

Opis modela – MODEL ZA GARAŽE (GAR)**MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)****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 garaže (GAR) uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. 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, točkovnika in točkovnih razredov ter faktorjev lastnosti dela stavbe in velikosti garaže oz. garažnega parkirnega prostora. 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:

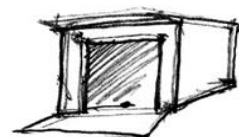
Tabela 1: Deli stavb po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu za garaže (GAR)

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
15	Garaža	Garaža je del stavbe za shranjevanje vozil, z možnostjo individualnega zaklepanja.
16	Garažno parkirno mesto	Garažno parkirno mesto je del stavbe za parkiranje v garažni hiši ali del stavbe za parkiranje v stanovanjski ali ne-stanovanjski stavbi, ki ni zaprt prostor.

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

Referenčna enota modela za garaže (GAR) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 15 – garaža s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem,
- velikost² je enaka 12 – 15 m².



¹ 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.

² Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v koraku 3 pod točko 2.3. Izračun posplošene vrednosti.

Opis modela – MODEL ZA GARAŽE (GAR)
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 garaže (GAR)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	2.100	2.100
2	2.600	2.600
3	3.200	3.200
4	3.800	3.800
5	4.500	4.500
6	5.300	5.300
7	6.200	6.200
8	7.100	7.100
9	8.200	8.200
10	9.400	9.400
11	10.700	10.700
12	12.200	12.200
13	13.700	13.700
14	15.400	15.400
15	17.300	17.300
16	19.300	19.300
17	21.400	21.400
18	23.800	23.800
19	26.500	26.500

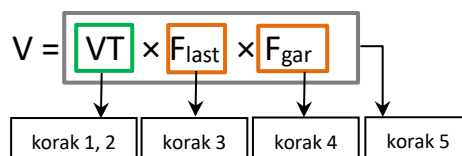
2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = VT \times F_{last} \times F_{gar}$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem po modelu GAR
VT	Vrednost iz vrednostne tabele za garažo oziroma garažni parkirni prostor
F_{last}	Faktor lastnosti
F_{gar}	Faktor velikosti garaže oziroma garažnega parkirnega prostora

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za garaže (GAR)


Opis modela – MODEL ZA GARAŽE (GAR)

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 garaže 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 garažo oziroma garažni parkirni prostor

Iz tabele vrednostnih ravni, dostopne v poglavju 2.2. Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost referenčne enote vrednotenja. Vrednostna tabela je dostopna v mapi 4_Vrednostne tabele.

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
–		
–		
–		
–		
–		

Korak 3: Določitev faktorja lastnosti

Faktor lastnosti je določen na podlagi podatkov o dejanski rabi dela stavbe in velikosti.

Za dejansko rabo dela stavbe 15 – garaža se za velikost upošteva površina prostora (6) garaža.

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. 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 4: Določitev faktorja velikosti

Faktor velikosti je določen na podlagi podatka o površini (P) prostora (6) garaža oziroma prostora (7) garažni parkirni prostor. Tabela faktorja velikosti je dostopna v mapi 3_Faktorji in drugi parametri.

Korak 5: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu GAR

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.