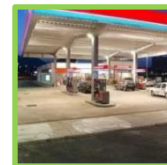


MODEL VREDNOTENJA ZA BENCINSKE SERVISE (PNB)



1. Definicija modela

1.1. Definiranje modela PNB

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 bencinske servise (PNB) uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov.

Za bencinske servise modela PNB, kamor spadajo avtomatski bencinski servisi brez osebja, bencinski servisi s prodajnim mestom z osebjem izven avtoceste in hitre ceste ter bencinski servisi na avtocesti (v nadaljevanju AC) ali hitri cesti (v nadaljevanju HC), je primarna značilnost opravljanje dejavnosti maloprodaje motornih goriv. Predmet vrednotenja so posebne enote vrednotenja, ki se vrednotijo na osnovi prodanih količin motornih bencinov, dizelskega goriva, utekočinjenega naftnega plina ter stisnjenega zemeljskega plina.

V skladu s 3. členom ZMVN-1 se bencinski servisi modela PNB vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo izkazuje vrsta dejavnosti. Za model PNB se uporablja način, zasnovan na donosu.

Model PNB sestavljajo vrednostne cone, vrednostni ravni, vrednostni tabeli, faktor ter enačba. Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost.

Datum modela vrednotenja oziroma datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin je 01.01.2022.

1.2. Opredelitev bencinskega servisa

Bencinski servis je funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni z ustreznimi napravami in objekti za opravljanje dejavnosti trgovine na drobno z motornimi gorivi ter spremljajočih dejavnosti, namenjenih uporabnikom bencinskega servisa.

Spremljajoče dejavnosti bencinskega servisa so nespecializirana prodaja trgovskega blaga, gostinstvo, skladiščenje in prodaja jeklenk utekočinjenega naftnega plina za gospodinjsko uporabo, pranje vozil, hitri servis vozil, sanitarije in podobno. Med spremljajoče dejavnosti, namenjene uporabnikom bencinskega servisa, ne spadajo restavracije, moteli in hoteli v ločenih stavbah ter parkirišča za osebna in tovorna vozila, ki so del počivališč.

Določeni so naslednji trije tipi bencinskih servisov:

- Avtomatski: avtomatski bencinski servis brez osebja, ki ga sestavljajo točilna mesta z ali brez nadstreška in zemljišča ali njihovi deli, ki omogočajo oskrbo z gorivom.
- S prodajalno: bencinski servis s prodajnim mestom z osebjem izven avtoceste in hitre ceste, ki ga sestavljajo točilna mesta z ali brez nadstreška skupaj z zemljišči ali njihovimi deli, ki omogočajo oskrbo z gorivom, in spremljajoči objekti s pripadajočimi zemljišči ali njihovimi deli ter parkirišča, namenjena uporabnikom storitev bencinskega servisa.
- Na AC ali HC: bencinski servis na avtocesti ali hitri cesti, ki ga sestavljajo točilna mesta z ali brez nadstreška skupaj z zemljišči ali njihovimi deli, ki omogočajo oskrbo z gorivom in spremljajoči objekti (prodajalne, lokali, avtopralnice, hitri servis vozil in podobno) s pripadajočimi zemljišči ali njihovimi deli ter parkirišča, namenjena uporabnikom storitev bencinskega servisa.

Opis modela – MODEL ZA BENCINSKE SERVIS (PNB)

2. Opis modela vrednotenja

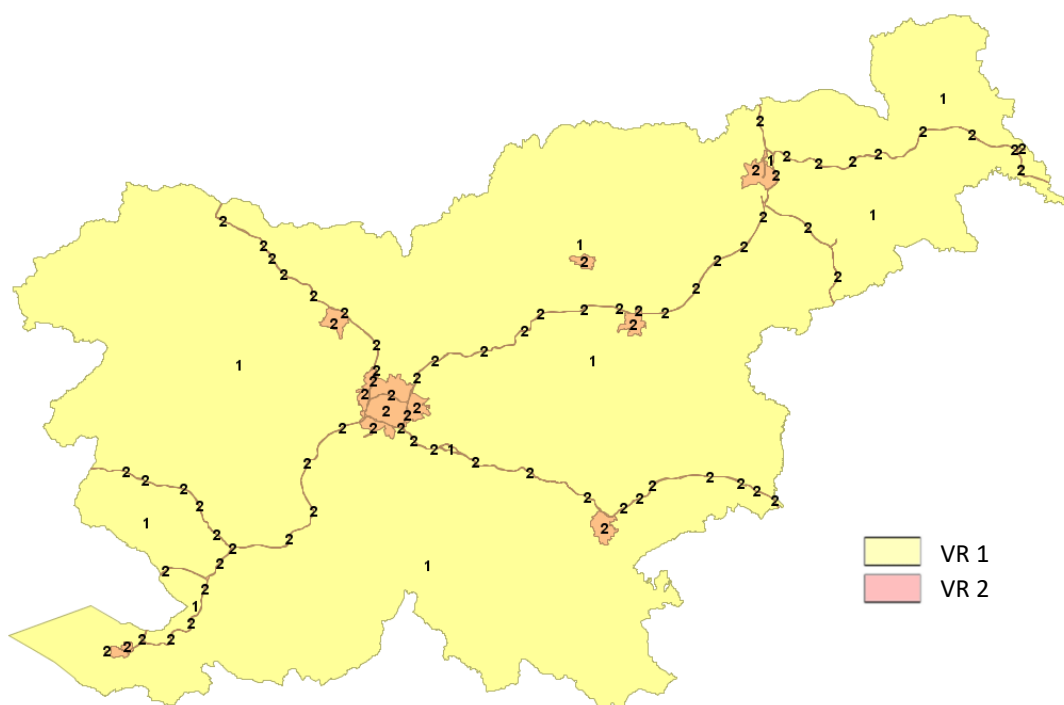
2.1. Vrednostne cone

Model PNB ima več vrednostnih con, ki so opredeljene z dvema vrednostnima ravnema (VR), in sicer:

- cone z VR 1: območja izven večjih mest in izven avtocest in hitrih cest,
- cone z VR 2: območja večjih mest z več kot 20.000 prebivalci (Ljubljana, Maribor, Kranj, Celje, Koper, Novo mesto in Velenje) in območja na avtocestah in hitrih cestah.

Vrednostne cone so določene tako, da njihove meje ne sekajo posebnih enot vrednotenja. Prikazane so na sliki 1.

Slika 1: Cone modela PNB in njihove vrednostne ravni



2.2. Vrednostni ravni in referenčna posebna enota vrednotenja

Vsaki vrednostni coni je dodeljena vrednostna raven, katere vrednosti so vezane na vrednost referenčne posebne enote vrednotenja. Vsaka vrednostna raven ima eno referenčno posebno enoto vrednotenja.

Referenčna posebna enota vrednotenja modela PNB je bencinski servis tipa bencinski servis »s prodajalno« s povprečno letno količino prodanih motornih goriv 4.000.000 litrov.

Tabela 1: Vrednostni ravni modela za bencinske servise (PNB)

Številka vrednostne ravni modela PNB	Vrednost referenčne posebne enote vrednotenja (EUR)
1	1.480.000
2	1.630.000

Opis modela – MODEL ZA BENCINSKE SERVISSE (PNB)
2.3. Določitev sestavin posebne enote vrednotenja

Posebna enota vrednotenja modela za bencinske servise vključuje vse tiste nepremičnine ali njihove dele, ki so na prostorsko oziroma funkcionalno zaokroženi lokaciji in so namenjeni opravljanju dejavnosti bencinskega servisa. Te nepremičnine ali njihovi deli so:

- deli stavb ter
- parcele in njihovi deleži.

Če parcela pripada posebni enoti vrednotenja v deležu, je to zavedeno kot delež parcele v m².

2.4. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = VT$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost bencinskega servisa, določena po modelu PNB
VT	Vrednost bencinskega servisa iz vrednostne tabele

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posamezne posebne enote vrednotenja (bencinskega servisa) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za bencinske servise so predstavljene v grafičnem sloju vrednostnih con.

Korak 2: Določitev tipa bencinskega servisa

Posebni enoti vrednotenja se glede na njene fizične lastnosti določi enega izmed treh tipov:

- avtomatski: avtomatski bencinski servis brez osebja
- s prodajalno: bencinski servis s prodajnim mestom z osebjem izven avtoceste in hitre ceste
- na AC ali HC: bencinski servis na avtocesti ali hitri cesti

Korak 3: Izračun povprečne letne količine prodanih motornih goriv Q

Povprečno letno količino prodanih motornih goriv Q izračunamo iz podatkov o prodanih motornih gorivih (motorni bencini, dizelsko gorivo, utekočinjeni naftni plin in stisnjen zemeljski plin) za obdobje zadnjih petih let. Za stisnjen zemeljski plin se prodana količina iz kilogramov v litre pretvori s faktorjem 1,2. Pri izračunu se ne upoštevajo leta, ko bencinski servis še ni obratoval. Ne upošteva se tudi leto začetka obratovanja bencinskega servisa, če je količina prodanih motornih goriv v letu začetka obratovanja za več kot 30 % nižja od količine prodanih motornih goriv v naslednjem letu.

Slika 1: Enačba za izračun povprečne letne količine prodanih motornih goriv po modelu

$$Q = \frac{\sum_{n=0}^4 k_{L-n} \times Q_{E_L-n}}{\sum_{n=0}^4 k_{L-n}}$$

Opis modela – MODEL ZA BENCINSKE SERVIS (PNB)

Oznaka	Opis oznake
Q	Povprečna letna količina prodanih motornih goriv v litrih
Q_{E_L-n}	V letu $L-n$ prodana količina vseh motornih goriv v litrih
k_{L-n}	Faktor upoštevanja za posamezno leto: če podatek Q_{E_L-n} obstaja, potem $k_{L-n}=1$ (ob preverjanju dodatnega pogoja), sicer $k_{L-n}=0$; dodaten pogoj določa, da je $k_{L-n}=0$ tudi v primeru, ko je Q_E v letu začetka obratovanja bencinskega servisa za več kot 30 % nižja od Q_E v naslednjem letu
L	Zadnje leto, za katero so v evidenci vrednotenja evidentirani podatki o dejavnosti

Korak 4: Določitev posplošene vrednosti neposredno iz vrednostne tabele

Iz vrednostne tabele, ki odgovarja vrednostni ravni (korak 1), se na podlagi tipa bencinskega servisa (korak 2) in povprečne letne količine prodanih motornih goriv Q (korak 3) odčita vrednost bencinskega servisa (VT). Odčitana vrednost je enaka posplošeni vrednosti bencinskega servisa (V).

Vrednostna tabela je dostopna v mapi 4_Vrednostne tabele.

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele modela za bencinske servise (PNB)

VREDNOSTNA RAVEN -

Povprečna letna količina prodanih motornih goriv v litrih		Vrednost posebne enote vrednotenja v EUR glede na tip bencinskega servisa		
Od	Do	Avtomatski	S prodajalno	Na AC ali HC
-	-			
-	-			
-	-			
-	-			
-	-			