

Opis modela – MODEL ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)**MODEL VREDNOTENJA ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)****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 kmetijske in druge stavbe (KDS) uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot. Model je zasnovan na nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav. Predmet vrednotenja so deli stavb, ki imajo dejansko rabo navedeno v Tabeli 1, s pripadajočim zemljiščem¹.

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 kmetijske in druge stavbe (KDS)

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
13	Del stavbe za izvajanje komunikacij	Del stavbe za izvajanje komunikacij so prostori, ki se uporabljajo za izvajanje elektronskih komunikacij.
27	Hlev	Hlev je del stavbe za rejo živali.
28	Pomožni kmetijski del stavbe	Pomožni kmetijski del stavbe je del stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev.
29	Del stavbe za spravilo pridelka	Del stavbe za spravilo pridelka so prostori za shranjevanje in predelavo lastnih kmetijskih pridelkov.
31	Del stavbe za pokopališko dejavnost	Del stavbe za pokopališko dejavnost so prostori za opravljanje pokopališke dejavnosti.
33	Klet	Klet je nebivalni del stavbe, ki se nahaja v kletni etaži.
34	Shramba, sušilnica, pralnica	Shramba je del stavbe za hranjenje živil, obleke, materiala ali za likanje. Sušilnica, pralnica je prostor za pranje, čiščenje, sušenje perila.

¹ Pripadajoče zemljišče pri modelu za kmetijske in druge stavbe (KDS) 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 KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
35	Terasa, balkon, loža	Terasa je odprt, tlakovan prostor, ki je konstrukcijsko povezan s stavbo. Balkon je ograjen pomol iz stavbe. Loža je v stavbo umaknjen, na eni strani odprt prostor.
36	Tehnični prostor	Tehnični prostor je del stavbe, v katerem se nahaja strojna oprema, oprema za nadzor, komunikacijska oprema, prostor namenjen komunalni dejavnosti.
38	Skupne sanitarije	Skupne sanitarije so javno dostopni sanitarni prostori.
37	Skupni komunikacijski prostor	Skupni komunikacijski prostor je prostor za komunikacijo v stavbi.
39	Ruševina	Ruševina je stavba ali del stavbe, ki je zaradi dotrajanosti ni več možno uporabljati (brez ali z močno poškodovano streho, brez oken ali vrat) in so potrebni večji gradbeni posegi za ponovno uporabo.
45	Rastlinjak	Rastlinjak je del stavbe za rastlinsko pridelavo.
55	Zavetišče in hotel za živali	Del stavbe za začasno bivanje živali.
56	Del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu	Prostori za živali in rastline v živalskem ali botaničnem vrtu.
57	Drvarnica	Shramba za kurjavo, navadno za drva.
58	Čebelnjak	Del stavbe za čebelje panje.
59	Kolesarnica, čolnarna	Del stavbe namenjen parkiranju koles ali čolnov.
60	Zidanica	Zidanica, vinska klet, vinski hram kot stavbe za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost v kmetijstvu.

2. Opis modela vrednotenja

2.1. Referenčna enota vrednotenja

- Referenčna enota modela za kmetijske in druge stavbe (KDS) ima naslednje lastnosti:
- dejanska raba dela stavbe je 28 – pomožni kmetijski del stavbe,
- velikost² je enaka 50 m²,
- površina zemljišča pod stavbo³ je enaka 60 m²,
- leto izgradnje je mlajše ali enako 2020 (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- material nosilne konstrukcije je opeka.

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

³ 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 KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)
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 kmetijske in druge stavbe (KDS)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	11.580	10.800	13
2	13.140	11.700	24
3	14.800	12.400	40
4	16.480	13.000	58
5	18.060	13.500	76
6	19.820	14.000	97
7	21.900	14.400	125
8	24.060	14.700	156
9	26.520	15.000	192
10	29.280	15.000	238
11	34.020	15.000	317
12	38.820	15.000	397
13	44.640	15.000	494
14	51.660	15.000	611
15	60.240	15.000	754

2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

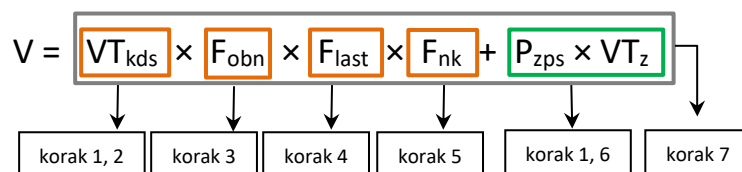
$$V = VT_{kds} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_{zps} \times VT_z$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu KDS
V_{kds}	Vrednost dela stavbe po modelu KDS
V_{zps}	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu KDS
VT_{kds}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu KDS
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 ² zemljišča pod stavbo po modelu KDS

Opis modela – MODEL ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za kmetijske in druge stavbe (KDS)



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 kmetijske in druge stavbe 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:

- velikost = površina dela stavbe

Na osnovi 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 kmetijske in druge stavbe (KDS)

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

Opis modela – MODEL ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)
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 kmetijske in druge stavbe (KDS) je 80 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 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.
$L_{inštalacij}$	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
$U_{inštalacij}$	Utež za obnovo inštalacij

Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za kmetijske in druge stavbe (KDS)

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

Opis modela – MODEL ZA KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE (KDS)

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, priključki in inštalacijami ter tipom stavbe. 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 m² zemljišča pod stavbo po modelu KDS

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost m² zemljišča pod stavbo.

Slika 4: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
–			↓
–			
–			
–			
–			

Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za model za kmetijske in druge stavbe je predstavljena v mapi 4_Vrednostne tabele.

Korak 7: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu KDS

Z uporabo 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.