

Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)**MODEL VREDNOTENJA ZA STANOVANJA (STA)****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 stanovanja (STA) 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. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Predmet vrednotenja so deli stavb, ki imajo dejansko rabo navedeno v Tabeli 1, s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem¹.

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con in vrednostnih ravni, vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov ter faktorjev obnov, lastnosti dela stavbe, lege dela stavbe v stavbi, skupne površine dodatnih prostorov stanovanja (upoštevajo se terasa, loža in balkon) ter oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture. 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 stanovanja (STA)

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
2	Stanovanje	Stanovanje v stavbi, ki ima več kot dve stanovanji, so bivalni in ostali z bivanjem povezani prostori.
3	Oskrbovano stanovanje	Oskrbovano stanovanje je stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe), v katerem je na razpolago vsa potrebna oskrba.
4	Bivalna enota	Bivalna enota je stanovanjska enota v stanovanjski stavbi za posebne družbene skupine.

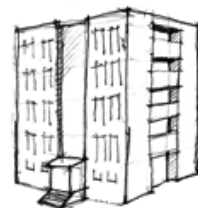
2. Opis modela vrednotenja**2.1. Referenčna enota vrednotenja**

Referenčna enota modela za stanovanja (STA) ima naslednje lastnosti:

¹ Pripadajoče zemljišče pri modelu za hiše (HIS) 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 STANOVANJA (STA)

- dejanska raba dela stavbe je 2 – stanovanje (s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem),
- velikost² je enaka 50 m² (skupna površina prostorov (1) bivalni prostor in (8) shramba, sušilnica, pralnica),
- prostori (3) poslovni prostor, (6) garaža, (7) garažni parkirni prostor, (9) klet, (10) odprta terasa, balkon, loža, (11) zaprta terasa, balkon, loža, (16) prostor z omejeno uporabo in (17) nedokončan prostor v stanovanju niso evidentirani,
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1979,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- v stavbi ni dvigala,
- je v pritličju, prvem, drugem ali tretjem nadstropju,
- stanovanje je v stavbi s 6 do 50 stanovanji,
- stavba ni v bližini vplivnega območja linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.



2.2. Vrednostne ravni

Vsaki vrednostni con je dodeljena vrednostna raven. Vrednost v posamezni vrednostni ravni predstavlja vrednost referenčne enote znotraj obravnavane vrednostne cone, vrednost stanovanja ter vrednost prostora garaža oz. prostora garažni parkirni prostor, če le-ta obstaja.

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za stanovanja (STA)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)
1	27.300
2	32.200
3	37.100
4	42.200
5	47.500
6	53.500
7	60.100
8	67.300
9	74.900
10	83.500
11	92.500
12	102.400
13	112.800
14	124.000
15	136.400
16	150.200
17	165.000
18	181.600
19	199.800
20	219.700
21	242.000

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

Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

2.3. Izračun posplošene vrednosti

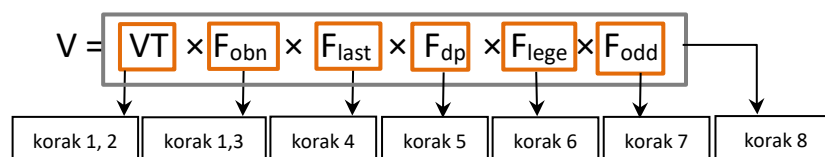
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = VT \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{dp} \times F_{lege} \times F_{odd}$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem po modelu STA
VT	Vrednost iz vrednostne tabele za stanovanje glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu STA
F_{obn}	Faktor obnov
F_{last}	Faktor lastnosti
F_{dp}	Faktor dodatnih prostorov
F_{lege}	Faktor lege stanovanja v stavbi
F_{odd}	Faktor vplivnega območja

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za stanovanja (STA)



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 stanovanja 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 STANOVANJA (STA)
Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe s pripadajočim zemljiščem 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 dela stavbe in je glede na površino nerazporejenega prostora izračunana na dva načina:

- površina prostora (99) nerazporejen prostor je večja ali enaka nič:
velikost = (1) bivalni prostor + (3) poslovni prostor + 0,25 × (6) garaža + 0,25 × (7) garažni parkirni prostor + (8) shramba, sušilnica, pralnica + 0,03 × (9) klet + 0,20 × (10) odprta terasa, balkon, loža + 0,20 × (11) zaprta terasa, balkon, loža + 0,50 × (16) prostor z omejeno uporabo + 0,70 × (17) nedokončan prostor + 0,20 × (99) nerazporejen prostor;
- površina prostora (99) nerazporejen prostor je manjša od nič:
velikost = (1) bivalni prostor + (3) poslovni prostor + 0,25 × (6) garaža + 0,25 × (7) garažni parkirni prostor + (8) shramba, sušilnica, pralnica + 0,03 × (9) klet + 0,20 × (10) odprta terasa, balkon, loža + 0,20 × (11) zaprta terasa, balkon, loža + 0,50 × (16) prostor z omejeno uporabo + 0,70 × (17) nedokončan prostor.

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

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za stanovanja (STA)

Velikost (m ²)		Leto izgradnje				
		–	–	–	–	–
–	Osnova					
	Dodatni m ²					
–	Osnova					
	Dodatni m ²					
–	Osnova					
	Dodatni m ²					

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	Ekonomska življenjska doba je doba, v kateri je obstoj stavbe ekonomsko upravičen. Ekonomska življenjska doba stavb v modelu za stanovanja (STA) je 80 let.

Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

Oznaka	Opis oznake
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.
$L_{\text{inštalacij}}$	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_{fasade}	Utež za obnovo fasade
U_{strehe}	Utež za obnovo strehe
U_{oken}	Utež za obnovo oken
$U_{\text{inštalacij}}$	Utež za obnovo inštalacij

Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za stanovanja (STA)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,29
Streha	0,13
Okna	0,29
Inštalacije	0,29

Na podlagi številke vrednostne ravni, leta izgradnje in povprečnega leta obnov se iz ustrezne 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.

Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)**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 številom stanovanj. 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 dodatnih prostorov

Faktor dodatnih prostorov je določen glede na dejansko rabo dela stavbe, površino bivalnega prostora in površino dodatnih prostorov. Površina dodatnih prostorov predstavlja vsoto površin prostorov (10) odprta terasa, balkon, loža in (11) zaprta terasa, balkon, loža:

$$P = (10) \text{ odprta terasa, balkon, loža} + (11) \text{ zaprta terasa, balkon, loža.}$$

Tabela faktorja dodatnih prostorov je dostopna v mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

Korak 6: Določitev faktorja lege stanovanja v stavbi

Faktor lege stanovanja v stavbi je določen glede na kombinacijo lege stanovanja v stavbi in prisotnosti dvigala. Tabela faktorja lege stanovanja v stavbi je dostopna v mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

Korak 7: Določitev faktorja vplivnega območja

Faktor vplivnega območja je odvisen od vplivnega območja linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture (cest, železnic, daljnovodov). Če obstaja več vplivov na isto nepremičnino, potem se faktor oddaljenosti določi z množenjem faktorjev vpliva posameznih faktorjev, pri čemer je določen maksimalni vpliv oziroma najnižji možni skupni faktor. Tabela faktorja oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture je dostopna v mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

Korak 8: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu STA

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