

Opis modela – MODEL ZA PISARNE (PPP)**MODEL VREDNOTENJA ZA PISARNE (PPP)****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 pisarne (PPP) uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih in pravnih oseb ter javne uprave in podobnih enot. Model poleg načina tržnih primerjav uporablja tudi na donosu zasnovan način. 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 in faktorja obnov. Model zajema tudi točkovnik in točkovne razrede s faktorji lastnosti dela stavbe (dejanska raba, lega dela stavbe v stavbi, prisotnost dvigala v delu stavbe). Model zajema tudi enačbo, ki upošteva prisotnost in velikost prostora, ki je lokal, kot pripadajočega prostora k delu stavbe. Model prav tako zajema izračun površin dodatnih prostorov, ki niso vključeni v velikost. 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 pisarne (PPP)

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
8	Poslovni prostor javne uprave	Poslovni prostor javne uprave so pisarne in poslovni prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami.
9	Poslovni del stavbe	Poslovni del stavbe so poslovni prostori, ki se uporabljajo za poslovanje fizične ali pravne osebe.
24	Del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo	Del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje izobraževalne dejavnosti ter raziskovalno delo v stavbah, ki niso zgrajene kot stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.
25	Del stavbe za zdravstveno oskrbo	Del stavbe za zdravstveno oskrbo so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje zdravstvene dejavnosti v stavbah, ki niso zgrajene kot stavbe za zdravstveno oskrbo.

¹ Pripadajoče zemljišče pri modelu za pisarne (PPP) 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 PISARNE (PPP)

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
49	Banka, pošta, zavarovalnica	Banka, pošta, zavarovalnica so poslovni prostori, ki se uporabljajo za poslovanje bank, pošt, zavarovalnic.
50	Konferenčna ali kongresna dvorana	Konferenčna ali kongresna dvorana so prostori za organizacijo konferenc, kongresov, sej in sestankov ter dvorane sodišč in parlamenta.
51	Arhiv	Del stavbe, ki je tehnično prilagojen za hrambo arhivskih gradiv.

2. Opis modela vrednotenja

2.1. Referenčna enota vrednotenja

Referenčna enota modela za pisarne (PPP) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 9 - poslovni del stavbe (s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem),
- velikost² je enaka 30 m² (skupna površina prostorov (3) poslovni prostor in (4) prostor za množično uporabo),
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima dvigalo,
- del stavbe se nahaja v nadstropju,
- v 9 - poslovnem delu stavbe ni evidentiranih površin dodatnih prostorov (obstajajo le površine prostorov za izračun velikosti),
- v 9 - poslovnem delu stavbe ni evidentiranega prostora (2) lokal, prodajalna,
- v 9 - poslovnem delu stavbe ni evidentiranega prostora (6) garaža ali (7) garažni parkirni prostor,
- v 9 - poslovnem 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.

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za pisarne (PPP)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	7.100	7.100
2	8.300	8.300
3	9.600	9.600
4	11.000	11.000
5	12.700	12.700
6	14.500	14.500
7	16.500	16.500
8	18.600	18.600
9	20.900	20.900

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

Opis modela – MODEL ZA PISARNE (PPP)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
10	23.500	23.500
11	26.300	26.300
12	29.500	29.500
13	32.900	32.900
14	36.700	36.700
15	40.900	40.900
16	45.400	45.400
17	50.400	50.400
18	55.800	55.800
19	61.700	61.700
20	67.800	67.800

2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

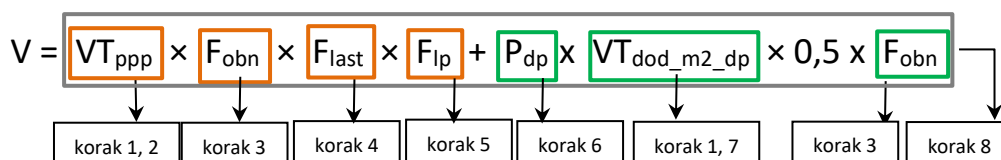
$$V = V_{ppp} + V_{dp}$$

$$V = VT_{ppp} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{lp} + P_{dp} \times VT_{dod_m2_dp} \times 0,5 \times F_{obn}$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem po modelu PPP
V_{ppp}	Vrednost pisarne po modelu PPP
V_{dp}	Vrednost dodatnih površin prostorov, ki pripadajo pisarni po modelu PPP
VT_{ppp}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu PPP
F_{obn}	Faktor obnov
F_{last}	Faktor lastnosti
F_{lp}	Faktor prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe
P_{dp}	Površina dodatnih prostorov po modelu PPP
VT_{dod_m2_dp}	Vrednost dodatnega m ² iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za površino dodatnih prostorov po modelu PPP

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za pisarne (PPP)



Opis modela – MODEL ZA PISARNE (PPP)

Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat E, N centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za pisarne 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 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. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in velikost. Velikost je enaka vsoti površin posameznih prostorov:

$$\text{velikost} = (2) \text{ lokal, prodajalna} + (3) \text{ poslovni prostor} + (4) \text{ prostor za množično uporabo} + 0,5 \times (6) \text{ garaža} + 0,5 \times (7) \text{ garažni parkirni prostor} + 0,4 \times (17) \text{ nedokončan prostor.}$$

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 pisarne (PPP)

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:

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

Opis modela – MODEL ZA PISARNE (PPP)

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 pisarne (PPP) je 60 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 1962 (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 1962 (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 1962 (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 1962 (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

Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za pisarne (PPP)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,15
Streha	0,30
Okna	0,20
Inštalacije	0,35

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

Opis modela – MODEL ZA PISARNE (PPP)
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, lego v stavbi in dvigalom. 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 lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe

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

Atribut pov_ppl iz tabele faktorja prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe je enak površini prostora (2) lokal, prodajalna.

Atribut pov_ppp je enak vsoti površin prostora (3) poslovni prostor, prostora (4) prostor za množično uporabo ter 50 % površine prostora (6) garaža, 50 % površine prostora (7) garažni parkirni prostor in 40 % površine prostora (17) nedokončan prostor.

Korak 6: Določitev površine dodatnih prostorov po modelu PPP

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

- Enačba za površino dela stavbe nad vključno 100 m²:
Površina dodatnih prostorov = $((0,7 \times \text{površina dela stavbe}) - \text{velikost})$
- Enačba za površino dela stavbe do 100 m²:
Površina dodatnih prostorov = $(\text{površina dela stavbe} - \text{velikost})$

Dodatni pogoj pripisa:

- Kadar je površina dodatnih prostorov (P_{dp}) negativna, se za površino dodatnih prostorov vzame 0 m². Postopek se določa prek funkcije MAX(0, izračun).

Opis modela – MODEL ZA PISARNE (PPP)

Korak 7: Določitev vrednosti dodatnega m^2 (VTdod_ m^2 _dp) 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^2 .

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

Površina dodatnih prostorov (m^2)		Leto izgradnje				
		–	–	–	–	–
–	Osnova					
	Dodatni m^2					
–	Osnova					
	Dodatni m^2					
–	Osnova					
	Dodatni m^2					

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

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 2.3. Izračun posplošene vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvrši na način, ki je določen v 23. členu ZMVN-1.