

Opis modela – MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)**MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)****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 stavbe za turizem (TUR) uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote). Model poleg načina tržnih primerjav lahko 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 ter faktorjev obnov. Model zajema tudi točkovnik in točkovne razrede s faktorji lastnosti dela stavbe (dejanska raba, priključki in inštalacije na vodovod, elektriko in kanalizacijo). Model prav tako zajema izračun površin dodatnih prostorov, ki niso vključene 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 stavbe za turizem (TUR)

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
5	Koča, dom	Bungalov, mladinsko prenočišče, planinska koča, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za nastanitev, lovski dom, sobe za oddajanje, kmečki turizem
6	Nastanitveni gostinski obrat	Nastanitveni gostinski obrat je več bivalnih prostorov, ki se uporabljajo za začasno bivanje ljudi in prostori v stavbah, ki so zgrajene kot hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev.
48	Zdravilišče	Del stavbe za zdravljenje bolnikov z določenimi boleznimi z izkoriščanjem naravnih okoliščin.

¹ Pripadajoče zemljišče pri modelu za stavbe za turizem (TUR) 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 STAVBE ZA TURIZEM (TUR)
2. Opis modela vrednotenja
2.1. Referenčna enota vrednotenja

Referenčna enota modela za stavbe za turizem (TUR) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 6 - nastanitveni gostinski obrat (s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem),
- velikost² je enaka 700 m²,
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- v 6 – nastanitvenem gostinskem obratu ni evidentiranih površin dodatnih prostorov (obstajajo le površine prostorov za izračun velikosti),
- v 6 - nastanitvenem gostinskem obratu 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 stavbe za turizem (TUR)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	151.200	151.200
2	175.800	175.800
3	204.800	204.800
4	237.500	237.500
5	269.600	269.600
6	303.700	303.700
7	340.200	340.200
8	381.200	381.200
9	428.400	428.400
10	475.700	475.700
11	526.100	526.100
12	582.800	582.800
13	649.500	649.500
14	722.000	722.000
15	802.000	802.000
16	891.450	891.450
17	991.600	991.600
18	1.102.500	1.102.500
19	1.228.500	1.228.500
20	1.367.100	1.367.100

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

Opis modela – MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)

2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

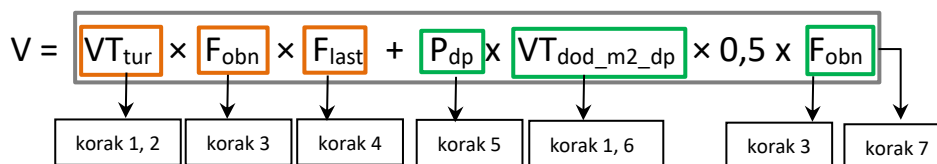
$$V = V_{tur} + V_{dp}$$

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

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem po modelu TUR
V_{tur}	Vrednost turističnega dela stavbe po modelu TUR
V_{dp}	Vrednost dodatnih površin prostorov, ki pripadajo turističnemu delu stavbe po modelu TUR
VT_{tur}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu TUR
F_{obn}	Faktor obnov
F_{last}	Faktor lastnosti
P_{dp}	Površina dodatnih prostorov po modelu TUR
VT_{dod_m2_dp}	Vrednost dodatnega m ² iz vrednostne tabele za turističen del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za površino dodatnih prostorov po modelu TUR

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za stavbe za turizem (TUR)



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 stavbe za turizem 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.

Opis modela – MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)

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:

$$\text{velikost} = (1) \text{ bivalni prostor} + (2) \text{ lokal, prodajalna} + 0,7 \times (4) \text{ prostor za množično uporabo} + 0,3 \times (17) \text{ nedokončan prostor.}$$

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 stavbe za turizem (TUR)

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:

- povprečno leto 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 stavbe za turizem (TUR) je 50 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 1972 (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 1972 (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.

Opis modela – MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)

Oznaka	Opis oznake
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 1972 (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 1972 (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
$U_{\text{inštalacij}}$	Utež za obnovo inštalacij

Tabela 3: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za stavbe za turizem (TUR)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,15
Streha	0,15
Okna	0,20
Inštalacije	0,50

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 ter priključki na vodovod, elektriko in kanalizacijo. 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.

Opis modela – MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)

Korak 5: Določitev površine dodatnih prostorov po modelu TUR

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 = $((0,65 \times \text{površina dela stavbe}) - \text{velikost})$
- 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).

Korak 6: Določitev vrednosti dodatnega m² 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 m².

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 7: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu TUR

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.