

OSNUTEK PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA 2024

Osnutek predloga modelov vrednotenja se nanaša na:

- Modele za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami:
 1. model za stanovanja (STA) se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;
 2. model za hiše (HIS) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji;
 3. model za garaže (GAR) se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot;
 4. model za pisarne (PPP) se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot;
 5. model za lokale (PPL) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot;
 6. model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot;
 7. model za industrijo (IND) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;
 8. model za posebno industrijo (INP) se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot;
 9. model za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot;
 10. model za stavbe za turizem (TUR) se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).
- Modele za vrednotenje zemljišč:
 11. model druga zemljišča (DRZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče;
 12. model za kmetijska zemljišča (KME) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča;
 13. model za gozd (GOZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd;
 14. model za stavbna zemljišča (STZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna.
- Modele za posebne enote vrednotenja:
 15. model za bencinske servise (PNB) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov;
 16. model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov;
 17. model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov.

SPREMEMBE V OSNUTKU PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA

GLEDE NA VELJAVNE MODELE VREDNOTENJA

1 Glavne spremembe

Modeli vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin. Model vrednotenja je določen z:

- datumom modela vrednotenja,
- vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi, ki izkazujejo lokacijo nepremičnine in njen vpliv na posplošeno vrednost,
- enačbami, vrednostnimi in drugimi tabelami, točkovniki, faktorji in grafi, s katerimi se izkazujejo podatki o rabi, velikosti, starosti stavb in delov stavb ter kakovosti nepremičnine in njihov vpliv na posplošeno vrednost in
- načinom uporabe teh elementov, ki izkazuje način izračuna posplošene vrednosti.

Spremembe se nanašajo na vse sestavine modelov vrednotenja.

Nov datum vrednotenja je 1. 1. 2024 (To je datum na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin.). Zaradi spremembe datuma vrednotenja so se vrednostno spremenili vplivi lokacije, velikosti, starosti in kakovosti na vrednost.

2 Spremembe po modelih vrednotenja

Pri vseh modelih vrednotenja se je spremenilo coniranje (spremembe mej vrednostnih con, nove vrednostne cone). Pri vseh modelih vrednotenja so se spremenile conam pripadajoče vrednostne ravni.

2.1 Model za stanovanja (STA)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- sprememba izračuna izmere
- vpliv faktorjev oddaljenosti od linijskih objektov

2.2 Model za hiše (HIS)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni
- vrednost za posamezne vrednostne ravni: sprememba razmerja med vrednostjo zemljišča in dela stavbe
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- sprememba enačbe modela (pribitek k vrednosti zemljišča pod stavbo, ki je odvisen le od lokacije)
- vpliv faktorjev oddaljenosti od linijskih objektov
- deli stavb z dejansko rabo 5 – Koča, dom se vrednotijo z modelom TUR

2.3 Model za garaže (GAR)

Poleg spremembe coniranja sta glavni spremembi:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni

- sprememba faktorja za lastnosti

3 Model za pisarne (PPP)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- spremenjena enačba za izračun posplošene vrednosti (vrednost dodatnih prostorov se prišteje k vrednosti poslovnega dela stavbe → dodan atribut površina dodatnih prostorov, dodan izračun vrednosti za dodatni m² dodatnih prostorov.
- spremenjena enačba za izračun velikosti
- prostori parkirnih mest in garaž se vrednotijo znotraj atributa velikost, ukinjena sta faktor garaž in tabela vrednostnih ravni za garaže
- sprememba vrednosti posamezne vrednostne ravni
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje ter spremenjene vrednosti)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti
- ukinjen točkovnik, razredi in faktorji za razmerje površin
- sprememba faktorjev za lokal v pisarni

3.1 Model za lokale (PPL)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- premenjena enačba za izračun posplošene vrednosti (vrednost dodatnih prostorov se prišteje k vrednosti lokala in vrednosti parkirnega mesta oz. garaže -> dodan atribut površina dodatnih prostorov, dodan izračun vrednosti za dodatni m² dodatnih prostorov.
- spremenjena enačbe za izračun velikosti
- sprememba vrednosti posamezne vrednostne ravni tako za lokal kot za pripadajoče parkirno mesto oz. garažo
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje ter spremenjene vrednosti)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti
- ukinjen točkovnik, razredi in faktorji za razmerje površin
- sprememba faktorjev za pisarno v lokalu

3.2 Model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti

3.3 Model za industrijo (IND)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni

- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti

3.4 Model za posebno industrijo (INP)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti → vpliv prostornin
- ukinitvev točkovnika za vpliv prostornine na vrednost rezervoarjev
- spremenjen točkovnik za material nosilne konstrukcije

3.5 Model za kmetijske in druge stavbe (KDS)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti
- dodana nova dejanska raba: 60-zidanica

3.6 Model za stavbe za turizem (TUR)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- spremenjena enačba za izračun posplošene vrednosti (vrednost dodatnih prostorov se prišteje k osnovni vrednosti turističnega dela stavbe → dodan atribut površina dodatnih prostorov, dodan izračun vrednosti za dodatni m² dodatnih prostorov.
- dodana dejanska raba: iz modela HIS se v model TUR uvrsti dejanska raba 5 - kočica, dom (bungalov, mladinsko prenočišče, planinska kočica, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za nastanitev, lovski dom, sobe za oddajanje, kmečki turizem)
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in površin ter spremenjene vrednosti)
- sprememba vrednosti posamezne vrednostne ravni
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- dodan točkovnik za lastnosti, razredi ter faktorji za lastnosti
- ukinjen točkovnik, razredi in faktorji za razmerje površin

3.7 Model druga zemljišča (DRZ)

Model DRZ ima enake spremembe kot model STZ za enake skupine zemljišč.

3.8 Model za kmetijska zemljišča (KME)

Razen spremembe coniranja in sprememb vrednostnih ravni ni drugih večjih sprememb.

3.9 Model za gozd (GOZ)

Razen spremembe coniranja in sprememb vrednostnih ravni ni drugih večjih sprememb.

4 Model za stavbna zemljišča (STZ)

Razen spremembe coniranja in sprememb vrednostnih ravni sta večji spremembi:

- večji nabor vrednostnih ravni (dodana VR 31)
- vrednosti posameznih skupin istovrstnih zemljišč

5 Model za bencinske servise (PNB)

Glavne spremembe:

- v model se doda pogoj za neupoštevanje pridobljenih podatkov za prvo leto začetka obratovanja
- zvišanje prvega količinskega razreda s 100.000 na 300.000 l/leto
- zmanjšanje števila let za izračun povprečne letne količine prodanih motornih goriv iz 5 na 3
- znižanje faktorja preračuna iz kilogramov zemeljskega plina v litre motornega goriva iz 1,5 na 1,2

6 Model za elektrarne (PNE)

Glavne spremembe:

- v model se doda pogoj za neupoštevanje pridobljenih podatkov za prvo leto začetka obratovanja
- način vrednotenja plinskih elektrarn z električno močjo na pragu elektrarne nad 20 MW se izenači s termoelektarnami
- enotna obravnava vseh sončnih elektrarn (prej 3 podtipi glede na datum priključitve v omrežje)
- pripis posplošene vrednosti 0 EUR vsem sončnim elektrarnam s povprečno letno proizvodnjo elektrike pod 1.500 MWh
- enoten upoštevan donos na proizvedeno MWh elektrike za hidroelektrarne (prej funkcija donosa v odvisnosti od letne proizvodnje elektrike)
- znižanje premije za tveganja pri jedrski elektrarni, ker je bilo leta 2023 izdano okoljevarstveno soglasje za podaljšanje obratovalne dobe NEK do leta 2043

7 Model za marine in pristanišča (PNP)

Glavne spremembe:

- zmanjšanje števila vrednostnih con in vrednostnih ravni na 1 (prej 2 vrednostni con in 3 vrednostne ravni)
- podmodel za marine: zvišanje premije za tveganja in posledično mere kapitalizacije zaradi navezanosti na turizem
- podmodel za pristanišča, namenjena za javni promet:
 - sprememba faktorja inflacije za preračun letnih donosov na nivo stalnih cen in posledično nova enačba podmodela z dodatnim parametrom
 - znižanje faktorja upoštevanja prilagojenega letnega donosa iz poslovanja pri izračunu vrednosti v vrednostni tabeli z 1,0 na 0,85