


 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

MODEL ZA TURIZEM (TUR)



Rok Štembal
rok.stembal@gov.si

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR


 MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Vsebina

1. Koncept vrednotenja turističnih delov stavb
2. Model vrednotenja turističnih delov stavb (model TUR)
 - struktura modela
 - izračun posplošene vrednosti po korakih
3. Posebne okoliščine
4. Primerjava vrednosti hotelov

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR


2



1. Koncept vrednotenja turističnih delov stavb

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

3



Lastnosti turističnih objektov

- se zelo redko prodajajo na nepremičninskem trgu,
- močna navezanost na lokacijo,
- so kompleksne oz. specifične nepremičnine, saj lahko poleg sob zajemajo še kongresne dvorane, bazene, telovadnice, termalne sklope,...
- več hotelov (istega lastnika) lahko uporablja skupne bazenske komplekse,
- so različnega tipa (zdraviliški, obmorski, gorski, igralniško-zabaviščni, mestni hoteli ...),
- so različnih kategorij,
- prihodki so močno odvisni od zasedenosti,
- različna sposobnost upravljanja turističnih objektov,
- različno evidentiranje v REN (število delov stavb v stavbi).

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

4

Zakonska opredelitev (ZMVN-1) modela za stavbe za turizem (TUR)



MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

- Uporablja se za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi.
- Za oblikovanje modela se uporablja **način tržnih primerjav**, lahko tudi **način zasnovan na donosu**.
- Bistveni podatki modela so:
 - lokacija (centroid),
 - kakovost (dejanska raba),
 - velikost (površina prostorov),
 - starost (leto izgradnje, leta obnov).

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

5

Podatki za določitev modela TUR




MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

- Osnova za določitev modela so podatki prodaj in najemov v evidenci trga nepremičnin (ETN).
- V pomoč pri določitvi modela se uporabijo tudi:
 - podatki o socialno ekonomskih značilnostih,
 - vrednosti ostalih primerljivih modelov (poslovnih in stanovanjskih),
 - oglaševane cene,
 - investicijske vrednosti izgradnje in prenov.

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

6


Dejanska raba modela TUR



- Z modelom TUR se vrednoti le ena dejanska raba z nazivom ***nastanitveni gostinski obrat***.
- V to dejansko rabo spadajo:
 - hoteli,
 - moteli,
 - penzioni,
 - gostišča,
 - zdravilišča,
 - apartmaji v apartmajskih hotelih,
 - hostli.

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Podatki za izračun vrednosti nepremičnine modela TUR



Uporabijo se podatki iz matičnih geodetskih evidenc:


- dejanska raba dela stavbe,
- površina zemljišča pod stavbo,
- starost (leto izgradnje, letnice obnov),
- površina prostorov.

Prenova registra nepremičnin (uvedba prostorov in njihovih površin k delu stavbe):

- **velikost** (uporabna površina) se določi iz seštevka površin določenih prostorov (označeni z u),
- površina dela stavbe je seštevek površin vseh prostorov,
- v kolikor je velikost enaka 0 m², se v izračun vzame površina dela stavbe.

CC_SI	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR																	
		bivalni prostor	lokal prodajalna	poslovni prostor	prostor za množično uporabo	prostoizolirni prostor	garaža	patilni prostor	stramba, sušilnica, pralnica	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	inertni prostor	skupni komunikacijski prostor	tehnični prostor	skupne sanitarje	prostor z omejeno uporabo	nedokončan prostor	načrtovna
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1211101	hotel, motel		u		u														

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

 MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN


Nepremičnine, ki se vrednotijo z modelom TUR

Število delov stavb, ki se vrednotijo z modelom **TUR**: cca. **3.000**.

	Vsota površin delov stavb	Vsota uporabnih površin delov stavb	Vrednost nepremičnin TUR	Delež vrednosti TUR od celotnega fonda v SLO
nastanitveni gostinski obrat (hotel, motel, penzion, gostišča, hostel, apartmajski hotel)	cca. 1.700.000 m ²	cca. 1.150.000 m ²	cca. 2 milijardi EUR	cca. 1,5%

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

9

 MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN


2. Model vrednotenja turističnih delov stavb (model TUR)

- struktura modela
- izračun posplošene vrednosti po korakih

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

10

Struktura modela TUR - 1




1. DEJANSKA RABA: 1 dejanska raba,
2. LOKACIJA: določenih 193 vrednostnih con z vrednostnimi ravnmi od 2 do 18,
3. VELIKOST IN STAROST:
 - leto izgradnje in velikost: vrednostna tabela,
 - razmerje med velikostjo in površino dela stavbe: faktor za razmerje površin,
 - povprečno leto obnov: faktor obnov.

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

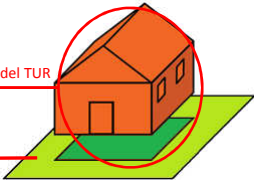
11

Struktura modela TUR - 2



Enota vrednotenja

- Del stavbe nastanitveni gostinski obrat s pripadajočimi prostori ter pripadajočim zemljiščem (vrednost 1 x zemljišča pod stavbo je vključena v vrednost dela stavbe)
 - 1. enota vrednotenja (po modelu TUR) = **del stavbe** ← *model TUR*
 - 2. enota vrednotenja (po modelu glede na namensko rabo) = **preostalo** ← *model STZ*



Referenčna enota vrednotenja

- Nastanitveni gostinski obrat velikosti 700 m² in letom izgradnje med 1975 - 1984

Datum vrednotenja

- Osnutek modela je umerjen na dan 31.3.2017

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

12

Izračun posplošene vrednosti po korakih - 1



- Primer: hotel v coni z vrednostno ravno 16


Lokacija	Rogaška Slatina
DEJANSKA RABA DELA STAVBE*	nastanitveni gostinski obrat
PROSTORI DELA STAVBE*	2699,6 m ² (1 – bivalni prostor)
POVRŠINA DELA STAVBE*	3149,1 m ²
LETO IZGRADNJE*	1939
OBNOVE*	okna: 2002, fasada, streha in instalacije: 2006
Model, VR	Model TUR, vrednostna raven 16
Vrednost nepremičnine	4.111.727 €



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

13

Izračun posplošene vrednosti po korakih - 2



Prikaz postopka izračuna posplošene vrednosti za model TUR

$$V = V_{TUR}$$

$$V = VT_{TUR} \times F_{obn} \times F_{rp}$$

korak 1,2

korak 3

korak 4

korak 5

Kjer so:

- V – posplošena vrednost, določena za del stavbe po modelu TUR
- V_{TUR} – vrednost turističnega dela stavbe po modelu TUR,
- VT_{TUR} – vrednost turističnega dela stavbe po modelu TUR iz vrednostne tabele glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
- F_{obn} – faktor obnov
- F_{rp} – faktor razmerja površin

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

14

$V = VT_{TUR} \times F_{obn} \times F_{rp}$

Izračun posplošene vrednosti po korakih - 3

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

15

$V = VT_{TUR} \times F_{obn} \times F_{rp}$

Izračun posplošene vrednosti po korakih - 4

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Korak 2: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele VR 16 (osnova in dodatni m2) na osnovi leta izgradnje in velikosti (uporabne površine dela stavbe)

Podatki	Izračun
PROSTORI DELA STAVBE*: 1-bivalni prostor 2699,6 m ² 2-bivalni prostor: 0 m ² 4-prostor za množično uporabo: 0 m ²	$VT_{TUR} = VT_{osnova} + P_{dodatni\ m^2} \times VT_{dodatni\ m^2}$
LETO IZGRADNJE*: 1939	$VT_{TUR} = 2.137.088\ € + 699,6\ m^2 \times 998,55\ € =$
$VT_{osnova} = 2.137.088\ €$ $VT_{dodatni\ m^2} = 998,55\ €$ $P_{dodatni\ m^2} = (2699,6 - 2.000) = 699,6\ m^2$	$= 2.835.673,58\ €$

VREDNOSTNA RAVEN 16

Površina (m2)		Leto izgradnje						
		1974	1984	1985	1995	2003	2010	2015
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.241,19	1.427,84	1.614,48	1.801,13	2.081,09	2.305,07	2.491,71
300 - 499	Osnova	373.290	429.284	485.278	541.271	625.261	690.587	746.581
	Dodatni m2	1.119,87	1.306,52	1.446,50	1.633,15	1.913,11	2.053,10	2.239,74
500 - 699	Osnova	597.265	690.587	774.578	867.900	1.007.884	1.101.207	1.194.529
	Dodatni m2	1.073,21	1.213,19	1.353,18	1.539,82	1.773,13	1.959,77	2.099,76
700 - 1999	Osnova	811.907	933.226	1.045.213	1.175.865	1.362.510	1.493.162	1.614.481
	Dodatni m2	1.012,22	1.147,87	1.315,85	1.483,83	1.679,81	1.838,46	1.987,77
2000 - 4999	Osnova	2.137.088	2.426.388	2.753.017	3.107.643	3.546.259	3.882.220	4.199.517
	Dodatni m2	998,55	1.119,87	1.231,86	1.399,84	1.623,81	1.763,80	1.903,78
5000 -	Osnova	5.123.411	5.795.333	6.439.259	7.307.160	8.417.699	9.173.612	9.910.860
	Dodatni m2	942,56	1.054,55	1.175,86	1.334,51	1.549,16	1.679,81	1.829,12

$P_1 = 1 + 2 + 4 =$
 $= 2699,6\ m^2 + 0,0\ m^2 + 0,0\ m^2 =$
 $= 2699,6\ m^2$

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

16

$V = VT_{TUR} \times F_{obn} \times F_{rp}$

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Izračun posplošene vrednosti po korakih - 5

Korak 3: faktor obnov

Izhodiščno leto: 1967, Aktivno leto: 2017, Ekonomska življenjska doba (EŽD): 50, Tehnična življenjska doba: 80

- vpliv fizične starosti objektov:

- o korigirano leto izgradnje: $L_{izg_kor} = \max(L_{izg}, L_{aktivna} - E\check{Z}D) = \max(L_{izg}, 1967)$
- o investicijska vzdrževanja preko faktorja obnov: L_{obn} – uteženo povprečno leto obnov fasade, strehe, oken in inštalacij; vplivi posameznih vzdrževanj so različni,

- v primeru, ko ni podatka o posamezni obnovi (BREZ) ali je od korigiranega leta izgradnje do posamezne obnove minilo največ 5 let ($L_{izg_kor} + 5$), se za posamezno obnovo upošteva korigirano leto izgradnje.

$L_{obn} = 0,15 \cdot L_{fasade} + 0,05 \cdot L_{strehe} + 0,15 \cdot L_{oken} + 0,65 \cdot L_{inštalacij}$

Podatki

LETO IZGRADNJE*: 1939

LETO OBNOVE FASADE* (L_{fasade}): 2006

LETO OBNOVE STREHE* (L_{strehe}): 2006

LETO OBNOVE OKEN* (L_{oken}): 2002

LETO OBNOVE INŠTALACIJ* ($L_{inštalacij}$): 2006

Izračun povprečnega leta obnov in faktorja obnov

$L_{izg_kor} = 1967$

$L_{obn} = 0,15 \cdot 2006 + 0,05 \cdot 2006 + 0,15 \cdot 2002 + 0,65 \cdot 2006$

$L_{obn} = 2005$

Tip obnove	Ponder
Fasada	0,15
Streha	0,05
Okna	0,15
Inštalacije	0,65

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove									
	1000	1975	1985	1995	2003	2010	2015			
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1974	1984	1994	2002	2009	2014	3000			
1000 - 1974	1,00	1,06	1,16	1,31	1,45	1,64	1,82			
1975 - 1984	1,00	1,00	1,06	1,16	1,29	1,45	1,63			
1985 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,06	1,17	1,31	1,45			
1995 - 2002	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,18	1,31			
2003 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,15			
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06			
2015 - 3000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

$F_{obn} = 1,45$

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

$V = VT_{TUR} \times F_{obn} \times F_{rp}$

MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Izračun posplošene vrednosti po korakih - 6

Korak 4: faktor razmerja površin

Podatki

PROSTORI DELA STAVBE*:

- 1-bivalni prostor: 2699,6 m²
- 2-lokalni prostori: 0 m²
- 4-prostor za množično uporabo: 0 m²

POVRŠINA DELA STAVBE*: 3.149,1 m²

LETO IZGRADNJE*: 1939

Izračunamo razmerje med velikostjo in površino dela stavbe.


$P_1 = 1 + 2 + 4$
 $P_2 = PDS$

$P_1 / P_2 =$
 $= (0,0 + 2.699,6 + 0,0) / 3.149,1 =$
 $= 0,86$

Faktor razmerja površin	Faktor
$P_1 / P_2 = 0$ in leto izgradnje je pred letom 1980	0,25
$P_1 / P_2 = 0$ in leto izgradnje je med letoma 1980 in 1999	0,45
$P_1 / P_2 = 0$ in leto izgradnje je po letu 1999	0,70
$0,70 \leq P_1 / P_2 < 1$ ALI ($P_1 / P_2 = 1$ IN $P_1 \leq 200$ m ²)	1,00
$0,60 \leq P_1 / P_2 < 0,70$	1,10
$0,50 \leq P_1 / P_2 < 0,60$	1,20
$0,40 \leq P_1 / P_2 < 0,50$	1,40
$0,30 \leq P_1 / P_2 < 0,40$	1,70
$0,20 \leq P_1 / P_2 < 0,30$	2,00
$0,15 \leq P_1 / P_2 < 0,20$	2,50
$0,00 \leq P_1 / P_2 < 0,15$	4,00
$P_1 = P_2$ IN $P_1 > 200$ m ²	0,70

$F_{rp} = 1,00$

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

 MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN


Izračun posplošene vrednosti po korakih - 7

Korak 5: Končni izračun vrednosti dela stavbe po modelu TUR

Podatki	Izračun
$VT_{TUR} = 2.835.673,58 \text{ €}$	$V_{TUR} = VT_{TUR} \times F_{obn} \times F_{rp}$
$F_{obn} = 1,45$	$V_{TUR} = 2.835.673,58 \text{ €} \times 1,45 \times 1,00$
$F_{rp} = 1,00$	$V_{TUR} = 4.111.727 \text{ €}$

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

19

 MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

3. Posebne okoliščine (PO)


GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

20


Posebne okoliščine (PO) - 1

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

Seznam PO za model TUR (iz predloga Pravilnika o PO)




CENITEV NEPREMIČNINE




KAKOVOST

- Energetsko potraten: -20 %, 5 let
- Material škodljiv: -50 %, 5 let
- Energetsko varčen: +20 %, 5 let
- Kategorija nastan. zmogljivosti (1*): -40 %, 5 let
- Kategorija nastan. zmogljivosti (2*): -30 %, 5 let
- Kategorija nastan. zmogljivosti (5*): +30 %, 5 let



MIKROLOKACIJA

- Posl. stavba ne služi svojemu namenu: -50 %, 3 leta
- Izjemno nizka zasedenost na leto: -40 %, 3 leta
- Nizka zasedenost na leto: -20 %, 3 leta
- Nadpovprečna zasedenost na leto: +20 %, 3 leta
- Prepoved bivanja, obratovanja, obdelave: -50 %, 5 let
- Prepoved prodaje: -20 %, 5 let
- Nelegalna zasedba: -70 %, 2 leti
- Brez dostopa: -50 %, 2 leti
- Stalna grožnja poplav: -30 %, 4 leta
- Stalna grožnja plazov: -40 %, 4 leta
- Odličen razgled: +20 %, 5 let



POŠKODBE

- Stavba za rušenje zaradi poškodbe: -90 %, 5 let
- Stavba začasno neuporabna: -50 %, 5 let
- Nosilna konstrukcija stavbe poškodovana, uporaba mogoča: -30 %, 1 leta
- Poškodbe delov stavb zaradi poplav: -30 %, 1 leta

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

21

Posebne okoliščine (PO) - 2

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN



https://instagram.com/dzovnda_beach_hotel_vilna/



<https://www.dreamstime.com/stock-photos-hotel-one-star-illustration-yellow-sign-rating-image3519793>



<https://www.trooz.com/article/hotel-star-ratings-dill-relevant/>



<http://www.dailymail.co.uk/news/article-2335696/Prague-water-floods-claim-ELEVEN-lives-Europe-threatens-German-city-Dresden.html>

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

22

4. Primerjava vrednosti hotelov

Primerjava vrednosti hotelov

Ime hotela	Lokacija	Število zvezdic	Tip	Št. sob	Tržna vrednost cenilec Murko	PTV_REN (stari model STA)	Posplošena vrednost TUR	Opomba
Hotel Piramida	Maribor	4	Mestni	71	3.900.000	3.737.086	2.183.410	Vrednost PTV_REN modela STA visoka, ker je uporabna površina enaka neto površini, model STA pa uporablja le uporabno površino.
Grand hotel Donat	Rogaška Slatina	4	Zdraviliški	171	20.300.000	Glej opombo	12.888.125	V REN neprenovljen. PV TUR računali kot prenovljen hotel v 2002. Glede na zdravilišče Dobrna konkretno višja vrednost TV Murko za enako kategorijo, enak tip hotela ter podobno število sob. Knjižgovodska vrednost iz bilance stanja 2015 za zemljišče in zgradbo 12.781.433
Hotel Vita	Dobrna	4	Zdraviliški	176	8.500.000	Glej opombo	5.995.938	V REN neprenovljen. PV TUR računali kot prenovljen hotel v letu 2002.
Hotel Golte	Golte	4	Gorski	54	2.460.000	1.683.367	3.433.248	Investicija v prenovo v letu 2009 je bila 9 mio EUR
Hotel Admiral	Kozina	3	Igralniško-zabavišni	46	6.700.000	2.202.112	2.430.696	visoka tržna vrednost (Murko): 145.000 EUR na sobo, glede hotel 3 kategorije; verjetno zaradi tipa hotela (igralniška dejavnost - visoki prihodki)
Skupaj					41.860.000		26.905.830	

Hvala za pozornost