

OSNUTEK PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA 2022

Osnutek predloga modelov vrednotenja se nanaša na:

- Modele za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami:
 1. model za stanovanja (STA) se uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje;
 2. model za hiše (HIS) se uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, in imajo največ dve stanovanji;
 3. model za garaže (GAR) se uporablja za vrednotenje delov stavb, namenjenih za parkiranje vozil in podobnih enot;
 4. model za pisarne (PPP) se uporablja za vrednotenje poslovnih prostorov, ki so namenjeni poslovanju fizičnih, pravnih oseb in javne uprave in podobnih enot;
 5. model za lokale (PPL) se uporablja za vrednotenje trgovskih delov stavb, gostinskih obratov, delov stavb za opravljanje storitvenih dejavnosti in podobnih enot;
 6. model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) se uporablja za vrednotenje stavb, namenjenih za kulturo, izobraževanje, zdravstvo, šport in podobnih enot;
 7. model za industrijo (IND) se uporablja za vrednotenje delov stavb z industrijsko rabo in podobnih enot;
 8. model za posebno industrijo (INP) se uporablja za vrednotenje delov stavb z rabo za težko industrijo in podobnih enot;
 9. model za kmetijske in druge stavbe (KDS) se uporablja za vrednotenje kmetijskih stavb in drugih podobnih enot;
 10. model za stavbe za turizem (TUR) se uporablja za vrednotenje bivalnih prostorov, namenjenih za začasno bivanje ljudi (hoteli, zdravilišča in podobne enote).
- Modele za vrednotenje zemljišč:
 11. model druga zemljišča (DRZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po dejanski rabi javna cestna in javna železniška infrastruktura oziroma vodno zemljišče;
 12. model za kmetijska zemljišča (KME) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča;
 13. model za gozd (GOZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi gozd;
 14. model za stavbna zemljišča (STZ) se uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna.
- Modele za posebne enote vrednotenja:
 15. model za bencinske servise (PNB) se uporablja za vrednotenje bencinskih servisov in spremljajočih objektov;
 16. model za elektrarne (PNE) se uporablja za vrednotenje objektov za proizvodnjo električne energije z močjo nad 50 kW in spremljajočih objektov;
 17. model za marine in pristanišča (PNP) se uporablja za vrednotenje marin, pristanišč in spremljajočih objektov.

SPREMEMBE V OSNUTKU PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA

GLEDE NA VELJAVNE MODELE VREDNOTENJA

1 Glavne spremembe

Modeli vrednotenja so z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva, ter omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene vrednosti večjemu številu nepremičnin. Model vrednotenja je določen z:

- datumom modela vrednotenja,
- vrednostnimi conami in vrednostnimi ravnmi, ki izkazujejo lokacijo nepremičnine in njen vpliv na posplošeno vrednost,
- enačbami, vrednostnimi in drugimi tabelami, točkovniki, faktorji in grafi, s katerimi se izkazujejo podatki o rabi, velikosti, starosti stavb in delov stavb ter kakovosti nepremičnine in njihov vpliv na posplošeno vrednost in
- načinom uporabe teh elementov, ki izkazuje način izračuna posplošene vrednosti.

Spremembe se nanašajo na vse sestavine modelov vrednotenja.

Nov datum vrednotenja je 1. 1. 2022 (To je datum na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin.). Zaradi spremembe datuma vrednotenja so se vrednostno spremenili vplivi lokacije, velikosti starosti in kakovosti na vrednost.

2 Spremembe po modelih vrednotenja

Pri vseh modelih vrednotenja se je spremenilo coniranje (spremembe mej vrednostnih con, nove vrednostne cone). Pri vseh modelih vrednotenja so se spremenile conam pripadajoče vrednostne ravni.

2.1 Model za stanovanja (STA)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- sprememba izračuna izmere – dodan prostor 99
- vpliv faktorjev oddaljenosti od linijskih objektov

2.2 Model za hiše (HIS)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni
- vrednost za posamezne vrednostne ravni: sprememba razmerja med vrednostjo zemljišča in dela stavbe
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- sprememba enačbe modela (pribitek k vrednosti zemljišča pod stavbo, ki je odvisen le od lokacije)
- vpliv faktorjev oddaljenosti od linijskih objektov

2.3 Model za garaže (GAR)

Poleg spremembe coniranja sta glavni spremembi:

- sprememba števila vrednostnih ravni in vrednosti posamezne vrednostne ravni
- sprememba faktorja za lastnosti

3 Model za pisarne (PPP)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- nova enačba za izračun posplošene vrednosti:
$$V = VT_{ppp} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{lp} + P_{dp} \times VT_{dod_m2_dp} \times 0,5 \times F_{obn}$$
- prostori parkirnih mest se vrednotijo glede na velikost in ne več kot F_{gar} in VT_{gar} , v drugem aditivnem delu enačbe je na novo vzpostavljeno vrednotenje dodatnih prostorov
- nova enačbe za izračun velikosti: velikost = $P(2, 3, 4) + 0,5 \times P(6,7) + 0,4 \times P(17)$, kjer je dodan faktor 0,5 za površine prostorov parkirnih mest in garaž, za nedokončane prostore pa je faktor znižan iz 0,6, na 0,4
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- spremenjeni točkovniki za lastnosti

3.1 Model za lokale (PPL)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- nova enačba za izračun posplošene vrednosti:
$$V = VT_{ppi} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{pl} + P_{dp} \times VT_{dod_m2_dp} \times F_{obn} + VT_{gar} \times F_{gar}$$
- pri izračunu velikosti se za nedokončane prostore faktor zniža iz 0,6, na 0,4.
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- spremenjeni točkovniki za lastnosti
- ukinjeni so točkovnik, razredi in faktorji za razmerje površin

3.2 Model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba vrednosti pripadajočega zemljišča
- dodan nov starostni razred v vrednostni tabeli
- spremembe faktorja lastnosti (F_{last})

3.3 Model za industrijo (IND)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba vrednosti pripadajočega zemljišča
- dodan nov starostni razred v vrednostni tabeli
- sprememba tabele faktorja obnov

3.4 Model za posebno industrijo (INP)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba vrednosti pripadajočega zemljišča
- sprememba tabele faktorja obnov
- sprememba točkovnikov (poenotenje z drugimi modeli)
- ukinitvev točkovnika za vpliv prostornine na vrednost rezervoarjev
- nov točkovnik za lastnosti objekta (→ vpliv prostornin)
- spremenjen točkovnik za material nosilne konstrukcije

3.5 Model za kmetijske in druge stavbe (KDS)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- sprememba vrednosti pripadajočega zemljišča
- dodan nov starostni razred v vrednostni tabeli
- sprememba tabele faktorja obnov
- sprememba razredov za faktor lastnosti (F_{last})

- uvedba nove dejanske rabe 60-zidanica

3.6 Model za stavbe za turizem (TUR)

Poleg spremembe coniranja so glavne spremembe:

- Nova formula za izračun posplošene vrednosti:

$$V = VT_{tur} \times F_{obn} \times F_{last} + P_{dp} \times VT_{dod_m2_dp} \times 0,5 \times F_{obn}$$
 (prehod iz multiplikativnega modela v hibridni model)
- nova dejanska raba: iz modela HIS se v model TUR uvrsti dejanska raba 5 - koča, dom (bungalov, mladinsko prenočišče, planinska koča, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za nastanitev, lovski dom, sobe za oddajanje, kmečki turizem)
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- nov točkovnik, razredi in faktorji za lastnosti zaradi nove dejanske rabe
- ukinjeni so točkovnik, razredi in faktorji za razmerje površin

3.7 Model druga zemljišča (DRZ)

Model DRZ ima enake spremembe kot model STZ za enake skupine zemljišč.

3.8 Model za kmetijska zemljišča (KME)

Razen spremembe coniranja in sprememb vrednostnih ravni ni drugih večjih sprememb.

3.9 Model za gozd (GOZ)

Razen spremembe coniranja in sprememb vrednostnih ravni ni drugih večjih sprememb.

4 Model za stavbna zemljišča (STZ)

Razen spremembe coniranja in sprememb vrednostnih ravni je druga večja sprememba:

- vrednosti posameznih skupin istovrstnih zemljišč

5 Model za bencinske servise (PNB)

Glavni spremembi:

- v model se doda pogoj za neupoštevanje pridobljenih podatkov za prvo leto začetka obratovanja
- zvišanje prvega količinskega razreda

6 Model za elektrarne (PNE)

Glavna sprememba:

- v model se doda pogoj za neupoštevanje pridobljenih podatkov za prvo leto začetka obratovanja

7 Model za marine in pristanišča (PNP)

Glavni spremembi:

- podmodel za marine: zvišanje premije za tveganja in posledično mere kapitalizacije zaradi navezanosti na turizem, ne na industrijo,
- podmodel za pristanišča: spremenjen faktor inflacije za preračun letnih donosov na nivo stalnih cen in posledično nova enačba podmodela z dodatnim parametrom