

**MODEL VREDNOTENJA ZA MARINE IN PRISTANIŠČA (PNP)****1. Definicija modela****1.1. Definiranje modela PNP**

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 marine in pristanišča (PNP) uporablja za vrednotenje marin z večjim številom privezov v vodi, pristanišč s pomembnimi letnimi prihodki in spremljajočih objektov.

Za marine in pristanišča modela PNP, kamor spadajo marine (turistična pristanišča) in pristanišča (pristanišča, namenjena za javni promet) v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, je primarna značilnost opravljanje dejavnosti marin in pristanišč. Predmet vrednotenja so posebne enote vrednotenja, ki se v primeru marin vrednotijo na osnovi števila privezov in namestitev plovil, v primeru pristanišč, namenjenih za javni promet, pa se vrednotijo na osnovi donosa iz poslovanja osnovne pristaniške dejavnosti.

V skladu s 3. členom ZMVN-1 se marine in pristanišča vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo izkazuje vrsta dejavnosti. Za model PNP se uporablja način zasnovan na donosu.

Model PNP sestavljajo vrednostni coni, vrednostne ravni, vrednostne tabele ter enačbe. Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost.

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

**1.2. Opredelitev marine in pristanišča**

Marina kot turistično pristanišče v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, je funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, ki so opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje dejavnosti marin z več kot 50 privezi v vodi.

Pristanišče kot pristanišče, namenjeno za javni promet v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, je funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje pristaniške dejavnosti z letnimi prihodki iz dejavnosti pristanišča, višjimi od 500.000 evrov.

**2. Opis modela vrednotenja****2.1. Podmodela modela PNP**

Model PNP sestavljata naslednja dva podmodela:

- podmodel PNP za marine, ki temelji na številu privezov in namestitev plovil marin ter
- podmodel PNP za pristanišča, namenjena za javni promet, ki temelji na donosu iz poslovanja osnovne pristaniške dejavnosti.

**2.2. Vrednostne cone**

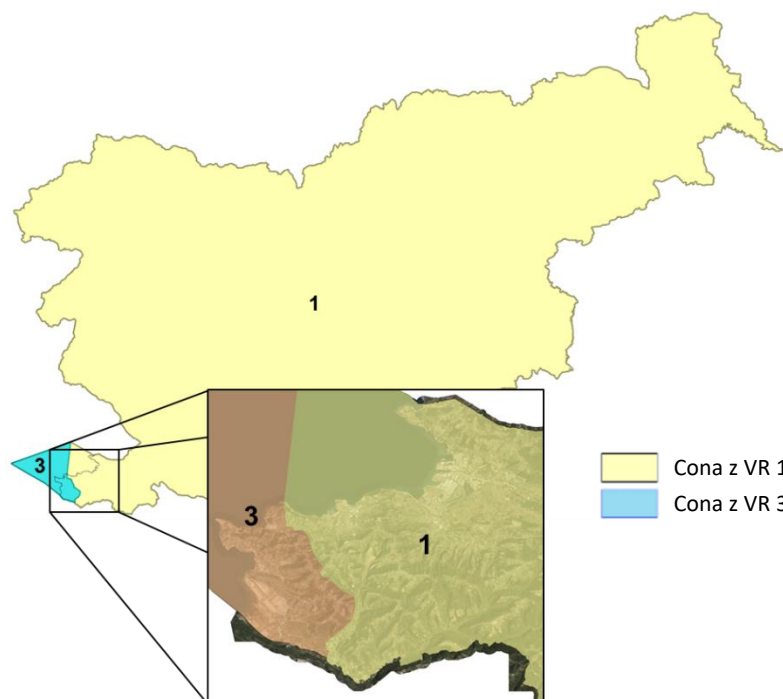
Model PNP ima dve vrednostni coni in tri vrednostne ravni (VR). Vrednostni coni sta naslednji:

- cona z VR 1: območje Kopra, Izole in Ankarana,
- cona z VR 3: območje Pirana in Portoroža.

Vrednostni coni sta določeni tako, da njuni meji ne sekata posebnih enot vrednotenja. Prikazani sta na sliki 1.

Opis modela – MODEL ZA MARINE IN PRISTANIŠČA (PNP)

Slika 1: Coni modela PNP in njuni vrednostni ravni



### 2.3. Vrednostne ravni in referenčna posebna enota vrednotenja

Vsaki vrednostni coni je dodeljena vrednostna raven, katere vrednosti so vezane na vrednost referenčne posebne enote vrednotenja. Vsaka vrednostna raven ima eno referenčno posebno enoto vrednotenja.

**Referenčna posebna enota vrednotenja** modela PNP za marine in pristanišča je marina, ki ima 300 privezov v vodi, 100 namestitev plovil na suhem in 50 namestitev plovil v hangarju.

Tabela 1: Vrednostne ravni modela za marine in pristanišča (PNP)

Številka vrednostne ravni modela PNP	Vrednost referenčne posebne enote vrednotenja (EUR)
1	7.835.000
2	9.940.000
3	12.020.000

### 2.4. Določitev sestavin posebne enote vrednotenja

Posebna enota vrednotenja po modelu za marine in pristanišča (PNP) vključuje vse tiste nepremičnine ali njihove dele, ki so na prostorsko oziroma funkcionalno zaokroženi lokaciji in so namenjeni opravljanju dejavnosti marin in pristanišč.

Te nepremičnine ali njihovi deli so:

- deli stavb ter
- parcele in njihovi deleži.

Če parcela pripada posebni enoti vrednotenja v deležu, je to zavedeno kot delež parcele v m<sup>2</sup>.

**Opis modela – MODEL ZA MARINE IN PRISTANIŠČA (PNP)**

## 2.5. Izračun posplošene vrednosti

Enačbi za izračun posplošene vrednosti po modelu PNP glede na tip oziroma vrsto pristanišča:

1. enačba za marine:  $V = VT_{mv} + VT_{ms} + VT_{mh}$
2. enačba za pristanišča, namenjena za javni promet:  $V = VT_p$

Oznaka	Opis oznake
<b>V</b>	Posplošena vrednost marine ali pristanišča, določena po modelu PNP
<b>VT<sub>mv</sub></b>	Prispevek k vrednosti marine iz vrednostne tabele glede na število privezov v vodi
<b>VT<sub>ms</sub></b>	Prispevek k vrednosti marine iz vrednostne tabele glede na število namestitvev plovil na suhem
<b>VT<sub>mh</sub></b>	Prispevek k vrednosti marine iz vrednostne tabele glede na število namestitvev plovil v hangarju
<b>VT<sub>p</sub></b>	Vrednost pristanišča, namenjenega za javni promet, iz vrednostne tabele

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

### Korak 1: Določitev lokacije – vrednostni coni in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne posebne enote vrednotenja (marine ali pristanišča, namenjenega za javni promet) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostni coni in njima pripisani vrednostni ravni modela vrednotenja za marine in pristanišča sta predstavljeni v grafičnem sloju vrednostnih con.

### Korak 2: Določitev tipa oziroma vrste pristanišča

Posebni enoti vrednotenja se glede na njene fizične lastnosti določi ena od dveh vrst:

- marina,
- pristanišče namenjeno za javni promet.

### Korak 3a za vrsto pristanišča »marina«: Izračun posplošene vrednosti marine

Iz vrednostne tabele, ki odgovarja vrednostni ravni (korak 1), se na podlagi vrste pristanišča (korak 2) in števila vseh privezov in namestitvev plovil marine (privezi v vodi, namestitve plovil na suhem in namestitve plovil v hangarju) odčitajo prispevki vrednosti posameznih vrst privezov (**VT<sub>mv</sub>**, **VT<sub>ms</sub>** in **VT<sub>mh</sub>**). Vrednostna tabela je dostopna v mapi 4\_Vrednostne tabele.

**Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za marine in pristanišča (PNP) za vrsto pristanišča »marina«**

VREDNOSTNA RAVEN –  
VRSTA PRISTANIŠČA: MARINA

Število privezov ali namestitvev plovil		Vrednost posebne enote vrednotenja v EUR		
Od	Do	Privezi v vodi	Namestitve plovil na suhem	Namestitve plovil v hangarju
–	–			
–	–			
–	–			
–	–			
–	–			

**Opis modela – MODEL ZA MARINE IN PRISTANIŠČA (PNP)**

**Posplošena vrednost marine (V)** je vsota vrednosti, ki jih prispevajo posamezne vrste privezov oziroma namestitvev plovil:

$$V = VT_{mv} + VT_{ms} + VT_{mh}$$

**Korak 3b za vrsto pristanišča »pristanišče, namenjeno za javni promet«: Izračun prilagojenega letnega donosa iz poslovanja**

Letni donosi pomenijo razliko med letnimi prihodki pristaniške dejavnosti in stroški pristaniške dejavnosti. Prilagojeni letni donos iz poslovanja PLD se izračuna tako, da se letni donosi zadnjih petih let prilagodijo z inflacijo, poleg tega pa se utežijo tako, da ima največjo utež donos zadnjega leta (faktor 1,0), najmanjšo utež pa donos prvega leta (faktor 0,2). Pri izračunu se ne upoštevajo leta, ko pristanišče še ni obratovalo.

Enačba za izračun prilagojenega letnega donosa iz poslovanja:

$$PLD = \frac{\sum_{n=0}^4 [(P_{L-n} - S_{L-n}) \times i_{(L-n)/2022} \times k_{L-n} \times (1 - 0,2 \times n)]}{\sum_{n=0}^4 [k_{L-n} \times (1 - 0,2 \times n)]}$$

Oznaka	Opis oznake
$PLD$	Prilagojeni letni donos iz poslovanja v evrih
$P_{L-n}$	Prihodki pristaniške dejavnosti v letu $L-n$ v evrih
$S_{L-n}$	Stroški pristaniške dejavnosti v letu $L-n$ v evrih
$L$	Zadnje leto, za katero so v evidenci vrednotenja evidentirani podatki o dejavnosti
$i_{(L-n)/2022}$	Faktor inflacije v letu $L-n$ glede na leto 2022 za preračun donosa iz tekočih cen za leto $L-n$ v stalne cene za leto 2022 na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin v Sloveniji
$k_{L-n}$	Faktor upoštevanja za posamezno leto: če podatek $P_{L-n}$ obstaja, potem $k_{L-n}=1$ , sicer $k_{L-n}=0$

**Korak 4 za vrsto pristanišča »pristanišče, namenjeno za javni promet«: Določitev posplošene vrednosti neposredno iz vrednostne tabele**

Iz vrednostne tabele, ki odgovarja vrednostni ravni (korak 1), se na podlagi vrste pristanišča (korak 2) in prilagojenega letnega donosa iz poslovanja PLD (korak 3b) odčita vrednost pristanišča, namenjenega za javni promet ( $VT_p$ ). Odčitana vrednost je enaka **posplošeni vrednosti pristanišča, namenjenega za javni promet (V)**. Vrednostna tabela je dostopna v mapi 4\_Vrednostne tabele.

**Slika 3: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za marine in pristanišča (PNP) za vrsto pristanišča »pristanišče, namenjeno za javni promet«**

**VREDNOSTNA RAVEN –  
VRSTA PRISTANIŠČA: PRISTANIŠČE, NAMENJENO ZA JAVNI PROMET**

Prilagojeni letni donos iz poslovanja v EUR		Vrednost posebne enote vrednotenja v EUR
Od	Do	
–	–	
–	–	
–	–	
–	–	
–	–	