
30-del stavbe za opravljanje verskih obredov	90
32-del stavbe za zaščito in reševanje	40
Instalacije	
Vodovod	4
Elektrika	4
Kanalizacija	2
Točkovnik 2	
FAKTOR	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	0,8
Beton, železobetonski	1
Kamen	0,5
Les	0,5
Kombinacija različnih materialov	0,9
Kovinska konstrukcija	0,8
Montažna gradnja	0,8
Drug material	0,8

VKLADNOSTI NA KAVLNI 10

Kvadratura (m ²)	Leto izgradnje									
	1945	1946	1955	1975	1985	1995	2003	2010	2015	
Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dodatni m ²	20.100	352.000	122.400	119.200	598.000	704.000	792.000	890.000	890.000	
Osnova	66.800	108.800	108.800	178.800	149.800	176.800	198.800	278.800	278.800	
Dodatni m ²	768.000	15.200	437.400	114.200	598.000	704.000	792.000	890.000	890.000	
Osnova	1.332.800	176.800	211.200	293.000	299.200	302.800	398.800	418.800	418.800	
Dodatni m ²	20.100	352.000	122.400	119.200	598.000	704.000	792.000	890.000	890.000	
Osnova	2.04.000	352.000	422.400	515.200	598.000	704.000	792.000	890.000	890.000	
Dodatni m ²	178.200	115.200	102.400	408.400	598.000	704.000	792.000	890.000	890.000	
Osnova	501.800	688.800	888.800	985.800	1.335.200	1.117.800	1.508.800	1.672.800	1.672.800	
Dodatni m ²	215.800	282.000	446.700	471.200	488.000	575.800	646.800	718.800	718.800	
Osnova	1.148.400	1.531.200	1.830.200	2.257.200	2.604.800	3.062.400	3.445.200	3.828.000	3.828.000	
Dodatni m ²	187.100	270.200	200.200	368.200	421.200	428.800	463.200	521.800	521.800	
Osnova	2.089.800	2.761.200	3.115.200	4.381.800	4.775.800	5.263.800	6.758.800	6.955.800	6.955.800	
Dodatni m ²	181.200	270.200	270.200	318.200	388.200	428.800	463.200	521.800	521.800	

Faktor obnov	Faktor lastnosti
Starost obnov	
Dejanska raba, priključki in instalacije	
Faktor nosilne konstrukcije	
Material nosilne konstrukcije	

34

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Dejanske rabe delov stavb in prostori modela SDP

- Z modelom SDP se vrednoti 8 dejanskih rab:

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
	bizarni prostor	lokal, prodajalna	poslovni prostor	prostor za množično uporabo	proizvodni prostor	gimnazijski	parkirni prostor	stambena, sušilnica, pralnica	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor	skupni komunikacijski prostor	tehnični prostor	skupne sanitarije	prostor z omejeno uporabo	nedokončan prostor	ruševina
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
del stavbe za potniški promet	u	u	u	u														
del stavbe za kulturo in razvedrilo	u	u	u	u														
muzej in knjižnica	u	u	u	u														
del stavbe za varstvo, izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo	u	u	u	u														
del stavbe za zdravstveno oskrbo	u	u	u	u														
športna dvorana	u	u	u	u														
del stavbe za opravljanje verskih obredov				u														
del stavbe za zaščito in reševanje			u	u														

15.5.2018

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

3.2. Izračun posplošene vrednosti po modelu SDP s primeri

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

$$V = (VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_z \times VT_z)$$

- Kjer je:
- V - posplošena vrednost določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu SDP
- V_{ds} - vrednost dela stavbe po modelu SDP
- V_z - vrednost zemljišča pod stavbo po modelu SDP
- VT_{ds} - vrednost dela stavbe iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
- F_{obn} - faktor obnov
- F_{last} - faktor lastnosti
- F_{nk} - faktor nosilne konstrukcije
- P_z - zemljišče pod stavbo
- VT_z - vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m² zemljišča po modelu SDP

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Primer 1: Cerkev Murska Sobota



Podatki:

Faktor obnov: $F_{\text{obn}} = 1,78$
 Faktor lastnosti: $F_{\text{last}} = 1,4$
 Faktor nosilne konstrukcije: $F_{\text{nk}} = 0,8$
 Vrednost dela stavbe 105 3614-1: $V_{\text{ds}} = 279.629 \text{ €}$
 Vrednost pripadajočega zemljišča: $V_z = 20.600 \text{ €}$
 Vrednost preostalega zemljišča 105-1049: 0 €

Izračun nove PTV: $V = V_{\text{ds}} + V_z$
 $V = 279.629 \text{ €} + 20.600 \text{ €} + 0 \text{ €} = 300.229 \text{ €}$

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Podatki o nepremičnini iz registra nepremičnin* (REN, z dne 26.04.2018)

Številka dela stavbe*	105 3614-1, parcela 105 1049
Dejanska raba dela stavbe*	30 – del stavbe za opravljanje verskih obredov
Prostor*	4 – prostor za množično uporabo
Površina dela stavbe v [m ²]*	531,3
Površina dela stavbe v [m ²]*	531,3
Površina zemljišča pod stavbo v [m ²]*	515
Površina preostalega zemljišča v [m ²]*	515-515 = 0
Namenska raba zemljišča*	10220- druga območja centralnih dejavnosti – 100%
Material nosilne konstrukcije*	opeka
Leto izgradnje*	1910
Obnove*	2001 streha, 2001 fasada, 2001 okna, 2001 inštalacije
Inštalacije*	vodovod, elektrika, kanalizacija
Model, VR	Model SDP, nova VR9
Vrednost nepremičnine	PV (SDP) = 300.200 €

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

37

Primer 2: Vrtec, Ljubljana, Zemljemerska ulica 9



Podatki:

Faktor obnov: $F_{\text{obn}} = 1,09$
 Faktor lastnosti: $F_{\text{last}} = 1,15$
 Faktor nosilne konstrukcije: $F_{\text{nk}} = 0,90$
 Vrednost dela stavbe : $V_{\text{ds}} = 319.518,70 \text{ €}$
 Vrednost pripadajočega zemljišča: $V_z = 133.500,00 \text{ €}$

Izračun nove PV: $V = V_{\text{ds}} + V_z$
 $V = 453.018,70 \text{ €}$


MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Podatki o nepremičnini iz registra nepremičnin* (REN, z dne 26.04.2018)

Številka dela stavbe*	1727 779-1, parcela 1727 371/11
Dejanska raba dela stavbe*	del stavbe za varstvo, izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
Prostor*	3 – poslovni prostor
Uporabna površina dela stavbe v [m ²]*	387,9
Površina dela stavbe v [m ²]*	436,4
Površina pripadajočega zemljišča v [m ²]*	445
Material nosilne konstrukcije*	Kombinacija različnih materialov
Leto izgradnje*	1976
Obnove*	1995 streha, 2014 okna, inštalacije in fasada brez obnov
Inštalacije*	vodovod, elektrika, kanalizacija
Model, VR	Model SDP, nova VR 20
Vrednost nepremičnine	PV (SDP) = 453.000,00 €


MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

38




4.3 Posebne okoliščine za model SDP

- cenitev nepremičnine
- iz predloge Pravilnika PO




KAKOVOST

- Material škodljiv (-50%)



MIKROLOKACIJA


- Poslovna ali industrijska stavba ne služi svojemu namenu (-50%)
- Prepoved prodaje (-20%)
- Nelegalna zasedba (-70%)
- Prepoved bivanja, obratovanja, obdelave (-50%)
- Stalna grožnja poplav (-30%)
- Stalna grožnja plazov (-40%)




POŠKODBE




- Stavba za rušenje zaradi poškodbe (-90%)
- Stavba začasno neuporabna (-50%)
- Nosilna konstrukcija stavbe poškodovana, uporaba mogoča (-30%)
- Poškodbe delov stavb zaradi poplav (-30%)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR









PO






30 – 90 % zmanjšanje PV

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR






5. Model za kmetijske in druge stavbe (KDS)

- 5.1 Struktura modela
- 5.2 Izračun posplošene vrednosti po modelu KDS s primeri
- 5.3 Posebne okoliščine modela KDS

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
41



5.1 Struktura modela KDS - 1

1. LOKACIJA: določenih 420 vrednostnih con
2. VELIKOST IN STAROST: vrednostne tabele (20 vrednostnih ravni)
3. DEJANSKA RABA: 9 dejanskih rab podane s točkovnikom in razredi za lastnosti
4. POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO: vrednost površine pod stavbo glede na vrednostno raven modela KDS (20 vrednostnih ravni)
4. KAKOVOST:
 - **Faktorji vpliva:** seštejemo točke po točkovnikih, določimo razrede ter faktorje vpliva (faktorji: obnove, lastnosti objekta (material nosilne konstrukcije, inštalacije)).

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
42

Dejanske rabe delov stavb in prostori modela KDS

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

- Z modelom KDS se vrednoti 9 dejanskih rab:

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
	bivalni prostor	lokal, prodajalna	poslovni prostor	prostor za innozično uporabo	proizvodni prostor	garaža	parkirni prostor	shramba, sušilnica, pralnica	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor	skupni komunikacijski prostor	tehnični prostor	skupne sanitarije	prostor z omejeno uporabo	nedokončan prostor	nuševina
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
del stavbe za izvajanje komunikacij			u															
hlev																		
pomožni kmetijski del stavbe																		
vinška klet, zidanica																		
del stavbe za pokopališko dejavnost																		
klet																		
shramba, sušilnica, pralnica																		
tehnični prostor																		
skupne sanitarije																		

15.5.2018

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

5.2. Izračun posplošene vrednosti po modelu KDS s primeri

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

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

$$V = (VT_{ds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_z \times VT_z)$$

korak 1,2

korak 3

korak 4


korak 5

korak 6

korak 7

- Kjer je:
 - V - posplošena vrednost določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu KDS
 - V_{ds} - vrednost dela stavbe po modelu KDS
 - V_z - vrednost zemljišča pod stavbo po modelu KDS
 - VT_{ds} - vrednost dela stavbe iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
 - F_{obn} - faktor obnov
 - F_{last} - faktor lastnosti
 - F_{nk} - faktor nosilne konstrukcije
 - P_z - zemljišče pod stavbo
 - VT_z - vrednost iz tabele vrednostnih ravni za m² zemljišča po modelu KDS

46




6.2 Izračun posplošene vrednosti po modelu KDS s primeri - 2

Podatki o nepremičnini iz registra nepremičnin* (REN, z dne 26.04.2018)


Hlev: 1482 1103-1	Kmet. objekt 1: 1482 1102-1	Kmet. objekt 2: 1482 1104-1
pomožni kmetijski del stavbe*	pomožni kmetijski del stavbe*	pomožni kmetijski del stavbe*
12 – kmetijski prostor*: P=1276,2 m ²	12 – kmetijski prostor* : P=398,9 m ²	12 – kmetijski prostor* : P=322,7 m ²
Leto izgradnje* = 2015	Leto izgradnje* = 2015	Leto izgradnje* = 2015, brez obnov: Flast =1, Fnk=1, Fobn=1
brez obnov*: Flast =1, Fnk=1, Fobn=1	brez obnov*: Flast =1, Fnk=1, Fobn=1	brez obnov*: Flast =1, Fnk=1, Fobn=1
Material NK*=montažna gradnja	Material NK*=montažna gradnja	Material NK*=montažna gradnja
VR: 10	VR: 10	VR:10
Vrednost dela stavbe:	Vrednost dela stavbe:	Vrednosti dela stavbe:
V _{dst} = 183.236,55€	V _{dst} = 84.829,5€	V _{dst} = 73.018,5€
Vrednosti zemljišča pod stavbo:	Vrednosti zemljišča pod stavbo:	Vrednosti zemljišča pod stavbo:
V _z = 19.330,5€	V _z = 5.365,5€	V _z = 5.027,4€
Posplošena vrednost:	Posplošena vrednost:	Posplošena vrednost:
$V = V_{dst} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + V_z =$ $= 183.236,55 \times 1 \times 1 \times 1 + 19.330,50 =$ $= 202.567,05€$ V = 202.600,00€	$V = V_{dst} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + V_z =$ $= 84.829,5 \times 1 \times 1 \times 1 + 5.365,5 = 90.195€$ V = 90.200,00€	$V = V_{dst} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + V_z =$ $= 73.018,5 \times 1 \times 1 \times 1 + 5.027,4 = 78.045,9€$ V = 78.000,00€

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR




6.3 Posebne okoliščine za model KDS

- cenitev nepremičnine
- iz predloge Pravilnika PO




KAKOVOST

- Material škodljiv (-50%)



MIKROLOKACIJA

- Prepoved prodaje (-20%)
- Nelegalna zasedba (-70%)
- Prepoved bivanja, obratovanja, obdelave (-50%)



POŠKODBE

- Stavba za rušenje zaradi poškodbe (-90%)
- Stavba začasno neuporabna (-50%)
- Nosilna konstrukcija stavbe poškodovana, uporaba mogoča (-30%)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR