

Opis modela – MODEL ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)**MODEL VREDNOTENJA ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)****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 posebno industrijo (INP) uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo 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 zemljiščem¹.

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con in vrednostnih ravni, vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe in vpliva prostornine. 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 posebno industrijo (INP)

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
18	Del stavbe za težko industrijo	Del stavbe za težko industrijo so prostori, ki se uporabljajo za proizvodnjo težke industrije in izdelkov za gradbeništvo, proizvodnjo mavca, cementa, apna, opeke, strešnikov.
20	Del stavbe z rezervoarjem, silos	Del stavbe z rezervoarjem je rezervoar, silos ali prostor z rezervoarjem večjim od 20 m ³ .

2. Opis modela vrednotenja**2.1. Referenčna enota vrednotenja**

- Referenčna enota modela za posebno industrijo (INP) ima naslednje lastnosti:
- dejanska raba dela stavbe je 18 – del stavbe za težko industrijo,
- velikost² je enaka 1.000 m²,
- površina zemljišča pod stavbo³ je enaka 1.700 m²,

¹ Pripadajoče zemljišče pri modelu za posebno industrijo (INP) 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.

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

³ 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

Opis modela – MODEL ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)

- leto izgradnje je mlajše ali enako 2020 (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- material nosilne konstrukcije je beton, železobetón.

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 posebno industrijo (INP)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	785.000	700.000	50
2	955.000	700.000	150
3	1.125.000	700.000	250

2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

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

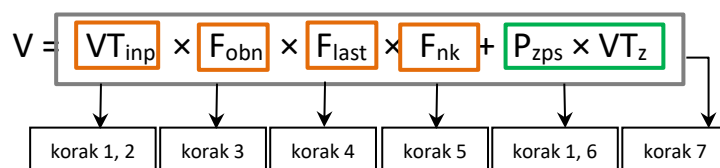
Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu INP
V_{inp}	Vrednost dela stavbe po modelu INP
V_{zps}	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu INP
VT_{inp}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu INP
F_{obn}	Faktor obnov
F_{last}	Faktor lastnosti
F_{nk}	Faktor nosilne konstrukcije
P_{zps}	Površina zemljišča pod stavbo
VT_z	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča pod stavbo po modelu INP

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 POSEBNO INDUSTRIJO (INP)

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za posebno industrijo (INP)



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 posebno 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.

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 glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe določena na dva načina in je lahko enaka površini ali pa prostornini dela stavbe:

- del stavbe ima dejansko rabo 18 – del stavbe za težko industrijo:
velikost = površina dela stavbe v m²
- del stavbe ima dejansko rabo 20 – del stavbe z rezervoarjem, silosi:
velikost = prostornina dela stavbe v m³

Na osnovi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m² ali m³, ki ga pri izračunu pomnožimo z velikostjo, ki presega velikost osnove. Vrednost iz vrednostne tabele dobimo s seštevkem vrednosti za osnovo in vrednosti dodatnih m² ali m³.

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za posebno industrijo (INP)

Velikost (m ² oz. m ³)		Leto izgradnje				
		–	–	–	–	–
–	Osnova					
	Dodatni m ² oz. m ³					
–	Osnova					
	Dodatni m ² oz. m ³					
–	Osnova					
	Dodatni m ² oz. m ³					

Opis modela – MODEL ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)
Dodatni pogoj pripisa:

- Za dele stavb z dejansko rabo 20 – del stavbe z rezervoarjem, silos, se kot velikost upošteva prostornina. Če del stavbe prostornine nima, se uporabi površina dela stavbe.

Korak 3: Določitev faktorja obnov

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

Izračun povprečnega leta obnove:

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

Oznaka	Opis oznake
L_{obn}	Povprečno leto obnove
L_{izg}	Leto izgradnje stavbe
$L_{aktivno}$	Aktivno leto je leto vrednotenja, na podlagi katerega je umerjen model vrednotenja (2022).
EŽD	Ekonomsko življenjska doba je doba, v kateri je obstoj stavbe ekonomsko upravičen. Ekonomsko življenjska doba stavb v modelu za posebno industrijo (INP) je 80 let.
L_{fasade}	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_{strehe}	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.
L_{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.
$L_{inštalacij}$	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_{fasade}	Utež za obnovo fasade
U_{strehe}	Utež za obnovo strehe
U_{oken}	Utež za obnovo oken
$U_{inštalacij}$	Utež za obnovo inštalacij

Opis modela – MODEL ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)
Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za posebno industrijo (INP)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,20
Streha	0,60
Okna	0,10
Inštalacije	0,10

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 in materialom nosilne konstrukcije. 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 vpliva prostornine

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za vpliv prostornine. Točkovnik vpliva prostornine je določen z dejansko rabo dela stavbe in razredi prostornin. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih določi faktor vpliva prostornine. Točkovnik in tabela faktorja vpliva prostornin sta dostopna v mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

Korak 6: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo po modelu INP

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2. Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost m² zemljišča pod stavbo.

Slika 4: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

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

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

Opis modela – MODEL ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)**Korak 7: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu INP**

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.