

**Opis modela – MODEL ZA HIŠE (HIS)****MODEL VREDNOTENJA ZA HIŠE (HIS)****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 hiše (HIS) uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji. Model je zasnovan na 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, materiala nosilne konstrukcije 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 hiše (HIS)**

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
1	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima samo eno stanovanje.
47	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima dve stanovanji.

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

Referenčna enota modela za hiše (HIS) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 1 - stanovanje v enostanovanjski stavbi,
- velikost<sup>2</sup> je enaka 150 m<sup>2</sup> (površina dela stavbe je enaka 150 m<sup>2</sup>),
- prostori (6) garaža, (9) klet, (10) odprta terasa, balkon, loža, (11) zaprta terasa, balkon, loža, (14) tehnični prostor, (16) prostor z omejeno uporabo, (17) nedokončan prostor niso evidentirani,
- površina zemljišča pod stavbo je enaka 100 m<sup>2</sup>,
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1979,



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v koraku 2 pod točko 1 Enačbe in način izračuna vrednosti.

**Opis modela – MODEL ZA HIŠE (HIS)**

- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- ima vodovod,
- ima kanalizacijo,
- material nosilne konstrukcije je opeka,
- stavba ni v bližini vplivnega območja linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.

**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 hiše (HIS)*

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost zemljišča pod stavbo (EUR)	
			Izhodiščna vrednost zemljišča pod stavbo (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo (EUR)
1	55.250	52.000	1.950	13,00
2	61.500	57.000	2.700	18,00
3	68.600	62.600	3.600	24,00
4	76.050	68.300	4.650	31,00
5	84.500	74.500	6.000	40,00
6	93.750	81.000	7.650	51,00
7	103.750	87.500	9.750	65,00
8	115.000	94.500	12.300	82,00
9	127.250	101.500	15.450	103,00
10	140.500	108.000	19.500	130,00
11	155.000	115.000	24.000	160,00
12	170.750	122.000	29.250	195,00
13	188.000	129.000	35.400	236,00
14	206.950	136.200	42.450	283,00
15	227.900	143.900	50.400	336,00
16	251.150	151.900	59.550	397,00
17	276.850	160.600	69.750	465,00
18	304.950	169.700	81.150	541,00
19	336.050	180.300	93.450	623,00
20	369.650	191.400	106.950	713,00
21	406.750	203.000	122.250	815,00
22	447.700	215.200	139.500	930,00
23	492.250	228.500	158.250	1.055,00
24	540.500	243.000	178.500	1.190,00
25	593.500	258.500	201.000	1.340,00
26	651.750	275.000	226.050	1.507,00
27	715.750	292.000	254.250	1.695,00
28	786.250	310.000	285.750	1.905,00
29	863.500	328.000	321.300	2.142,00
30	948.250	347.000	360.750	2.405,00

## Opis modela – MODEL ZA HIŠE (HIS)

### 2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

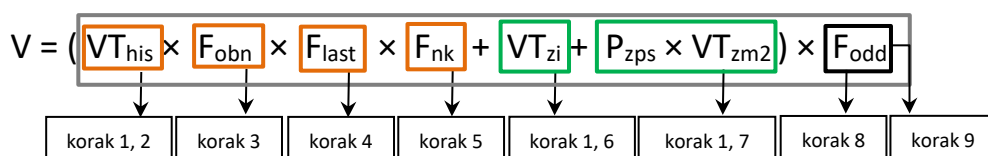
$$V = (V_{his} + V_{zps}) \times F_{odd}$$

$$V = (VT_{his} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + VT_{zi} + P_{zps} \times VT_{zm2}) \times F_{odd}$$

Oznaka	Opis oznake
<b>V</b>	Posplošena vrednost določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu HIS
<b>V<sub>his</sub></b>	Vrednost dela stavbe po modelu HIS
<b>V<sub>zps</sub></b>	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu HIS
<b>F<sub>odd</sub></b>	Faktor vplivnega območja
<b>VT<sub>his</sub></b>	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu HIS
<b>F<sub>obn</sub></b>	Faktor obnov
<b>F<sub>last</sub></b>	Faktor lastnosti
<b>F<sub>nk</sub></b>	Faktor nosilne konstrukcije
<b>P<sub>zps</sub></b>	Površina zemljišča pod stavbo
<b>VT<sub>zi</sub></b>	Izhodiščna vrednost zemljišča pod stavbo iz vrednostne tabele po modelu HIS
<b>VT<sub>zm2</sub></b>	Vrednost iz vrednostne tabele za m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo po modelu HIS

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

**Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za hiše (HIS)**



## Opis modela – MODEL ZA HIŠE (HIS)

### 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 hiše 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 razliki površin posameznih prostorov:

velikost = površina dela stavbe –  $0,2 \times (6)$  garaža –  $0,2 \times (9)$  klet –  $(10)$  odprta terasa, balkon, loža –  $(11)$  zaprta terasa, balkon, loža –  $0,2 \times (14)$  tehnični prostor –  $0,5 \times (16)$  prostor z omejeno uporabo –  $0,4 \times (17)$  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 za dodatnih m<sup>2</sup>.

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za hiše (HIS)

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>					

**Opis modela – MODEL ZA HIŠE (HIS)**
**Korak 3: Določitev faktorja obnov**

Za definiranje velikosti faktorja obnov se izračuna povprečno leto obnove dela stavbe.

Izračun povprečnega leta obnove:

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

Oznaka	Opis oznake
$L_{\text{obn}}$	Povprečno leto obnove
$L_{\text{izg}}$	Leto izgradnje stavbe
$L_{\text{aktivno}}$	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 hiše (HIS) je 80 let.
$L_{\text{fasade}}$	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.
$L_{\text{strehe}}$	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.
$L_{\text{oken}}$	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.
$U_{\text{fasade}}$	Utež za obnovo fasade
$U_{\text{strehe}}$	Utež za obnovo strehe
$U_{\text{oken}}$	Utež za obnovo oken
$U_{\text{inštalacij}}$	Utež za obnovo inštalacij

**Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za hiše (HIS)**

Tip obnove	Utež
Fasada	0,25
Streha	0,25
Okna	0,25
Inštalacije	0,25

Na podlagi številke vrednostne ravni, leta izgradnje in povprečnega leta obnov se iz ustrezne tabele faktorja obnov določi faktor obnove.

**Opis modela – MODEL ZA HIŠE (HIS)**

*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, tipom 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 in letom izgradnje. Tabela faktorja nosilne konstrukcije je dostopna v mapi 3\_Faktorji in drugi parametri.

**Korak 6: Določitev izhodiščne vrednosti zemljišča pod stavbo iz vrednostne tabele po modelu HIS**

Izhodiščna vrednost zemljišča pod stavbo je odvisna le od lokacije stavbe oziroma vrednostne ravni vrednostne cone. Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2. Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi izhodiščna vrednost zemljišča pod stavbo (EUR).

*Slika 4: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni*

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost zemljišča pod stavbo (EUR)	
			Izhodiščna vrednost zemljišča pod stavbo (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo (EUR)
–				
–				
–				
–				
–				

Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za hiše je za vsako vrednostno raven dostopna v mapi 4\_Vrednostne tabele.

**Opis modela – MODEL ZA HIŠE (HIS)**

**Korak 7: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m<sup>2</sup> zemljišča pod stavbo po modelu HIS**

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 5: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni*

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost zemljišča pod stavbo (EUR)	
			Izhodiščna vrednost zemljišča pod stavbo (EUR)	Vrednost m <sup>2</sup> zemljišča pod stavbo (EUR)
–				
–				
–				
–				
–				

Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za hiše je za vsako vrednostno raven dostopna v mapi 4\_Vrednostne tabele.

**Korak 8: 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 9: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu HIS**

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.