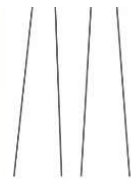
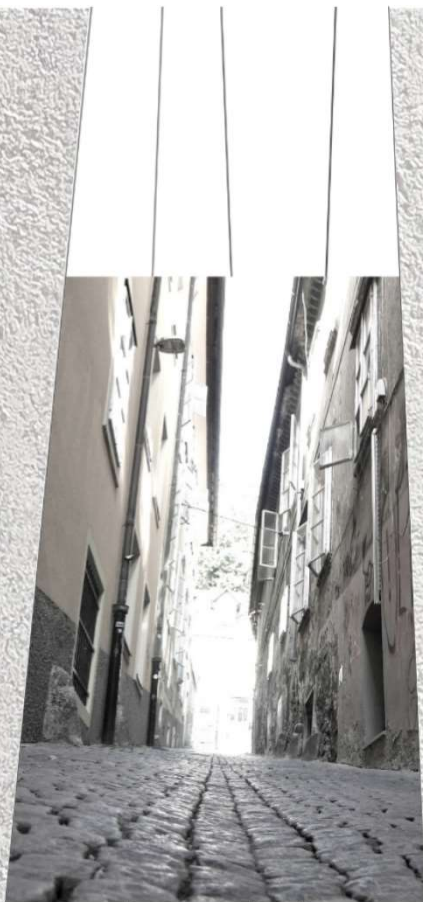


MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE



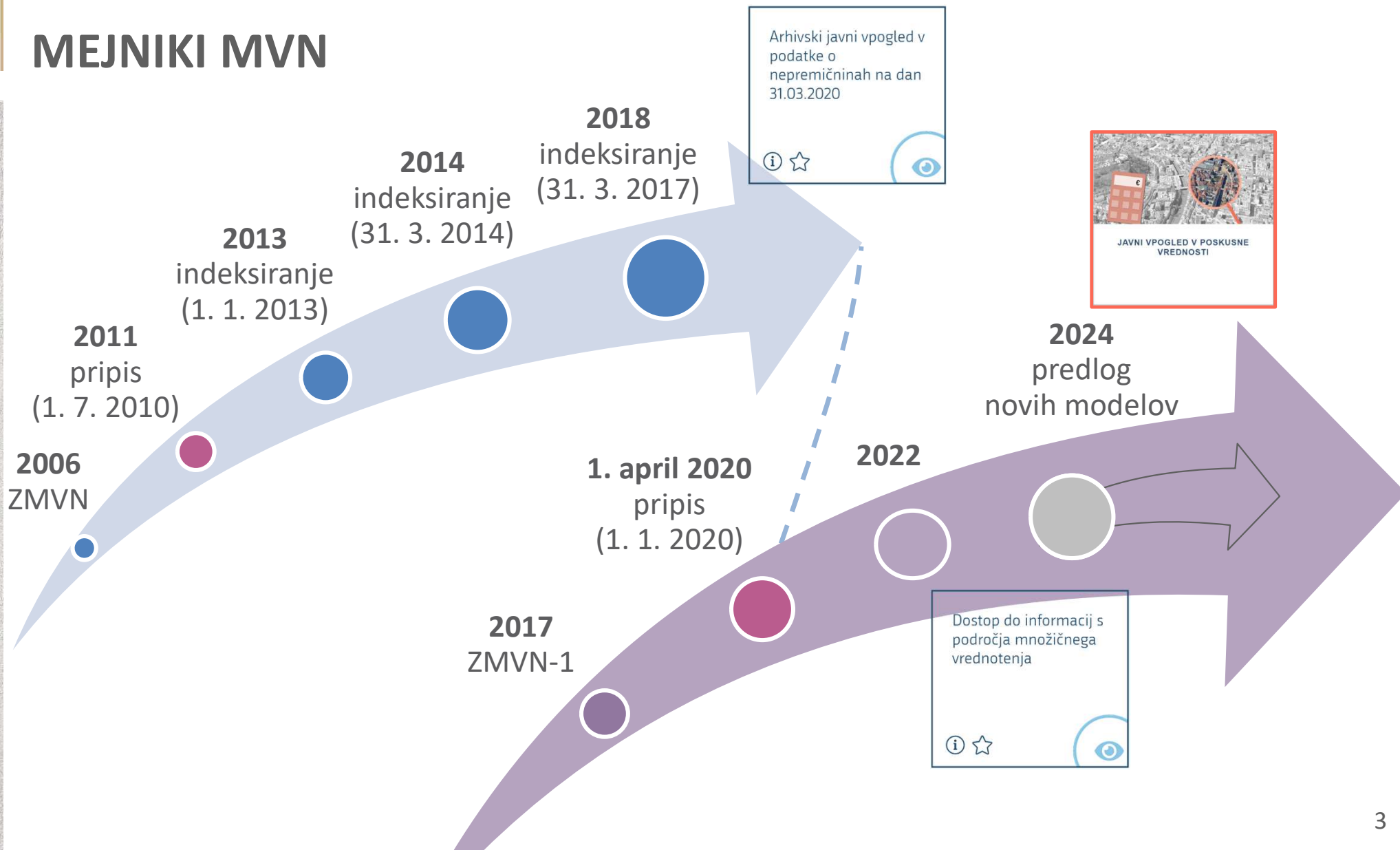
PREDSTAVITEV PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA

oktober 2024

VSEBINA

- 1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN)**
2. Javna razgrnitev modelov in poskusni izračun
3. Predlog modelov vrednotenja
4. Pripis vrednosti
5. Ugotavljanje posebnih okoliščin

MEJNIKI MVN



ZAKON O MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

ZMVN-1 [UL RS, št. 77/17](#)

ZMVN-1A [UL RS, št. 33/19](#)

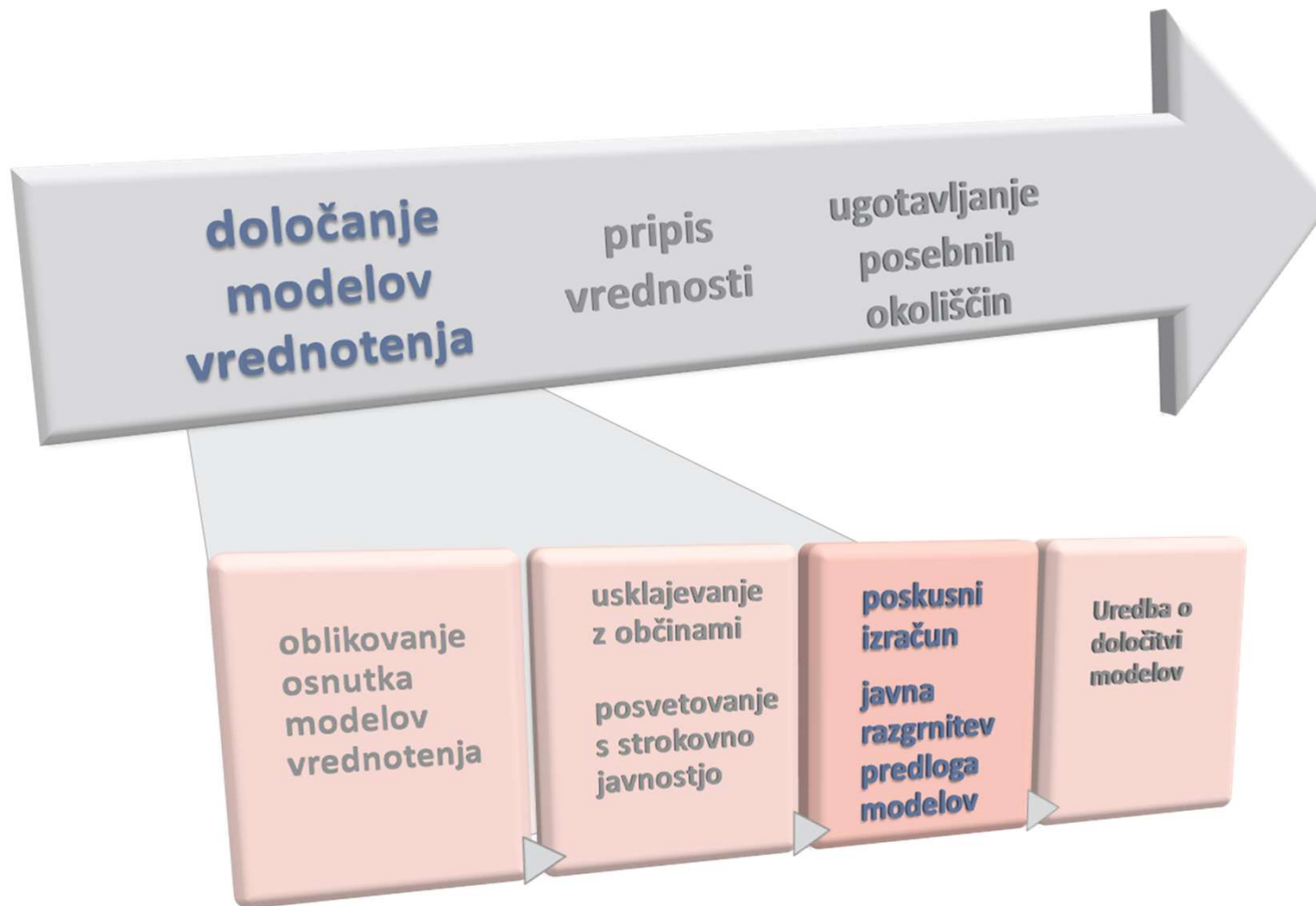
ZMVN-1B [UL RS, št. 66/19](#)

ZMVN-1C UL RS, št. ??/24

zamik nekaterih rokov izvedbe za 8 mesecev
podrobnejša opredelitev posebnih enot vrednotenja
javnost ETN, pravilnik PO, komisija; PNE 1 MW, ...

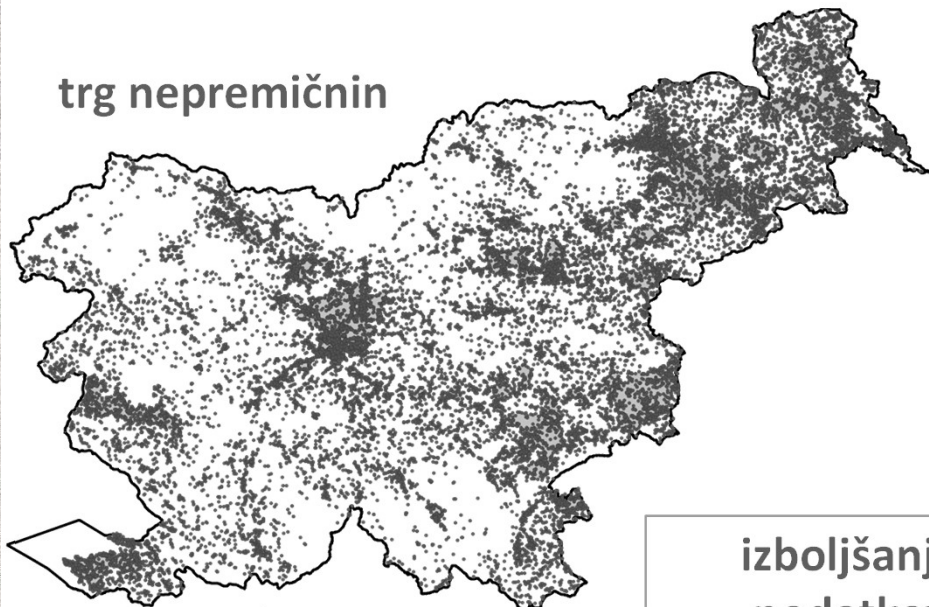
- pravna podlaga za množično vrednotenje nepremičnin v RS
- pravila, merila in postopki množičnega vrednotenja
- vrednotijo se vse nepremičnine nepremičninskih evidenc GURS
- možnost uveljavljanja posebnih okoliščin

AKTUALNI POSTOPKI



PRIPRAVA PODATKOV ZA MODELIRANJE

trg nepremičnin



evidentiranje
podatkov
tržne cene



izboljšanje
podatkov
tržne cene



analize
tržne cene



modeliranje

tržne cene
MODELI
posplošene
vrednosti



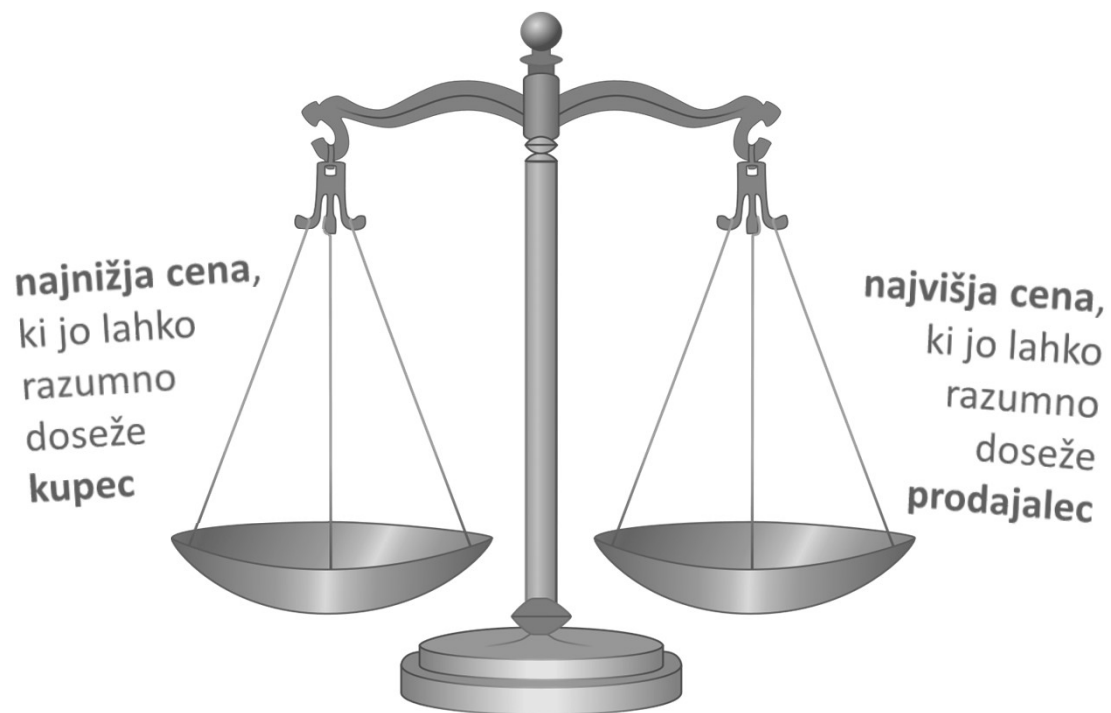
cene,
stroški,
vrednosti, ...

TRŽNA VREDNOST - MEDNARODNI STANDARD OCENJEVANJA

Tržna vrednost je **ocenjeni znesek**, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Odraža najgospodarnejšo uporabo nepremičnine, ki:

- maksimira njen potencial,
- je mogoča,
- zakonito dopustna,
- finančno izvedljiva.



POSPLOŠENA VREDNOST PO ZMVN-1

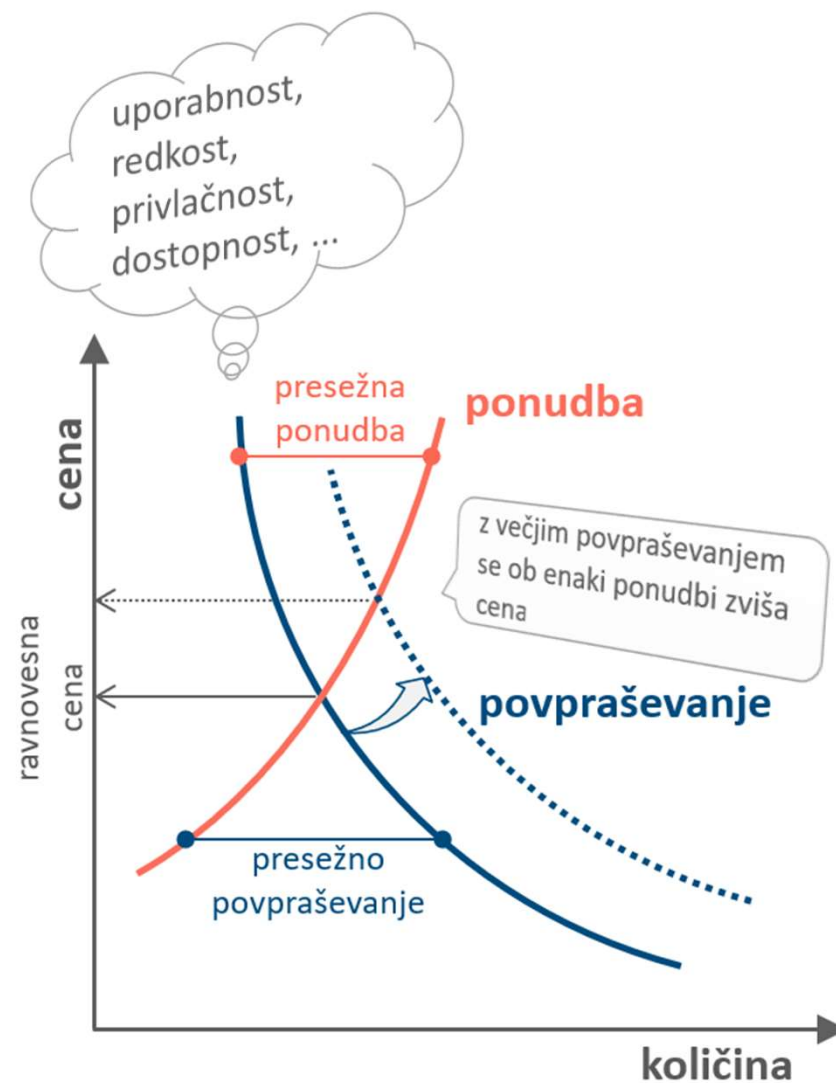
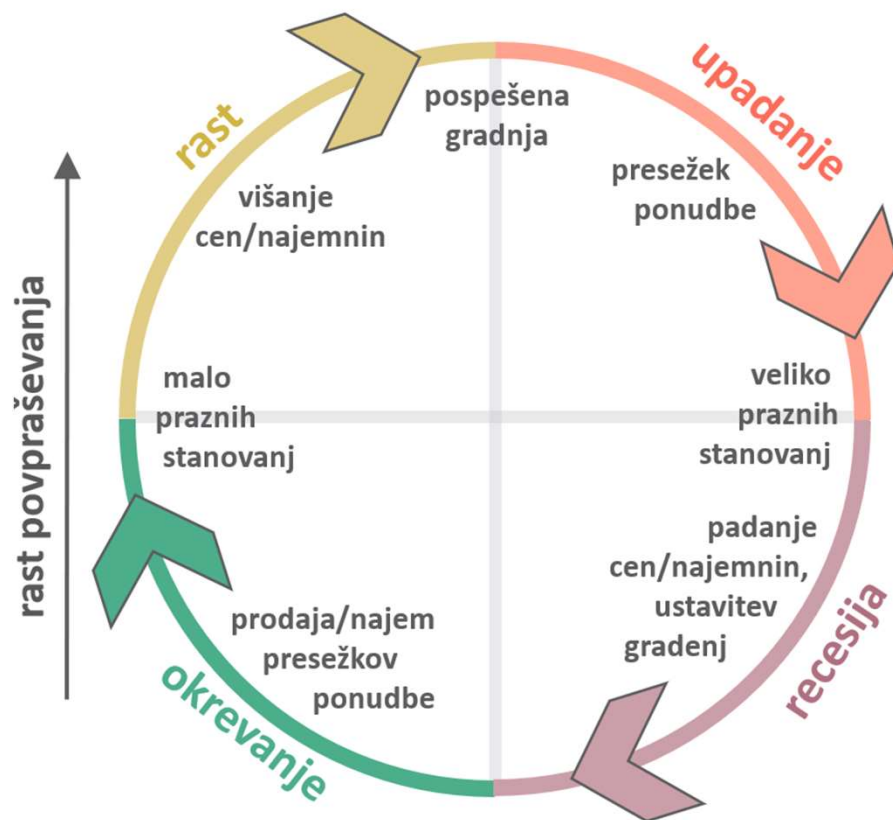
Posplošena vrednost je **ocena tržne vrednosti** nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja.

Upoštevajo se **temeljne lastnosti** nepremičnin: raba, lokacija, velikost, starost stavb in delov stavb ter kakovost.

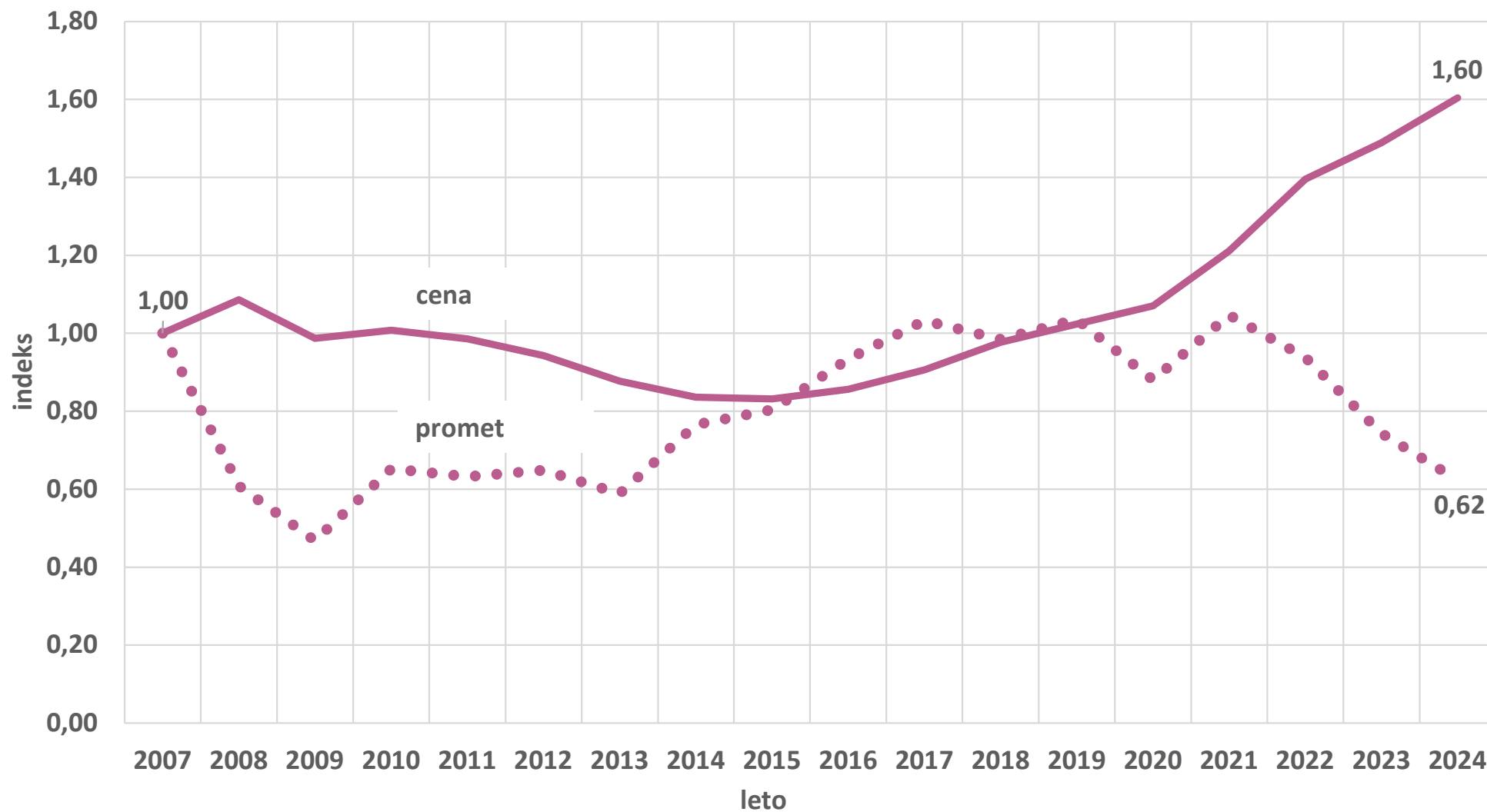
Najgospodarnejša raba po ZMVN-1:

- 1. vrsta dejavnosti** - za posebne enote vrednotenja
- 2. dejanska raba delov stavb** - za dele stavb in zemljišča pod stavbami
- 3. dejanska raba zemljišč** - za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami, za vodna zemljišča
- 4. namenska raba zemljišč** - za ostala zemljišča

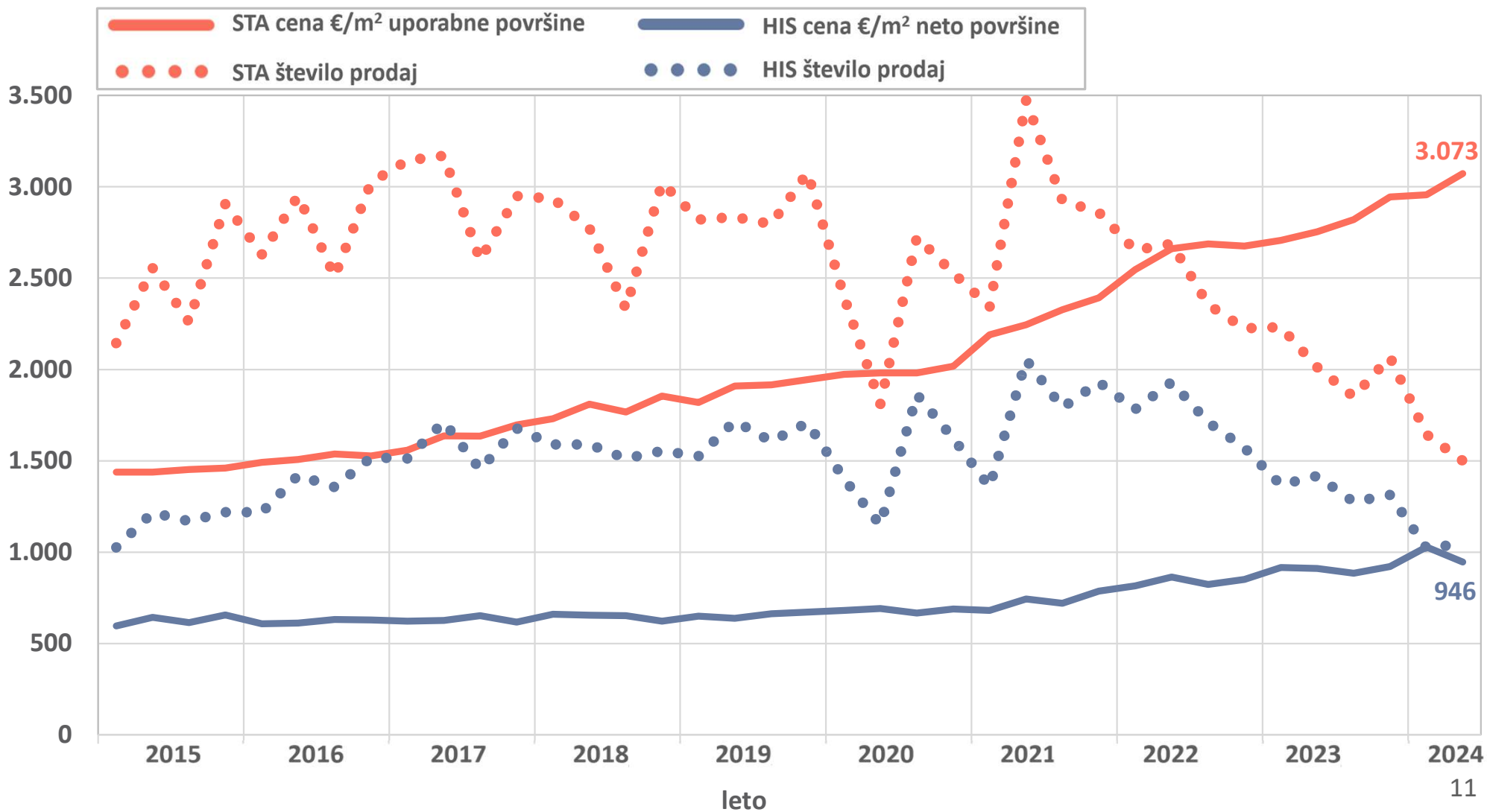
TRG NEPREMIČNIN



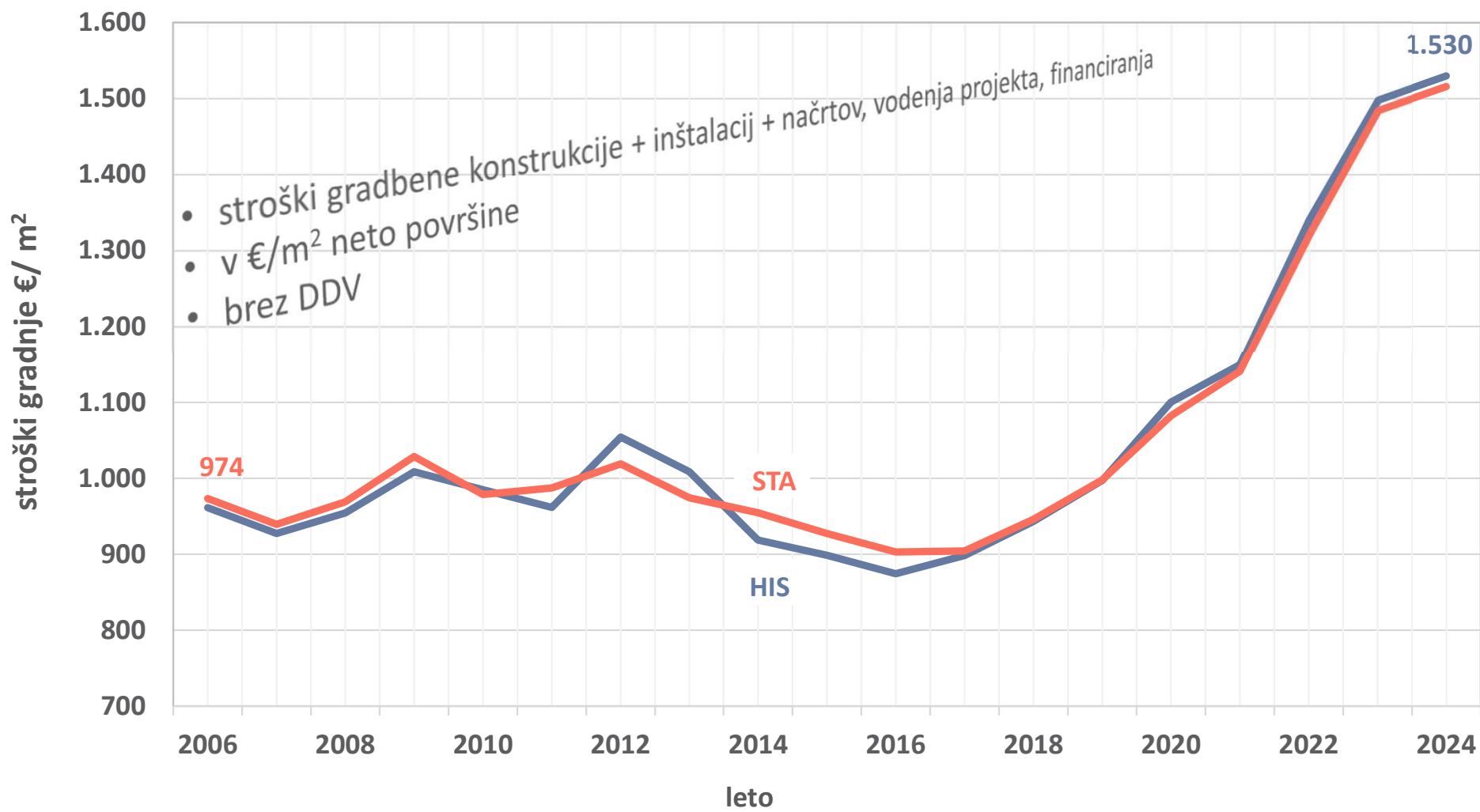
INDEKSI ŠTEVILA PRODAJ IN CEN (STANOVANJA + HIŠE)



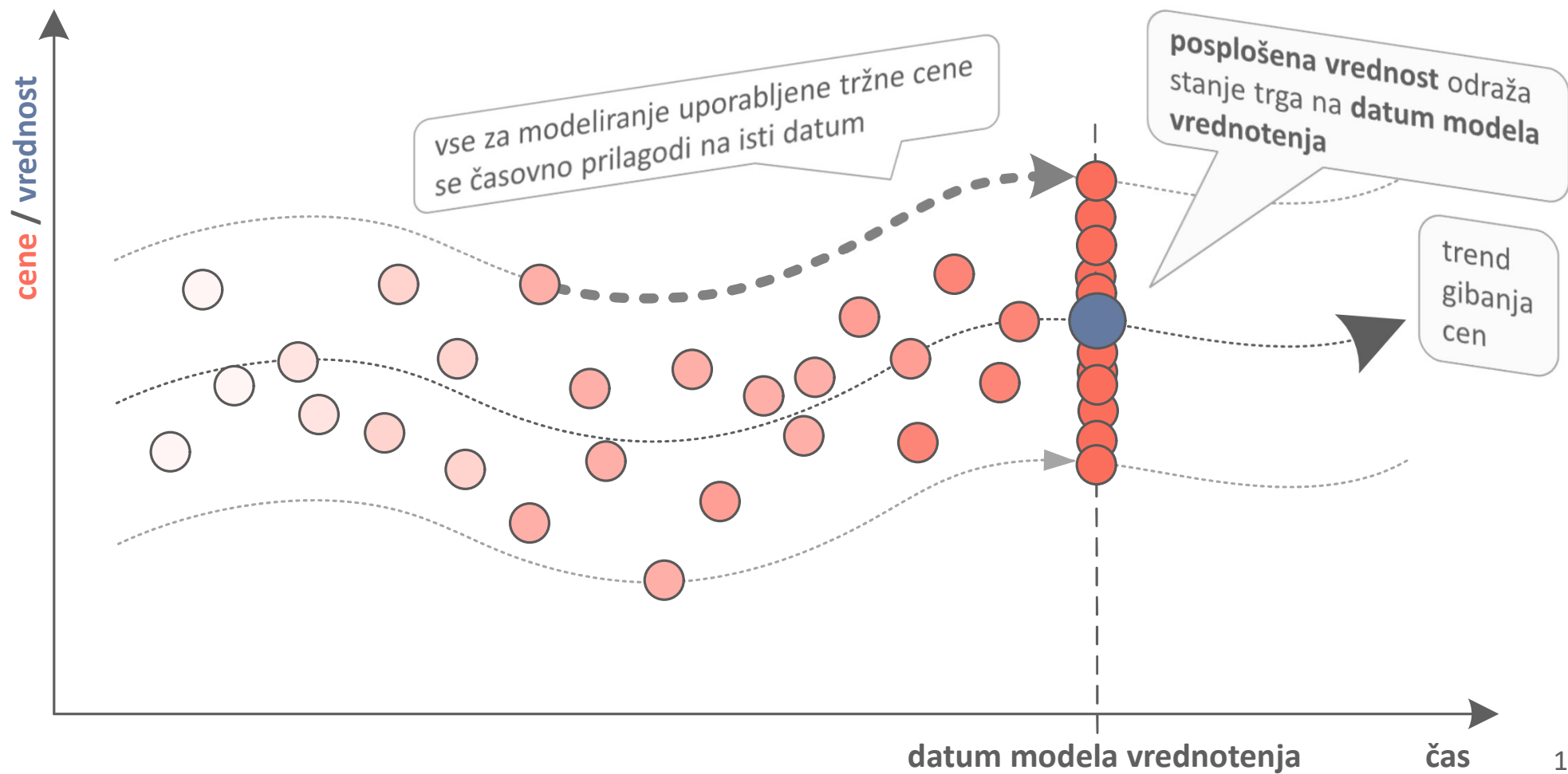
PROMET IN CENA STANOVANJ/HIŠ



STROŠKI GRADNJE

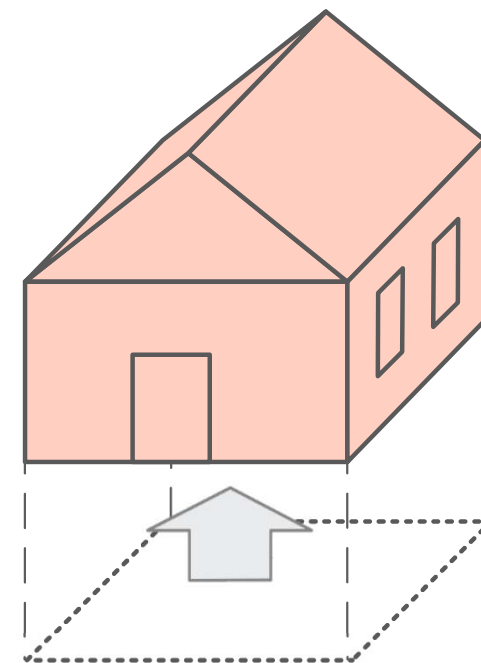
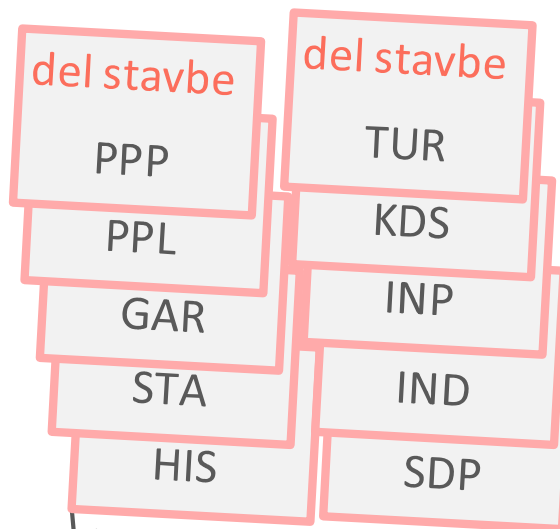
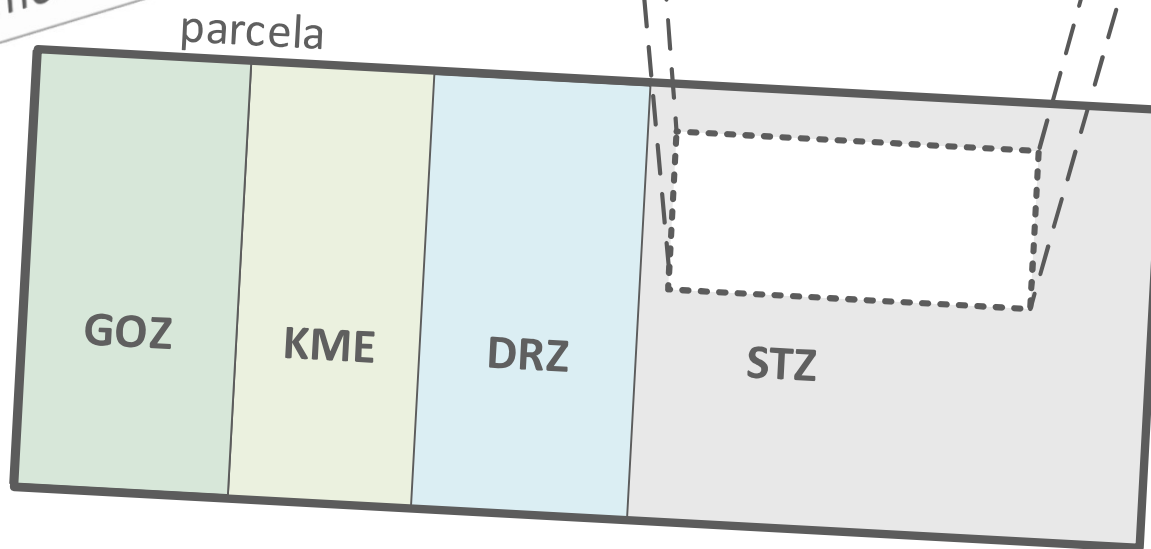


ČASOVNA PRILAGODITEV TRŽNIH CEN



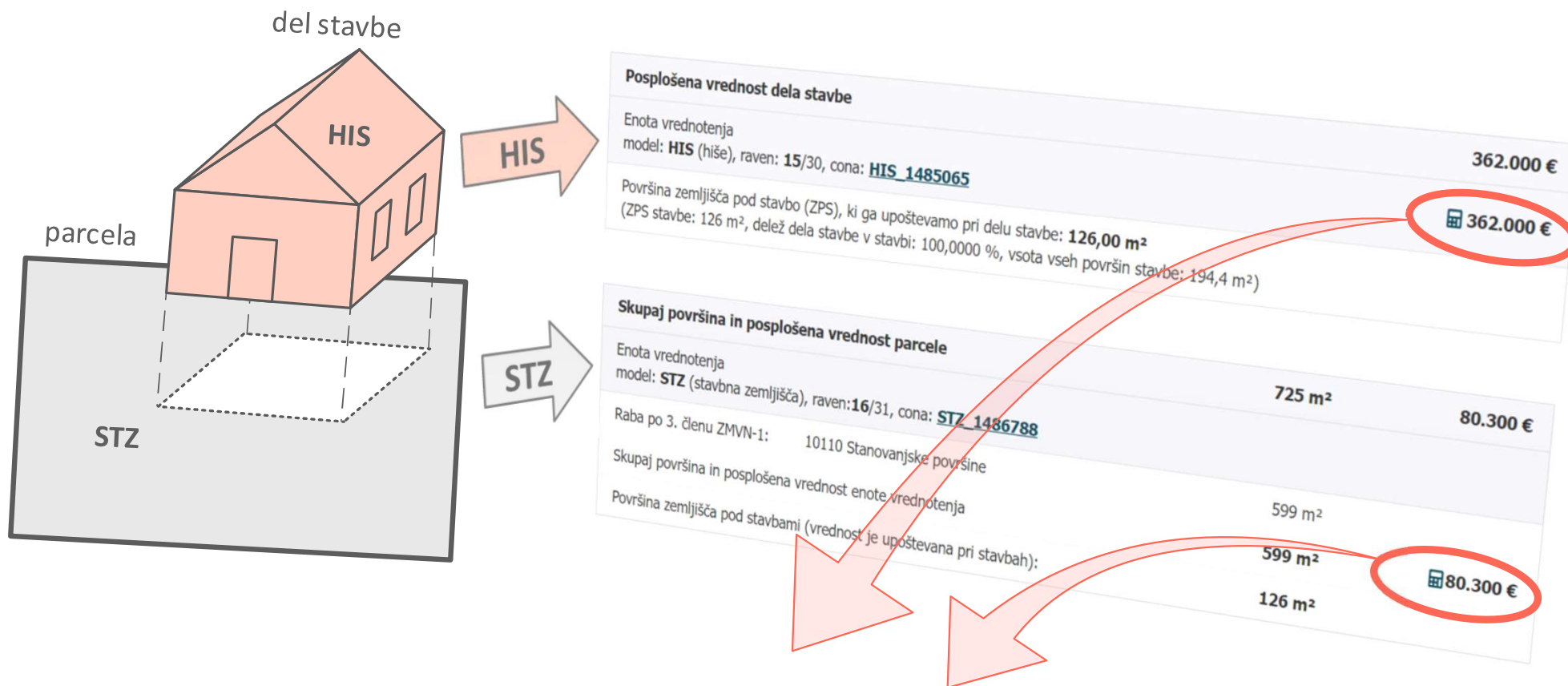
ENOTE VREDNOTENJA

... je del stavbe (skupaj s pripadajočim zemljiščem pod stavbo) ali del zemljišča, ki se glede na rabo vrednoti z enim modelom vrednotenja.



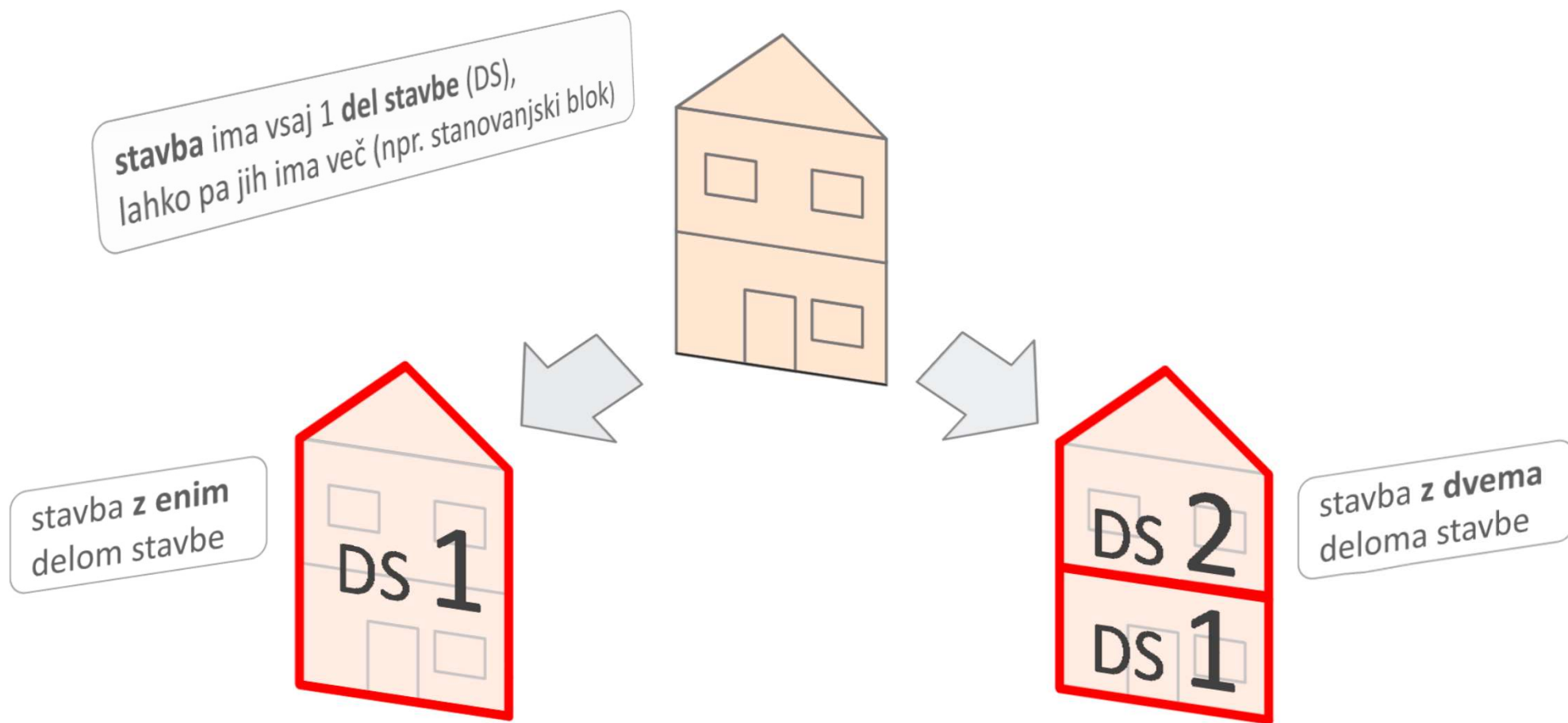
vrednost zemljišča pod stavbo (ZPS) je upoštevana v vrednosti dela stavbe

POSPLOŠENA VREDNOST HIŠE



vrednost hiše (HIS + STZ) = 442.300 €

STAVBA IN DEL STAVBE



POSEBNA ENOTA VREDNOTENJA

... je del, ena ali več nepremičnin, ki se na podlagi kriterija najgospodarnejše rabe zaradi opravljanja dejavnosti vrednotijo kot ena enota:

- bencinski servisi (PNB)
- elektrarne (PNE)
- marine, pristanišča (PNP)

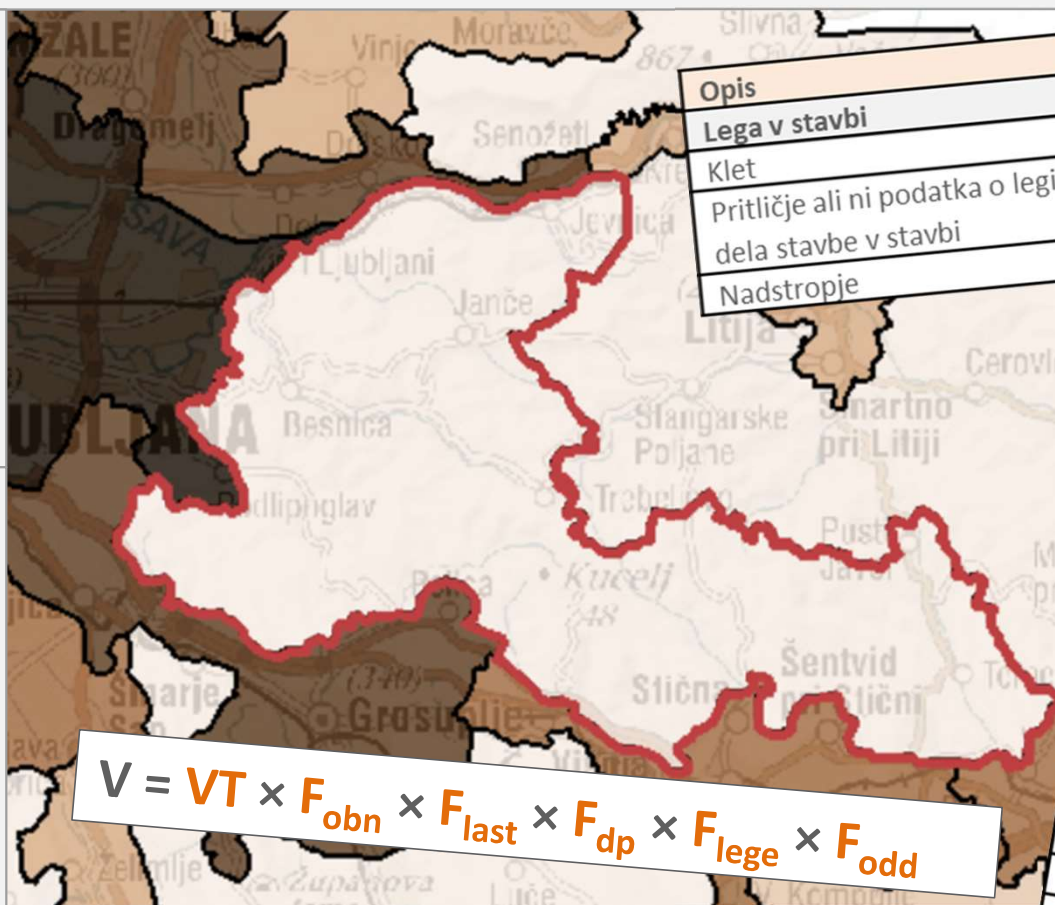


MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

ocenijo tržne vrednosti nepremičnin, ki so posledica ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin na določen datum

opredeljujejo, katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno tržno vrednost in velikost vpliva

omogočajo istočasen izračun vrednosti večjemu številu nepremičnin

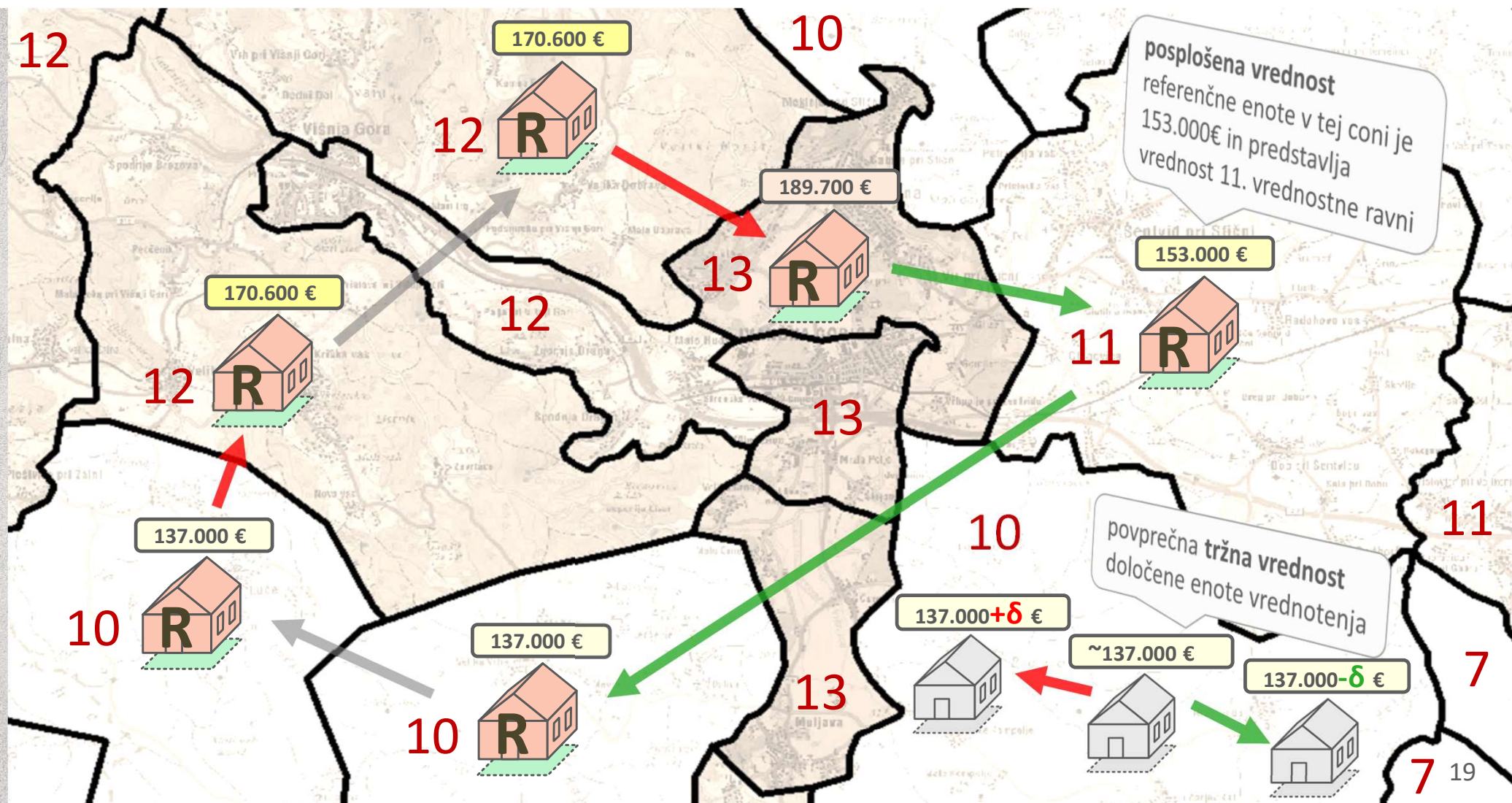


Opis	Točke
Lega v stavbi	0
Klet	2
Pritličje ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	
Nadstropje	

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	
2	2.600
3	3.200
4	3.800
5	4.500
6	5.300
7	6.200
8	7.100
9	8.200
10	9.400
11	10.800
12	12.300
13	14.000
14	15.800
15	17.800
16	19.900
17	22.100

$$V = VT \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{dp} \times F_{lege} \times F_{odd}$$

VREDNOSTNE CONE, RAVNI, REFERENČNE ENOTE (HIS)



EVIDENCE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

evidenca trga nepremičnin
ETN

od leta 2007 naprej

~ 30.000 prodaj letno
~ 20.000 najemov letno

evidenca vrednotenja
EV

od leta 2020 naprej
(2011 -2020 REN)

1.170.000 stavb
1.902.000 delov stavb
5.801.000 parcel

evidenca modelov vrednotenja
EMV

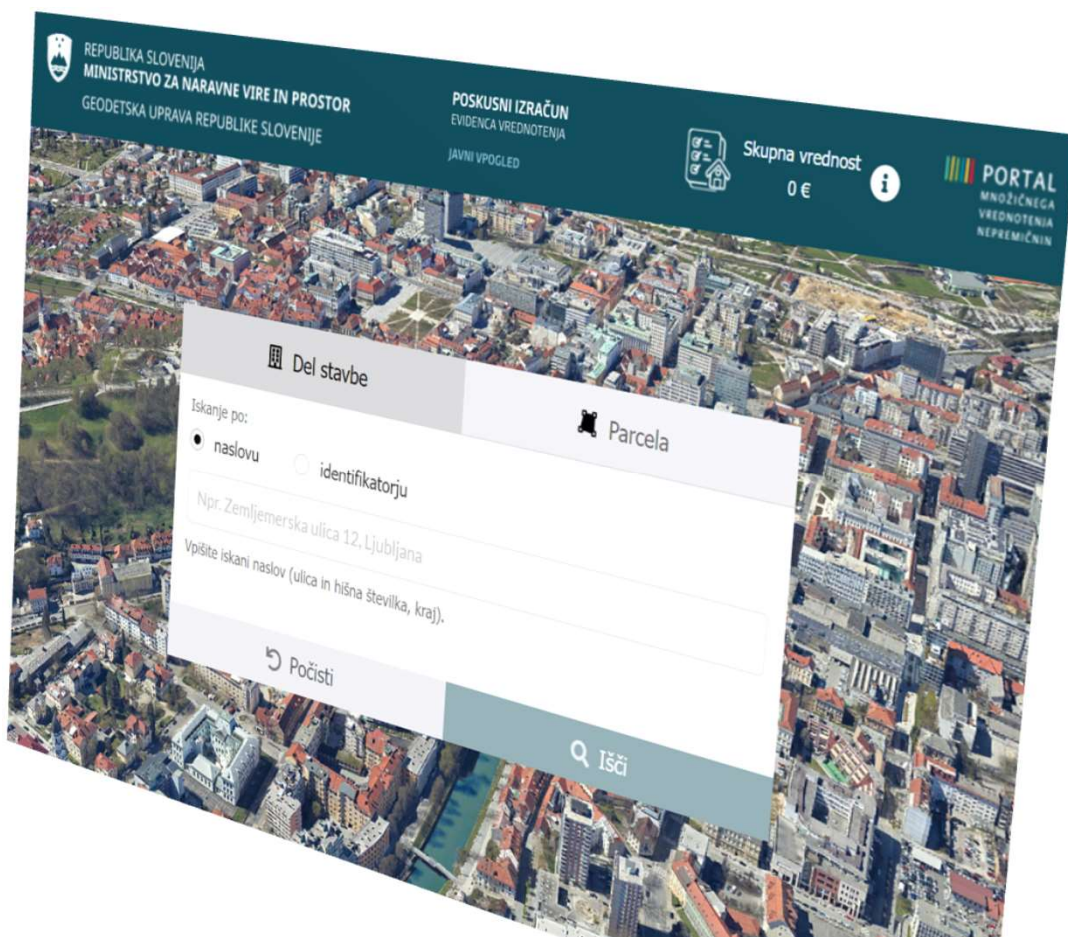
od leta 2020 naprej
(2011 -2020 ZVN)

4 modeli za zemljišča
10 modelov za DS
3 modeli PEV

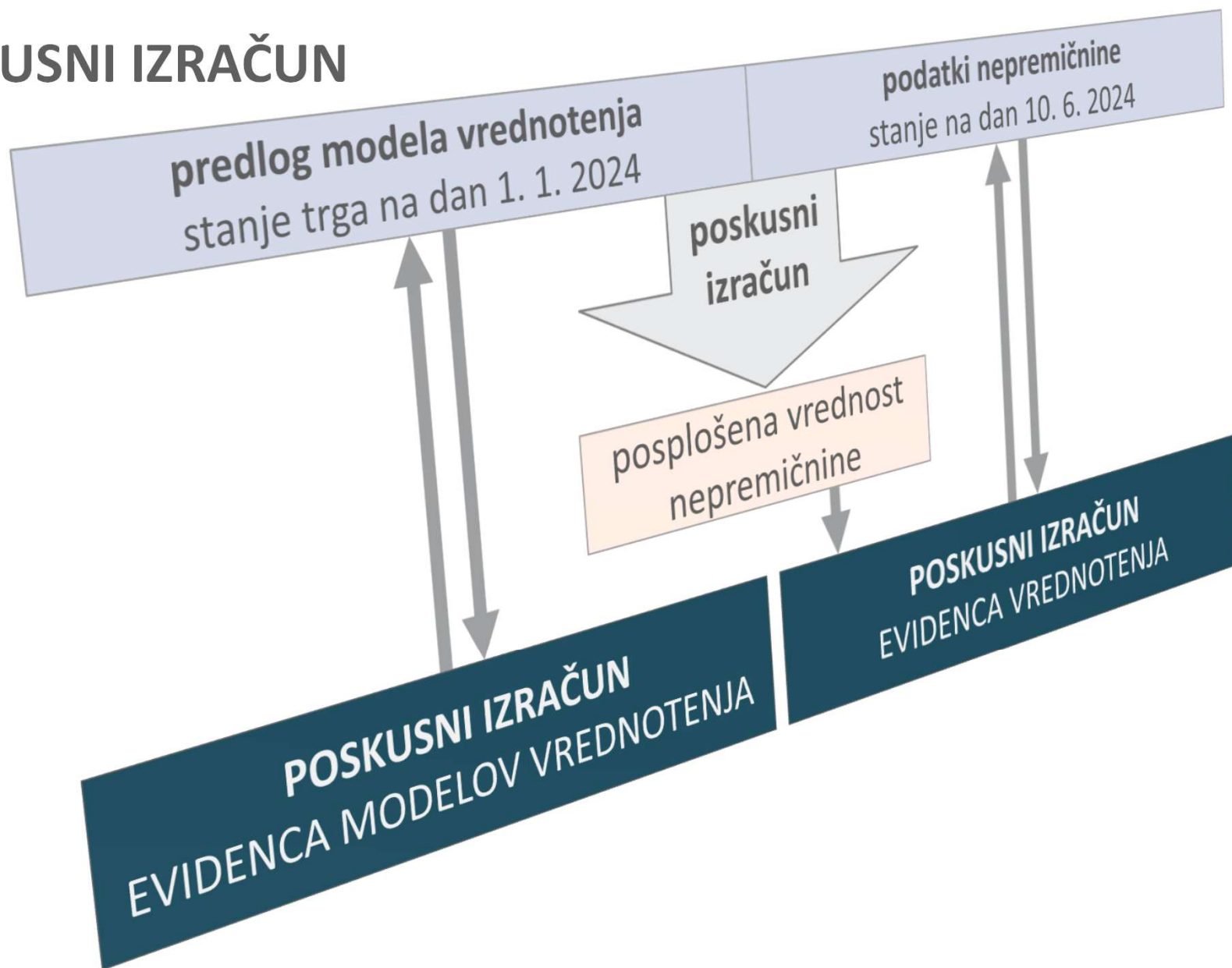
VSEBINA

1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN)
- 2. Javna razgrnitev modelov in poskusni izračun**
3. Predlog modelov vrednotenja
4. Pripis vrednosti
5. Ugotavljanje posebnih okoliščin

POSKUSNI IZRAČUN VREDNOSTI IN JAVNA RAZGRNITEV PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA 10. OKTOBRA – 25. NOVEMBRA 2024



POSKUSNI IZRAČUN



JAVNO DOSTOPNE VREDNOSTI

datum trga nepremičnin, ki ga odraža model

Datum modela: 31. 3. 2017

1. 1. 2020

1. 1. 2024

Datum podatkov: 31. 3. 2020

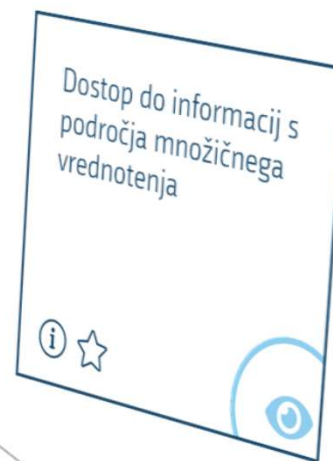
aktualni

10. 6. 2024

podatki
nepremičnin



- arhivski (zastareli) modeli
- arhivski (zastareli) podatki
- vrednosti (zastarele)

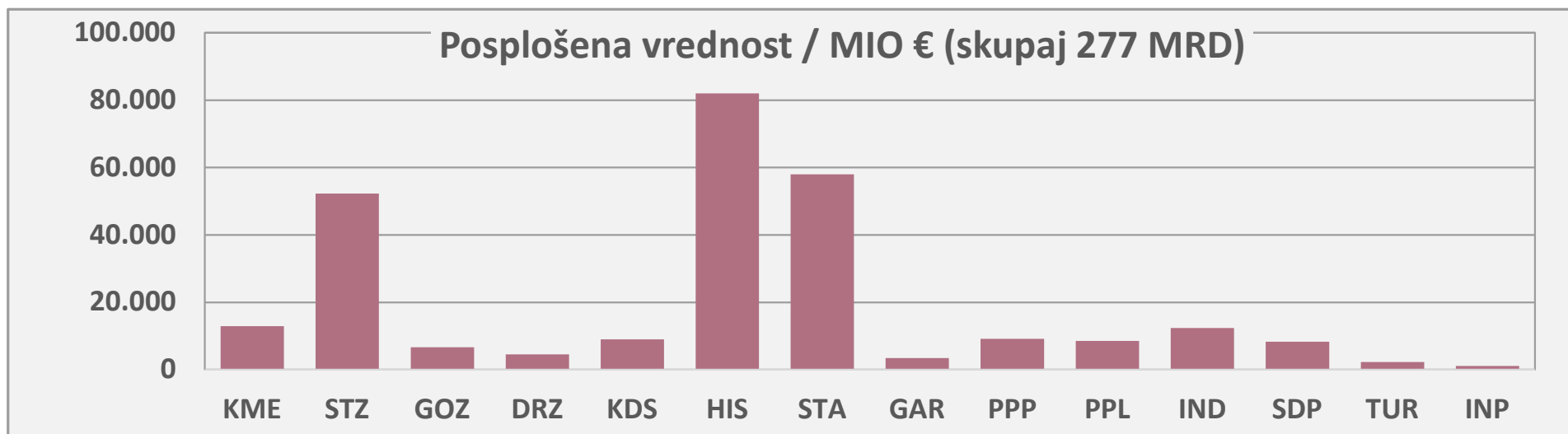
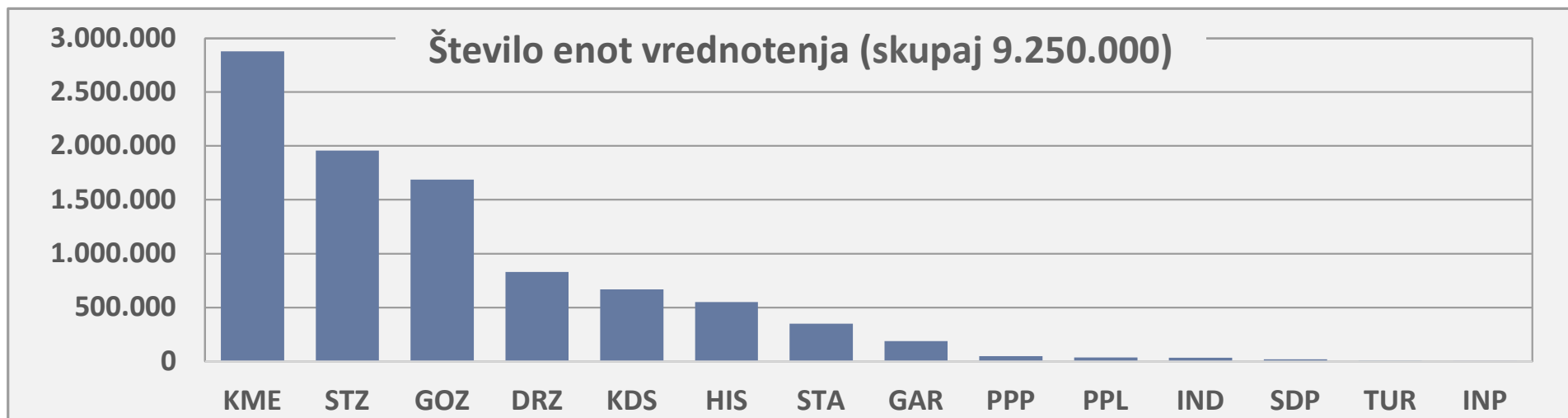


- veljavni (zastareli) modeli
- dnevno sveži podatki
- vrednosti (zastarele)

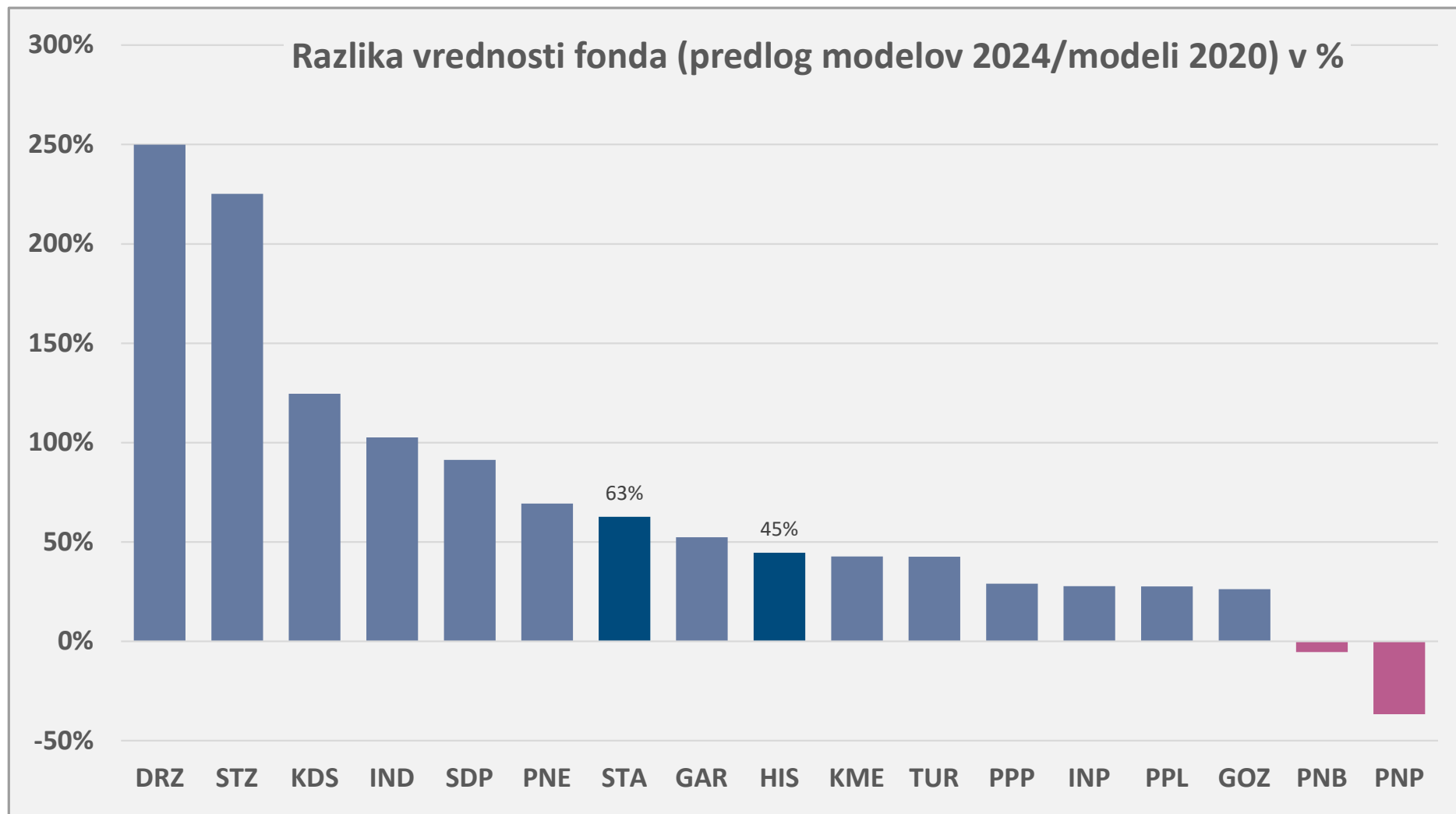


- **predlog** novih modelov
- **junijska** kopija podatkov
- **poskusne** aktualne vrednosti

ŠTEVILO ENOT VREDNOTENJA IN VREDNOSTI (10. 6. 2024)



PRIMERJAVA VREDNOSTI MODELOV 2020 IN PREDLOGA 2024



ŠTEVILO POSEBNIH ENOT VREDNOTENJA, VREDNOSTI

MODEL	Število enot vrednotenja	Posplošena vrednost v MIO €
PNB	562	894
PNE	985	5.783
PNP	5	1.131
	1.552	7.807

PODAJANJE PRIPOMB NA MODELE - DO 25. 11. 2024

Na zaris con in višino vrednostne ravni:

- pripombo lastniki pošljejo svoji občini na obrazcu **JR.MV-1**

Na ostale elemente modelov (vrednostne tabele, točkovnike, faktorje, ...):

- pripombo lastniki pošljejo GURS na obrazcu **JR.MV-2**
 - vrednotenje@gov.si
 - Geodetska uprava Republike Slovenije
Zemljemerska ulica 12
1000 Ljubljana

VSEBINA

1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN)
2. Javna razgrnitev modelov in poskusni izračun
- 3. Predlog modelov vrednotenja**
4. Pripis vrednosti
5. Ugotavljanje posebnih okoliščin

PREDLOG MODELOV ZA STANOVANJSKE NEPREMIČNINE



STA



HIS



GAR

SPREMEMBE GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Poleg spremembe coniranja, števila in vrednosti vrednostnih ravni, so glavne spremembe:

Model za stanovanja (STA)

- relacijska tabela (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- spremenjen izračun izmere
- spremenjen vpliv faktorjev oddaljenosti od linijskih objektov

Model za hiše (HIS)

- vrednost vrednostne ravni: sprememba razmerja med vrednostjo zemljišča in dela stavbe
- relacijska tabela (večje število razredov leta izgradnje in obnov)
- spremenjena enačba (pribitek k vrednosti zemljišča pod stavbo, ki je odvisen le od lokacije)
- spremenjen vpliv faktorjev oddaljenosti od linijskih objektov
- deli stavb z dejansko rabo 5 – Koča, dom se vrednotijo z modelom TUR

Model za garaže (GAR)

- sprememba faktorja za lastnosti

STA – MODEL ZA STANOVANJA



Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
2	Stanovanje
3	Oskrbovano stanovanje
4	Bivalna enota

$$V = VT \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{dp} \times F_{lege} \times F_{odd}$$

V Posplošena vrednost v € - za del stavbe, pripadajoče skupne dele in pripadajoče zemljišče pod stavbo

VT Vrednost iz vrednostne tabele glede na leto izgradnje in velikost

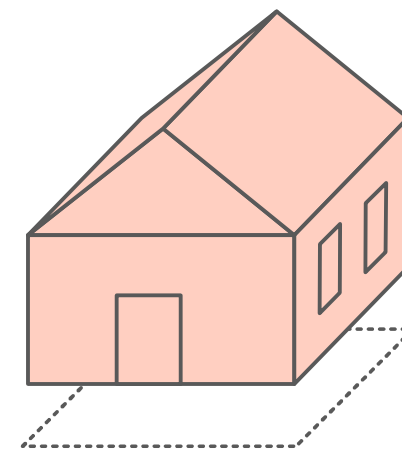
F_{obn} Faktor obnov

F_{last} Faktor lastnosti

F_{dp} Faktor dodatnih prostorov

F_{lege} Faktor lege stanovanja v stavbi

F_{odd} Faktor vplivnega območja



STA - LOKACIJA

1.024 vrednostnih con, 22 vrednostnih ravni

STANOVANJA

Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: STA_1482917

Vrednostna raven: 11

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:

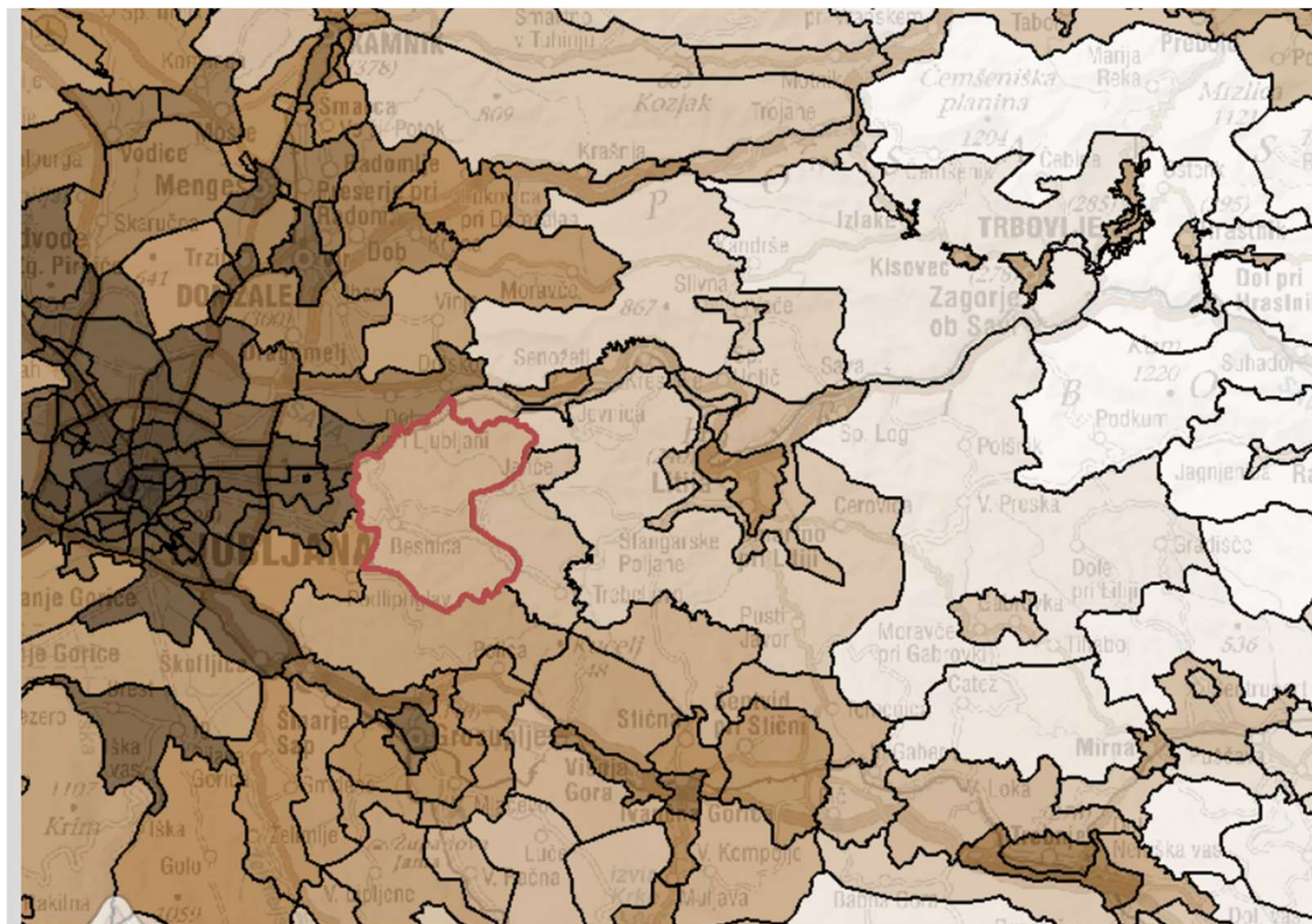
1 23.000 € (min)



96.800 € (za izbrano lokacijo)

50 m²,
1975 - 1979

22 280.100 € (max)



STA - VREDNOST IZ VREDNOSTNE TABELE (VT)

$$\text{velikost} = P(1, 3, 8) + 0,5 \times P(16) + 0,7 \times P(17) + 0,25 \times P(6, 7) + 0,2 \times P(10, 11) + 0,03 \times P(9)$$

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 – ruševina

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1979	1980 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	1999
0 - 14	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.560,00	1.661,40	1.770,60	1.872,00	1.926,60	1.973,40	2.028,00	2.082,60	2.129,00	
15 - 29	Osnova	23.400	24.960	26.520	28.080	28.860	29.640	30.420	31.200	31.980	
	Dodatni m ²	1.248,00	1.302,60	1.404,00	1.458,60	1.505,40	1.560,00	1.614,60	1.661,40	1.716,00	
30 - 49	Osnova	42.120	44.460	47.580	49.920	51.480	53.040	54.600	56.160	57.720	
	Dodatni m ²	1.092,00	1.131,00	1.209,00	1.287,00	1.326,00	1.365,00	1.404,00	1.443,00	1.482,00	
50 - 74	Osnova	63.960	67.080	71.760	75.660	78.000	80.340	82.680	85.020	87.360	
	Dodatni m ²	936,00	998,40	1.060,80	1.092,00	1.154,40	1.216,80	1.279,20	1.341,60	1.404,00	
75 - 99	Osnova	87.360	92.040	98.280	102.960	106.860	110.760	114.660	118.560	122.460	
	Dodatni m ²	811,20	842,40	873,60	904,80	936,00	967,20	998,40	1.029,60	1.060,80	
100 - 129	Osnova	107.640	113.100	120.120	125.580	130.260	134.160	138.840	142.740	146.640	
	Dodatni m ²	725,40	756,60	780,00	803,40	881,40	912,60	936,00	959,40	990,60	
130 -	Osnova	129.480	135.720	143.520	149.760	156.780	161.460	166.920	171.600	176.280	
	Dodatni m ²	663,00	670,80	678,60	686,40	694,20	709,80	741,00	764,40	787,80	

seštevek vrednosti za osnovo in dodatne m²

STA – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,29 \times L_{fasade} + 0,13 \times L_{strehe} + 0,29 \times L_{oken} + 0,29 \times L_{inštalacij}$

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove													
	- 1945	1946 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1979	1980 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
- 1945	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,11	1,13	1,15
1946 - 1954	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,11	1,13
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
2000 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STA - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
2 – Stanovanje	90
Druge lastnosti dela stavbe	
Število stanovanj v stavbi (velja samo za dejansko rabo s šifro: 2 - Stanovanje)	
Število stanovanj ≤ 5	20
$6 \leq$ število stanovanj ≤ 50 ali ni podatka o številu stanovanj v stavbi	10
Število stanovanj > 50	0
Dejanska raba	
3 – oskrbovano stanovanje	120
4 – bivalna enota	80

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	89	0,85
2	90	99	0,97
3	100	109	1,00
4	110	119	1,03
5	120	120	1,15

STA - FAKTOR DODATNIH PROSTOROV (F_{dp})

Opis	Točke
Dodatni prostori	
Dejanska raba	
2 – Stanovanje	0
Skupna površina dodatnih prostorov (P)	
Razredi površin (velja samo za dejansko rabo s šifro: 2 - Stanovanje)	
$0 \text{ m}^2 \leq P < 50 \text{ m}^2$	20
Površina za (1) bivalni prostor $< 75 \text{ m}^2$ ali ni podatka o površini prostora (1) bivalni prostor in $P \geq 50 \text{ m}^2$	20
$75 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor $< 100 \text{ m}^2$ in $50 \text{ m}^2 \leq P < 75 \text{ m}^2$	40
$75 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor $< 100 \text{ m}^2$ in $75 \text{ m}^2 \leq P < 100 \text{ m}^2$	60
$75 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor $< 100 \text{ m}^2$ in $100 \text{ m}^2 \leq P$	80
$100 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor in $50 \text{ m}^2 \leq P < 75 \text{ m}^2$	60
$100 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor in $75 \text{ m}^2 \leq P < 100 \text{ m}^2$	80
$100 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor in $100 \text{ m}^2 \leq P$	100
Dejanska raba	
3 – Oskrbovano stanovanje	20
4 – Bivalna enota	20

točke za dodatne prostore se določi na osnovi dejanske rabe dela stavbe in površine dodatnih prostorov $P = P(10) + P(11)$

Prostori
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	20	1,00
2	21	40	1,02
3	41	60	1,05
4	61	80	1,07
5	81	100	1,10

na osnovi doseženih točk se določi faktor dodatnih prostorov F_{dp}

STA - FAKTOR LEGE (F_{lege})

Opis	Točke
Vpliv lege¹ stanovanja v stavbi	
Ni v kleti in ima dvigalo	
Stanovanje je v pritličju, nadstropju ali ni podatka o legi stanovanja v stavbi in je dostopno z dvigalom.	10
V nižjih nadstropjih brez dvigala	
Stanovanje je v pritličju, do vključno 3. nadstropja ali ni podatka o legi stanovanja v stavbi in ni dostopno z dvigalom ali ni podatka o dvigalu	10
Višja nadstropja in brez dvigala	
Stanovanje je v 4. nadstropju ali višje in nima dvigala.	4
Kletno stanovanje	
Stanovanje je v kleti	2

na osnovi podatkov o posameznem delu stavbe (kombinacije lege stanovanja v stavbi in prisotnosti dvigala) se s točkovnikom določijo točke za lego stanovanja

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	3	0,90
2	4	7	0,95
3	8	10	1,00

na osnovi doseženih točk se določi faktor lege F_{lege}

STA - FAKTOR ODDALJENOSTI OD LINIJSKIH OBJEKTOV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (F_{odd})

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost	Faktor	Najnižji možni skupni faktor
Ceste	Avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,90	0,85
	1. in 2. red	≤ 50 m	0,90	
Železnice	Vse	≤ 75 m	0,90	
Daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
	Nad 110 kV	≤ 40 m	0,90	

vplivna območja linijskih objektov (cest, železnic, daljnovodov)

na osnovi oddaljenosti od linijskih objektov se določi **faktor oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture F_{odd}**

če obstaja več vplivov na isto nepremičnino, potem se določi **skupni faktor oddaljenosti** z množenjem faktorjev posameznih vplivov, pri čemer je skupni faktor **navzdol omejen**

HIS – MODEL ZA HIŠE

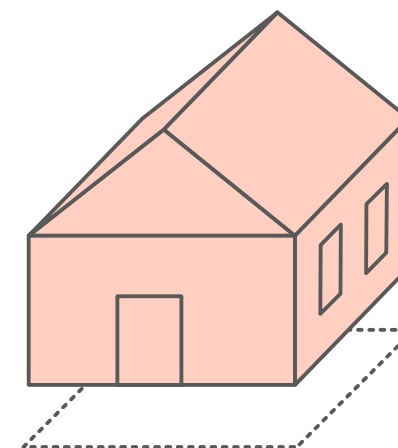
Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
1	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
47	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi



$$V = (V_{his} + V_{zps}) \times F_{odd}$$

$$V = (VT_{his} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + VT_z \times F_{d_dst} + P_{zps} \times VT_{zm2}) \times F_{odd}$$

- V Posplošena vrednost določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo
- V_{his} Vrednost dela stavbe
- V_{zps} Vrednost zemljišča pod stavbo
- F_{odd} Faktor vplivnega območja
- VT_{his} Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na leto izgradnje in velikost
- F_{obn} Faktor obnov
- F_{last} Faktor lastnosti
- F_{nk} Faktor nosilne konstrukcije
- P_{zps} Površina zemljišča pod stavbo, ki ga upoštevamo pri delu stavbe
- VT_z Osnovna vrednost zemljišča pod stavbo iz vrednostne tabele
- F_{d_dst} Faktor za korekcijo osnovne vrednosti zemljišča pod stavbo
- VT_{zm2} Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo



HIS - LOKACIJA

1.024 vrednostnih con, 30 vrednostnih ravni

HIŠE

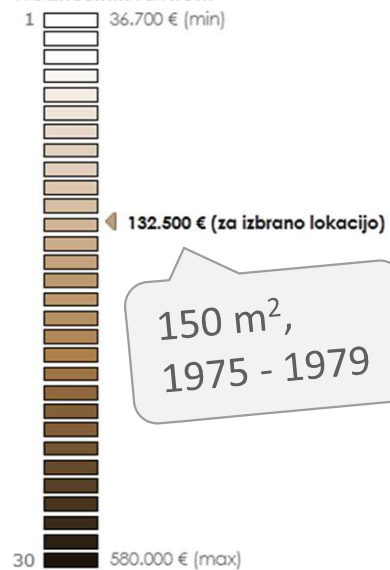
Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: HIS_1485725

Vrednostna raven: 12

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



HIS - VREDNOST IZ VREDNOSTNE TABELLE (VT)

$$\text{velikost} = \text{neto_tlorisna_pov_DS} - P(10, 11) - 0,5 \times P(16) - 0,4 \times P(17) - 0,2 \times P(6, 9, 14)$$

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 - ruševina

Velikost (m ²)		Leto izgradnje										
		- 1945	1946 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1979	1980 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	515,20	582,40	694,40	828,80	1.030,40	1.120,00	1.254,40	1.344,00	1.478,40	1.814,40	1.948,80
50 - 99	Osnova	25.760	29.120	34.720	41.440	51.520	56.000	62.720	67.200	73.920	90.720	99.840
	Dodatni m2	291,20	403,20	470,40	582,40	649,60	694,40	739,20	851,20	940,80	1.008,00	1.076,80
100 - 149	Osnova	40.320	49.280	58.240	70.560	84.000	90.720	99.680	109.760	120.960	141.120	152.320
	Dodatni m2	268,80	313,60	358,40	515,20	560,00	582,40	604,80	672,00	784,00	851,20	918,40
150 - 199	Osnova	53.760	64.960	76.160	96.320	112.000	126.560	138.880	148.960	161.280	174.720	183.680
	Dodatni m2	201,60	224,00	246,40	268,80	291,20	313,60	336,00	360,00	380,80	403,20	425,60
200 - 249	Osnova	63.840	76.160	88.480	109.760	126.560	138.880	148.960	161.280	176.960	209.440	224.000
	Dodatni m2	156,80	179,20	201,60	224,00	246,40	268,80	291,20	313,60	380,80	448,00	515,20
250 - 299	Osnova	71.680	85.120	98.560	120.960	138.880	148.960	161.280	176.960	200.480	231.840	246.400
	Dodatni m2	134,40	156,80	179,20	201,60	224,00	246,40	268,80	291,20	336,00	380,80	425,60
300 - 349	Osnova	78.400	92.960	107.520	131.040	150.080	161.280	174.720	191.520	217.280	250.880	266.560
	Dodatni m2	112,00	134,40	156,80	179,20	201,60	224,00	246,40	268,80	291,20	313,60	336,00
350 -	Osnova	84.000	99.680	115.360	140.000	160.160	172.480	187.040	204.960	231.840	266.560	282.240
	Dodatni m2	100,80	112,00	123,20	134,40	145,60	156,80	179,20	201,60	224,00	246,40	268,80

seštevek vrednosti za
osnovo in dodatne m²

Št. vrednostne ravni	Osnovna vrednost zemljišča pod stavbo (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
10	17.200	78,00

vrednost m² zemljišča pod stavbo, TVR_z

HIS – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,25 \times L_{fasade} + 0,25 \times L_{strehe} + 0,25 \times L_{oken} + 0,25 \times L_{inštalacij}$

faktor
obnove F_{obn}
se določi na
osnovi
leta
izgradnje in
povprečnega
leta obnove

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove													
	- 1945	1946 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1979	1980 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
- 1945	1,00	1,09	1,25	1,35	1,49	1,60	1,72	1,85	1,95	2,07	2,25	2,40	2,55	2,70
1946 - 1954	1,00	1,00	1,15	1,27	1,38	1,53	1,64	1,77	1,82	1,95	2,08	2,18	2,32	2,43
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,15	1,26	1,36	1,43	1,55	1,59	1,69	1,80	1,90	2,00	2,15
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,20	1,28	1,37	1,44	1,49	1,53	1,67	1,74	1,80
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,13	1,19	1,25	1,30	1,33	1,48	1,52	1,57
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22	1,26	1,42	1,43	1,48
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18	1,30	1,32	1,35
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,09	1,14	1,24	1,26	1,29
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,07	1,13	1,16	1,18
2000 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,07	1,10	1,11
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,05	1,06
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

HIS - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi	80
47 - Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	60
Druge lastnosti dela stavbe	
Priključki in inštalacije	
Vodovod ali ni podatka o vodovodu	2
Elektrika ali ni podatka o elektriki	5
Kanalizacija ali ni podatka o kanalizaciji	8
Tip stavbe	
1 – samostoječa stavba ali ni podatka o tipu stavbe	5
2 – krajna vrstna stavba	0
3 – vmesna vrstna stavba	0

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	66	0,72
2	67	71	0,75
3	72	76	0,77
4	77	80	0,80
5	81	85	0,82
6	86	89	0,85
7	90	91	0,88
8	92	94	0,92
9	95	96	0,95
10	97	98	0,97
11	99	99	0,99
12	100	100	1,00

HIS - FAKTOR NOSILNE KONSTRUKCIJE (F_{nk})

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Beton, železobeton	1,00
Kamen	1,00
Les, leto izgradnje ≤ 1985	0,90
Les, $1985 < \text{leto izgradnje} < 2000$	0,95
Les, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Kombinacija različnih materialov	1,00
Kovinska konstrukcija	1,00
Montažna gradnja, leto izgradnje ≤ 1985	0,90
Montažna gradnja, $1985 < \text{leto izgradnje} < 2000$	0,95
Montažna gradnja, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Drug material	1,00

na osnovi materiala nosilne konstrukcije stavbe in leta izgradnje se določi faktor nosilne konstrukcije F_{nk}

HIS - FAKTOR ZA KOREKCIJO OSNOVNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA POD STAVBO (F_{d_dst})

Opis	Faktor
Dejanska raba dela stavbe	
1 – Stanovanje v enostanovanjski stavbi	1,00
47 – Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Delež dela stavbe v stavbi kot odstotek neto tlorisne površine dela stavbe glede na neto tlorisno površino stavbe. Zaokrožen je na 4 decimalna mesta.

HIS - FAKTOR ODDALJENOSTI OD LINIJSKIH OBJEKTOV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE (F_{odd})

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost	Faktor	Najnižji možni skupni faktor
Ceste	Avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,90	0,85
	1. in 2. red	≤ 50 m	0,90	
Železnice	Vse	≤ 75 m	0,90	
Daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
	Nad 110 kV	≤ 40 m	0,90	

vplivna območja linijskih objektov (cest, železnic, daljnovodov)

na osnovi oddaljenosti od linijskih objektov se določi **faktor oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture F_{odd}**

če obstaja več vplivov na isto nepremičnino, potem se določi **skupni faktor oddaljenosti** z množenjem faktorjev posameznih vplivov, pri čemer je skupni faktor **navzdol omejen**

GAR – MODEL ZA GARAŽE

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
15	Garaža
16	Garažno parkirno mesto



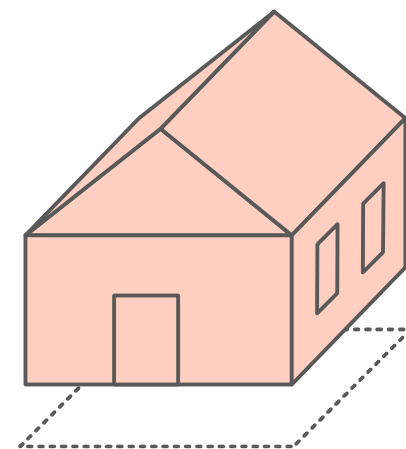
$$V = VT \times F_{last} \times F_{gar}$$

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



GAR - LOKACIJA

233 vrednostnih con, 19 vrednostnih ravni

GARAŽE

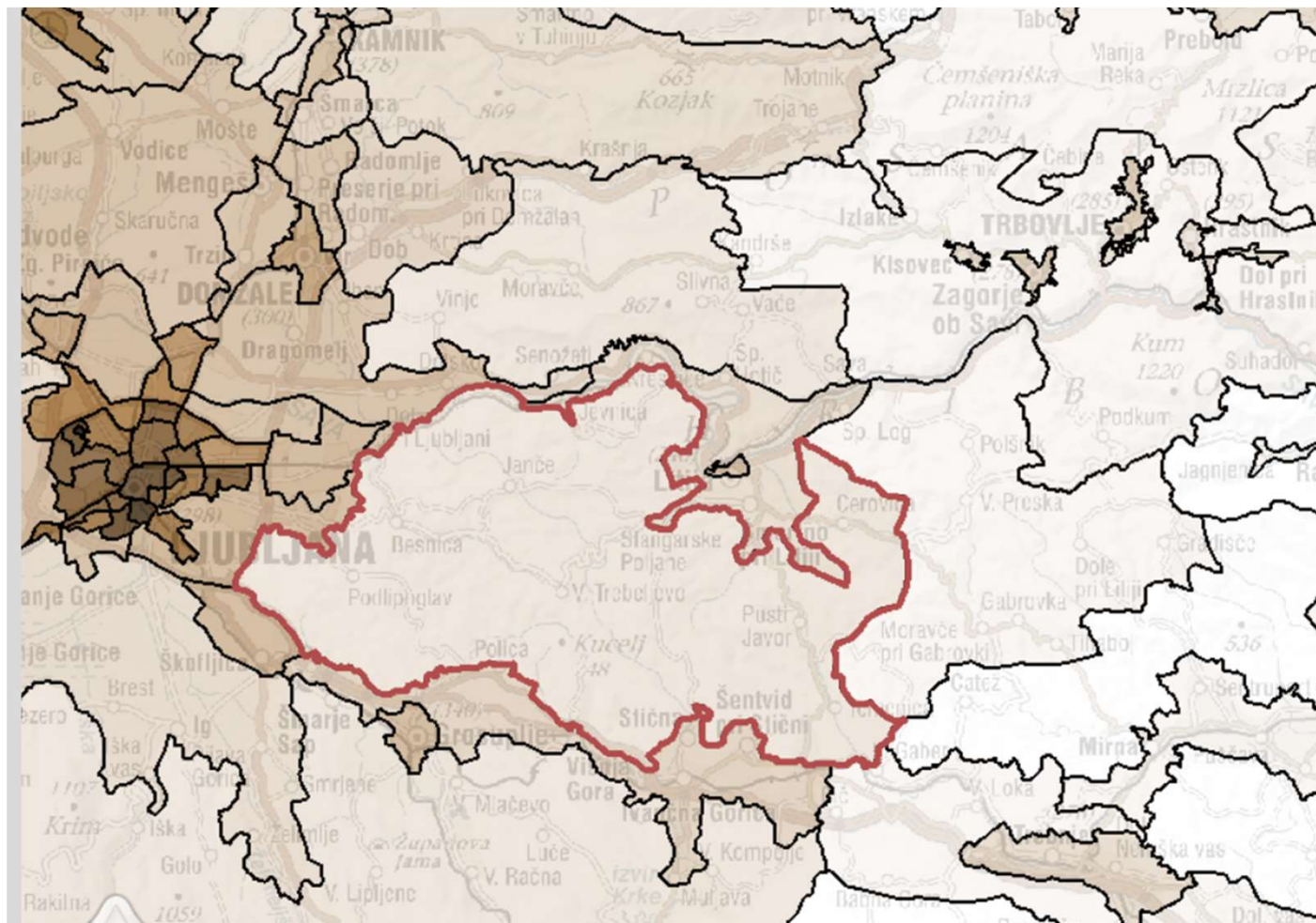
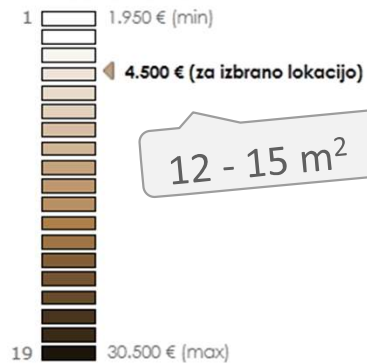
Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: GAR_1490391

Vrednostna raven: 4

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



GAR - VREDNOST IZ TABELE VREDNOSTNIH RAVNI (TVR)

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	2.600
2	3.200
3	3.800
4	4.500
5	5.300
6	6.200
7	7.100
8	8.200
9	9.400
10	10.800
11	12.300
12	14.000
13	15.800
14	17.800
15	19.900
16	22.100
17	24.600
18	27.400
19	30.500

GAR - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
15 – Garaža	1
Površina garaže	
Majhne garaže, v katere je avtomobil skoraj nemogoče parkirati ($10 \text{ m}^2 \leq \text{velikost} \leq 11 \text{ m}^2$)	0
Majhne garaže (velikost $< 10 \text{ m}^2$) in garaže, v katere je vsaj manjši avtomobil mogoče parkirati (velikost $> 11 \text{ m}^2$)	1
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
16 – Garažno parkirno mesto	2

na osnovi podatkov o posameznem delu stavbe se s točkovnikom določijo točke za lastnosti. Za dejansko rabo dela stavbe (15) garaža, se upošteva velikost prostora (6) garaža

za dejansko rabo dela stavbe (16) garažno parkirno mesto se površina ne upošteva

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	1	0,95
2	2	2	1,00

GAR - FAKTOR VELIKOSTI (F_{gar})

Razred	Opis	Površina	Faktor
1	Izredno majhni prostori	$0 \text{ m}^2 < P < 2 \text{ m}^2$	0,20
2	Primerno za motorje	$2 \text{ m}^2 \leq P < 10 \text{ m}^2$	0,50
3	Primerno za manjši avto	$10 \text{ m}^2 \leq P < 12 \text{ m}^2$	0,90
4	Običajno parkirišče	$12 \text{ m}^2 \leq P < 15 \text{ m}^2$	1,00
5	Večje parkirišče (1 do 10 parkirnih mest); npr.: samostoječe garaže, delavnice, garaže v gasilskih domovih	$15 \text{ m}^2 \leq P \leq 150 \text{ m}^2$	$\text{round}(P/15; 2)^*$
6	Število celih parkirišč (11 do 37 parkirnih mest, velikih 13 m^2); garaže, kjer je površina (6) garaže ali (7) garažnega parkirnega prostora ločena od vozne površine; manjše garažne hiše	$150 \text{ m}^2 < P < 494 \text{ m}^2$	$\text{rounddown}(P/13; 0)^{**}$
7	Večje parkirne hiše (38 in več parkirnih mest)	$494 \text{ m}^2 \leq P$	$0,98 \times \text{rounddown}(P/13; 0)^{***}$

faktor velikosti je določen na osnovi podatka o velikosti prostora (6) garaža oz. (7) garažni parkirni prostor

$$P = P(6) + P(7)$$

PREDLOG MODELOV ZA ZEMLJIŠČA



SPREMEMBE GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Poleg spremembe coniranja in vrednosti vrednostnih ravni, so glavne spremembe:

Model za stavbna zemljišča (STZ)

- večji nabor vrednostnih ravni (dodana VR 31)

Model za kmetijska zemljišča (KME)

Model za gozd (GOZ)

Model druga zemljišča (DRZ)

- večji nabor vrednostnih ravni (dodana VR 31)

STZ – MODEL ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA



$$V = P_A \times VT_A + P_B \times VT_B + P_C \times VT_C + P_D \times VT_D + P_E \times VT_E + P_F \times VT_F + P_G \times VT_G$$

V Posplošena vrednost

P_{A-G} Površina zemljišča (dela parcele) z namensko rabo (A-G); v površino se ne šteje zemljišča pod stavbo

VT_{A-G} Vrednost m² zemljišča glede na skupino STZ (A–G) iz vrednostne tabele

A	pretežno območja centralnih dejavnosti (poslovno gospodarska raba, turizem, posebna raba)
B	pretežno območja stanovanjske rabe
C	pretežno proizvodna območja (industrijska, proizvodna raba, površine pridobivanja mineralnih surovin)
D	parki in zelene površine
E	prometna območja (enako kot model DRZ – ceste, železnice)
F	območja varstva, obrambe
G	neplodna zemljišča, vodna, ostalo (enako kot model DRZ – vodna zemljišča)

STZ - NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ

Skupina STZ	Šifra namenske rabe zemljišča
A	10200, 10210, 10220, 10400, 10410, 10420
B	10000, 10100, 10110, 10120, 10130, 10140, 11100, 11200
C	10300, 10310, 10320, 10330, 50100, 50110, 50120
D	10430, 10500, 10510, 10520, 10530, 10540, 10550
E	10600, 10610, 10620, 10630, 10640, 10650, 10660, 10700, 10800, 10900
F	11000, 50200, 50300
G	40000, 40100, 40110, 40120, 40200, 50000, 50400

STZ - LOKACIJA

1.024 vrednostnih con, 31 vrednostnih ravni

STAVBNA ZEMLJIŠČA

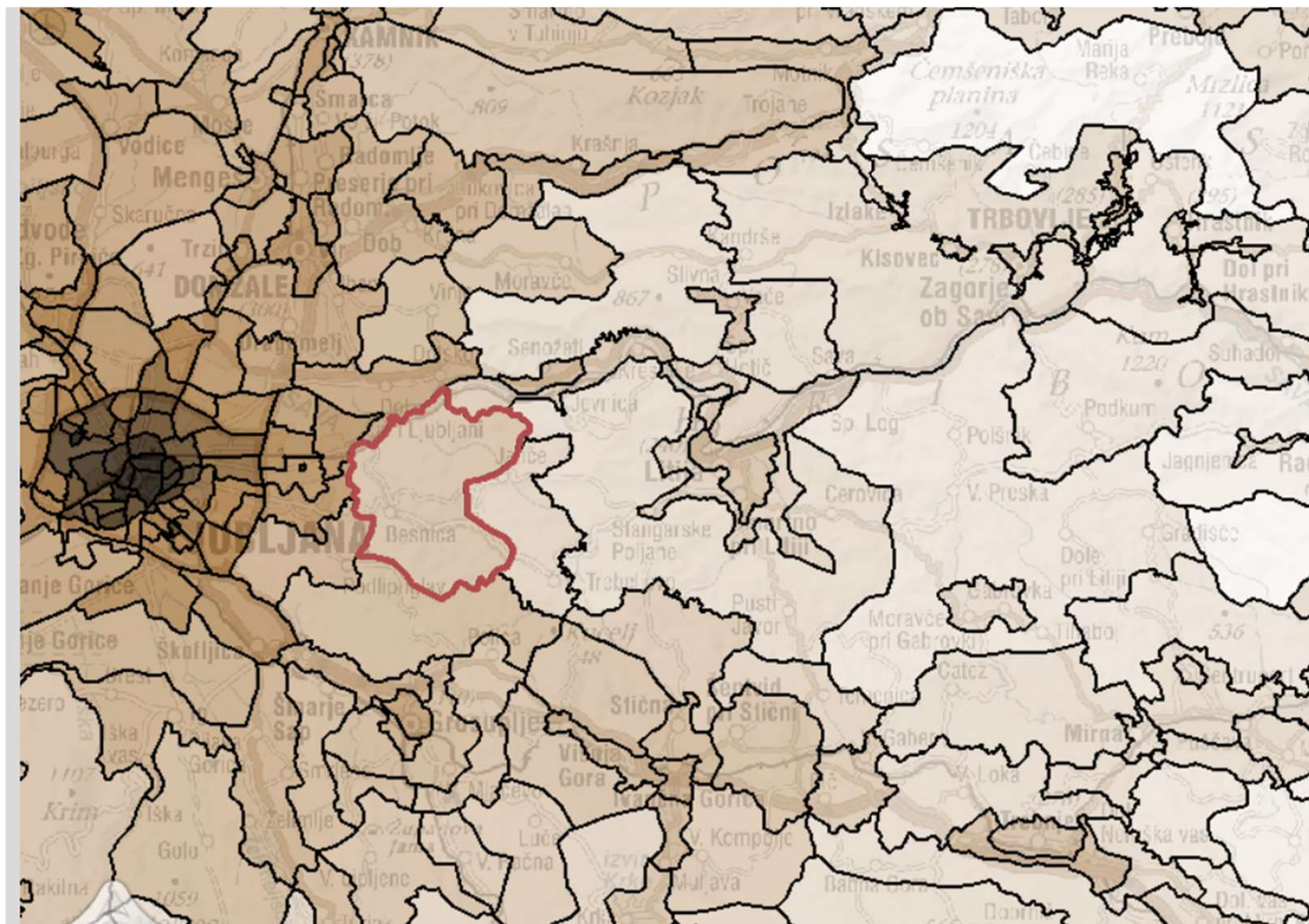
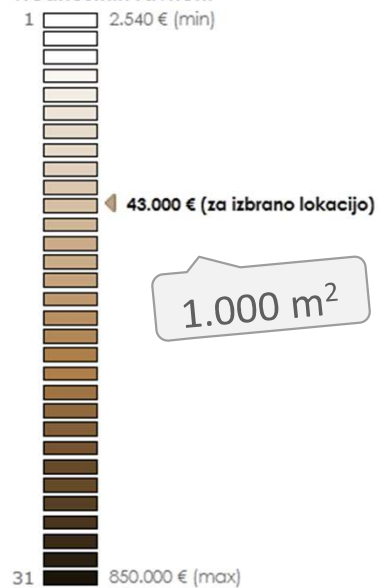
Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: STZ_1486477

Vrednostna raven: 11

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



STZ – VREDNOSTNA TABELA (VT_x)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
		A	B	C	D	E	F	G
1	3.600	4,30	3,60	2,70	1,40	1,10	0,60	0,10
2	4.600	5,50	4,60	3,50	1,80	1,40	0,77	0,12
3	5.900	7,00	5,90	4,40	2,30	1,80	0,98	0,15
4	7.600	9,10	7,60	5,70	2,90	2,30	1,26	0,19
5	9.700	11,60	9,70	7,30	3,70	2,90	1,61	0,24
6	12.400	14,90	12,40	9,30	4,70	3,70	2,05	0,30
7	16.000	19,20	16,00	12,00	6,00	4,70	2,62	0,37
8	20.500	24,50	20,50	15,40	7,70	5,90	3,33	0,45
9	26.300	31,50	26,30	19,70	9,80	7,50	4,22	0,55
10	33.600	40,30	33,60	25,20	12,50	9,40	5,36	0,68
11	43.000	51,50	43,00	32,30	15,90	11,80	6,81	0,84
12	55.000	66,00	55,00	41,30	20,20	14,80	8,65	1,02
13	70.000	84,00	70,00	52,50	25,40	18,50	10,90	1,25
14	88.000	106,00	88,00	66,00	32,00	23,00	13,62	1,51
15	110.000	132,00	110,00	82,50	40,00	28,00	16,90	1,81

KME – MODEL ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA



Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišč
20000	Območja kmetijskih zemljišč
20100	Najboljša kmetijska zemljišča
20200	Druga kmetijska zemljišča

$$V = V_z + V_{tn}$$

$$V = P_z \times VT_z \times F_{bon} + (P_{hme} \times VT_{hme} + P_{vin} \times VT_{vin} + P_{sad} \times VT_{sad} + P_{olj} \times VT_{olj})$$

V Posplošena vrednost, določena za zemljišče (s trajnim nasadom)

V_z Vrednost zemljišča brez trajnega nasada

V_{tn} Vrednost trajnega nasada

VT_z Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča brez trajnega nasada

P_z Površina zemljišča (dela parcele) po 3. členu ZMVN-1, katerega namenska raba se vrednoti

F_{bon} Faktor bonitete

VT_{hme} Vrednost iz vrednostne tabele za m² trajnega nasada hmeljišče

P_{hme} Površina trajnega nasada hmeljišče glede na podrobnejšo dejansko rabo

VT_{vin} Vrednost iz vrednostne tabele za m² trajnega nasada vinograd

P_{vin} Površina trajnega nasada vinograd glede na podrobnejšo dejansko rabo



KME - LOKACIJA

227 vrednostnih con, 18 vrednostnih ravni

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

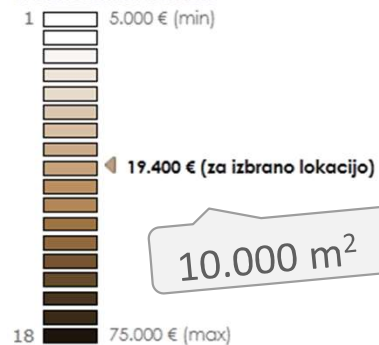
Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

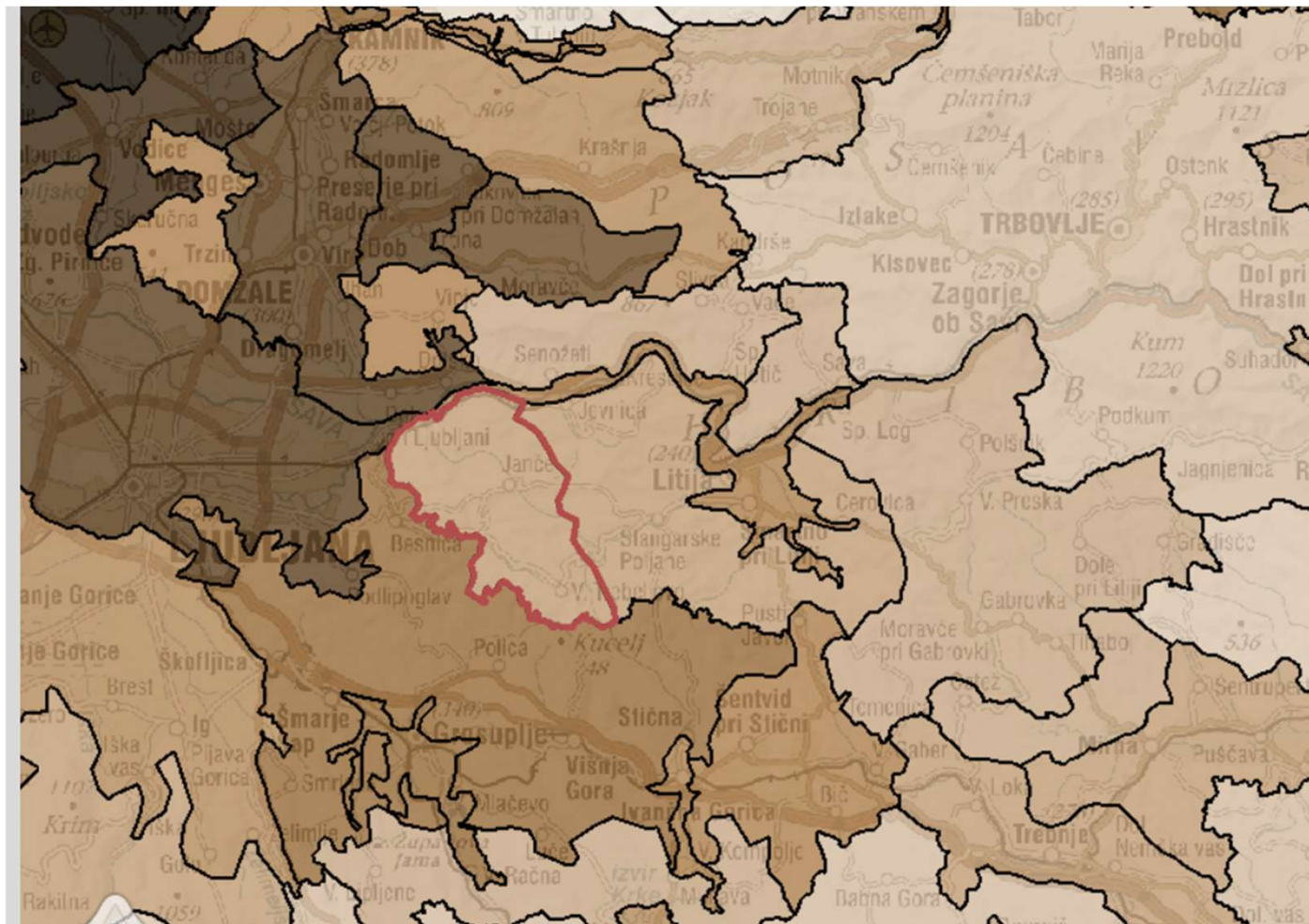
Oznaka vrednostne cone: KME_1490553

Vrednostna raven: 9

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



10.000 m²



KME – vrednostna tabela (VT_x)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na vrsto trajnega nasada (EUR)			
			hmeljišče	vinograd	intenzivni sadovnjak	oljčnik
1	5.700	0,57	1,00	1,00	1,20	1,10
2	6.700	0,67	1,00	1,00	1,20	1,10
3	7.800	0,78	1,00	1,00	1,20	1,10
4	9.200	0,92	1,00	1,00	1,20	1,10
5	10.700	1,07	1,00	1,00	1,20	1,10
6	12.400	1,24	1,00	1,00	1,20	1,10
7	14.500	1,45	1,00	1,00	1,20	1,10
8	16.700	1,67	1,00	1,00	1,20	1,10
9	19.400	1,94	1,00	1,00	1,20	1,10
10	22.600	2,26	1,00	1,00	1,20	1,10
11	26.200	2,62	1,00	1,00	1,20	1,10
12	30.500	3,05	1,00	1,00	1,20	1,10
13	35.300	3,53	1,00	1,00	1,20	1,10
14	41.000	4,10	1,00	1,00	1,20	1,10
15	47.600	4,76	1,00	1,00	1,20	1,10
16	55.400	5,54	1,00	1,00	1,20	1,10
17	64.400	6,44	1,00	1,00	1,20	1,10

opcijsko

KME – FAKTOR BONITETE (F_{bon})

Razred	Boniteta		Faktor
	Od	Do	
1	0	0	0,10
2	1	9	0,20
3	10	15	0,35
4	16	20	0,45
5	21	25	0,55
6	26	30	0,65
7	31	35	0,75
8	36	39	0,85
9	40	45	0,90
10	46	55	1,00
11	56	70	1,10
12	71	89	1,20
13	90	100	1,30

GOZ – MODEL ZA GOZDNA ZEMLJIŠČA

Šifra	Vrsta namenske rabe zemljišč
30000	Območja gozdnih zemljišč
30100	Gozdna zemljišča

$$V = P \times VT \times F_{bon} \times F_{rk} \times F_{odp} \times F_{pov}$$

- V** Posplošena vrednost v €
- P** Površina zemljišča (dela parcele) po namenski rabi GOZ
- VT** Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča po modelu GOZ
- F_{bon}** Faktor bonitete
- F_{rk}** Faktor rastiščnega koeficienta
- F_{odp}** Faktor odprtosti
- F_{pov}** Faktor površine gozdnega zemljišča



GOZ - LOKACIJA

125 vrednostnih con, 10 vrednostnih ravni

GOZD

Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

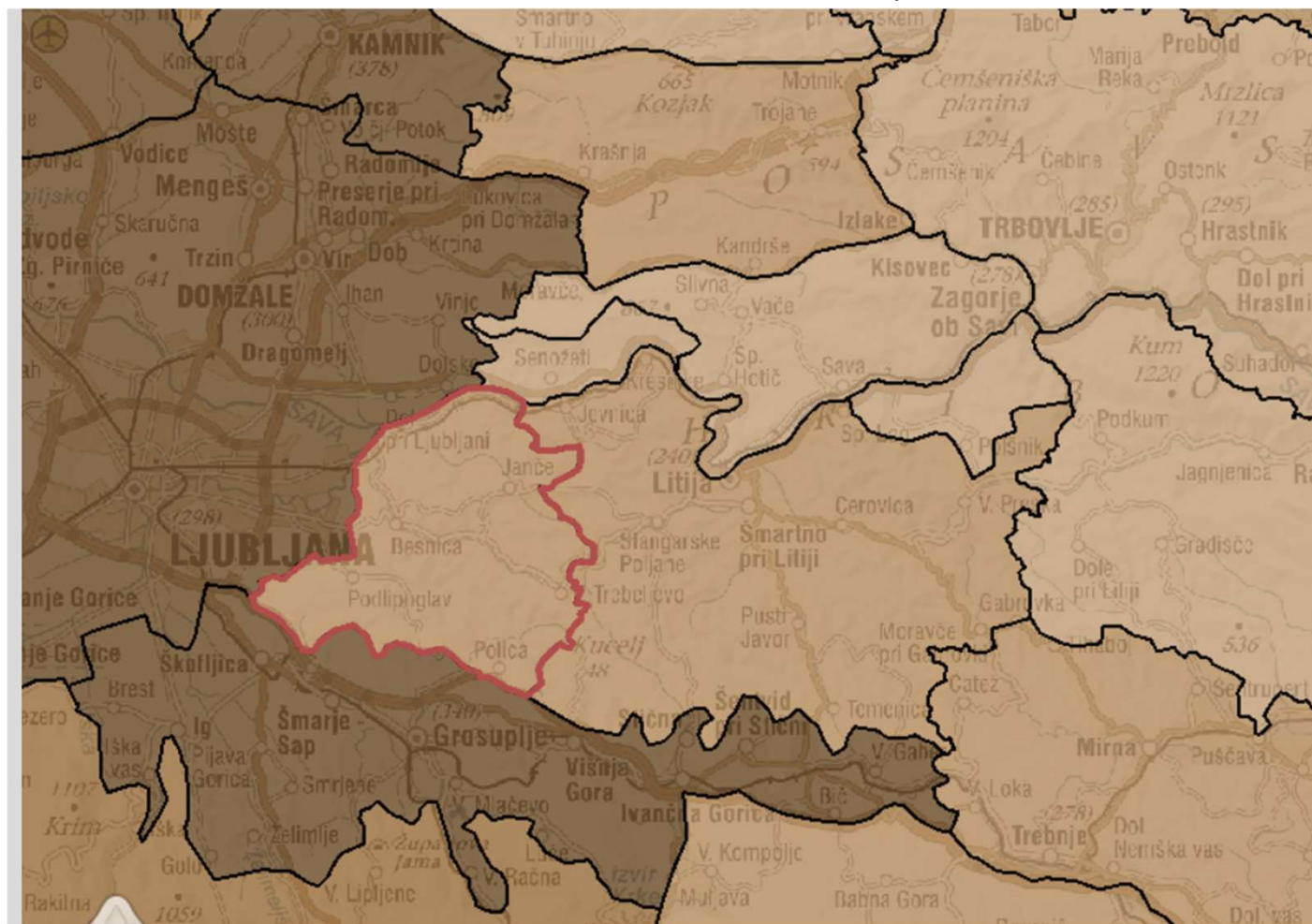
Oznaka vrednostne cone: GOZ_1490778

Vrednostna raven: 6

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



10.000 m²



GOZ – VREDNOSTNA TABELA (TVR)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča (EUR)
1	3.500	0,35
2	4.100	0,41
3	4.800	0,48
4	5.600	0,56
5	6.600	0,66
6	7.900	0,79
7	9.500	0,95
8	11.400	1,14
9	13.700	1,37
10	16.400	1,64

GOZ – FAKTOR BONITETE (F_{bon}) / RASTIŠČNEGA KOEFICIENTA (F_{rk})

Razred	Boniteta		Faktor
	Od	Do	
1	0	9	0,70
2	10	15	0,85
3	16	20	0,95
4	21	30	1,00
5	31	40	1,05
6	41	100	1,10

faktor
bonitete F_{bon}

Razred	Rastiščni koeficient		Faktor
	Od	Do	
1	0	2	0,75
2	3	4	0,85
3	5	6	0,90
4	7	8	0,95
5	9	10	1,00
6	11	12	1,05
7	13	14	1,10
8	15	16	1,15
9	17	17	1,20

faktor
rastiščnega
koeficienta F_{rk}

GOZ – FAKTOR ODPRTOSTI (F_{odp}) / POVRŠINE GOZ. ZEM. (F_{pov})

Razred	Odprtost		Faktor
	Od	Do	
1	0	49	0,50
2	50	69	0,80
3	70	79	0,85
4	80	99	0,90
5	100	100	1,00

faktor
odprtosti F_{odp}

Razred	Površina zemljišča v [m ²]		Faktor
	Od	Do	
1	0	999	1,15
2	1.000	4.999	1,10
3	5.000	9.999	1,05
4	10.000	49.999	1,00
5	50.000	149.999	0,94
6	150.000	499.999	0,87
7	500.000	1.999.999	0,80
8	2.000.000	1.000.000.000	0,70

faktor
površine
gozdnega
zemljišča F_{pov}

DRZ – MODEL ZA DRUGA ZEMLJIŠČA



$$V = P_{\text{poz}} \times VT_{\text{poz}} + P_{\text{vod}} \times VT_{\text{vod}}$$

- V** Posplošena vrednost, določena za zemljišče po modelu DRZ
- P_{poz}** Površina zemljišča (dela parcele) dejanske rabe skupine POZ
- P_{vod}** Površina zemljišča (dela parcele) dejanske rabe skupine VOD
- VT_{poz}** Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča za skupino POZ
- VT_{vod}** Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča za skupino VOD



DRZ – VRSTE DEJANSKIH RAB

Šifra	Vrsta dejanske rabe zemljišča	Opis dejanske rabe zemljišča	Skupina DRZ
32	Javna državna cestna infrastruktura	Pripadajoče zemljišče državne javne cestne infrastrukture, na katerem so objekti in naprave, potrebni za nemoteno odvijanje javnega cestnega prometa ter zemljišča, potrebna za uporabo teh objektov in naprav v skladu z zakonom, ki ureja ceste.	POZ
34	Javna občinska cestna infrastruktura	Pripadajoče zemljišče občinske javne cestne infrastrukture, na katerem so objekti in naprave, potrebni za nemoteno odvijanje javnega cestnega prometa ter zemljišča, potrebna za uporabo teh objektov in naprav v skladu s predpisi, ki urejajo ceste.	POZ
36	Javna železniška infrastruktura	Pripadajoče zemljišče javne železniške infrastrukture, na katerem so objekti in naprave, potrebni za nemoteno odvijanje javnega železniškega prometa, ter zemljišče, potrebno za uporabo teh objektov in naprav v skladu s predpisi, ki urejajo železniški promet.	POZ
40	Vodna zemljišča	Zemljišče, ki je v skladu s predpisi, ki urejajo vode, opredeljeno kot vodno zemljišče morja ali celinskih voda.	VOD

DRZ - LOKACIJA

1.024 vrednostnih con, 31 vrednostnih ravni

DRUGA ZEMLJIŠČA

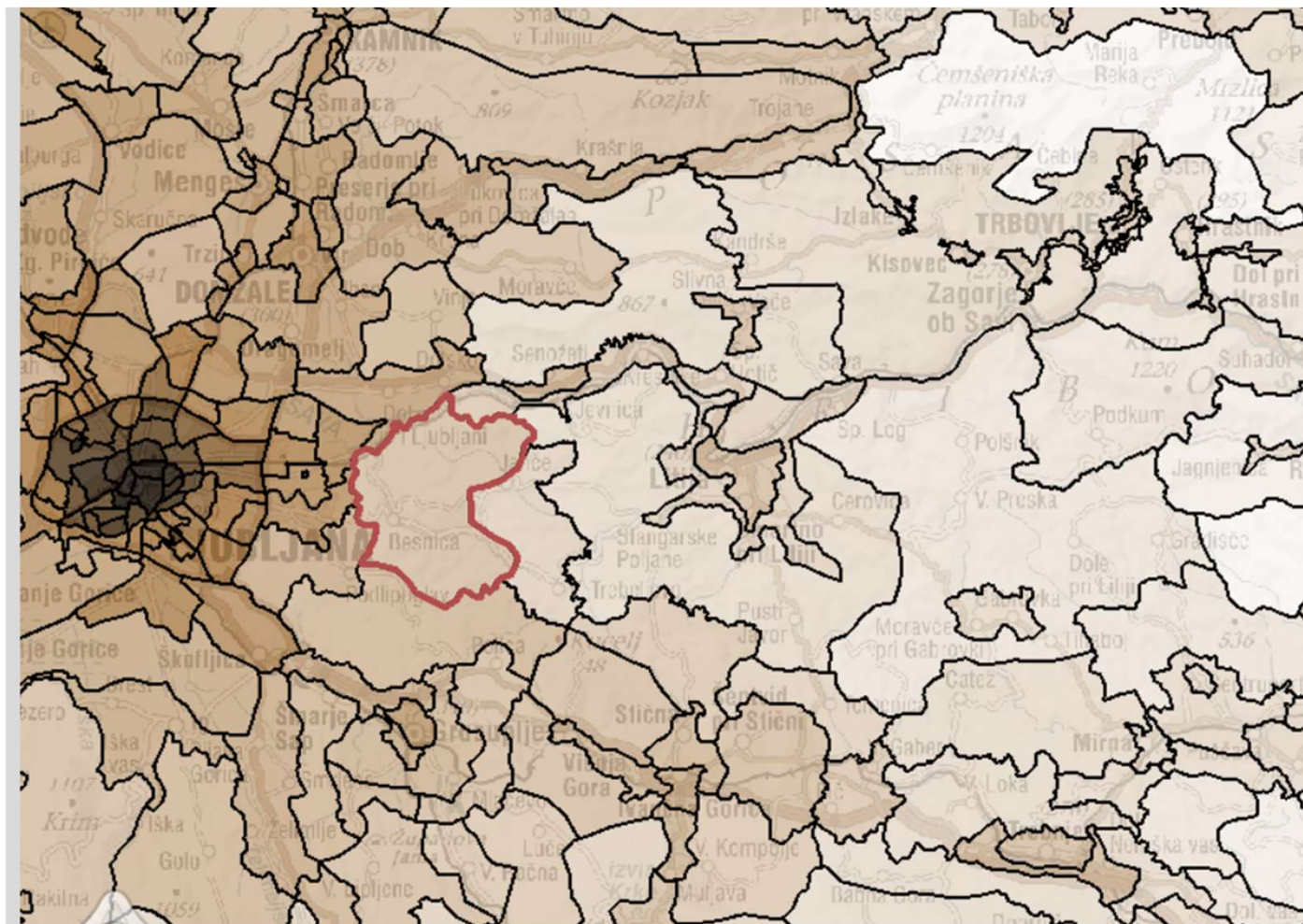
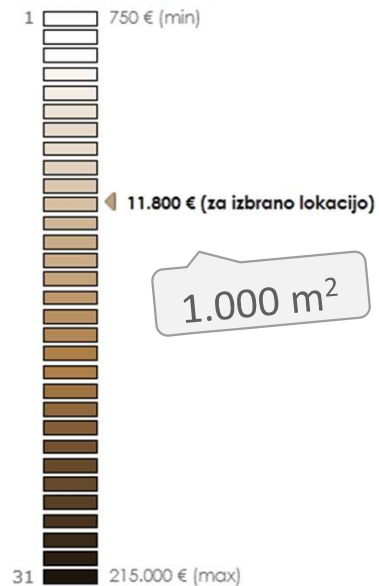
Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: DRZ_1488894

Vrednostna raven: 11

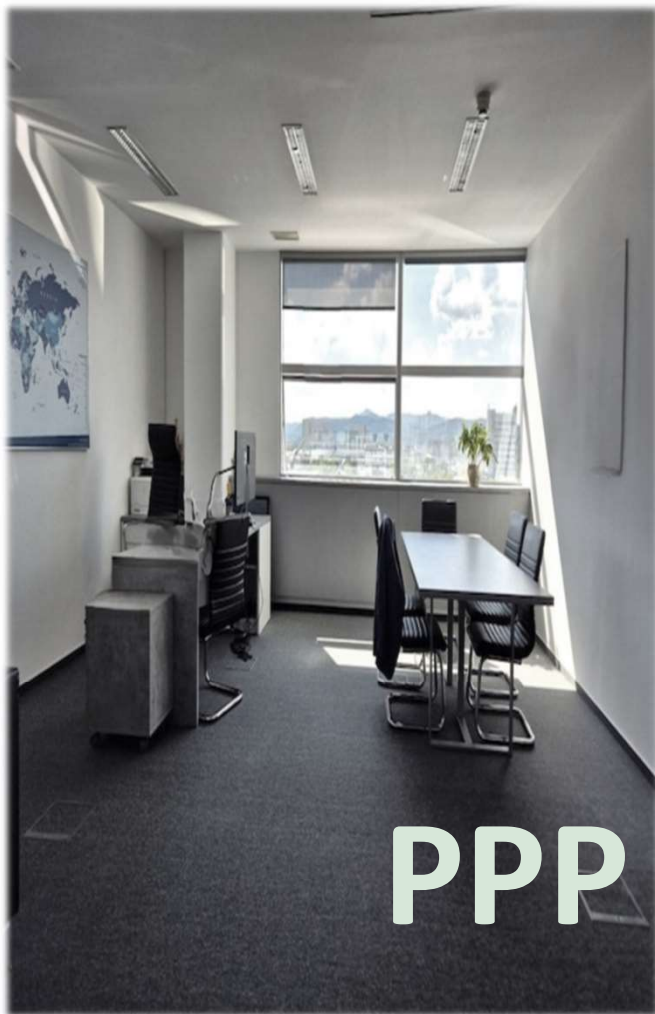
Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



DRZ – VREDNOSTNA TABELA (VT_x)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino DRZ (EUR)	
		VOD	POZ
1	1.100	0,10	1,10
2	1.400	0,12	1,40
3	1.800	0,15	1,80
4	2.300	0,19	2,30
5	2.900	0,24	2,90
6	3.700	0,30	3,70
7	4.700	0,37	4,70
8	5.900	0,45	5,90
9	7.500	0,55	7,50
10	9.400	0,68	9,40
11	11.800	0,84	11,80
12	14.800	1,02	14,80
13	18.500	1,25	18,50
14	23.000	1,51	23,00
15	28.000	1,81	28,00
16	34.000	2,15	34,00
17	41.000	2,54	41,00
18	49.000	3,07	49,00

PREDLOG MODELOV ZA POSLOVNE NEPREMIČNINE



SPREMEMBE PPP GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Poleg spremembe coniranja, števila in vrednosti vrednostnih ravni, so glavne spremembe:

Model za pisarne (PPP)

- **spremenjena enačba za izračun posplošene vrednosti** (vrednost dodatnih prostorov se prišteje k vrednosti poslovnega dela stavbe - dodan atribut površina dodatnih prostorov, dodan izračun vrednosti za dodatni m² dodatnih prostorov.
- **spremenjena enačba za izračun velikosti**
- prostori parkirnih mest in garaž se vrednotijo znotraj atributa velikost, ukinjena sta faktor garaž in tabela vrednostnih ravni za garaže
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje ter spremenjene vrednosti)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti
- ukinjen točkovnik, razredi in faktorji za razmerje površin
- sprememba faktorjev za lokal v pisarni

SPREMEMBE PPL GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Poleg spremembe coniranja, števila in vrednosti vrednostnih ravni, so glavne spremembe:

Model za lokale (PPL)

- **spremenjena enačba za izračun posplošene vrednosti** (vrednost dodatnih prostorov se prišteje k vrednosti lokala in vrednosti parkirnega mesta oz. garaže -> dodan atribut površina dodatnih prostorov, dodan izračun vrednosti za dodatni m2 dodatnih prostorov.
- **spremenjena enačbe za izračun velikosti**
- sprememba relacijske tabele (večje število razredov leta izgradnje ter spremenjene vrednosti)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti
- ukinjen točkovnik, razredi in faktorji za razmerje površin
- sprememba faktorjev za pisarno v lokalu

SPREMEMBE TUR GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

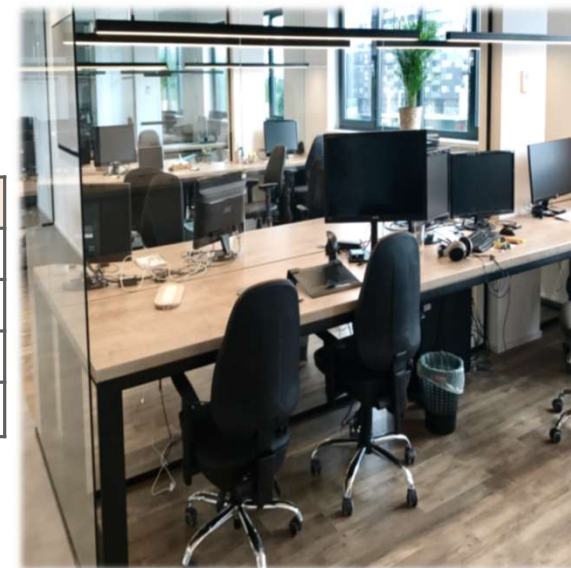
Poleg spremembe coniranja, števila in vrednosti vrednostnih ravni, so glavne spremembe:

Model za stavbe za turizem (TUR)

- **spremenjena enačba za izračun posplošene vrednosti** (vrednost dodatnih prostorov se prišteje k osnovni vrednosti turističnega dela stavbe - dodan atribut površina dodatnih prostorov, dodan izračun vrednosti za dodatni m² dodatnih prostorov.
- dodana dejanska raba: **iz modela HIS se v model TUR uvrsti dejanska raba 5 - koč, dom** (bungalov, mladinsko prenočišče, planinska koč, 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 površin ter spremenjene vrednosti)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- **dodan točkovnik za lastnosti, razredi ter faktorji za lastnosti**
- ukinjen točkovnik, razredi in faktorji za razmerje površin

PPP – MODEL ZA PISARNE

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
8	Poslovni prostor javne uprave	25	Del stavbe za zdravstveno oskrbo
9	Poslovni del stavbe	49	Banka, pošta, zavarovalnica
24	Del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo	50	Konferenčna ali kongresna dvorana
		51	Arhiv



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

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

V Posplošena vrednost za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem

V_{ppp} Vrednost pisarne

V_{dp} Vrednost dodatnih površin prostorov, ki pripadajo pisarni

VT_{ppp} Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe

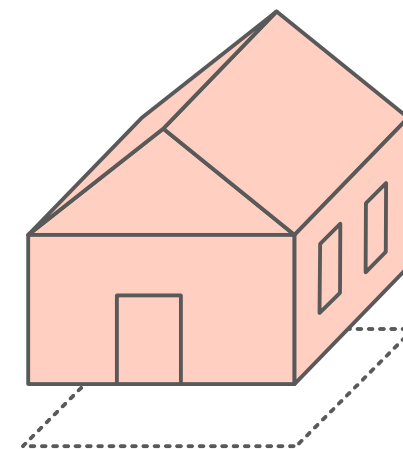
F_{obn} **F_{obn}** Faktor obnov

F_{last} Faktor lastnosti

F_{Ip} Faktor prostora (2) lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe

P_{dp} Površina dodatnih prostorov po modelu PPP

VT_{dod_m2_dp} Vrednost dodatnega m² iz vrednostne tabele za del stavbe



PPP - LOKACIJA

234 vrednostnih con, 20 vrednostnih ravni

PISARNE

Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: PPP_1478078

Vrednostna raven: 9

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:

1 7.066 € (min)

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

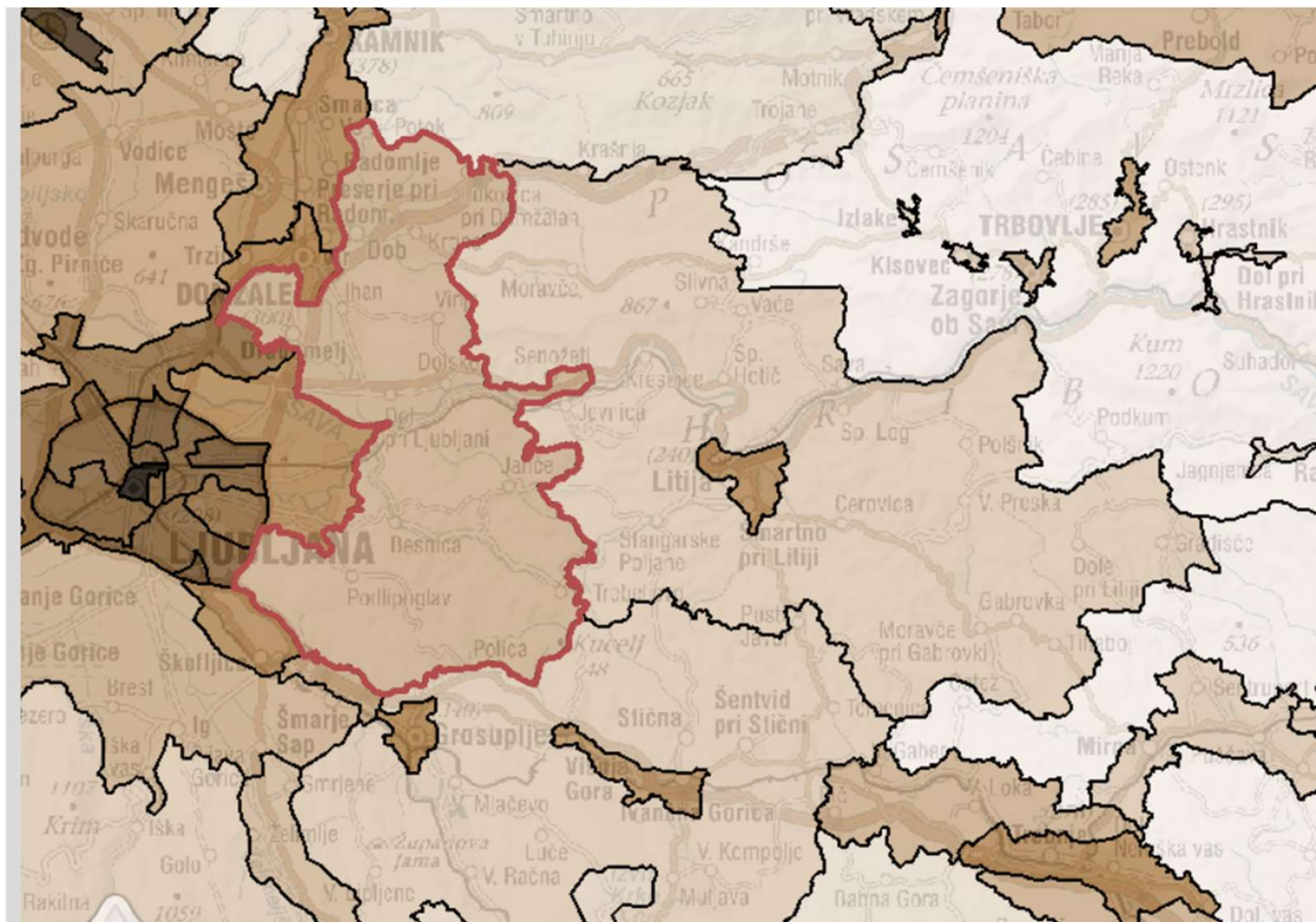
17

18

19

20 83.400 € (max)

30 m², 1975-1984



PPP - VELIKOST IN STAROST (VT_{ppp})

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 - ruševina

$$\text{velikost} = P(2, 3, 4) + 0,5 \times P(6, 7) + 0,4 \times P(17)$$

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-	1965	1975	1985	1995	2003	2010	2015
		1964	1974	1984	1994	2002	2009	2014	2019
0 - 29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.459,14	1.528,86	1.658,34	1.792,80	1.927,26	2.006,94	2.041,80	2.355,54
30 - 49	Osnova	43.824	45.816	49.800	51.792	53.778	55.764	61.254	70.716
	Dodatni m ²	1.344,60	1.469,20	1.543,80	1.618,40	1.693,00	1.767,60	1.917,30	2.191,20
50 - 99	Osnova	70.716	75.198	80.676	85.154	89.632	94.110	99.600	114.540
	Dodatni m ²	1.274,88	1.404,36	1.474,08	1.643,40	1.762,92	1.832,64	1.872,48	2.151,36
100 - 149	Osnova	134.460	145.416	154.380	169.818	182.268	189.240	193.224	222.108
	Dodatni m ²	1.235,04	1.364,52	1.434,24	1.573,68	1.723,08	1.792,80	1.822,68	2.091,60
150 - 299	Osnova	196.212	213.642	226.092	248.502	268.422	278.880	284.358	326.688
	Dodatni m ²	1.120,50	1.225,08	1.299,78	1.399,38	1.533,84	1.628,46	1.663,32	1.907,34
300 - 599	Osnova	364.536	397.404	421.308	458.658	498.498	522.900	533.856	612.540
	Dodatni m ²	1.095,60	1.195,20	1.240,02	1.369,50	1.498,98	1.618,50	1.623,48	1.892,40
600 - 1999	Osnova	692.718	755.964	793.314	869.508	947.694	1.008.948	1.020.402	1.180.260
	Dodatni m ²	1.060,74	1.155,36	1.235,04	1.319,70	1.449,18	1.484,04	1.528,86	1.862,52
2000 - 4999	Osnova	2.176.260	2.375.460	2.519.880	2.719.080	2.978.040	3.087.600	3.157.320	3.789.282
	Dodatni m ²	1.030,86	1.120,50	1.185,24	1.279,86	1.399,38	1.459,14	1.484,04	1.738,02
5000 -	Osnova	5.265.852	5.741.940	6.070.620	6.553.680	7.171.200	7.462.032	7.614.420	8.999.856
	Dodatni m ²	1.020,90	1.110,54	1.170,30	1.269,90	1.389,42	1.444,20	1.474,08	1.693,20

seštevek vrednosti za osnovo in dodatne m²

PPP – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,15 \times L_{fasade} + 0,30 \times L_{strehe} + 0,20 \times L_{oken} + 0,35 \times L_{inštalacij}$

faktor
obnove F_{obn}
se določi na
osnovi
leta
izgradnje in
povprečnega
leta obnove

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove								
	- 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
- 1964	1,00	1,04	1,06	1,13	1,17	1,20	1,26	1,40	1,43
1965 - 1974	1,00	1,00	1,02	1,09	1,12	1,15	1,21	1,34	1,37
1975 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,04	1,07	1,12	1,19	1,30	1,32
1985 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,06	1,11	1,22	1,24
1995 - 2002	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,04	1,15	1,17
2003 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,11	1,14
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,13
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

PPP - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
8 - poslovni prostor javne uprave	60
9 - poslovni del stavbe	60
24 - del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo	60
25 - del stavbe za zdravstveno oskrbo	80
49 - banka, pošta, zavarovalnica	65
50 - konferenčna ali kongresna dvorana	60
51 - arhiv	40
Ostale lastnosti dela stavbe	
Lega v stavbi in dvigalo	
Dvigalo je na voljo ali ni podatka o dvigalu in lega dela stavbe je v nadstropju ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	40
Del stavbe leži v pritličju	40
Dvigalo ni na voljo in lega dela stavbe je v nadstropju ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	30
Dvigalo je na voljo in del stavbe leži v kleti	15
Dvigalo ni na voljo ali ni podatka o dvigalu in del stavbe leži v kleti	10

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	50	0,50
2	51	55	0,55
3	56	70	0,70
4	71	75	0,75
5	76	80	0,80
6	81	85	0,85
7	86	90	0,90
8	91	95	0,95
9	96	100	1,00
10	101	105	1,05
11	106	110	1,10
12	111	120	1,20

PPP – FAKTOR PROSTORA (2) LOKAL, PRODAJALNA V PPP(F_{lp})

Vrednost ne ravni	Enačba v primeru, da je površina pov_ppl določena	Faktor, če ni podatka o površini pov_ppl oziroma je 0 m ²		
1	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
2	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
3	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
4	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1	Atribut	Površina prostora
5	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
6	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1	pov_ppp	(3) poslovni prostor + (4) prostor za množično uporabo + 0,5 x (6) garaža + 0,5 x (7) garažni parkirni prostor + 0,4 x (17) nedokončan prostor.
7	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
8	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1	pov_ppl	(2) lokal, prodajalna
9	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
10	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
11	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
12	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
13	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
14	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
15	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
16	$pov_ppp / velikost + 1.20 \times pov_ppl / velikost$	1		
17	$pov_ppp / velikost + 1.35 \times pov_ppl / velikost$	1		
18	$pov_ppp / velikost + 1.35 \times pov_ppl / velikost$	1		

PPP – DODATNI PROSTORI ... (P_{dp} , $VT_{dod_m2_dp}$)

Neto tlorisna površina	Površina dodatnih prostorov (P_{dp})
neto tlorisna površina dela stavbe $\geq 100 \text{ m}^2$	(0,7 x neto tlorisna površina dela stavbe) – velikost
neto tlorisna površina dela stavbe $< 100 \text{ m}^2$	neto tlorisna površina dela stavbe – velikost

VREDNOSTNA RAVEN 15

Velikost (m^2)		Leto izgradnje								
		- 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
0 - 29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.459,14	1.528,86	1.658,34	1.792,80	1.927,26	2.006,94	2.041,80	2.355,54	2.425,26
30 - 49	Osnova	43.824	45.816	49.800	53.784	57.768	60.258	61.254	70.716	72.708
	Dodatni m2	1.344,60	1.469,10	1.543,80	1.723,08	1.762,92	1.832,64	1.872,48	2.191,20	2.265,90
50 - 99	Osnova	70.716	75.198	80.676	87.144	91.122	97.600	99.600	114.540	118.026
	Dodatni m2	1.274,88	1.404,36	1.474,08	1.643,40	1.762,92	1.832,64	1.872,48	2.151,36	2.221,08
100 - 149	Osnova	134.460	145.416	154.380	169.818	182.268	189.240	193.224	222.108	229.080
	Dodatni m2	1.235,04	1.364,52	1.434,24	1.573,68	1.723,08	1.792,80	1.822,68	2.091,60	2.141,40
150 - 299	Osnova	196.212	213.642	226.092	248.502	268.422	278.880	284.358	326.688	336.150
	Dodatni m2	1.120,50	1.225,08	1.299,78	1.399,38	1.533,84	1.628,46	1.663,32	1.907,34	1.937,22
300 - 599	Osnova	364.536	397.404	421.308	458.658	498.498	522.900	533.856	612.540	626.484
	Dodatni m2	1.095,60	1.195,20	1.240,02	1.369,50	1.498,98	1.618,50	1.623,48	1.892,40	1.932,24
600 - 1999	Osnova	692.718	755.964	793.314	869.508	947.694	1.008.948	1.020.402	1.180.260	1.206.156
	Dodatni m2	1.060,74	1.155,36	1.235,04	1.319,70	1.449,18	1.484,04	1.528,86	1.862,52	1.927,26
	Osnova	2.176.260	2.375.460	2.519.880	2.719.080	2.978.040	3.087.600	3.157.320	3.789.282	3.902.826

gledamo vrednost za dodatne m²

PPL – MODEL ZA LOKALE

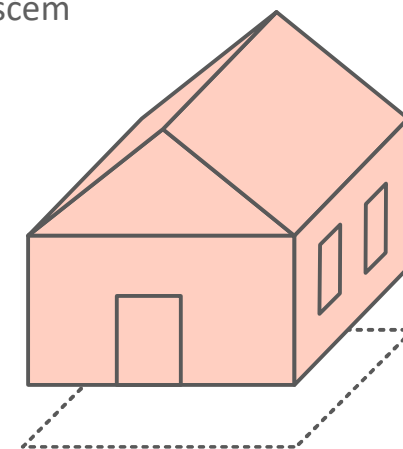


Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
7	Prehrambni gostinski obrat
10	Trgovski del stavbe
12	Del stavbe za opravljanje storitev
53	Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka
11	Bencinski servis
52	Trgovski del stavbe na bencinskih servisih

$$V = V_{ppl} + V_{gar} + V_{dp}$$

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

- V Posplošena vrednost dela stavbe s pripadajočimi skupnimi deli ter pripadajočim zemljiščem
- V_{ppl} Vrednost lokala
- V_{gar} Vrednost garaže oz. garažnega parkirnega prostora kot prostora, ki pripada lokalu
- V_{dp} Vrednost dodatnih površin prostorov, ki pripadajo lokalu
- VT_{ppl} Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe
- F_{obn} Faktor obnov
- F_{last} Faktor lastnosti
- F_{pl} Faktor prostora (3) poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal
- VT_{gar} Vrednost iz vrednostne tabele za pripadajoč prostor garaža oz. garažni parkirni prostor
- F_{gar} Faktor velikosti garaže oz. garažnega parkirnega prostora, ki pripada lokalu
- P_{dp} Površina dodatnih prostorov po modelu PPL
- $VT_{dod_m2_dp}$ Vrednost dodatnega m² iz vrednostne tabele



PPL - LOKACIJA

452 vrednostnih con, 20 vrednostnih ravni

LOKALI

Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: PPL_1478463

Vrednostna raven: 7

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:

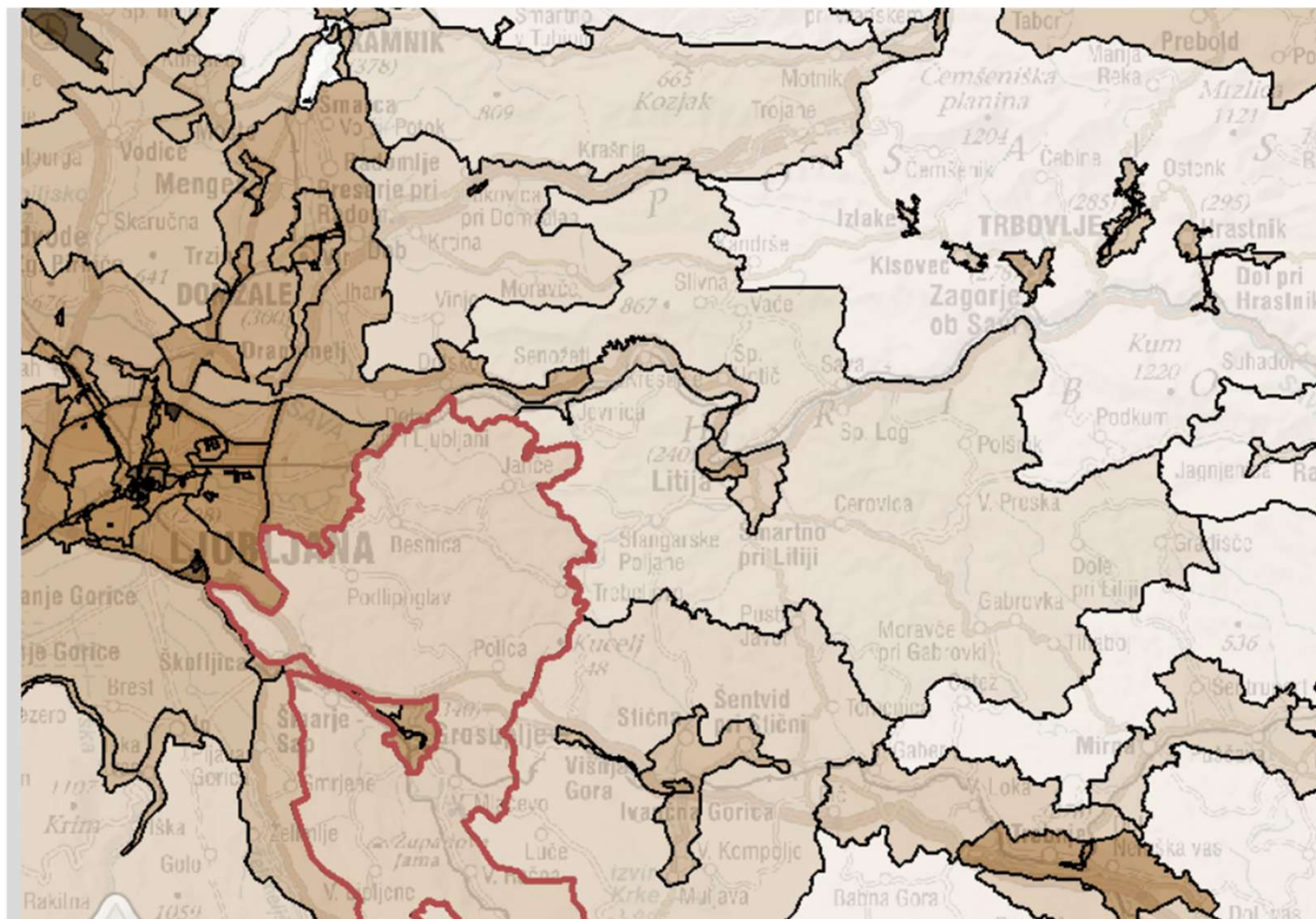
1 7.539 € (min)



24.000 € (za izbrano lokacijo)

30 m²,
1975 - 1984

20 179.600 € (max)



PPL - VELIKOST IN STAROST (VT_{ppl})

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 – ruševina

velikost = $P(2, 3) + 0,4 \times P(17)$ ali za bencinski servis: $P(2) + 0,3 \times P(14)$

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	
0 - 29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	
	Dodatni m ²	2.776,23	2.827,17	2.946,03	3.166,77	3.336,57	4.185,57	4.329,90	4.
30 - 49	Osnova	83.202	84.900				125.652	129.897	13
	Dodatni m ²	2.292,30	2.419,65				3.268,65	3.778,05	3.
50 - 99	Osnova	129.048	133.293				191.025	205.458	2.
	Dodatni m ²	2.156,46	2.224,38	2.292,30	2.411,16	2.411,16	3.124,32	3.379,02	3.
100 - 299	Osnova	236.871	244.512	253.002	266.586	275.076	347.241	374.409	39
	Dodatni m ²	1.884,78	1.918,74	2.054,58	2.088,54	2.190,42	2.445,12	2.844,15	2.
300 - 499	Osnova	612.978	628.260	663.918	683.445	713.160	836.265	943.239	98
	Dodatni m ²	1.621,59	1.698,00	1.816,86	1.944,21	2.080,05	2.385,69	2.682,84	2.
500 - 699	Osnova	937.296	967.011	1.027.290	1.071.438	1.128.321	1.312.554	1.479.807	1.5
	Dodatni m ²	1.570,65	1.621,59	1.740,45	1.842,33	1.961,19	2.241,36	2.530,02	2.
700 - 1999	Osnova	1.250.577	1.290.480	1.375.380	1.439.055	1.519.710	1.760.826	1.984.962	2.0
	Dodatni m ²	1.400,85	1.460,28	1.519,71	1.579,14	1.714,98	2.003,64	2.224,38	2.
2000 - 4999	Osnova	3.073.380	3.183.750	3.353.550	3.489.390	3.746.637	4.363.860	4.881.750	5.1
	Dodatni m ²	1.332,93	1.400,85	1.477,26	1.519,71	1.638,57	1.893,27	2.139,48	2.
5000 -	Osnova	7.080.660	7.386.300	7.776.840	8.048.520	8.663.196	10.048.764	11.31	86
	Dodatni m ²	1.307,46	1.375,38	1.434,81	1.477,26	1.596,12	1.859,31	2.071,56	2.

seštevek vrednosti za
osnovo in dodatne m²

PPL – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,20 \times L_{fasade} + 0,15 \times L_{strehe} + 0,25 \times L_{oken} + 0,40 \times L_{inštalacij}$

faktor
obnove F_{obn}
se določi na
osnovi
leta
izgradnje in
povprečnega
leta obnove

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove							
	- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
- 1974	1,00	1,01	1,02	1,04	1,05	1,08	1,23	1,26
1975 - 1984	1,00	1,00	1,01	1,03	1,04	1,07	1,22	1,25
1985 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03	1,06	1,20	1,23
1995 - 2002	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04	1,17	1,20
2003 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,15	1,18
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,07
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

PPL - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
7 - Prehrambni gostinski obrat	83
10 - Trgovski del stavbe	70
11 - Bencinski servis	70
12 - Del stavbe za opravljanje storitev	70
52 - Trgovski del stavbe na bencinskih servisih	70
53 - Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka	70
Druge lastnosti dela stavbe	
Lega v stavbi	
Pritličje ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	30
Klet	5
Nadstropje	20

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	75	0,75
2	76	88	0,88
3	89	90	0,90
4	91	100	1,00
5	101	103	1,03
6	104	113	1,13

PPL – FAKTOR PROSTORA (3) POSLOVNI PROSTOR V PPL (F_{pl})

Vrednostne ravni	Enačba v primeru, da je površina pov_ppp določena	Faktor, če ni podatka o površini pov_ppp oziroma je 0 m ²		
1	$pov_ppl / velikost + 0.95 \times pov_ppp / velikost$	1		
2	$pov_ppl / velikost + 0.95 \times pov_ppp / velikost$	1		
3	$pov_ppl / velikost + 0.95 \times pov_ppp / velikost$	1		
4	$pov_ppl / velikost + 0.95 \times pov_ppp / velikost$	1		
5	$pov_ppl / velikost + 0.95 \times pov_ppp / velikost$	1		
6	$pov_ppl / velikost + 0.85 \times pov_ppp / velikost$	1		
7	$pov_ppl / velikost + 0.85 \times pov_ppp / velikost$	1	Atribut	Površina prostora
8	$pov_ppl / velikost + 0.70 \times pov_ppp / velikost$	1	pov_ppp	(3) poslovni prostor
9	$pov_ppl / velikost + 0.70 \times pov_ppp / velikost$	1	pov_ppl za dejansko rabo 11 – bencinski servis	(2) lokal, prodajalna + 0,3 x (14) tehnični prostor
10	$pov_ppl / velikost + 0.70 \times pov_ppp / velikost$	1	pov_ppl za vse ostale dejanske rabe	(2) lokal, prodajalna + 0,4 x (17) nedokončan prostor
11	$pov_ppl / velikost + 0.70 \times pov_ppp / velikost$	1		
12	$pov_ppl / velikost + 0.70 \times pov_ppp / velikost$	1		
13	$pov_ppl / velikost + 0.70 \times pov_ppp / velikost$	1		
14	$pov_ppl / velikost + 0.60 \times pov_ppp / velikost$	1		
15	$pov_ppl / velikost + 0.60 \times pov_ppp / velikost$	1		
16	$pov_ppl / velikost + 0.60 \times pov_ppp / velikost$	1		
17	$pov_ppl / velikost + 0.50 \times pov_ppp / velikost$	1		
18	$pov_ppl / velikost + 0.50 \times pov_ppp / velikost$	1		
19	$pov_ppl / velikost + 0.50 \times pov_ppp / velikost$	1		
20	$pov_ppl / velikost + 0.50 \times pov_ppp / velikost$	1		

PPL - VREDNOST ZA PRIPADAJOČ PROSTOR GARAŽA (VT_{gar})

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost pripadajočega prostora garaža oz. garažni parkirni prostor (EUR)
15	84.900	9.200

PPL - FAKTOR VELIKOSTI GARAŽE, KI PRIPADA LOKALU (F_{gar})

Razred	Opis	Površina	Faktor
1	Izredno majhni prostori	$0 \text{ m}^2 < P < 2 \text{ m}^2$	0,20
2	Primerno za motorje	$2 \text{ m}^2 \leq P < 10 \text{ m}^2$	0,50
3	Primerno za manjši avto	$10 \text{ m}^2 \leq P < 12 \text{ m}^2$	0,90
4	Običajno parkirišče	$12 \text{ m}^2 \leq P < 15 \text{ m}^2$	1,00
5	Večje parkirišče (1 do 10 parkirnih mest); npr.: samostoječe garaže, delavnice, garaže v gasilskih domovih	$15 \text{ m}^2 \leq P \leq 150 \text{ m}^2$	$\text{round}(P/15; 2)^*$
6	Število celih parkirišč (11 do 37 parkirnih mest, velikih 13 m^2); garaže, kjer je površina (6) garaže ali (7) garažnega parkirnega prostora ločena od vozne površine; manjše garažne hiše	$150 \text{ m}^2 < P < 494 \text{ m}^2$	$\text{rounddown}(P/13; 0)^{**}$
7	Večje parkirne hiše (38 in več parkirnih mest)	$494 \text{ m}^2 \leq P$	$0,98 \times \text{rounddown}(P/13; 0)^{***}$
8	Garaže ni ali površina garaže je 0 m^2	/	0,00

PPL – DODATNI PROSTORI ... (P_{dp} , $VT_{dod_m2_dp}$)

Neto tlorisna površina in površina parkirnih prostorov oz. garaž	Površina dodatnih prostorov
neto tlorisna površina dela stavbe $\geq 100 \text{ m}^2$ in (6) garaža + (7) garažni parkirni prostor $< 50 \text{ m}^2$	$0,7 \times$ (neto tlorisna površina dela stavbe – (6) garaža – (7) garažni parkirni prostor) – velikost
neto tlorisna površina dela stavbe $\geq 100 \text{ m}^2$ in (6) garaža + (7) garažni parkirni prostor $\geq 50 \text{ m}^2$	$0,7 \times$ (neto tlorisna površina dela stavbe – 2 x (6) garaža – 2 x (7) garažni parkirni prostor) – velikost
neto tlorisna površina dela stavbe $< 100 \text{ m}^2$	neto tlorisna površina dela stavbe – (6) garaža – (7) garažni parkirni prostor – velikost

VREDNOSTNA RAVEN 15

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
0 - 29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	2.776,23	2.827,17	2.946,03	3.166,77	3.336,57	4.185,57	4.329,90	4.559,13
30 - 49	Osnova	83.202	84.900	88.296	95.088	100.182	125.652	129.897	136.689
	Dodatni m2	2.292,30	2.419,65	2.292,30	2.411,16	2.411,16	3.124,32	3.778,05	3.947,85
50 - 99	Osnova	129.048	133.293	138.587	140.028	154.518	191.025	205.458	215.646
	Dodatni m2	2.156,46	2.224,38	2.292,30	2.411,16	2.411,16	3.124,32	3.379,02	3.548,82
100 - 299	Osnova	236.871	244.512	253.002	266.586	275.076	347.241	374.409	393.087
	Dodatni m2	1.884,78	1.918,74	2.054,58	2.088,54	2.190,42	2.445,12	2.844,15	2.988,48

gledamo vrednost za dodatne m²

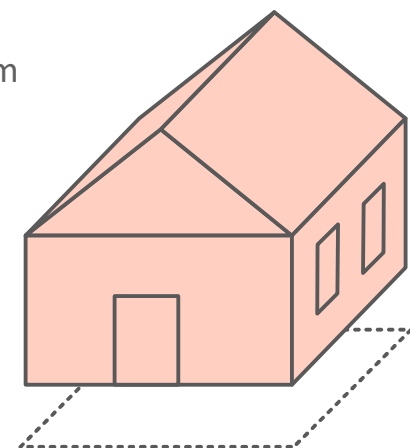
TUR – MODEL ZA STAVBE ZA TURIZEM

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
5	Koča, dom
6	Nastanitveni gostinski obrat
48	Zdravilišče

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

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

- V** Posplošena vrednost za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem
- V_{tur}** Vrednost turističnega dela stavbe
- V_{dp}** Vrednost dodatnih površin prostorov, ki pripadajo turističnemu delu stavbe
- VT_{tur}** Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe
- $F_{obn} F_{obn}$** Faktor obnov
- F_{last}** Faktor lastnosti
- P_{dp}** Površina dodatnih prostorov
- $VT_{dod_m2_dp}$** Vrednost dodatnega m² iz vrednostne tabele za turističen del stavbe za površino dodatnih prostorov



TUR - LOKACIJA

232 vrednostnih con, 20 vrednostnih ravni

STAVBE ZA TURIZEM

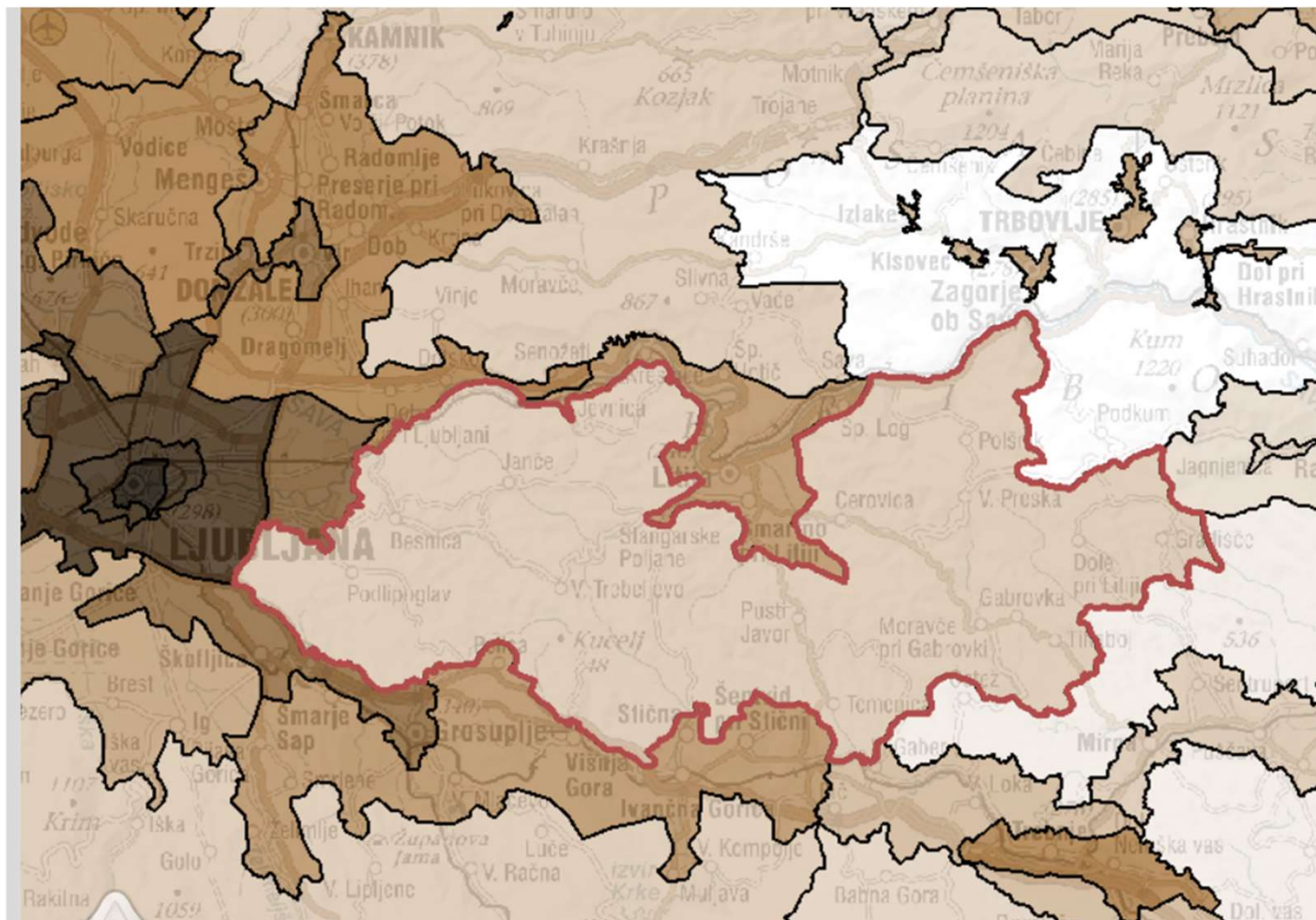
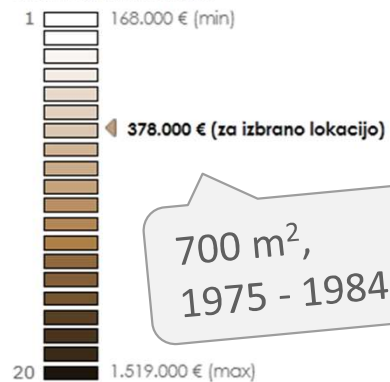
Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: TUR_1478828

Vrednostna raven: 7

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



TUR - VELIKOST IN STAROST (VT_{tur})

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 – ruševina

$$\text{velikost} = P(1, 2) + 0,7 \times P(4) + 0,3 \times P(17)$$

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.425,60	1.603,80	1.782,00	1.960,20	2.316,60	2.494,80	2.673,00
50 - 99	Osnova	71.280	80.190	89.100	98.010	115.830	124.740	133.650
	Dodatni m2	1.247,40	1.425,60	1.603,80	1.782,00	2.138,40	2.316,60	2.494,80
100 - 299	Osnova	133.650	151.470	169.290	187.110	222.750	240.570	258.390
	Dodatni m2	1.113,75	1.291,95	1.470,15	1.648,35	1.871,10	2.093,85	2.272,05
300 - 499	Osnova	356.400	409.860	463.320	516.780	596.970	659.340	712.700
	Dodatni m2	1.069,20	1.247,40	1.381,05	1.559,25	1.782,00	1.960,20	2.138,40
500 - 699	Osnova	570.240	659.340	739.530	828.630	953.370	1.051.380	1.140.480
	Dodatni m2	980,10	1.158,30	1.247,40	1.425,60	1.648,35	1.782,00	1.915,20
700 - 1999	Osnova	766.200	891.000	999.900	1.114.800	1.271.100	1.407.780	1.523.670
	Dodatni m2	944,45	1.060,29	1.176,13	1.291,95	1.496,88	1.710,72	1.853,56
2000 - 4999	Osnova	1.995.840	2.272.050	2.574.990	2.904.660	3.314.520	3.635.280	3.929.040
	Dodatni m2	917,73	1.033,56	1.131,57	1.291,95	1.496,88	1.621,62	1.746,46
5000 -	Osnova	4.749.030	5.363.820	5.960.790	6.771.600	7.796.250	8.491.230	9.186.210
	Dodatni m2	864,27	971,10	1.078,11	1.220,67	1.416,60	1.541,43	1.675,26

seštevek vrednosti za
osnovo in dodatne m²

TUR – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,15 \times L_{fasade} + 0,15 \times L_{strehe} + 0,20 \times L_{oken} + 0,50 \times L_{inštalacij}$

faktor
obnove F_{obn}
se določi na
osnovi
leta
izgradnje in
povprečnega
leta obnove

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove							
	- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
- 1974	1,00	1,06	1,18	1,30	1,49	1,64	1,75	1,84
1975 - 1984	1,00	1,00	1,06	1,16	1,33	1,47	1,56	1,64
1985 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,06	1,20	1,34	1,42	1,48
1995 - 2002	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,22	1,30	1,35
2003 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,14	1,19
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,11
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

TUR - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
5 – koč, dom	70
6 – nastanitveni gostinski obrat	70
48 - zdravilišče	70
Priključki in inštalacije	
Vodovod, elektrika, kanalizacija	
Vodovod ali ni podatka o vodovodu	12
Elektrika ali ni podatka o elektriki	15
Kanalizacija ali ni podatka o kanalizaciji	3

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	70	0,70
2	71	73	0,73
3	74	82	0,82
4	83	85	0,85
5	86	88	0,88
6	89	97	0,97
7	98	100	1,00

TUR – DODATNI PROSTORI ... (P_{dp} , $VT_{dod_m2_dp}$)

Neto tlorisna površina	Površina dodatnih prostorov
neto tlorisna površina dela stavbe $\geq 100 \text{ m}^2$	(0,65 x neto tlorisna površina dela stavbe) – velikost
neto tlorisna površina dela stavbe $< 100 \text{ m}^2$	neto tlorisna površina dela stavbe – velikost

VREDNOSTNA RAVEN 15

Velikost (m^2)		Leto izgradnje							
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.425,60	1.603,80	1.782,00	1.960,20	2.316,60	2.494,80	2.673,00	2.851,20
50 - 99	Osnova	71.280	80.190	89.100	98.010	115.830	124.740	133.650	142.560
	Dodatni m2	1.247,40	1.425,60	1.603,80	1.782,00	2.138,40	2.316,60	2.494,80	2.673,00
100 - 299	Osnova	133.650	151.470	169.290	187.110	222.750	240.570	258.390	276.210
	Dodatni m2	1.113,75	1.291,95	1.470,15	1.648,35	1.871,10	2.093,85	2.272,05	2.405,70
300 - 499	Osnova	356.400	409.860	463.320	516.780	596.970	659.340	712.800	757.350
	Dodatni m2	1.069,20	1.247,40	1.425,60	1.603,80	1.871,10	2.138,40	2.272,05	2.405,70
500 - 699	Osnova	570.240	659.340	748.440	837.540	926.640	1.015.740	1.104.840	1.193.940
	Dodatni m2	980,10	1.158,30	1.247,40	1.425,60	1.648,35	1.782,00	1.915,65	2.004,75
700 - 1999	Osnova	766.260	891.000	989.010	1.113.750	1.283.040	1.407.780	1.523.610	1.612.710
	Dodatni m2	1.113,75	1.291,95	1.470,15	1.648,35	1.871,10	2.093,85	2.272,05	2.405,70

gledamo vrednost za dodatne m^2

PREDLOG MODELOV ZA INDUSTRIJO IN OSTALE STAVBE



IND



INP



SDP



KDS

SPREMEMBE IND, INP GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Poleg spremembe coniranja, števila in vrednosti vrednostnih ravni, so glavne spremembe:

Model za industrijo (IND)

- sprememba relacijske tabele (**večje število razredov leta izgradnje in obnov**)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti

Model za posebno industrijo (INP)

- sprememba relacijske tabele (**večje število razredov leta izgradnje in obnov**)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti vpliv prostornin
- ukinitvev točkovnika za vpliv prostornine na vrednost rezervoarjev
- spremenjen točkovnik za material nosilne konstrukcije

SPREMEMBE SDP, KDS GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Poleg spremembe coniranja, števila in vrednosti vrednostnih ravni, so glavne spremembe:

Model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

- sprememba relacijske tabele (**večje število razredov leta izgradnje in obnov**)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti

Model za kmetijske in druge stavbe (KDS)

- sprememba relacijske tabele (**večje število razredov leta izgradnje in obnov**)
- spremenjeno aktivno leto, spremenjene uteži za obnove fasade, strehe, oken in inštalacij ter sprememba tabele faktorja obnov (večje število razredov leta izgradnje in obnov ter spremenjene vrednosti faktorjev)
- spremenjen točkovnik za lastnosti (vrednosti) in razredi ter faktorji za lastnosti
- **dodana nova dejanska raba: 60-zidanica**

IND – MODEL ZA INDUSTRIJO

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
17	Del stavbe za industrijsko rabo
19	Elektrarna
21	Skladišče
54	Hangar, remiza, tovorni terminal

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

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

V Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo

V_{ind} Vrednost dela stavbe

V_{zps} Vrednost zemljišča pod stavbo

VT_{ind} Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost

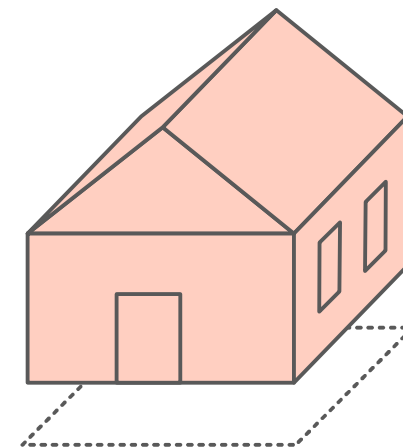
F_{obn} Faktor obnov

F_{last} Faktor lastnosti

F_{nk} Faktor nosilne konstrukcije

P_{zps} Površina zemljišča pod stavbo, ki ga upoštevamo pri delu stavbe

VT_z Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo



IND - LOKACIJA

131 vrednostnih con, 8 vrednostnih ravni

INDUSTRIJA

Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

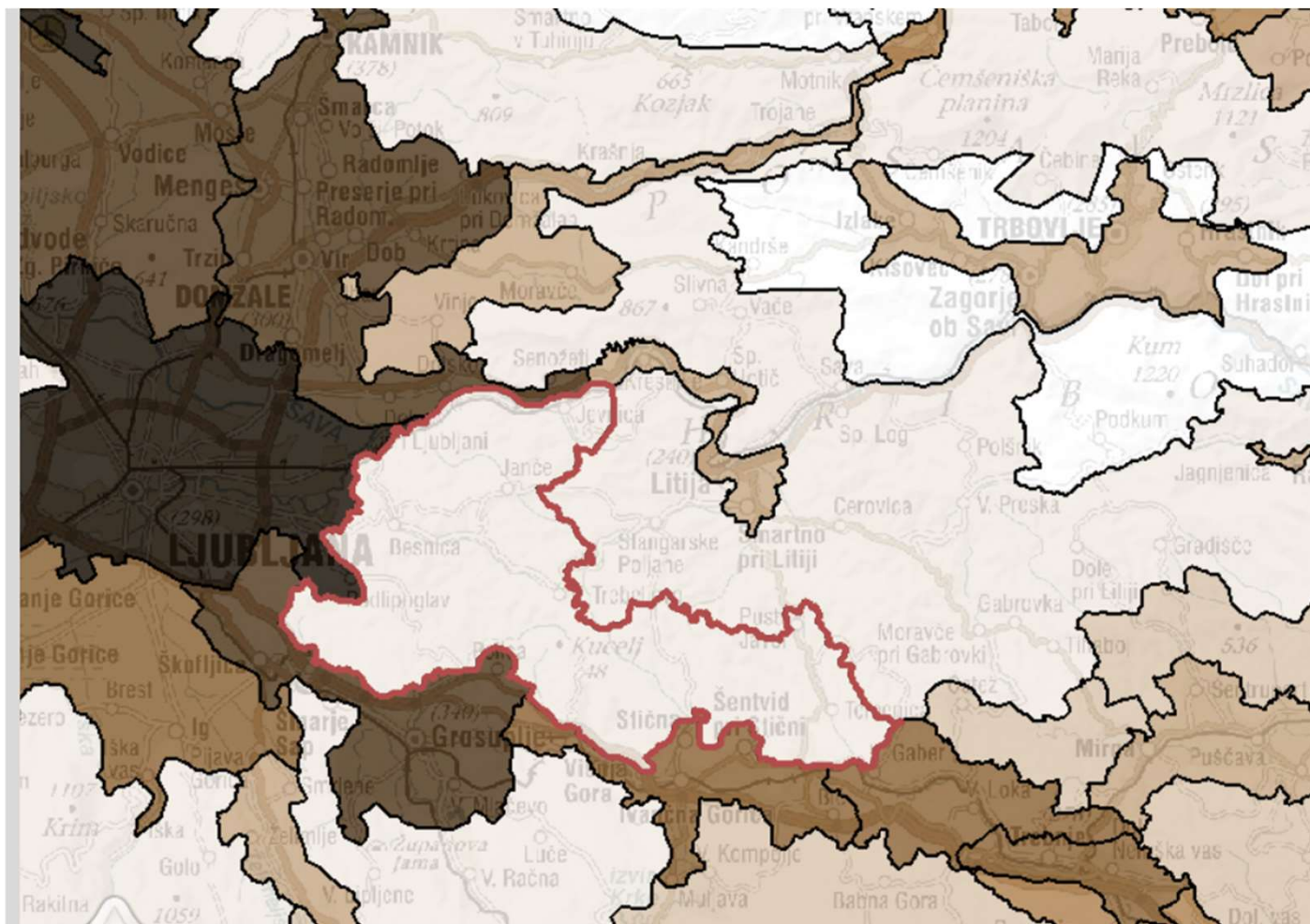
Oznaka vrednostne cone: IND_1477990

Vrednostna raven: 2

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



500 m², 2020



IND - VELIKOST IN STAROST (VT_{ind})

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 - ruševina

$$\text{velikost} = \text{Neto_tlorisna_površina_dela_stavbe} - 0,3 \times P(17)$$

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	140,00	168,00	210,00	294,00	378,00	434,00	490,00	546,00	588,00	644,00
250 - 499	Osnova	35.000	42.000	52.500	73.500	94.500	108.500	122.500	136.500	147.000	161.000
	Dodatni m2	98,00	140,00	154,00	224,00	280,00	336,00	378,00	406,00	434,00	476,00
500 - 999	Osnova	59.500	77.000	91.000	129.500	164.500	192.500	217.000	238.000	255.500	280.000
	Dodatni m2	98,00	133,00	154,00	217,00	280,00	329,00	371,00	406,00	434,00	476,00
1000 - 1999	Osnova	108.500	143.500	168.000	238.000	304.500	370.500	427.500	475.500	518.000	558.000
	Dodatni m2	91,00	119,00	140,00	203,00	255,50	317,50	371,00	406,00	434,00	476,00
2000 - 4999	Osnova	199.500	262.500	308.000	441.000	560.000	676.500	781.500	875.500	958.000	1030.000
	Dodatni m2	81,55	105,00	124,95	176,05	224,00	262,50	296,45	325,50	348,95	382,50
5000 - 9999	Osnova	444.500	577.500	682.500	969.500	1.232.000	1.442.000	1.627.500	1.785.000	1.914.500	2.100.000
	Dodatni m2	70,70	91,00	107,10	153,30	194,60	227,50	256,20	280,70	301,70	330,40
10000 - 19999	Osnova	798.000	1.032.500	1.218.000	1.736.000	2.205.000	2.579.500	2.908.500	3.188.500	3.423.000	3.752.000
	Dodatni m2	51,10	66,15	78,40	111,30	141,40	165,55	186,55	204,75	219,80	240,80
20000 -	Osnova	1.309.000	1.694.000	2.002.000	2.849.000	3.619.000	4.235.000	4.774.000	5.236.000	5.621.000	6.160.000
	Dodatni m2	38,85	50,05	59,15	84,35	107,10	125,30	141,05	154,70	166,25	182,00

seštevek vrednosti za
osnovo in dodatne m²

Vrednost zemljišča pod stavbo

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
4	350.000	90

IND – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,30 \times L_{fasade} + 0,30 \times L_{strehe} + 0,25 \times L_{oken} + 0,15 \times L_{inštalacij}$

faktor
obnove F_{obn}
se določi na
osnovi
leta
izgradnje in
povprečnega
leta obnove

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove													
	- 1945	1946 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1979	1980 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
- 1945	1,00	1,23	1,33	1,44	1,54	1,64	1,74	1,84	1,90	2,02	2,08	2,13	2,17	2,19
1946 - 1954	1,00	1,00	1,19	1,30	1,37	1,49	1,57	1,68	1,78	1,86	1,94	1,99	2,00	2,02
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,16	1,26	1,36	1,42	1,54	1,56	1,63	1,68	1,73	1,83	1,85
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,28	1,35	1,45	1,49	1,54	1,61	1,65	1,69	1,71
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	1,24	1,33	1,41	1,47	1,52	1,59	1,62	1,64
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,18	1,31	1,37	1,43	1,48	1,51	1,54
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,35	1,39	1,41
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,13	1,15	1,22	1,26	1,28
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,07	1,12	1,16	1,17
2000 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,06	1,10	1,11
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04	1,06
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

IND - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
17 – del stavbe za industrijsko rabo	50
19 – elektrarna	80
21 – skladišče	40
54 – hangar, remiza, tovorni terminal	40
Druge lastnosti dela stavbe	
Višina etaže	
Višina etaže < 3,5 m	0
3,5 m ≤ Višina etaže ≤ 6,0 m ali ni podatka o višini etaže	3
6,0 m < Višina etaže ≤ 12,0 m	5
12,0 m < Višina etaže ≤ 20,0 m	7
Višina etaže > 20,0 m	10
Priključki in inštalacije	
Vodovod ali ni podatka o vodovodu	3
Elektrika ali ni podatka o elektriki	3
Kanalizacija	1
Plin	1
Legra v stavbi	
Klet	0
Pritličje ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	2
Nadstropje	0

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	40	0,68
2	41	44	0,72
3	45	52	0,82
4	53	61	1,00
5	62	65	1,05
6	66	69	1,13
7	70	78	1,20
8	79	94	3,30
9	95	100	3,50

IND - FAKTOR NOSILNE KONSTRUKCIJE (F_{nk})

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	1,00
Beton, železobetonska ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Kamen	0,70
Les	0,50
Kombinacija različnih materialov	0,90
Kovinska konstrukcija	1,00
Montažna gradnja	1,00
Drug material	1,00

IND – VREDNOST ZEMLJIŠČA POD STAVBO (VT_z)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	300.000	285.000	25
2	326.600	305.000	36
3	358.000	325.000	55
4	404.000	350.000	90
5	470.000	380.000	150
6	542.000	410.000	220
7	631.000	445.000	310
8	726.000	480.000	410

INP – MODEL ZA POSEBNO INDUSTRIJO

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
18	Del stavbe za težko industrijo
20	Del stavbe z rezervoarjem, silos



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

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

V Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo

V_{inp} Vrednost dela stavbe

V_{zps} Vrednost zemljišča pod stavbo

VT_{inp} Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost

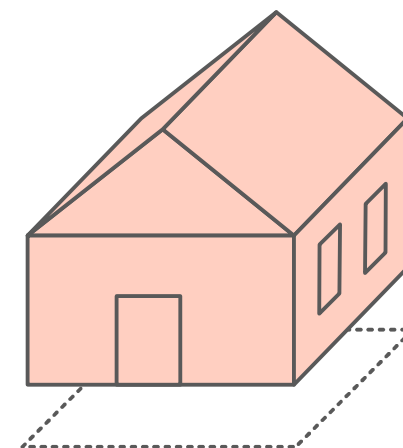
F_{obn} Faktor obnov

F_{last} Faktor lastnosti

F_{nk} Faktor nosilne konstrukcije

P_{zps} Površina zemljišča pod stavbo, ki ga upoštevamo pri delu stavbe

VT_z Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo



INP - LOKACIJA

131 vrednostnih con, 8 vrednostnih ravni

POSEBNA INDUSTRIJA

Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

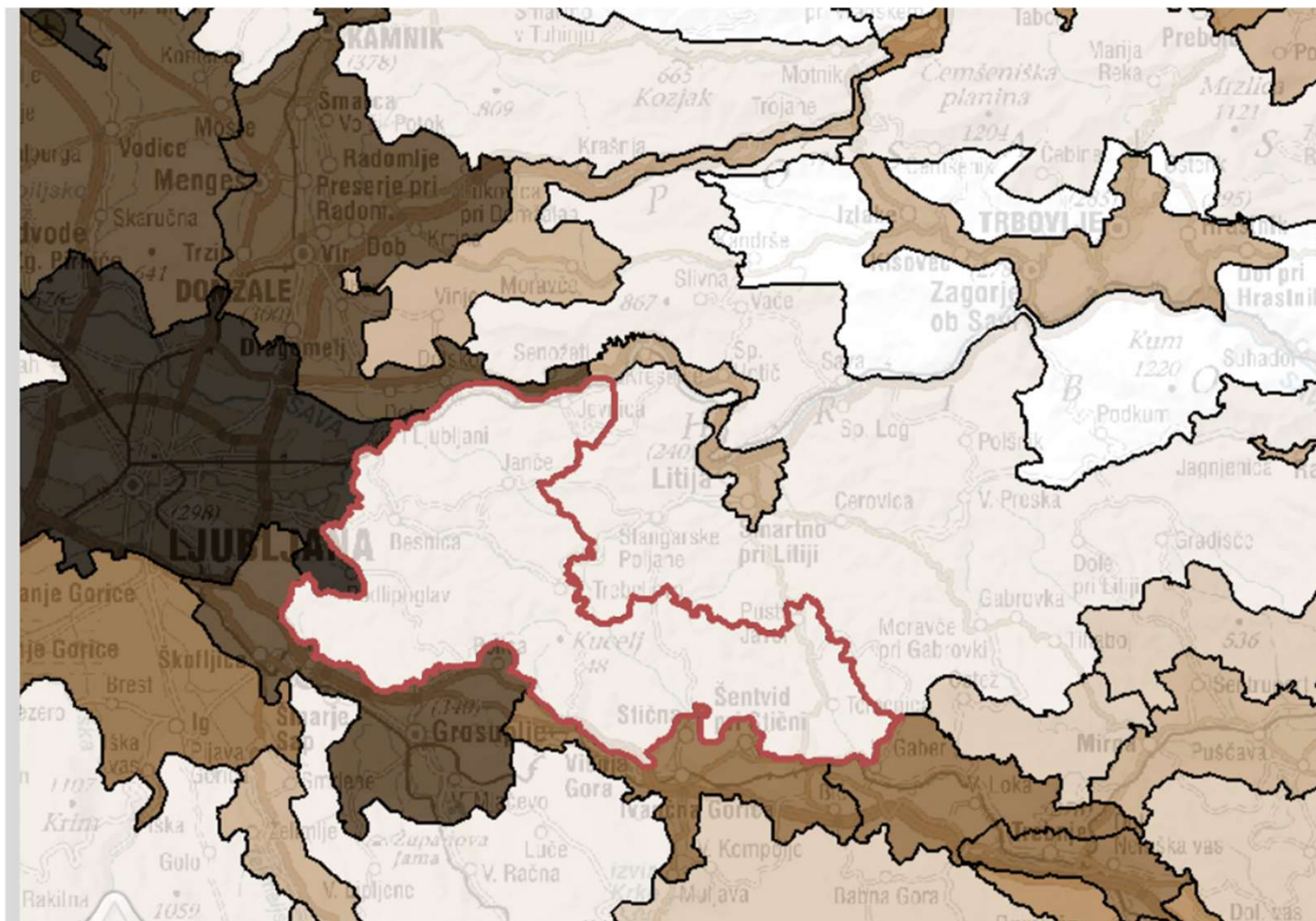
Oznaka vrednostne cone: INP_1490891

Vrednostna raven: 2

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:



1.000 m², 2020



INP - VELIKOST IN STAROST (VT_{inp})

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 - ruševina

velikost = Neto_tlorisna_površina_dela_stavbe

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1979	1980 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	174,00	210,00	249,00	354,00	450,00	528,00	600,00	660,00	690,00	780,00
250 - 499	Osnova	43.500	52.500	62.250	88.500	112.500	132.000	150.000	165.000	172.500	195.000
	Dodatni m2	126,00	162,00	201,00	276,00	354,00	402,00	450,00	510,00	570,00	600,00
500 - 999	Osnova	75.000	93.000	112.500	157.500	201.000	232.500	262.500	292.500	315.000	345.000
	Dodatni m2	120,00	144,00	180,00	255,00	309,00	360,00	405,00	435,00	465,00	510,00
1000 - 1999	Osnova	135.000	165.000	202.500	285.000	352.500	420.000	500.000	550.000	600.000	600.000
	Dodatni m2	97,50	142,50	157,50	225,00	300,00	302,25	339,75	372,75	399,75	440,25
2000 - 4999	Osnova	232.500	307.500	360.000	510.000	652.500	772.500	882.500	1.002.500	1.112.500	1.110.000
	Dodatni m2	95,25	120,00	142,50	204,75	257,25	302,25	339,75	372,75	399,75	440,25
5000 - 9999	Osnova	517.500	667.500	787.500	1.125.000	1.425.000	1.672.500	1.882.500	2.062.500	2.212.500	2.430.000
	Dodatni m2	75,00	97,50	115,50	163,50	208,50	243,00	274,50	301,50	324,00	354,00
10000 - 19999	Osnova	892.500	1.155.000	1.365.000	1.942.500	2.467.500	2.887.500	3.255.000	3.570.000	3.832.500	4.200.000
	Dodatni m2	51,00	66,00	78,00	111,00	141,00	165,00	186,00	204,00	219,00	240,00
20000 -	Osnova	1.402.500	1.815.000	2.145.000	3.052.500	3.877.500	4.537.500	5.115.000	5.610.000	6.022.500	6.600.000
	Dodatni m2	33,00	42,75	51,00	72,00	91,50	107,25	120,75	132,75	142,50	156,00

seštevek vrednosti za
osnovo in dodatne m²

Vrednost zemljišča pod stavbo

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
4	750.000	90

INP – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,20 \times L_{fasade} + 0,60 \times L_{strehe} + 0,10 \times L_{oken} + 0,10 \times L_{inštalacij}$

faktor
obnove F_{obn}
se določi na
osnovi
leta
izgradnje in
povprečnega
leta obnove

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove													
	- 1945	1946 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1979	1980 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2019	2020 -
- 1945	1,00	1,23	1,33	1,44	1,54	1,64	1,74	1,84	1,90	2,02	2,08	2,13	2,17	2,19
1946 - 1954	1,00	1,00	1,19	1,30	1,37	1,49	1,57	1,68	1,78	1,86	1,94	1,99	2,00	2,02
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,16	1,26	1,36	1,42	1,54	1,56	1,63	1,68	1,73	1,83	1,85
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,28	1,35	1,45	1,49	1,54	1,61	1,65	1,69	1,71
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	1,24	1,33	1,41	1,47	1,52	1,59	1,62	1,64
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,18	1,30	1,37	1,43	1,48	1,51	1,54
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,35	1,39	1,41
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,13	1,15	1,22	1,26	1,28
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,07	1,12	1,16	1,17
2000 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,06	1,10	1,11
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04	1,06
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

INP - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova – dejanska raba	
Dejanska raba	
18 – del stavbe za težko industrijo	60
20 – del stavbe z rezervoarjem, silos	0
Razredi prostornin in vpliv na vrednost rezervoarjev	
Razredi prostornin (velja samo za dejansko rabo s šifro: 20 – del stavbe z rezervoarjem, silos)	
0 ≤ prostornina [m ³] ≤ 500 ali ni podatka o prostornini	60
500 < prostornina [m ³] ≤ 1.000	50
1000 < prostornina [m ³] ≤ 3.000	40
3000 < prostornina [m ³] ≤ 10.000	30
10000 < prostornina [m ³] ≤ 20.000	20
Prostornina [m ³] > 20.000	10
Prostornina [m ³] se ne upošteva	0

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	10	0,57
2	11	20	0,64
3	21	30	0,72
4	31	40	0,80
5	41	50	0,87
6	51	120	1,00

IND - FAKTOR NOSILNE KONSTRUKCIJE (F_{nk})

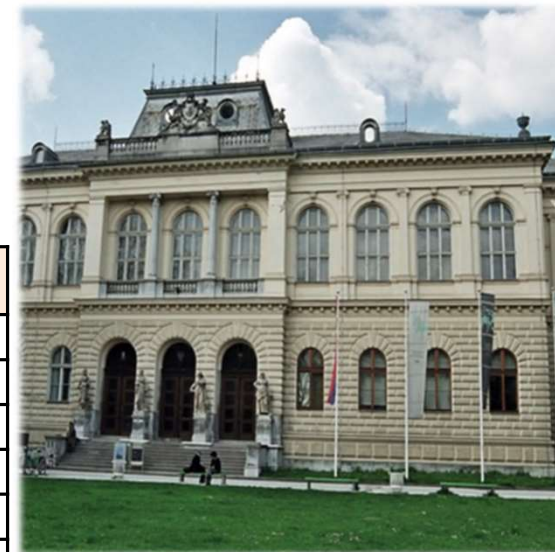
Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	0,75
Beton, železobeton ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Kamen	0,45
Les	0,45
Kombinacija različnih materialov	0,87
Kovinska konstrukcija	1,00
Montažna gradnja	1,00
Drug material	0,87

IND – VREDNOST ZEMLJIŠČA POD STAVBO (VT_z)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	695.000	645.000	25
2	762.000	690.000	36
3	835.000	725.000	55
4	930.000	750.000	90
5	1.050.000	750.000	150
6	1.190.000	750.000	220
7	1.370.000	750.000	310
8	1.570.000	750.000	410

SDP – MODEL ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
14	Del stavbe za potniški promet	41	Del stavbe za posebne namene
22	Del stavbe za kulturo in razvedrilo	42	Sejemska dvorana, razstavišče
23	Muzej in knjižnica	43	Šola, vrtec
26	Športna dvorana	44	Bolnica, zdravstveni dom
30	Del stavbe za opravljanje verskih obredov	46	Del stavbe za pastoralno dejavnost
32	Del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče		



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

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

V Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo

V_{sdp} Vrednost dela stavbe

V_{zps} Vrednost zemljišča pod stavbo

VT_{sdp} Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost

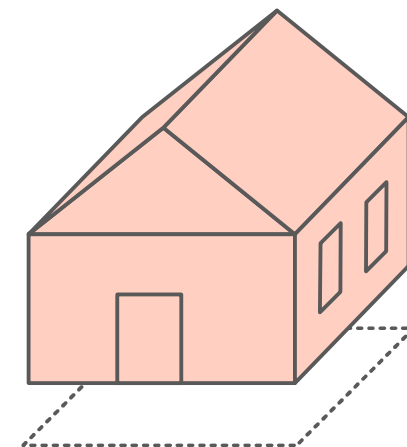
F_{obn} Faktor obnov

F_{last} Faktor lastnosti

F_{nk} Faktor nosilne konstrukcije

P_{zps} Površina zemljišča pod stavbo, ki ga upoštevamo pri delu stavbe

VT_z Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo



SDP - LOKACIJA

1.024 vrednostnih con, 15 vrednostnih ravni

STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA

Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: SDP_1481794

Vrednostna raven: 6

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:

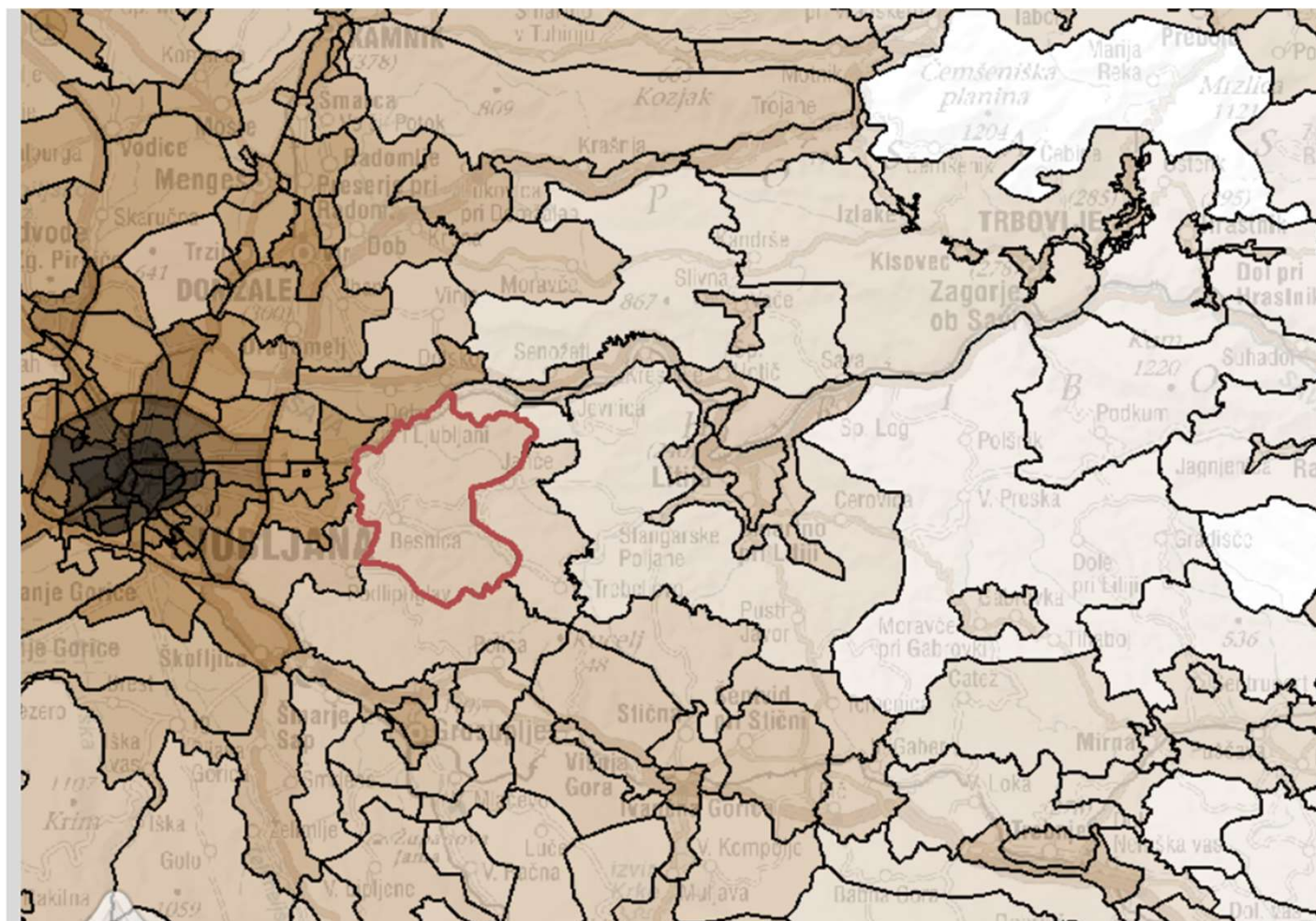
1 277.200 € (min)



790.000 € (za izbrano lokacijo)

500 m², 2020

15 2.920.000 € (max)



SDP - VELIKOST IN STAROST (VT_{sdp})

velikost = Neto_tlorisna_površina_dela_stavbe

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 - ruševina

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Dodatni m2	408,00	544,00	680,00	816,00	952,00	1.060,80	1.169,60	1.305,60	1.360,00	
250 - 499	Osnova	102.000	136.000	170.000	204.000	238.000	265.200	292.400	326.400	340.000	
	Dodatni m2	353,60	516,80	625,60	762,60	870,40	979,20	1.088,00	1.196,80	1.251,60	
500 - 999	Osnova	190.400	265.200	326.400	394.400	455.600	516.800	578.000	639.200	652.800	
	Dodatni m2	340,00	476,00	584,80	707,20	816,00	924,80	1.033,60	1.128,80	1.169,60	
1000 - 1999	Osnova	360.400	503.200	618.800	748.000	887.200	1.026.400	1.165.600	1.304.800	1.393.600	
	Dodatni m2	319,60	448,80	557,60	673,20	775,20	870,40	958,80	1.060,80	1.108,00	
2000 - 4999	Osnova	680.000	952.000	1.176.400	1.421.200	1.638.800	1.836.000	2.033.200	2.250.800	2.346.000	
	Dodatni m2	306,00	423,64	521,56	630,36	729,64	816,00	902,36	1.001,64	1.045,60	
5000 - 9999	Osnova	1.598.000	2.223.600	2.740.400	3.311.600	3.828.400	4.284.000	4.739.600	5.256.400	5.480.800	
	Dodatni m2	281,52	393,04	482,80	563,04	673,20	754,80	835,04	900,32	966,96	
10000 -	Osnova	3.005.600	4.188.800	5.154.400	6.126.800	7.194.400	8.058.000	8.914.800	9.758.000	10.315.200	
	Dodatni m2	231,88	323,68	398,48	480,76	555,56	622,20	688,84	762,96	796,20	

seštevek vrednosti za
osnovo in dodatne m²

Vrednost zemljišča pod stavbo

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
12	680.000	596

SDP – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,25 \times L_{fasade} + 0,40 \times L_{strehe} + 0,20 \times L_{oken} + 0,15 \times L_{inštalacij}$

faktor
obnove F_{obn}
se določi na
osnovi
leta
izgradnje in
povprečnega
leta obnove

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove										
	- 1945	1946 1964	1965 1974	1975 1983	1984 1990	1991 1997	1998 2003	2004 2009	2010 2014	2015 2019	2020 -
- 1945	1,00	1,23	1,38	1,53	1,68	1,78	1,85	1,93	2,00	2,07	2,09
1946 - 1964	1,00	1,00	1,14	1,24	1,30	1,37	1,43	1,48	1,54	1,63	1,65
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,10	1,20	1,26	1,31	1,36	1,43	1,49	1,51
1975 - 1983	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,29	1,35	1,37
1984 - 1990	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,21	1,23
1991 - 1997	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,16
1998 - 2003	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,05	1,09	1,11
2004 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03	1,05
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

SDP - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
14 - del stavbe za potniški promet	50
22 - del stavbe za kulturo in razvedrilo	65
23 - muzej in knjižnica	80
26 - športna dvorana	65
30 - del stavbe za opravljanje verskih obredov	90
32 - del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče	50
41 - del stavbe za posebne namene	70
42 - sejemska dvorana, razstavišče	65
43 - šola, vrtec	70
44 - bolnica, zdravstveni dom	80
46 - del stavbe za pastoralno dejavnost	70
Druge lastnosti dela stavbe	
Priključki in inštalacije	
Vodovod ali ni podatka o vodovodu	4
Elektrika ali ni podatka o elektriki	4
Kanalizacija ali ni podatka o kanalizaciji	2

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	50	0,68
2	51	54	0,75
3	55	60	0,85
4	61	70	1,00
5	71	84	1,15
6	85	90	1,23
7	91	95	1,34
8	96	100	1,47

SDP - FAKTOR NOSILNE KONSTRUKCIJE (F_{nk})

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	0,90
Beton, železobetonski ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Kamen	0,70
Les, leto izgradnje ≤ 1985	0,50
Les, $1985 < \text{leto izgradnje} < 2000$	0,80
Les, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Kombinacija različnih materialov	0,90
Kovinska konstrukcija	0,80
Montažna gradnja	0,50
Drug material	0,80

SDP – VREDNOST ZEMLJIŠČA POD STAVBO (VT_Z)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	438.000	420.000	9
2	490.000	460.000	15
3	542.000	500.000	21
4	613.000	535.000	39
5	694.000	570.000	62
6	790.000	600.000	95
7	909.000	625.000	142
8	1.062.000	650.000	206
9	1.238.000	670.000	284
10	1.432.000	680.000	376
11	1.640.000	680.000	480
12	1.872.000	680.000	596
13	2.160.000	680.000	740
14	2.512.000	680.000	916
15	2.920.000	680.000	1.120

KDS – KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe
13	Del stavbe za izvajanje komunikacij	38	Skupne sanitarije
27	Hlev	39	Ruševina
28	Pomožni kmetijski del stavbe	45	Rastlinjak
29	Del stavbe za spravilo pridelka	55	Zavetišče in hotel za živali
31	Del stavbe za pokopališko dejavnost	56	Del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu
33	Klet	57	Drvarnica
34	Shramba, sušilnica, pralnica	58	Čebelnjak
35	Terasa, balkon, loža	59	Kolesarnica, čolnarna
36	Tehnični prostor	60	Zidanica
37	Skupni komunikacijski prostor		

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

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

V Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo

V_{kds} Vrednost dela stavbe

V_{zps} Vrednost zemljišča pod stavbo

VT_{kds} Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost

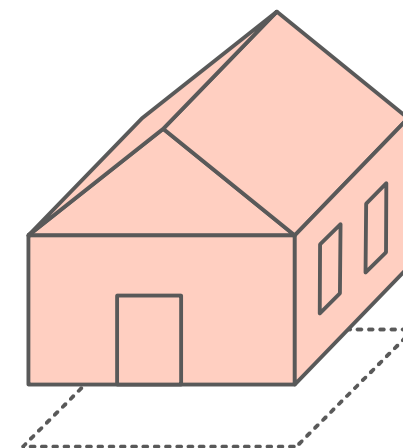
F_{obn} Faktor obnov

F_{last} Faktor lastnosti

F_{nk} Faktor nosilne konstrukcije

P_{zps} Površina zemljišča pod stavbo, ki ga upoštevamo pri delu stavbe

VT_z Vrednost iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo



KDS - LOKACIJA

1.024 vrednostnih con, 15 vrednostnih ravni

KMETIJSKE IN DRUGE STAVBE

Datum modela vrednotenja: 27.06.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: KDS_1489599

Vrednostna raven: 6

Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:

1 9.240 € (min)

2

3

4

5

28.500 € (za izbrano lokacijo)

7

8

9

10

11

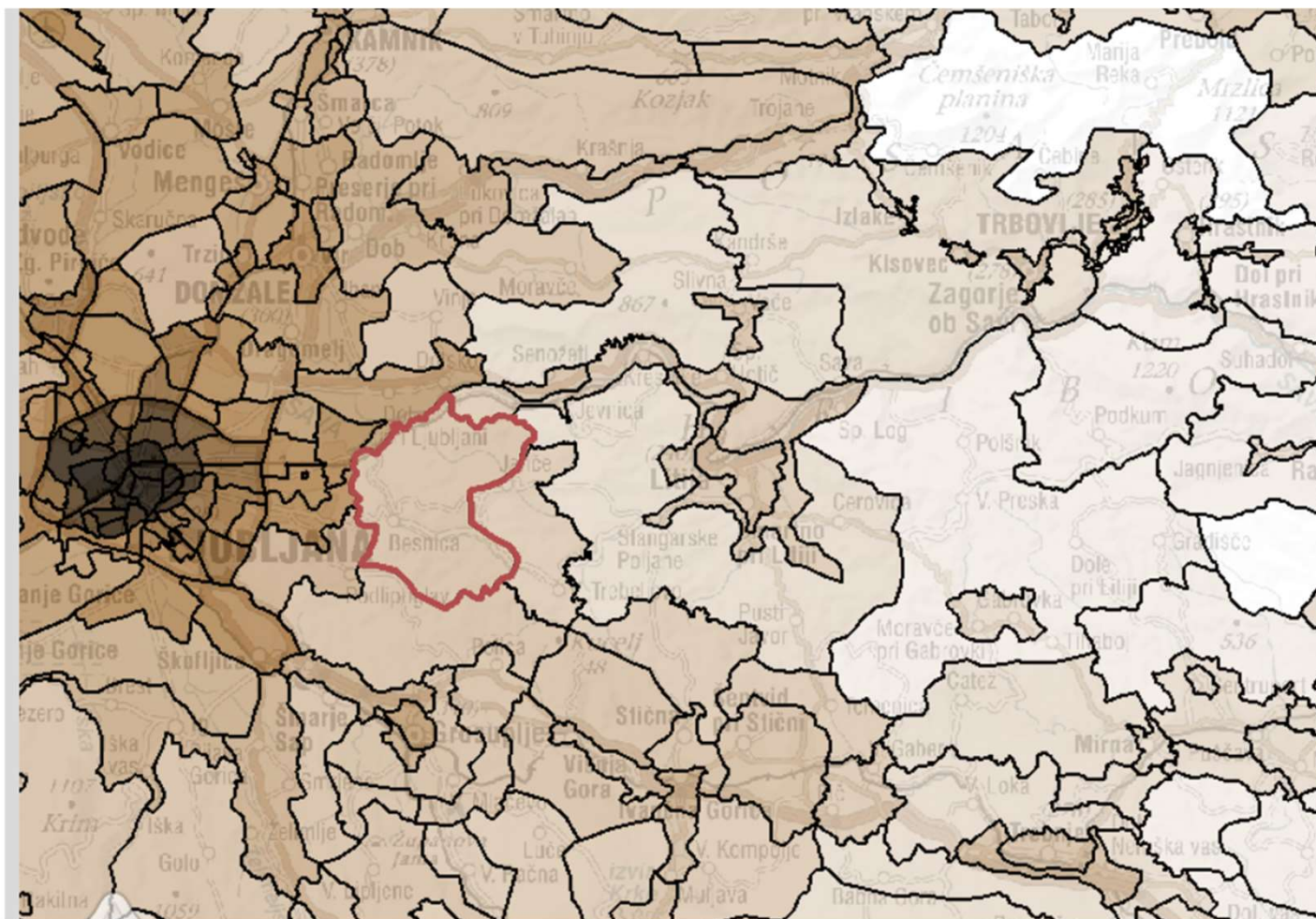
12

13

14

15 106.000 € (max)

50 m², 2020



KDS - VELIKOST IN STAROST (VT_{kds})

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 - ruševina

velikost = Neto_tlorisna_površina_dela_stavbe

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Dodatni m2	31,50	63,00	94,50	136,50	178,50	227,50	269,50	308,00	329,00	
50 - 99	Osnova	1.575	3.150	4.725	6.825	8.925	11.375	13.475	15.400	16.450	
	Dodatni m2	24,50	49,00	77,00	108,50	143,50	182,00	217,00	245,00	262,50	
100 - 199	Osnova	2.800	5.600	8.575	12.250	16.100	20.475	24.325	27.650	29.575	
	Dodatni m2	21,00	42,00	61,25	89,25	117,50	145,75	174,25	202,75	231,25	
200 - 499	Osnova	4.900	9.800	14.700	21.175	27.650	34.125	40.600	47.075	50.925	
	Dodatni m2	16,92	33,25	50,17	72,92	95,77	121,55	145,50	163,92	175,50	
500 - 999	Osnova	9.975	19.775	29.750	43.050	56.175	71.575	84.875	96.950	103.600	
	Dodatni m2	10,85	22,05	32,90	47,60	62,65	79,80	94,50	107,80	115,10	
1000 -	Osnova	15.400	30.800	46.200	66.850	87.500	111.475	132.125	150.850	161.125	
	Dodatni m2	5,51	11,03	16,54	23,89	31,24	39,81	47,16	53,90	57,58	

seštevek vrednosti za
osnovo in dodatne m²

Vrednost zemljišča pod stavbo

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
4	17.500	49

KDS – FAKTOR OBNOVE (F_{obn})

povprečno leto obnove: $L_{obn} = 0,25 \times L_{fasade} + 0,40 \times L_{strehe} + 0,20 \times L_{oken} + 0,15 \times L_{inštalacij}$

faktor
obnove F_{obn}
se določi na
osnovi
leta
izgradnje in
povprečnega
leta obnove

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove										
	- 1945	1946 1964	1965 1974	1975 1983	1984 1990	1991 1997	1998 2003	2004 2009	2010 2014	2015 2019	2020 -
- 1945	1,00	1,05	1,16	1,22	1,31	1,42	1,53	1,67	1,88	1,95	2,00
1946 - 1964	1,00	1,00	1,09	1,15	1,20	1,29	1,41	1,51	1,66	1,78	1,83
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,08	1,14	1,18	1,27	1,39	1,48	1,54	1,59
1975 - 1983	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,13	1,17	1,25	1,37	1,43	1,48
1984 - 1990	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,12	1,16	1,22	1,27	1,32
1991 - 1997	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,11	1,14	1,18	1,23
1998 - 2003	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,10	1,13	1,18
2004 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,05	1,10
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

KDS - FAKTOR LASTNOSTI (F_{last})

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
13 - del stavbe za izvajanje komunikacij	80
27 - hlev	80
28 - pomožni kmetijski del stavbe	50
29 - del stavbe za spravilo pridelka	50
31 - del stavbe za pokopališko dejavnost	80
33 - klet	70
34 - shramba, sušilnica, pralnica	50
35 - terasa, balkon, loža	35
36 - tehnični prostor	80
37 - skupni komunikacijski prostor	25
38 - skupne sanitarije	50
39 - ruševina	20
45 - rastlinjak	30
55 - zavetišče in hotel za živali	80
56 - del stavbe za živali ali rastline v živalskem ali botaničnem vrtu	50
57 - drvarnica	50
58 - čebelnjak	80
59 - kolesarnica, čolnarna	50
60 - zidanica	140
Druge lastnosti dela stavbe	
Priključki in inštalacije	
Vodovod	6
Elektrika ali ni podatka o elektriki	6
Kanalizacija	4
Plin	4

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	25	0,25
2	26	32	0,33
3	33	36	0,45
4	37	42	0,58
5	43	49	0,70
6	50	57	1,00
7	58	63	1,10
8	64	72	1,17
9	73	87	1,30
10	88	96	1,40
11	97	101	1,55
12	102	139	2,00
13	140	146	2,60
14	147	153	2,80
15	154	160	3,10

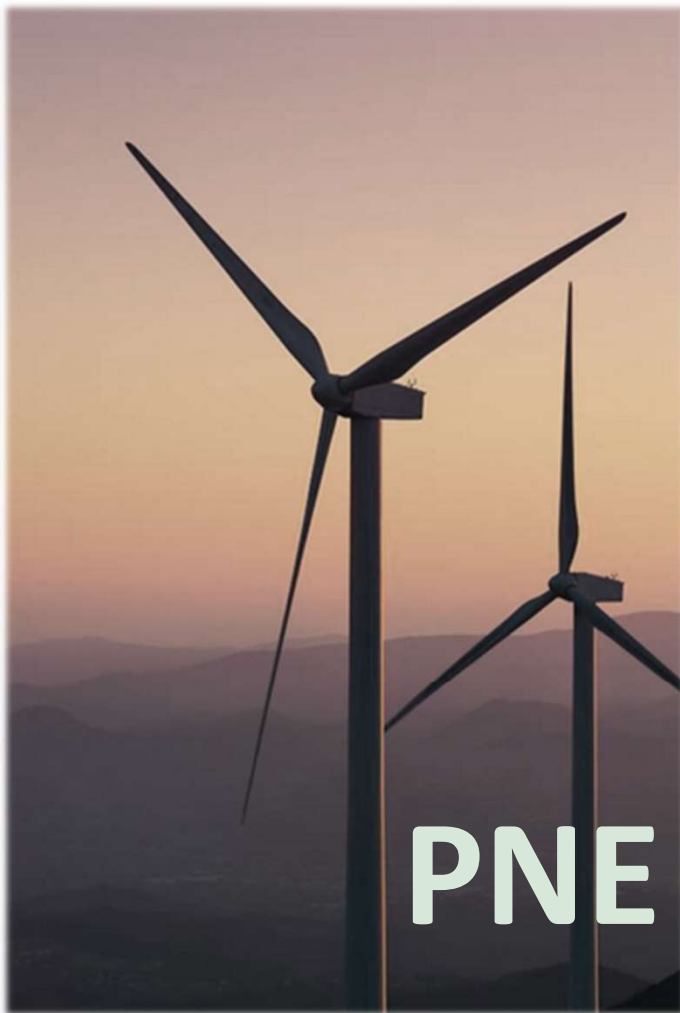
KDS - FAKTOR NOSILNE KONSTRUKCIJE (F_{nk})

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	0,90
Beton, železobetonski ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Kamen	0,70
Les, leto izgradnje ≤ 1985	0,50
Les, $1985 < \text{leto izgradnje} < 2000$	0,80
Les, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Kombinacija različnih materialov	0,90
Kovinska konstrukcija	0,80
Montažna gradnja	0,50
Drug material	0,80

KDS – VREDNOST ZEMLJIŠČA POD STAVBO (VT₂)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	16.300	15.200	11
2	17.900	16.100	18
3	19.800	16.800	30
4	22.400	17.500	49
5	25.800	18.200	76
6	28.500	18.800	97
7	31.300	19.400	119
8	35.800	20.000	158
9	40.500	20.500	200
10	45.700	21.000	247
11	52.700	21.000	317
12	60.900	21.000	399
13	71.000	21.000	500
14	83.800	21.000	628
15	106.000	21.000	850

PREDLOG MODELOV ZA POSEBNE ENOTE VREDNOTENJA (PEV)




SPREMEMBE PRI BENCINSKIH SERVISIH

PNB 2020

litri v letu 1
litri v letu 2
litri v letu 3
litri v letu 4
litri v letu 5

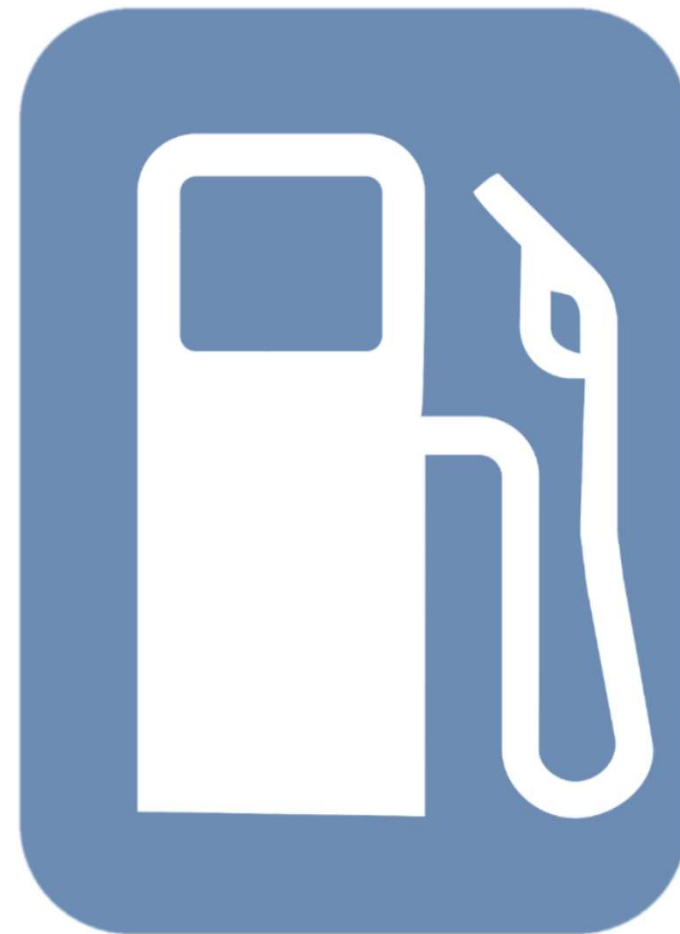


prehod s
5-letnega
na 3-letno
povprečje



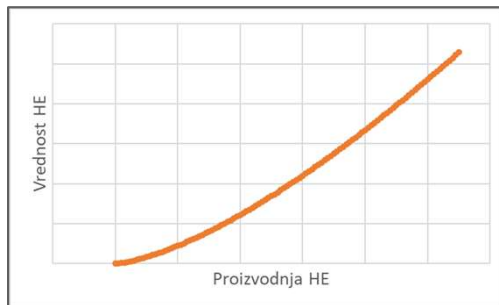
predlog PNB 2024

litri v letu 1
litri v letu 2
litri v letu 3

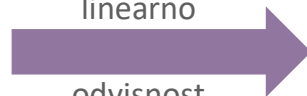


SPREMEMBE PRI ELEKTRARNAH

PNE 2020

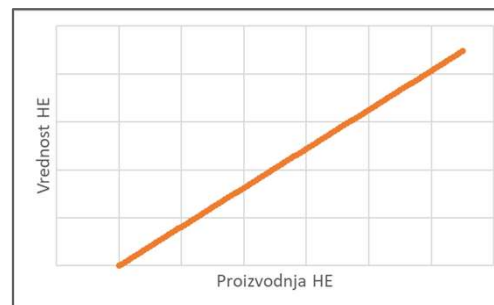


prehod z
nelinearne na
linearno



odvisnost
vrednosti HE
od njene
proizvodnje

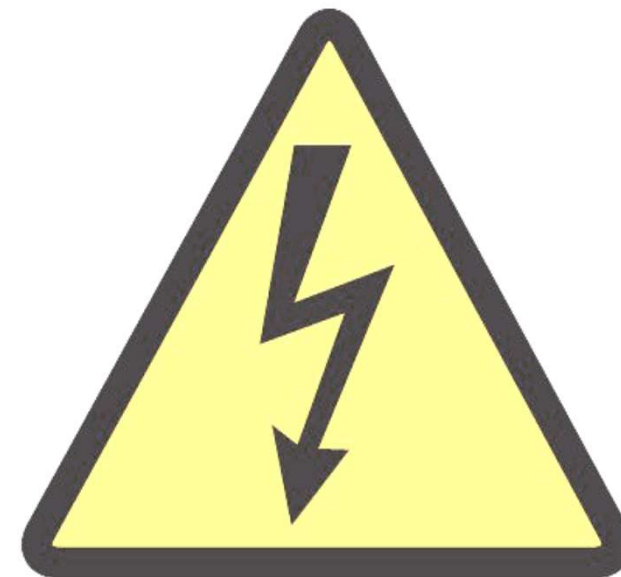
predlog PNE 2024



uveden nov
 tip plinskih
 elektrarn z
 močjo 20
 MW in več
 za bodočo
 TE-TOL

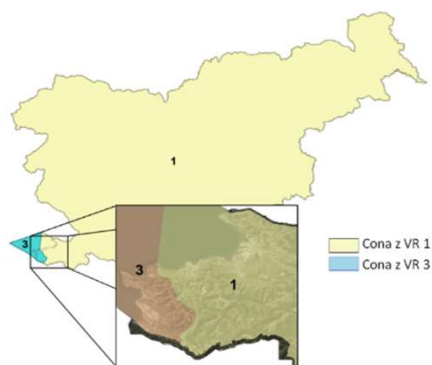


sončne
 elektrarne
 z električno
 močjo
 pod 1 MW
 ovrednotene
 z 0 EUR

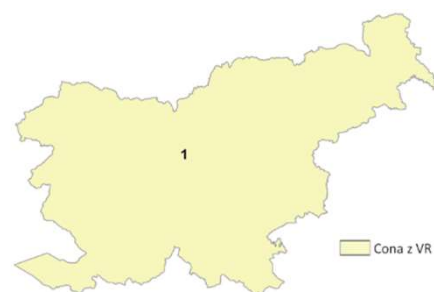


SPREMEMBE PRI PRISTANIŠČIH

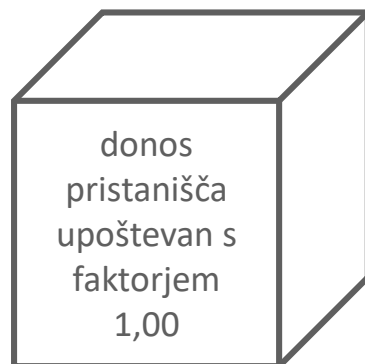
PNP 2020



predlog PNP 2024



prehod z 2
vrednostnih con
na 1
vrednostno
cono



zmanjšanje
deleža donosa,
ki je pripisan
nepremičninam
pristanišča



LASTNOSTI POSEBNIH ENOT VREDNOTENJA

- **Se zelo redko prodajajo** na nepremičninskem trgu
- **Močna navezanost dejavnosti s fizičnimi lastnostmi** posebne enote vrednotenja **in lokacijo**
- **Poslovna dejavnost določa območje** posebne enote vrednotenja
- Posebno enoto vrednotenja lahko **sestavlja večje število parcel oz. njihovih deležev in večje število stavb oz. delov stavb**
- **Lastništvo** posameznih nepremičninskih delov **ne vpliva na obseg** posebne enote vrednotenja

LASTNOSTI POSEBNIH ENOT VREDNOTENJA

- **Podatki** o dejavnosti in obsegu posebne enote vrednotenja **se pridobivajo od oseb, ki opravljajo dejavnost**, in pristojnih inštitucij (javnih evidenc)
- Oseba, ki po ZMVN-1 opravlja dejavnost, je oseba, ki opravlja dejavnost na posebnih enotah vrednotenja; **določbe, ki se nanašajo na lastnika nepremičnine, se uporabljajo tudi za osebo, ki opravlja dejavnost**
- **Najbolj primeren način ocenjevanja vrednosti** posebnih enot vrednotenja **je na donosu zasnovan način**
- **Z modelom določena** posplošena vrednost PEV **se nanaša na vse sestavine PEV**

VHODNI PODATKI: IZ URADNIH EVIDENC IN JAVNIH VIROV

- Kataster nepremičnin
- **Evidenca vrednotenja (podatki vprašalnikov po 41. členu ZMVN-1)**
- Register deklaracij za proizvodne naprave (Agencija za energijo)
- Borzen, d.o.o.
- ELES, d.o.o.
- 5 območnih elektrodistribucijskih podjetij
- Operaterji zaprtih distribucijskih sistemov
- Objavljena letna poročila
- Drugi javno objavljeni podatki

podatki za
določanje modelov

podatki za
izračun posplošene vrednosti

VPRAŠALNIKI ZA PRIDOBIVANJE PODATKOV O PEV

- Vsebina je določena s Pravilnikom o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja
- Namen vprašalnikov je pridobivanje podatkov, ki se ne vodijo v javnih evidencah ali v javnih evidencah niso popolni
- Pridobivajo se podatki o osebah, ki opravljajo dejavnost, o poslovanju PEV in o sestavinah PEV (parcele in njihovi deleži ter deli stavb)
- Vprašalniki se enkrat letno pošiljajo osebam, ki opravljajo dejavnost
- Če oseba, ki opravlja dejavnost, ne pošlje popolno izpolnjenega vprašalnika, GURS v evidenco vrednotenja vpiše podatek, ki izhaja iz javnih evidenc ali iz primerljivih nepremičnin

podatki za
določanje modelov

podatki za
izračun posplošene vrednosti

PRIMER: VPRAŠALNIK ZA ELEKTRARNE

Vprašalnik PNE_ostale 2018 [N – 20___, U - ___] stran 1

Posebna enota vrednotenja (elektrarna):
NAZIV ELEKTRARNE
NASLOV ELEKTRARNE
ELEKTRARNE
 Šifra merilnega mesta: _____

Oseba, ki opravlja dejavnost: **IME OSEBE, KI OPRAVLJA DEJAVNOST**
 Matična številka: _____
NASLOV OSEBE, KI
OPRAVLJA DEJAVNOST

Delež osebe, ki opravlja dejavnost: _____ % (v primeru več oseb, ki opravljajo dejavnost proizvodnje električne energije)

Navodila za izpolnjevanje: Podatke o dejavnosti in sestavinah elektrarne vpišite čitljivo v prazna bela polja tabel. Z rdečo barvo so natisnjeni tisti podatki, ki jih Geodetska uprava že ima v svoji evidenci. Če ugotovite, da niso pravilni, jih prečrtajte, zraven pa pripišite pravilne. Če podatka ne spremenite, se šteje, da se z njim strinjate.

1. Podatki o dejavnosti elektrarne

V **tabelo I** vpišite podatke o moči elektrarne, proizvodnji električne in toplotne energije in prodani rezervi delovne moči za terciarno regulacijo frekvence v posameznih letih.

Tabela I: Podatki o moči in proizvodnji elektrarne

Leto	Električna moč na pragu elektrarne na dan 31.12. (v kW)	Toplotna moč na pragu elektrarne* na dan 31.12. (v kW)	Količina proizvedene električne energije na pragu (v MWh)	Količina prodane rezerve delovne moči za terciarno regulacijo frekvence** (v kW)
2014				
2015				
2016				
2017				
2018				

* toplotna moč na pragu elektrarne, če elektrarna sproizvaja ogrevno toploto ali tehnološko paro
 ** navede se količina, ki jo ponudnik / prodajalec rezerve delovne moči proda sistemskemu operaterju prenosnega omrežja na podlagi izvedene letne javne dražbe za rezervo delovne moči za regulacijo frekvenc

V **tabelo II** za leto 2018 vpišite podatke o pretežnem viru energije ter prihodkih, stroških in podporah elektrarne:

Vrstica 1: Šifra vira energije (pretežno uporabljenega) v skladu s šifrantom "VIR ENERGIE":

Šifrant	1 Vodni potencial	6 Tekoči naftni derivati	11 Deponijski plin
»VIR ENERGIE«	2 Lignit	7 Jedrsko gorivo	12 Energija vetra
	3 Rjaví premog	8 Biomasa	13 Energija sonca
	4 Črni premog	9 Bioplín	14 Geotermalna energija
	5 Zemeljski plín	10 Rastlinsko olje	15 Drugo

Vprašalnik PNE_ostale 2018 [N – 20___, U - ___] stran 5

Če ugotovite, da podatki v seznamu niso pravilni, jih prečrtajte, zraven pa pripišite pravilne. Če podatka ne spremenite, se šteje, da se z njim strinjate.

Za parcele, ki ne pripadajo elektrarni v celoti, vpišite površine deležev parcel v m², ki pripadajo elektrarni, pri čemer naj površine ne zajemajo zemljišč pod stavbami.

Parcele in dele stavb, ki na seznamu manjkajo, ter pripadajoče deleže dopišite v prazne vrstice na koncu seznama, in sicer:

- za parcele: št. K.O., št. parcele in delež v m², ki pripada elektrarni (primer: K.O. 1244, PAR 787/12, 1.000 m²)
 - za dele stavb: št. K.O., št. stavbe in št. dela stavbe, ki pripada elektrarni (primer: K.O. 1244, DST 1443-1)

Pomen okrajšav:	K.O.	Katastrska občina	PAR	Parcela	CC_SI	Šifra rabe dela stavbe
	DST					Del stavbe (sestavljen kot 'št. stavbe'-'št. dela stavbe')

seznam parcel, delov stavb in prilog

K.O. xxxxx: Priloge:

PAR 82/2, delež 1.000 m², (od cele površine 1.137 m²)

PAR 82/8, delež 32 m², (od cele površine 32 m²)

PAR 82/9, delež 122 m², (od cele površine 122 m²)

DST 200-1, CC_SI 1251002

ALI (če je seznam PAR in DST prazen):
 Ker GURS o elektrarni še ni pridobil podatkov, je spodnji seznam prazen.
 Izpolnjevanje podatkov o parcelah in njihovih delih ter delih stavb, ki sestavljajo elektrarno, je obvezno.

K.O. : Priloge:

opombe in komentarji

Kontaktni podatki izpolnjevalca vprašalnika in podatki o odgovorni osebi:

Ime in priimek: _____

Telefon: _____ Ime in priimek odgovorne osebe: _____

El. naslov: _____

PNB - MODEL ZA BENCINSKE SERWISE



PNB - OPREDELITEV NEPREMIČNIN

Posebna enota vrednotenja modela PNB (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, kot so objekti za skladiščenje in prodajo jeklenk utekočinjenega naftnega plina za gospodinjsko uporabo, pranje vozil, hitri servis vozil, gostinstvo, nespecializirana prodaja trgovskega blaga, sanitarije in podobno, razen ločenih stavb z restavracijami, moteli in hoteli ter parkirišč za osebna in tovorna vozila, ki so del počivališč.

PNB - OPIS SESTAVIN NEPREMIČNIN 1/2

Bencinski servis je glede na tip lahko sestavljen:

- **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.

PNB - OPIS SESTAVIN NEPREMIČNIN 2/2

Del bencinskega servisa so tudi:

- zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so utrjene oziroma ograjene površine ob stavbah oziroma spremljajočih objektih iz prejšnjega odstavka, katerim tudi služijo (poti, dvorišča, drugi enostavni in nezahtevni objekti, površine znotraj zvezne grajene ograje, žive meje ipd.),
- zemljišča ali njihovi deli, ki predstavljajo uvoze in izvoze bencinskega servisa, razen izvozov in uvozov z in na avtocesto ali hitro cesto, ki so namenjeni tudi drugim delom počivališča,
- zemljišča ali deli zemljišč, na katerih so druge površine ob stavbah oziroma objektih bencinskega servisa, če je iz njihove omejenosti z naravnimi ali ustvarjenimi mejami, ki jih tvorijo linijski grajeni objekti (npr. linijski objekti kot so ceste, ograje, zidovi, ali objekti druge infrastrukture kot so parkirišča, niz stavb ipd.), stalno vzdrževane površine (npr. živa meja, zelenica) ali druge naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob, ipd.), razvidna njihova pripadnost bencinskemu servisu.

PNB - PRIMER POSEBNE ENOTE



PNB - PRIMER POSEBNE ENOTE



PNB – MODEL ZA BENCINSKE SERVISE

Model loči 3 tipe bencinskih servisov:

- avtomatski bencinski servis brez osebja (62),
- bencinski servis s prodajnim mestom (439),
- bencinski servis na avtocesti ali hitri cesti (61).

$$Q_p = \frac{\sum_{n=0}^2 [k_{L-n} \times \sum Q_{E_{L-n}}]}{\sum_{n=0}^2 k_{L-n}}$$



oznaka	opis oznake
Q_p	povprečna letna količina prodanih motornih goriv v litrih
$\sum Q_{E_{L-n}}$	v letu $L-n$ prodana količina vseh motornih goriv v litrih (motorni bencini, dizelsko gorivo, utekočinjen naftni plin ter stisnjen zemeljski plin - za stisnjeni zemeljski plin se prodana količina iz kilogramov v litre pretvori s faktorjem 1,5)
k_{L-n}	faktor upoštevanja za posamezno leto: če podatek $Q_{E_{L-n}}$ obstaja, potem $k_{L-n}=1$, sicer $k_{L-n}=0$
L	zadnje leto, za katerega so v evidenci vrednotenja evidentirani podatki o dejavnosti

PNB - LOKACIJA

2 vrednostne ravni:

VR 1 - območja izven večjih mest in izven avtocest in hitrih cest

VR 2 - območja večjih mest z več kot 20.000 prebivalci (Ljubljana, Maribor, Kranj, Celje, Koper, Velenje in Novo mesto) in območja na avtocestah in hitrih cestah



PNB – VREDNOSTNE TABELE

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
0	299.999	63.500	132.700	171.800
300.000	341.999	67.900	142.000	183.900
342.000	387.999	77.200	161.400	209.100
388.000	438.999	87.500	182.900	236.900
439.000	494.999	98.800	206.600	267.500
495.000	556.999	111.300	232.700	301.300
557.000	625.999	125.100	261.600	338.800
626.000	701.999	140.500	293.700	380.300
702.000	784.999	157.300	328.900	425.900
785.000	876.999	175.800	367.600	476.000
877.000	977.999	196.200	410.200	531.000
978.000	1.089.999	218.700	457.300	592.000
1.090.000	1.209.999	243.300	509.000	659.000
1.210.000	1.339.999	269.700	564.000	730.000
1.340.000	1.489.999	299.300	626.000	811.000
1.490.000	1.639.999	331.100	692.000	896.000
1.640.000	1.819.999	366.000	765.000	991.000

PREDLOG MODELA PNB, REFERENČNA PEV

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

Številka vrednostne ravni modela PNB	Vrednost referenčne posebne enote vrednotenja (EUR)
1	1.600.000
2	1.770.000

PNE - MODEL ZA ELEKTRARNE



PNE - OPREDELITEV NEPREMIČNIN

Posebna enota vrednotenja modela PNE je funkcionalno zaokrožena celota, namenjena dejavnosti proizvodnje električne energije, ki jo sestavljajo deli stavb oziroma zemljišča pod stavbami ter zemljišča ali njihovi deli, ki so opremljena z ustreznimi napravami in objekti za proizvodnjo električne energije z električno močjo nad 50 kW ter s količnikom toplotne in električne moči, manjšim od 5.

- hidroelektrarne (HE ; 253)
- termoelektrarne na premog in lignit (TE ; 2)
- elektrarne na zemeljski plin in naftne derivate (plinske ; 69)
- jedrske elektrarne (JE ; 1)
- elektrarne na biomaso (BME ; 26)
- elektrarne na bioplin (BPE ; 27)
- vetrne elektrarne (VE ; 2)
- sončne elektrarne (SE ; 600)
- elektrarne, pretežno namenjene zagotavljanju sistemskih storitev (SIE ; 5)

PNE - OPIS SESTAVIN NEPREMIČNIN 1/2

Deli stavb skupaj z zemljišči pod njimi, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije (zlasti deli stavb, v katerih se nahajajo kotli, reaktorji, turbine, vetrnice, generatorji, napajalne črpalke, toplotni izmenjevalci, stikala, transformatorji, hladilne, krmilne ter druge podobne naprave), so potrebni za proizvodnjo električne energije (zlasti skladišča in silosi za shranjevanje goriv, tehnoloških tekočin, orodja, strojev), in se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje elektrarne.

Zemljišča ali njihovi deli, na katerih obratujejo objekti, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije (sončne celice, vetrnice, jezovi, nadzemni umetni dovodni in odvodni kanali, zapornice, čistilne rešetke, rezervoarji in silosi za shranjevanje goriv ali tehnoloških tekočin, črpalke, drobilne naprave in podobno) in so namenjena izključno obratovanju elektrarne ali po njih poteka javna cesta.

PNE - OPIS SESTAVIN NEPREMIČNIN 2/2

Zemljišča pod stavbami, če gradbeni in inženirski objekti, ki se uporabljajo v tehnološkem procesu proizvodnje električne energije, obratujejo na stavbah (sončne celice na strehi stavbe in podobno).

Zemljišča ali njihovi deli, na katerih so:

- deponije virov energije elektrarne, deponije pepela ali umetna akumulacijska jezera, ki so namenjena izključno obratovanju elektrarne,
- utrjene površine ob stavbah oziroma objektih (poti, parkirišča, dvorišča, drugi enostavni in nezahtevni objekti, ipd.),
- ograjene površine ob stavbah oziroma objektih (površine znotraj zvezne grajene ograje, žive meje, ipd.),
- druge površine ob stavbah oziroma objektih, če je iz njihove omejenosti z naravnimi ali ustvarjenimi mejami, ki jih tvorijo linijski grajeni objekti (npr. linijski objekti kot so ceste, ograje, zidovi, ali objekti druge infrastrukture kot so parkirišča, niz stavb ipd.), stalno vzdrževane površine (npr. živa meja, zelenica) ali druge naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob, ipd.), razvidna njihova pripadnost elektrarni.

PNE - PRIMER POSEBNE ENOTE VREDNOTENJA



PNE – MODEL ZA ELEKTRARNE

Elektrarnam se določi tip elektrarne, pretežno namenjene zagotavljanju sistemskih storitev (SIE), če izpolnjujejo 2 pogoja:

- količnik električne delovne moči rezervirane za terciarno regulacijo frekvence in nazivne električne delovne moči na pragu elektrarne je večji od 0,4,
- količnik letne proizvedene električne delovne energije in nazivne električne delovne moči na pragu elektrarne je manjši od 500.

Ostalim elektrarnam se tip elektrarne določi na osnovi pretežnega vira energije:

- **hidroelektrarna (HE)** - vodni potencial,
- **termoelektrarna (TE)** - lignit, rjavi in črni premog,
- **elektrarna na zemeljski plin ali naftne derivate (PE1)** - zemeljski plin, naftni derivati; do 20 MW ,
- **elektrarna na zemeljski plin ali naftne derivate (PE2)** - zemeljski plin, naftni derivati; 20 MW ali več,
- **jedrska elektrarna (JE)** - jedrsko gorivo,
- **elektrarna na biomaso (BME)** - biomasa, rastl. olje,
- **elektrarna na bioplin (BPE)** - bioplin, deponijski plin, plin čistilnih naprav
- **vetrna elektrarna (VE)** – veter,
- **sončna elektrarna (SE)** – sonce.



PNE - LOKACIJA

1 vrednostna cona

1 vrednostna raven



PNE – ENAČBA ZA SIE

$$V = TVR \times F_{ZD}$$

oznaka	opis oznake
V	posplošena vrednost systemske elektrarne po modelu PNE
TVR	vrednost elektrarne iz vrednostne tabele za systemske elektrarne na osnovi nazivne električne delovne moči na pragu elektrarne v zadnjem letu
F_{ZD}	faktor preostale življenjske dobe elektrarne se odčita iz tabele na osnovi preostale življenjske dobe elektrarne ali njenega bloka, ki se izračuna po enačbi: $ZD_{ost} = \max \begin{cases} L_{zac} + ZD_{pr} - L_{izr} \\ L_{pos} + ZD_{pr} \times 0,5 - L_{izr} \\ L_{izt} - L_{izr} \end{cases}$

oznaka	opis oznake
ZD_{ost}	preostala življenjska doba elektrarne ali njenega bloka v letih; $ZD_{ost} \geq 0$
L_{zac}	leto začetka obratovanja elektrarne ali njenega bloka
ZD_{pr}	pričakovana življenjska doba elektrarne v letih (40 let za SIE, ostale el. glede na tip)
L_{izr}	leto izračuna posplošenih vrednosti
L_{pos}	leto zadnje posodobitve, prenove ali nadgradnje elektrarne ali njenega bloka, ki podaljšuje življenjsko dobo
dat_{izt}	datum izteka življenjske dobe elektrarne ali bloka v obstoječem stanju
dat_{izr}	datum izračuna posplošenih vrednosti
L_{izt}	leto izteka življenjske dobe elektrarne ali njenega bloka v obstoječem stanju

PNE – VREDNOSTNA TABELA IN TABELA FAKTORJEV PREOSTALE ŽIVLJENJSKE DOBE – SIE

Nazivna električna moč na pragu elektrarne v kW		Vrednost posebne enote vrednotenja v EUR
Od	Do	
0	49	15.600
50	64	18.100
65	83	23.500
84	109	30.500
110	139	39.400
140	189	52.100
190	239	68.000
240	309	87.000
310	399	112.400
400	519	145.800
520	669	188.700
670	859	242.600
860	1.099	310.900
1.100	1.409	398.300
1.410	1.809	511.000
1.810	2.209	654.000



Preostala življenjska doba v letih	Faktor preostale življenjske dobe
0	0,2500
1	0,2998
2	0,3465
3	0,3904
4	0,4316
5	0,4703
6	0,5067
7	0,5408
8	0,5728
9	0,6029
10	0,6312
11	0,6577
12	0,6826
13	0,7060
14	0,7279
15	0,7485
16	0,7678

PNE – ENAČBA ZA ELEKTRARNE, KI NISO SIE

$$V = TVR \times F_{ZD}$$

oznaka	opis oznake
V	posplošena vrednost po modelu PNE
TVR	<p>vrednost elektrarne iz vrednostne tabele na osnovi povprečne letne prilagojene proizvodnje električne energije:</p> $W_{prilag} =$ $= MAX \left\{ \begin{array}{l} \frac{\sum_{n=0}^4 [k_{L-n} \times W_{L-n}]}{\sum_{n=0}^4 k_{L-n}} \times \left[1 + f \times \frac{P_{topL}}{P_{elL}} \right] \\ P_{elL} \times LOU_{min} \times \left[1 + f \times \frac{P_{topL}}{P_{elL}} \right] \end{array} \right.$
F_{ZD}	faktor preostale življenjske dobe elektrarne (enako kot pri SIE); za HE F _{ZD} =1

oznaka	opis oznake
W_{prilag}	povprečna letna prilagojena proizvodnja električne energije
W_{L-n}	proizvedena električna energija na pragu elektrarne v letu L-n
k_{L-n}	<p>faktor upoštevanja za posamezno leto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $k_{L-n}=1$ za $n=0$, - če je izpolnjen pogoj $ABS[P_{el,L-n+1} - P_{el,L-n}] \geq 0,1 \times P_{el,L-n}$ za $n>0$, potem $k_{L-n}=0$ (za n in tudi za vse večje n), sicer $k_{L-n}=1$
P_{elL}	nazivna električna moč na pragu elektrarne v letu L
P_{topL}	nazivna toplotna moč na pragu elektrarne v letu L (v primeru soproizvodnje toplote)
LOU_{min}	minimalne letne obratovalne ure glede na vir energije (500 za SE; 1.000 za HE, VE; 1.500 za ostale tipe)
L	zadnje leto, za katerega so v evidenci vrednotenja evidentirani podatki o dejavnosti
f	faktor upoštevanja soproizvodnje toplote (0,0 za HE, VE, SE; 0,7 za TE, PE2; 0,4 za PE1, JE, BPE; 0,2 za BME)

PNE – VREDNOSTNA TABELA ZA ELEKTRARNE, KI NISO SIE

Povprečna letna prilagojena proizvodnja električne energije v MWh		Vrednost posebne enote vrednotenja v EUR glede na tip elektrarne								
Od	Do	HE	TE	PE1	PE2	JE	BME	BPE	VE	SE
260	289	191.200	42.900	75.000	42.900	98.000	176.200	83.200	290.000	0
290	319	212.100	47.600	83.200	47.600	108.800	195.500	92.300	321.700	0
320	349	233.000	52.300	91.400	52.300	119.500	214.800	101.400	353.500	0
350	379	254.000	57.000	99.600	57.000	130.200	234.100	110.500	385.200	0
380	419	278.400	62.400	109.200	62.400	142.700	256.600	121.200	422.200	0
420	459	306.300	68.700	120.100	68.700	157.000	282.300	133.300	464.600	0
460	499	334.200	74.900	131.100	74.900	171.400	308.000	145.500	507.000	0
500	549	365.600	82.000	143.400	82.000	187.500	337.000	159.100	555.000	0
550	599	400.500	89.800	157.100	89.800	205.300	369.100	174.300	607.000	0
600	649	435.300	97.600	170.800	97.600	223.200	401.300	189.500	660.000	0
650	719	477.200	107.000	187.200	107.000	244.700	439.800	207.700	724.000	0
720	779	523.000	117.200	205.000	117.200	267.900	481.600	227.400	793.000	0
780	859	571.000	128.100	224.100	128.100	293.000	527.000	248.700	867.000	0
860	929	624.000	139.900	244.700	139.900	319.800	575.000	271.500	946.000	0
930	1.019	680.000	152.400	266.600	152.400	348.400	626.000	295.800	1.030.000	0
1.020	1.119	746.000	167.300	292.600	167.300	382.400	687.000	324.600	1.130.000	0
1.120	1.219	816.000	182.900	319.900	182.900	418.200	752.000	355.000	1.240.000	0
1.220	1.329	889.000	199.300	348.700	199.300	455.800	819.000	386.900	1.350.000	0
1.330	1.449	969.000	217.300	380.100	217.300	496.900	893.000	421.800	1.470.000	0
1.450	1.579	1.060.000	236.900	414.400	236.900	542.000	974.000	459.700	1.600.000	1.360.000
1.580	1.729	1.150.000	258.800	452.700	258.800	592.000	1.060.000	502.000	1.750.000	1.490.000
1.730	1.889	1.260.000	283.000	495.100	283.000	647.000	1.160.000	549.000	1.910.000	1.630.000
1.890	2.059	1.380.000	308.900	540.000	308.900	706.000	1.270.000	599.000	2.090.000	1.770.000
2.060	2.239	1.500.000	336.200	588.000	336.200	769.000	1.380.000	653.000	2.270.000	1.930.000

PNE – TABELA PRIČAKOVANIH ŽIVLJENJSKIH DOB ELEKTRARN

Tip elektrarne	Pričakovana življenjska doba v letih
Elektrarna, pretežno namenjena zagotavljanju sistemskih storitev (SIE)	40
Termoelektrarna (TE)	40
Plinska elektrarna z nazivno električno močjo na pragu elektrarne do 20 MW (PE1)	10
Plinska elektrarna z nazivno električno močjo na pragu elektrarne 20 MW ali več (PE2)	40
Jedrska elektrarna (JE)	40
Elektrarna na biomaso (BME)	15
Elektrarna na bioplin (BPE)	15
Vetrna elektrarna (VE)	25
Sončna elektrarna (SE)	30

PNE - REFERENČNA PEV

Referenčna posebna enota vrednotenja modela PNE za elektrarne je hidroelektrarna (HE), ki ima 7.800 MWh povprečne letne prilagojene proizvodnje električne energije.

Številka vrednostne ravni modela PNE	Vrednost referenčne posebne enote vrednotenja (EUR)
1	5.420.000

PNP - MODEL ZA MARINE IN PRISTANIŠČA



PNP - OPREDELITEV NEPREMIČNIN

Marina kot turistično pristanišče v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, je funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje dejavnosti marin z več kot 50 privezi v vodi.

Pristanišče kot pristanišče, namenjeno za javni promet v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, je funkcionalno zaključena celota, ki jo sestavljajo zemljišča ali njihovi deli ter deli stavb, opremljeni s potrebno infrastrukturo za opravljanje pristaniške dejavnosti z letnimi prihodki, višjimi od 500.000 €.

evidentirane 4 marine

evidentirano 1 pristanišče

PNP - OPIS SESTAVIN NEPREMIČNIN 1/2

Deli stavb skupaj z zemljišči pod njimi, ki se uporabljajo izključno za dejavnost vodenja marin in pristanišč (zlasti prostori, v katerih so recepcija, sanitarije, tuši, naprave za pretovor, črpanje, tehtanje, transport, čiščenje blaga in podobno, hangarji ali hale s suhimi pokritimi privezi, skladišča, silosi ali garažne hiše za začasno shranjevanje blaga in poslovni prostori, ki se uporabljajo za nadzor, upravljanje in poslovanje marine ali pristanišča).

Zemljišča ali njihovi deli, na katerih obratujejo gradbeni in inženirski objekti ali oprema za potrebe marin in pristanišč (zlasti dvigala in žerjavi za pretovor blaga in plovil, deponije, silosi, črpalke, tehtnice, točilni terminali naftnih derivatov za potrebe marine ali pristanišča, čistilne, pralne, transportne naprave in podobno), na katerih se pretovarja in skladišči blago in plovila (terminali), na katerih so pomoli z nameščenimi privezi in na katerih so urejena parkirišča, ki so namenjena izključno najemnikom privezov ali za potrebe marine ali pristanišča.

PNP - OPIS SESTAVIN NEPREMIČNIN 2/2

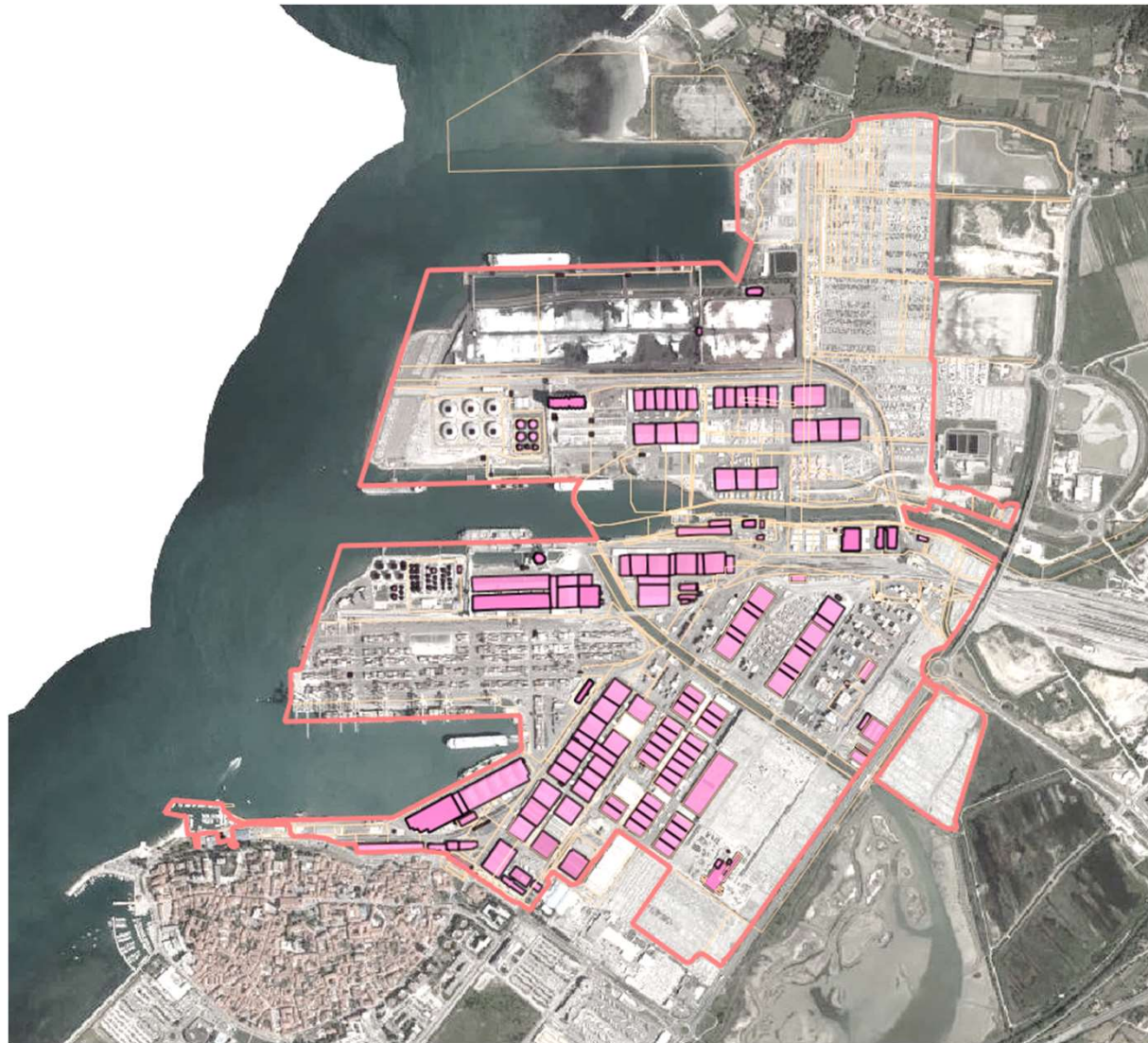
Zemljišča ali njihovi deli, na katerih so:

- utrjene površine ob stavbah oziroma objektih (poti, parkirišča, dvorišča, drugi enostavni in nezahtevni objekti, ipd.),
- ograjene površine ob stavbah oziroma objektih (površine znotraj zvezne grajene ograje, žive meje, ipd.),
- druge površine ob stavbah oziroma objektih, če je iz njihove omejenosti z naravnimi ali ustvarjenimi mejami v naravi, ki jih tvorijo linijski grajeni objekti (npr. linijski objekti kot so ceste, ograje, zidovi, ali objekti druge infrastrukture kot so parkirišča, niz stavb ipd.), stalno vzdrževane površine (npr. živa meja, zelenica) ali druge naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob, ipd.), razvidna njihova pripadnost marini oziroma pristanišču,

PNP - PRIMER POSEBNE ENOTE VREDNOTENJA



PNP - PRIMER POSEBNE ENOTE VREDNOTENJA



PNP – PRISTANIŠČA ZA JAVNI PROMET

posplošena vrednost pristanišča za javni promet $V = VT_p$

VT_p se v vrednostni tabeli določi na osnovi prilagojenega letnega donosa iz poslovanja PLD :

$$PLD = \frac{\sum_{n=0}^4 [(P_{L-n} - S_{L-n}) \times i_{(L-n)/1.1.2024} \times k_{L-n} \times (1 - 0,2 \times n)]}{\sum_{n=0}^4 [k_{L-n} \times (1 - 0,2 \times n)]}$$



oznaka	opis oznake
PLD	prilagojeni letni donos iz poslovanja za določitev posplošene vrednosti iz vrednostne tabele
P_{L-n}	prihodki pristaniške dejavnosti v letu $L-n$ v evrih
S_{L-n}	stroški pristaniške dejavnosti v letu $L-n$ v evrih
L	zadnje leto, za katerega so v evidenci vrednotenja evidentirani podatki o dejavnosti
$i_{(L-n)/1.1.2024}$	faktor inflacije v letu $L-n$ glede na datum modela vrednotenja za preračun donosa iz tekočih cen za leto $L-n$ v stalne cene na dan 1. 1. 2024 na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin v Sloveniji
k_{L-n}	faktor upoštevanja za posamezno leto: če podatek P_{L-n} obstaja, potem $k_{L-n}=1$, sicer $k_{L-n}=0$

PNP – MARINE



posplošena vrednost marine: $V = VT_{mv} + VT_{ms} + VT_{mh}$

oznaka	opis oznake
VT_{mv}	vrednost iz vrednostne tabele glede na število privezov v vodi
VT_{ms}	vrednost iz vrednostne tabele glede na število namestitev plovil na suhem
VT_{mh}	vrednost iz vrednostne tabele glede na število namestitev plovil v hangarju

PNP - LOKACIJA

1 vrednostna cona

1 vrednostna raven



PNP – VREDNOSTNE TABELE

vrsta pristanišča: pristanišče, namenjeno za javni promet

Prilagojeni letni donos iz poslovanja v EUR		Vrednost posebne enote vrednotenja v EUR
Od	Do	
0	499.999	5.590.000
500.000	649.999	6.430.000
650.000	764.999	7.910.000
765.000	888.999	9.250.000
889.000	1.019.999	10.700.000
1.020.000	1.169.999	12.200.000
1.170.000	1.339.999	14.000.000
1.340.000	1.519.999	16.000.000
1.520.000	1.709.999	18.100.000
1.710.000	1.929.999	20.400.000
1.930.000	2.169.999	22.900.000
2.170.000	2.429.999	25.700.000
2.430.000	2.709.999	28.700.000
2.710.000	3.019.999	32.000.000
3.020.000	3.359.999	35.700.000
3.360.000	3.729.999	39.600.000
3.730.000	4.129.999	44.000.000

PNP – VREDNOSTNE TABELE

vrsta pristanišča: marina

Število privezov ali namestitev plovil		Vrednost posebne enote vrednotenja v EUR		
Od	Do	Privezi v vodi	Namestitve plovil na suhem	Namestitve plovil v hangarju
1	4	110.000	60.500	88.000
5	5	137.500	75.600	110.000
6	7	165.000	90.800	132.000
8	9	220.000	121.000	176.000
10	11	275.000	151.300	220.000
12	14	357.500	196.600	286.000
15	17	440.000	242.000	352.000
18	21	523.000	287.400	418.000
22	26	660.000	363.000	528.000
27	32	798.000	438.600	638.000
33	39	990.000	545.000	792.000
40	47	1.180.000	650.000	946.000
48	56	1.430.000	787.000	1.140.000
57	67	1.710.000	938.000	1.360.000
68	80	2.040.000	1.120.000	1.630.000
81	94	2 390 000	1 320 000	1 910 000

PNP - REFERENČNA PEV

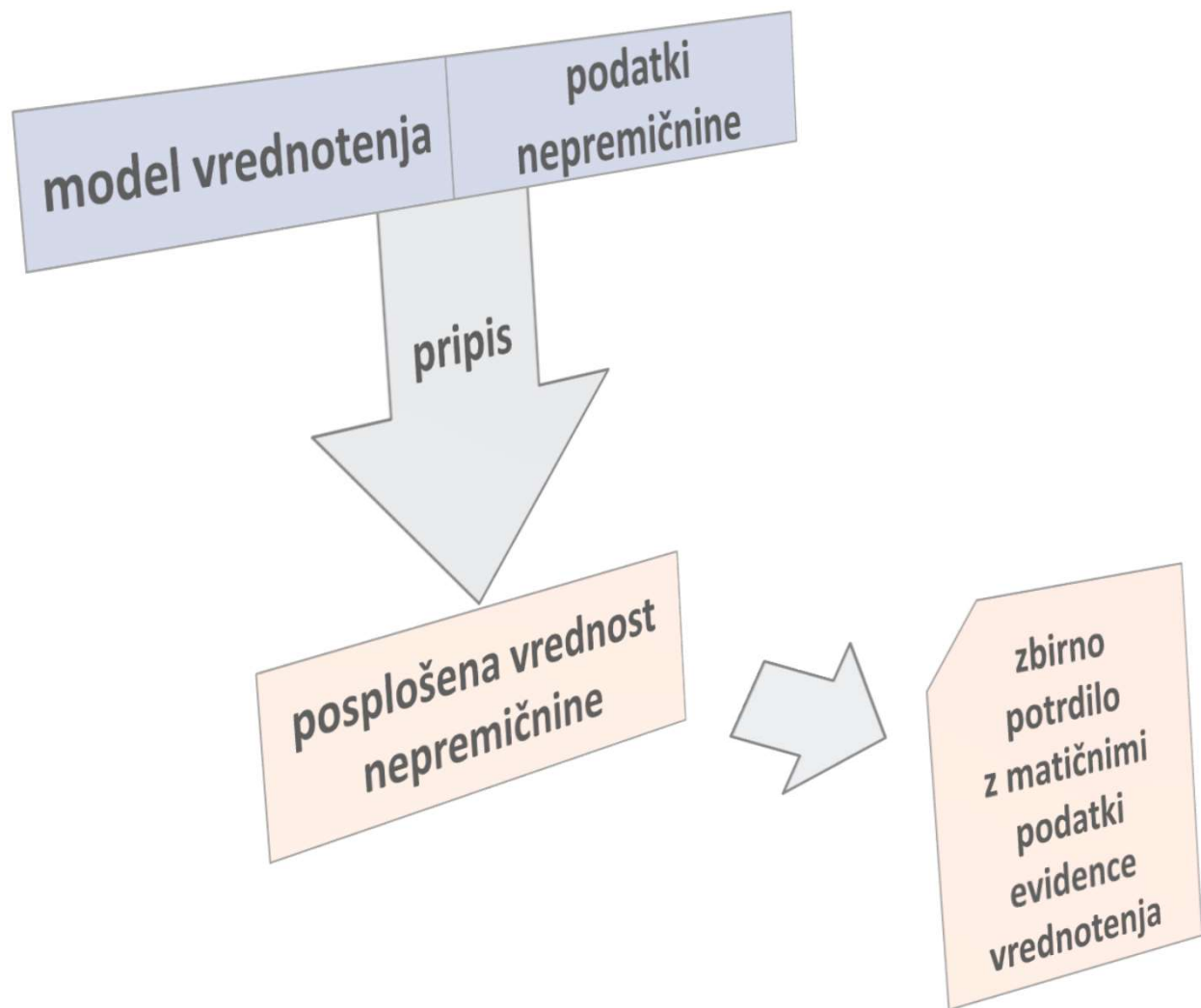
Referenčna posebna enota vrednotenja modela PNP za marine in pristanišča je marina, ki ima 300 privezov v vodi, 100 namestitev plovil na suhem in 50 namestitev plovil v hangarju.

Številka vrednostne ravni modela PNP	Vrednost referenčne posebne enote vrednotenja (EUR)
1	10.570.000

VSEBINA

1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN)
2. Javna razgrnitev modelov in poskusni izračun
3. Predlog modelov vrednotenja
- 4. Pripis vrednosti**
5. Ugotavljanje posebnih okoliščin

PRIPIS POSPLOŠENE VREDNOSTI



masovni prepis se bo v evidenci vrednotenja zgodil ob uveljavitvi novih modelov vrednotenja, predvidoma spomladi 2025

dnevno se pripis izvede v primeru spremembe podatkov nepremičnine

po pošti predvidoma spomladi 2025

VSEBINA

1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN)
2. Javna razgrnitev modelov in poskusni izračun
3. Predlog modelov vrednotenja
4. Pripis vrednosti
- 5. Ugotavljanje posebnih okoliščin**

POSEBNE OKOLIŠČINE (PO)



POSEBNA OKOLIŠČINA - DEFINICIJA

- lastnost nepremičnine
- krajevno omejena na eno ali nekaj nepremičnin
- podatek še ni sistemsko zbran v evidenci vrednotenja
- zanjo je mogoče predvideti, da bo trajala vsaj eno leto
- vpliv na vrednost vsaj 20% ali več kot 200.000€
- ugotavlja se za enoto vrednotenja oziroma PEV

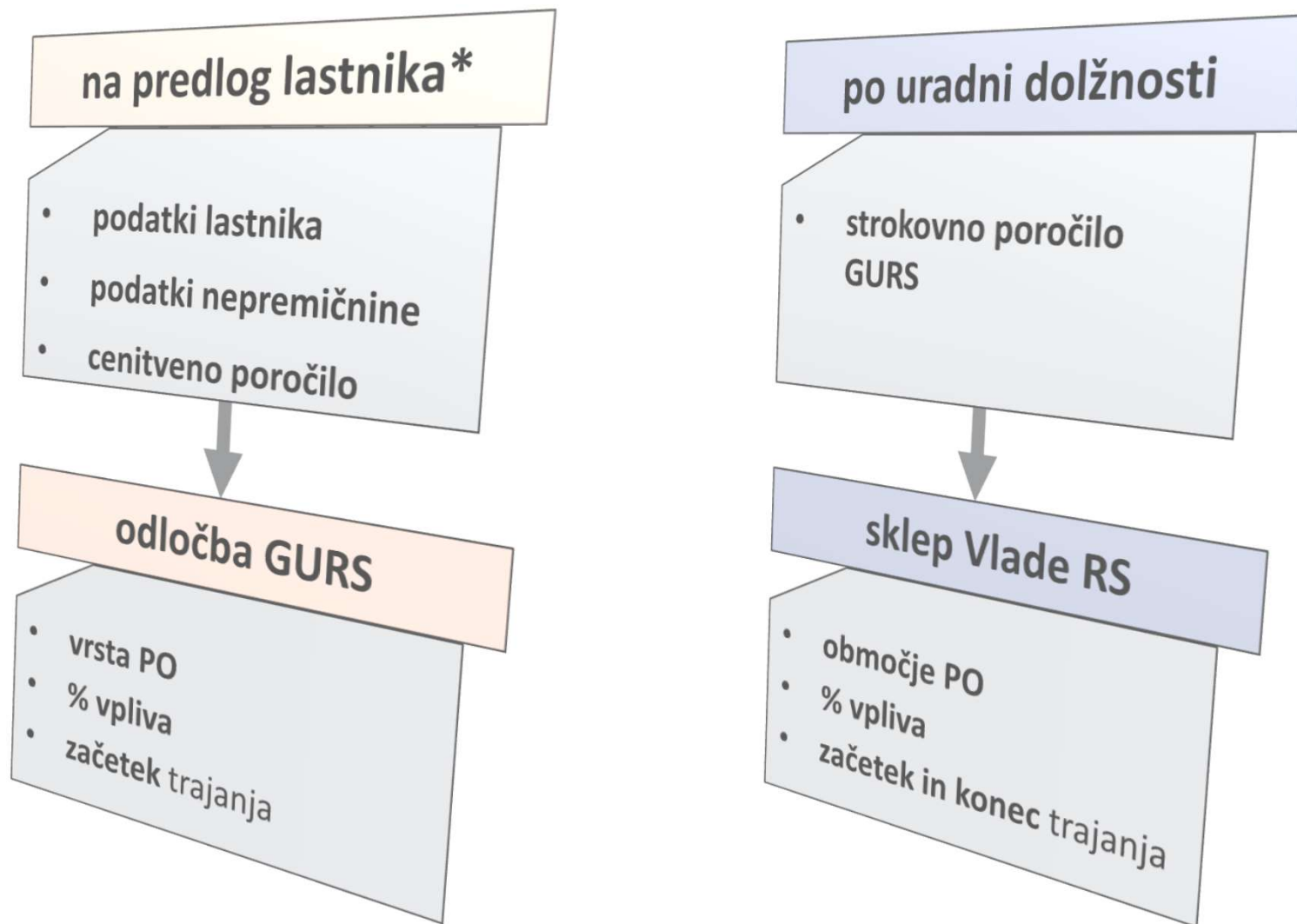


POSEBNE OKOLIŠČINE *

* predvidoma možno uveljavljati **po uveljavitvi novih modelov** vrednotenja – spomladi 2025.
Trenutna ureditev se bo verjetno spremenila, in sicer:

- **ukinja se pravilnik** o posebnih okoliščinah,
- **ukinja se strokovna komisija** vrednotenja,
- obvezna **digitalna oblika** poročila o vplivu PO,
- obvezna **skladnost podatkov in stanja nepremičnine**,
- v primeru obstoja več posebnih okoliščin se upošteva njihov **skupni vpliv**,
- posebna okoliščina na predlog lastnika **z uveljavitvijo novih modelov preneha**,
- **nižja upravna taksa** – le za 1 zahtevek ne glede na št. enot vrednotenja.

UGOTAVLJANJE POSEBNIH OKOLIŠČIN (PREDVIDOMA*)



KONTAKT

Pošta: **Geodetska uprava Republike Slovenije**
Zemljemerska ulica 12
1000 Ljubljana

Telefon: **080 10 66**

Elektronska pošta: klicnicenter.gurs@gov.si

Spletna stran: www.e-prostor.gov.si/

