

**Opis modela – MODEL ZA LOKALE (PPL)****MODEL VREDNOTENJA ZA LOKALE (PPL)****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 lokale (PPL) uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot. Model za lokale (PPL) poleg načina tržnih primerjav uporablja tudi na donosu zasnovan način. Predmet vrednotenja je lokal s pripadajočimi skupnimi deli ter pripadajočim zemljiščem<sup>1</sup>.

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con in vrednostnih ravni, vrednostnih tabel in faktorja obnov. Model zajema tudi točkovnik in točkovne razrede s faktorji lastnosti dela stavbe (dejanska raba, lega dela stavbe v stavbi). Model prav tako zajema izračun površin dodatnih prostorov, ki niso vključene v velikost. V modelu je s faktorjem upoštevana prisotnost in velikost garaže oz. garažnega parkirnega prostora kot pripadajočega prostora k delu stavbe ter z enačbo prisotnost in velikost prostora, ki je poslovni prostor (pisarna), kot pripadajoči prostor k delu stavbe. 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, prikazana pa je tudi vrednost prostora garaža oz. prostora garažni parkirni prostor, če le-ta pripada delu stavbe.

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 lokale (PPL)**

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
7	Prehrambeni gostinski obrat	Prehrambeni gostinski obrat so prostori, ki se uporabljajo za strežbo in pripravo jedi in pijač.
10	Trgovski del stavbe	Trgovski del stavbe so prostori, ki se uporabljajo za prodajo ter ostali prostori, povezani s prodajo.
12	Del stavbe za opravljanje storitev	Del stavbe za opravljanje storitev so prostori za opravljanje storitvene dejavnosti ter ostali prostori povezani s storitveno dejavnostjo.
53	Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka	Deli stavb namenjeni hazardnim igram, plesu, cirkusu.
11	Bencinski servis	Bencinski servis je nadstrešek bencinskega, plinskega servisa s točilnimi napravami za maloprodajo naftnih derivatov.
52	Trgovski del stavbe na bencinskih servisih	Prostori na bencinskih servisih, ki se uporabljajo za prodajo.

<sup>1</sup> Pripadajoče zemljišče pri modelu za lokale (PPL) 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 LOKALE (PPL)**
**2. Opis modela vrednotenja**
**2.1. Referenčna enota vrednotenja**

Referenčna enota modela za lokale (PPL) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 10 – trgovski del stavbe (s pripadajočimi skupnimi deli ter pripadajočim zemljiščem),
- velikost<sup>2</sup> je enaka 30 m<sup>2</sup> (površina prostora (2) lokal, prodajalna,
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe, fasade, oken in inštalacij,
- del stavbe se nahaja v pritličju,
- v 10 - trgovskem delu stavbe ni evidentiranih površin dodatnih prostorov (obstajajo le površine prostorov za izračun velikosti),
- v 10 – trgovskem delu stavbe ni evidentiranega prostora (6) garaža ali (7) garažni parkirni prostor,
- v 10 – trgovskem delu stavbe ni evidentiranega prostora (3) poslovni prostor,
- v 10 – trgovskem delu stavbe ni evidentiranega prostora (17) nedokončan prostor.

**2.2. Vrednostne ravni**

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

**Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za lokale (PPL)**

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost pripadajočega prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor (EUR)
1	7.500	7.500	2.100
2	9.000	9.000	2.100
3	10.800	10.800	2.100
4	12.900	12.900	2.100
5	15.400	15.400	2.300
6	18.400	18.400	2.600
7	21.800	21.800	3.200
8	25.800	25.800	4.200
9	30.500	30.500	5.300
10	35.800	35.800	7.500
11	42.000	42.000	8.200
12	49.200	49.200	9.200
13	57.300	57.300	9.200
14	66.600	66.600	9.200
15	77.200	77.200	9.200
16	89.300	89.300	10.000
17	103.900	103.900	11.000
18	121.000	121.000	11.000
19	140.800	140.800	15.400
20	163.300	163.300	19.300

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

## Opis modela – MODEL ZA LOKALE (PPL)

### 2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

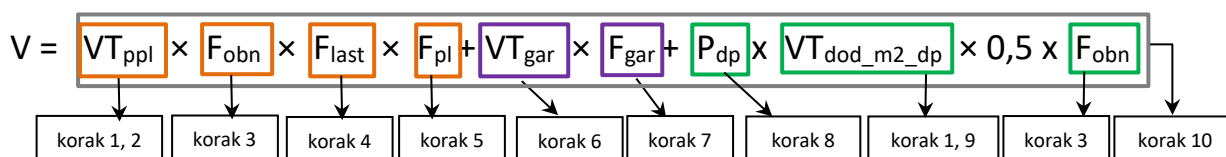
$$V = V_{ppl} + V_{gar} + V_{dp}$$

$$V = VT_{ppl} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{pl} + VT_{gar} \times F_{gar} + P_{dp} \times VT_{dod\_m2\_dp} \times 0,5 \times F_{obn}$$

Oznaka	Opis oznake
<b>V</b>	Posplošena vrednost, določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli ter pripadajočim zemljiščem po modelu PPL
<b>V<sub>ppl</sub></b>	Vrednost lokala po modelu PPL
<b>V<sub>gar</sub></b>	Vrednost garaže oziroma garažnega parkirnega prostora kot prostora, ki pripada lokalu po modelu PPL
<b>V<sub>dp</sub></b>	Vrednost dodatnih površin prostorov, ki pripadajo lokalu po modelu PPL
<b>VT<sub>ppl</sub></b>	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu PPL
<b>F<sub>obn</sub></b>	Faktor obnov
<b>F<sub>last</sub></b>	Faktor lastnosti
<b>F<sub>pl</sub></b>	Faktor prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal
<b>VT<sub>gar</sub></b>	Vrednost iz vrednostne tabele za pripadajoč prostor garaža oziroma garažni parkirni prostor po modelu PPL
<b>F<sub>gar</sub></b>	Faktor velikosti garaže oziroma garažnega parkirnega prostora, ki pripada lokalu po modelu PPL
<b>P<sub>dp</sub></b>	Površina dodatnih prostorov po modelu PPL
<b>VT<sub>dod_m2_dp</sub></b>	Vrednost dodatnega m <sup>2</sup> iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za površino dodatnih prostorov po modelu PPL

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

**Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za lokale (PPL)**



**Opis modela – MODEL ZA LOKALE (PPL)**
**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 lokale 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 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 nekaterih prostorov dela stavbe in je glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe določena na dva načina:

- del stavbe ima dejansko rabo 11 – bencinski servis:  
velikost = (2) lokal, prodajalna + 0,3 × (14) tehnični prostor,
- del stavbe ima eno od drugih dejanskih rab modela PPL:  
velikost = (2) lokal, prodajalna + (3) poslovni prostor + 0,4 × (17) nedokončan prostor.

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 seštevkem vrednosti za osnovo in vrednosti dodatnih m<sup>2</sup>.

**Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za lokale (PPL)**

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:

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

**Opis modela – MODEL ZA LOKALE (PPL)**

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 lokale (PPL) je 50 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 1972 (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 1972 (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 1972 (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 1972 (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

**Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za lokale (PPL)**

Tip obnove	Utež
Fasada	0,20
Streha	0,15
Okna	0,25
Inštalacije	0,40

Na podlagi leta izgradnje in povprečnega leta obnov se iz tabele faktorja obnov določi faktor obnove.

Opis modela – MODEL ZA LOKALE (PPL)

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 lego v stavbi. 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 prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal**

Kadar delu stavbe, ki je lokal, pripada poslovni prostor (pisarna), se faktor prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal, določi z enačbo, ki opredeljuje razmerja med različnimi površinami prostorov v odvisnosti od vrednostne ravni, v kateri je del stavbe. Tabela faktorja prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal je dostopna v mapi 3\_Faktorji in drugi parametri.

Atribut **pov\_ppp** iz tabele faktorja prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal, je enak površini prostora (3) poslovni prostor.

Atribut **pov\_ppl** pa je za dejansko rabo 11 – bencinski servis enak vsoti površin (2) lokal, prodajalna ter 30 % površine (14) tehnični prostor, za vse druge dejanske rabe modela PPL pa je enak vsoti površin prostora (2) lokal, prodajalna ter 40 % površine prostora (17) nedokončan prostor.

**Korak 6: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za pripadajoč prostor garaža oziroma garažni parkirni prostor po modelu PPL**

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2. Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost garaže oziroma garažnega parkirnega prostora.

Slika 4: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost pripadajoče garaže oziroma garažnega parkirnega prostora (EUR)
–			
–			
–			
–			
–			

Vrednostna tabela pripadajočih prostorov garaž oziroma garažnih parkirnih prostorov v modelu za lokale je predstavljena v mapi 4\_Vrednostne tabele.

## Opis modela – MODEL ZA LOKALE (PPL)

### **Korak 7: Določitev faktorja velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu**

Faktor velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu, je določen na podlagi vsote površin prostorov (6) garaža in (7) garažni parkirni prostor:

$$P = (6) \text{ garaža} + (7) \text{ garažni parkirni prostor.}$$

Tabela faktorja velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu, je dostopna v mapi 3\_Faktorji in drugi parametri.

### **Korak 8: Določitev površine dodatnih prostorov po modelu PPL**

Površino dodatnih prostorov ( $P_{dp}$ ) se izračuna z različnimi enačbami v odvisnosti od površine dela stavbe in površine prostorov garaž in parkirnih mest.

- Enačba za površino dela stavbe nad vključno 100 m<sup>2</sup>, če je skupna površina prostora (6) in (7) (garaža oz. garažni parkirni prostor) manjša od 50 m<sup>2</sup>:

$$\text{Površina dodatnih prostorov} = ((0,7 \times (\text{površina dela stavbe} - \text{površina prostora (6) garaža} - \text{površina prostora (7) garažni parkirni prostor})) - \text{velikost})$$

- Enačba za površino dela stavbe nad vključno 100 m<sup>2</sup>, če je skupna površina prostora (6) in (7) (garaža oz. garažni parkirni prostor) večja od vključno 50 m<sup>2</sup>:

$$\text{Površina dodatnih prostorov} = ((0,7 \times (\text{površina dela stavbe} - 2 \times \text{površina prostora (6) garaža} - 2 \times \text{površina prostora (7) garažni parkirni prostor})) - \text{velikost})$$

- Enačba za površino dela stavbe do 100 m<sup>2</sup>:

$$\text{Površina dodatnih prostorov} = (\text{površina dela stavbe} - \text{površina prostora (6) garaža} - \text{površina prostora (7) garažni parkirni prostor} - \text{velikost})$$

#### **Dodatni pogoj pripisa:**

- Kadar je površina dodatnih prostorov ( $P_{dp}$ ) negativna, se za površino dodatnih prostorov vzame 0 m<sup>2</sup>. Postopek se določa prek funkcije MAX(0, izračun).

### **Korak 9: Določitev vrednosti dodatnega m<sup>2</sup> iz vrednostne tabele za dodatne prostore dela stavbe s pripadajočim zemljiščem na osnovi 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 in je enaka tisti, ki je predstavljena v koraku 2. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in površina dodatnih prostorov ( $P_{dp}$ ).

Na osnovi leta izgradnje in površine dodatnih prostorov ( $P_{dp}$ ) iz vrednostne tabele določimo vrednost za dodatni m<sup>2</sup>.

Opis modela – MODEL ZA LOKALE (PPL)

Slika 4: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za pisarne (PPP)

Površina dodatnih prostorov (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 10:** Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu PPL

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.