

**Opis modela – MODEL ZA INDUSTRIJO (IND)**
**MODEL VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJO (IND)**

**1. Definicija modela**
**1.1. Definiranje modela**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19, v nadaljevanju: ZMVN-1) določa, da se model za industrijo (IND) uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot. Model je zasnovan na nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav. Predmet vrednotenja so deli stavb, ki imajo dejansko rabo navedeno v Tabeli 1, s pripadajočim zemljiščem<sup>1</sup>.

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con in vrednostnih ravni, vrednostnih tabel, točkovnika in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe in materiala nosilne konstrukcije. Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Vrednosti v tabeli vrednostnih ravni so izražene za referenčno enoto vrednotenja.

Datum modela vrednotenja oziroma datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin je 01.01.2022.

**1.2. Seznam delov stavb po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu**

V skladu s 3. členom ZMVN-1 se nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo za posebne enote vrednotenja izkazuje vrsta dejavnosti, za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči pod stavbami dejanska raba delov stavb, za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča dejanska raba zemljišč in za ostala zemljišča njihova namenska raba.

Z modelom se vrednotijo deli stavb, ki so v Evidenci vrednotenja evidentirani z naslednjimi šiframi dejanske rabe delov stavb:

**Tabela 1: Deli stavb po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu za industrijo (IND)**

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
17	Del stavbe za industrijsko rabo	Del stavbe z industrijsko rabo so prostori za industrijsko proizvodnjo, prostori za servisiranje in popravilo vozil, shranjevanje opreme in materiala za proizvodnjo in vzdrževanje cest, železnic in ostale infrastrukture.
19	Elektrarna	Elektrarna je del stavbe, v katerem je strojnica elektrarne.
21	Skladišče	Skladišče je prostor, ki se uporablja za hranjenje snovi in predmetov ter za izvajanje logističnih dejavnosti v skladiščih.
54	Hangar, remiza, tovorni terminal	Hangar je večji zaprt prostor, zlasti za shranjevanje letal. Remiza je pokrit prostor za shranjevanje, čiščenje in popraviljanje (tirnih) vozil. Tovorni terminal je prostor z objekti, napravami za sprejem, odpravo ali pretovor blaga.

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

**Opis modela – MODEL ZA INDUSTRIJO (IND)**
**2. Opis modela vrednotenja**
**2.1. Referenčna enota vrednotenja**

Referenčna enota modela za industrijo (IND) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 17 – del stavbe za industrijsko rabo,
- velikost<sup>2</sup> je enaka 500 m<sup>2</sup>,
- površina zemljišča pod stavbo<sup>3</sup> je enaka 600 m<sup>2</sup>,
- leto izgradnje je mlajše ali enako 2020 (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko, vodovod in kanalizacijo,
- material nosilne konstrukcije je beton, železobetonski,
- nahaja se v pritličju,
- višina etaže je med 3,5 m in 6,0 m.

**2.2. Vrednostne ravni**

Vsaki vrednostni coni je dodeljena vrednostna raven. Vrednost v posamezni vrednostni ravni predstavlja vrednost referenčne enote znotraj obravnavane vrednostne cone.

**Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za industrijo (IND)**

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo (EUR)
1	213.200	200.000	22
2	251.600	230.000	36
3	293.000	260.000	55
4	349.000	295.000	90
5	420.000	330.000	150
6	497.000	365.000	220
7	588.000	390.000	330
8	691.000	415.000	460

<sup>2</sup> Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v koraku 2 pod točko 2.3. Izračun posplošene vrednosti.

<sup>3</sup> V primeru, ko ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe. Pri razdelitvi pripadajočega zemljišča k stavbi na posamezna pripadajoča zemljišča k delom stavbe delov stavb, ki imajo površino dela stavbe 0 ali <0 ali pa ni podatka o površini dela stavbe, ne upoštevamo; njihov delež v stavbi je 0. Posledično se pripadajoče zemljišče k stavbi porazdeli na vse druge dele stavb. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je delež površina dela stavbe/površina stavbe = 0 / 0, se upošteva, da je tak delež 0.

## Opis modela – MODEL ZA INDUSTRIJO (IND)

### 2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

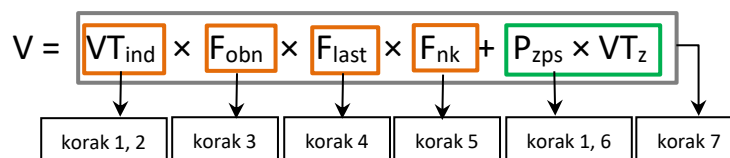
$$V = V_{ind} + V_{zps}$$

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

Oznaka	Opis oznake
<b>V</b>	Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu IND
<b>V<sub>ind</sub></b>	Vrednost dela stavbe po modelu IND
<b>V<sub>zps</sub></b>	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu IND
<b>VT<sub>ind</sub></b>	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu IND
<b>F<sub>obn</sub></b>	Faktor obnov
<b>F<sub>last</sub></b>	Faktor lastnosti
<b>F<sub>nk</sub></b>	Faktor nosilne konstrukcije
<b>P<sub>zps</sub></b>	Površina zemljišča pod stavbo
<b>VT<sub>z</sub></b>	Vrednost iz vrednostne tabele za m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo po modelu IND

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

**Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za industrijo (IND)**



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

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

#### **Dodatni pogoji pripisa:**

- Kadar se z modelom vrednotijo deli stavb z njihovimi pripadajočimi zemljišči, se za določitev vrednostne cone vzame centroid stavbe.
- Če je centroid natančno na meji dveh vrednostnih con, ali je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno enaka, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven.
- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono, se določi najbližja vrednostna cona, če oddaljenost od nje ni večja kot 500 m.

**Opis modela – MODEL ZA INDUSTRIJO (IND)**
**Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe na podlagi leta izgradnje in velikosti**

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja vrednostni ravni določeni v koraku 1. Vrednostna tabela je dostopna v mapi 4\_Vrednostne tabele. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in velikost. Velikost je enaka vsoti površin posameznih prostorov:

$$\text{velikost} = (5) \text{ proizvodni in skladiščni prostor} + 0,7 \times (17) \text{ nedokončan prostor}$$

Na podlagi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m<sup>2</sup>, ki ga pri izračunu pomnožimo z velikostjo, ki presega velikost osnove. Vrednost iz vrednostne tabele dobimo s seštevkom vrednosti za osnovo in vrednosti dodatnih m<sup>2</sup>.

**Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za industrijo (IND)**

Velikost (m <sup>2</sup> )		Leto izgradnje				
		–	–	–	–	–
–	Osnova					
	Dodatni m <sup>2</sup>					
–	Osnova					
	Dodatni m <sup>2</sup>					
–	Osnova					
	Dodatni m <sup>2</sup>					

**Korak 3: Določitev faktorja obnov**

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

Izračun povprečnega leta obnove:

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

Oznaka	Opis oznake
L <sub>obn</sub>	Povprečno leto obnove
L <sub>izg</sub>	Leto izgradnje stavbe
L <sub>aktivno</sub>	Aktivno leto je leto vrednotenja, na podlagi katerega je umerjen model vrednotenja (2022).
EŽD	Ekonomska življenjska doba je doba, v kateri je obstoj stavbe ekonomsko upravičen. Ekonomska življenjska doba stavb v modelu za industrijo (IND) je 80 let.
L <sub>fasade</sub>	Leto obnove fasade, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1942 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L <sub>strehe</sub>	Leto obnove strehe, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1942 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.

**Opis modela – MODEL ZA INDUSTRIJO (IND)**

Oznaka	Opis oznake
$L_{\text{oken}}$	Leto obnove oken, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1942 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$L_{\text{inštalacij}}$	Leto obnove inštalacij, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1942 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$U_{\text{fasade}}$	Utež za obnovo fasade
$U_{\text{strehe}}$	Utež za obnovo strehe
$U_{\text{oken}}$	Utež za obnovo oken
$U_{\text{inštalacij}}$	Utež za obnovo inštalacij

**Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za industrijo (IND)**

Tip obnove	Utež
Fasada	0,30
Streha	0,30
Okna	0,25
Inštalacije	0,15

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

**Slika 3: Prikaz strukture tabele faktorja obnov**

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

Tabela faktorja obnov je dostopna v mapi 3\_Faktorji in drugi parametri.

#### **Korak 4: Določitev faktorja lastnosti**

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. Točkovnik lastnosti je določen z dejansko rabo dela stavbe, višino etaže, priključki in inštalacijami ter lego v stavbi. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih določi faktor lastnosti. Točkovnik in tabela faktorja lastnosti sta dostopna v mapi 3\_Faktorji in drugi parametri.

#### **Korak 5: Določitev faktorja nosilne konstrukcije**

Faktor nosilne konstrukcije je določen z materialom nosilne konstrukcije. Tabela faktorja nosilne konstrukcije je dostopna v mapi 3\_Faktorji in drugi parametri.

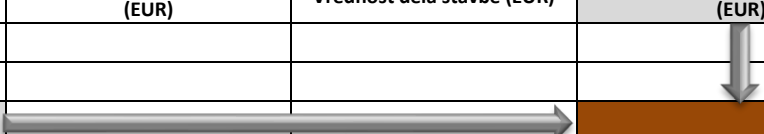
**Opis modela – MODEL ZA INDUSTRIJO (IND)**

**Korak 6: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m<sup>2</sup> zemljišča pod stavbo po modelu IND**

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2. Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost m<sup>2</sup> zemljišča pod stavbo.

*Slika 4: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni*

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



Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za model za industrijo je predstavljena v mapi 4\_Vrednostne tabele.

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

Z uporabo do zdaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 2.3. Izračun posplošene vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvede tako, kot je določeno v 23. členu ZMVN-1.