

**Opis modela – MODEL ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)**
**MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)**

**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 stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot. Model je zasnovan na nabavno-vrednostnem 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 stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)**

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
14	Del stavbe za potniški promet	Del stavbe za potniški promet so prostori, ki jih uporabljajo potniki in prostori za delovanje potniškega prometa.
22	Del stavbe za kulturo in razvedrilo	Del stavbe za kulturo in razvedrilo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje kulturne dejavnosti in prostori namenjeni razvedrilo.
23	Muzej in knjižnica	Muzej in knjižnica so prostori, ki se uporabljajo za stalne aličasne razstave, opravljanje dejavnosti povezane z razstavami oziroma prostori za izvajanje knjižnične dejavnosti.
26	Športna dvorana	Športna dvorana je prostor, ki se uporablja za športno dejavnost in športne prireditve.
30	Del stavbe za opravljanje verskih obredov	Del stavbe za opravljanje verskih obredov so prostori za bogoslužje.
32	Del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče	Del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče so prostori za izvajanje dejavnosti zaščite in reševanja.
41	Del stavbe za posebne namene	Del stavb za posebne namene so prostori za nastanitev v stavbah, ki niso zgrajene kot stanovanjske stavbe.

<sup>1</sup> Pripadajoče zemljišče pri modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) 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 STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)**

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
42	Sejemska dvorana, razstavišče	Del stavbe za časovno omejene gospodarske prireditve, na katerih se razstavlja ali prodaja blago ali usluge.
43	Šola, vrtec	Šola, vrtec je del stavbe za izvajanje vzgoje, varstva in izobraževanja v stavbah, ki so zgrajene kot stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo.
44	Bolnica, zdravstveni dom	Bolnica, zdravstveni dom je del stavbe za izvajanje zdravstvene dejavnosti v stavbah, ki so zgrajene kot stavbe za zdravstveno oskrbo.
46	Del stavbe za pastoralno dejavnost	Del stavbe za pastoralno dejavnost so prostori za opravljanje pastoralne dejavnosti.

## 2. Opis modela vrednotenja

### 2.1. Referenčna enota vrednotenja

Referenčna enota modela za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 26 – športna dvorana,
- 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,
- ima vodovod,
- ima kanalizacijo,
- material nosilne konstrukcije je beton, železobet.

### 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 stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)**

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo (EUR)
1	369.200	350.000	32
2	423.600	390.000	56
3	494.800	430.000	108
4	587.000	470.000	195
5	696.000	510.000	310
6	837.000	525.000	520

<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 STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)**
**2.3. Izračun posplošene vrednosti**

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

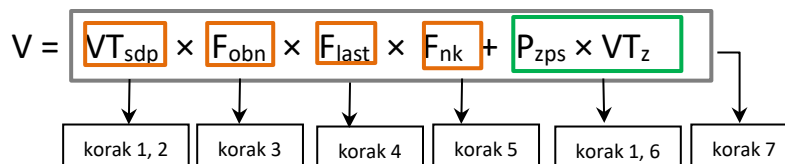
$$V = V_{sdp} + V_{zps}$$

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

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu SDP
$V_{sdp}$	Vrednost dela stavbe po modelu SDP
$V_{zps}$	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu SDP
$VT_{sdp}$	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu SDP
$F_{obn}$	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 <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo po modelu SDP

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

**Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)**


**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 stavbe splošnega družbenega pomena 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 enaka površini dela stavbe:

$$\text{velikost} = \text{površina dela stavbe}$$

**Opis modela – MODEL ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)**

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 stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)**

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:

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

Oznaka	Opis oznake
L <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 stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) 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.
L <sub>oken</sub>	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 <sub>inštalacij</sub>	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 <sub>fasade</sub>	Utež za obnovo fasade
U <sub>strehe</sub>	Utež za obnovo strehe
U <sub>oken</sub>	Utež za obnovo oken
U <sub>inštalacij</sub>	Utež za obnovo inštalacij

**Opis modela – MODEL ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)**

**Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)**

Tip obnove	Utež
Fasada	0,25
Streha	0,40
Okna	0,20
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 ter priključki in inštalacijami. 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.

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

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 stavbe splošnega družbenega pomena je predstavljena v mapi 4\_Vrednostne tabele.

**Opis modela – MODEL ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)****Korak 7: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu SDP**

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.