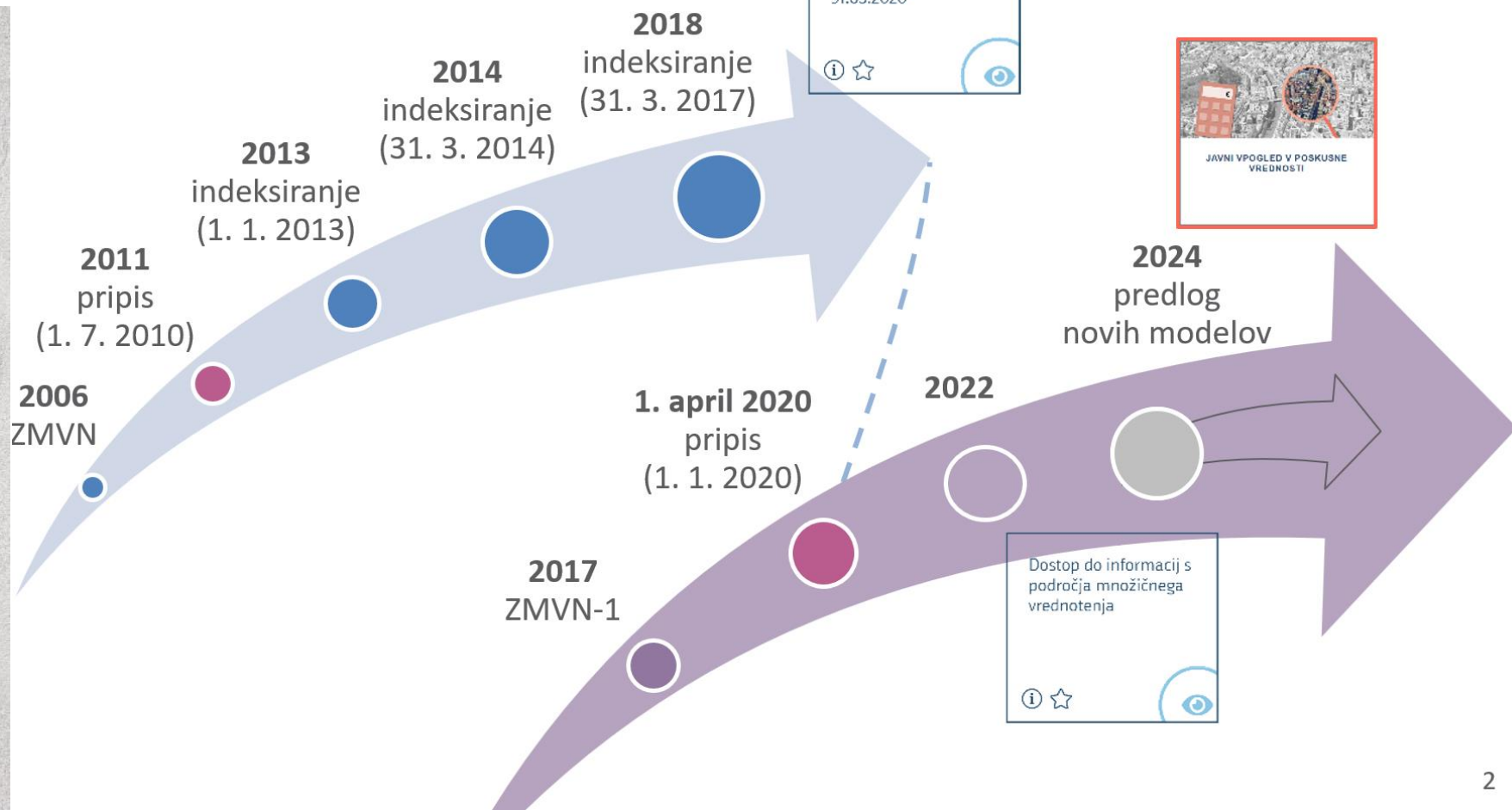




SPREMEMBE MODELOV VREDNOTENJA

november 2024, Melita Ulbl, Marko Suhadolc

MEJNIKI MVN



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 javni vpogled v
podatke o
nepremičninah na dan
31.03.2020



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

Dostop do informacij s
področja množičnega
vrednotenja



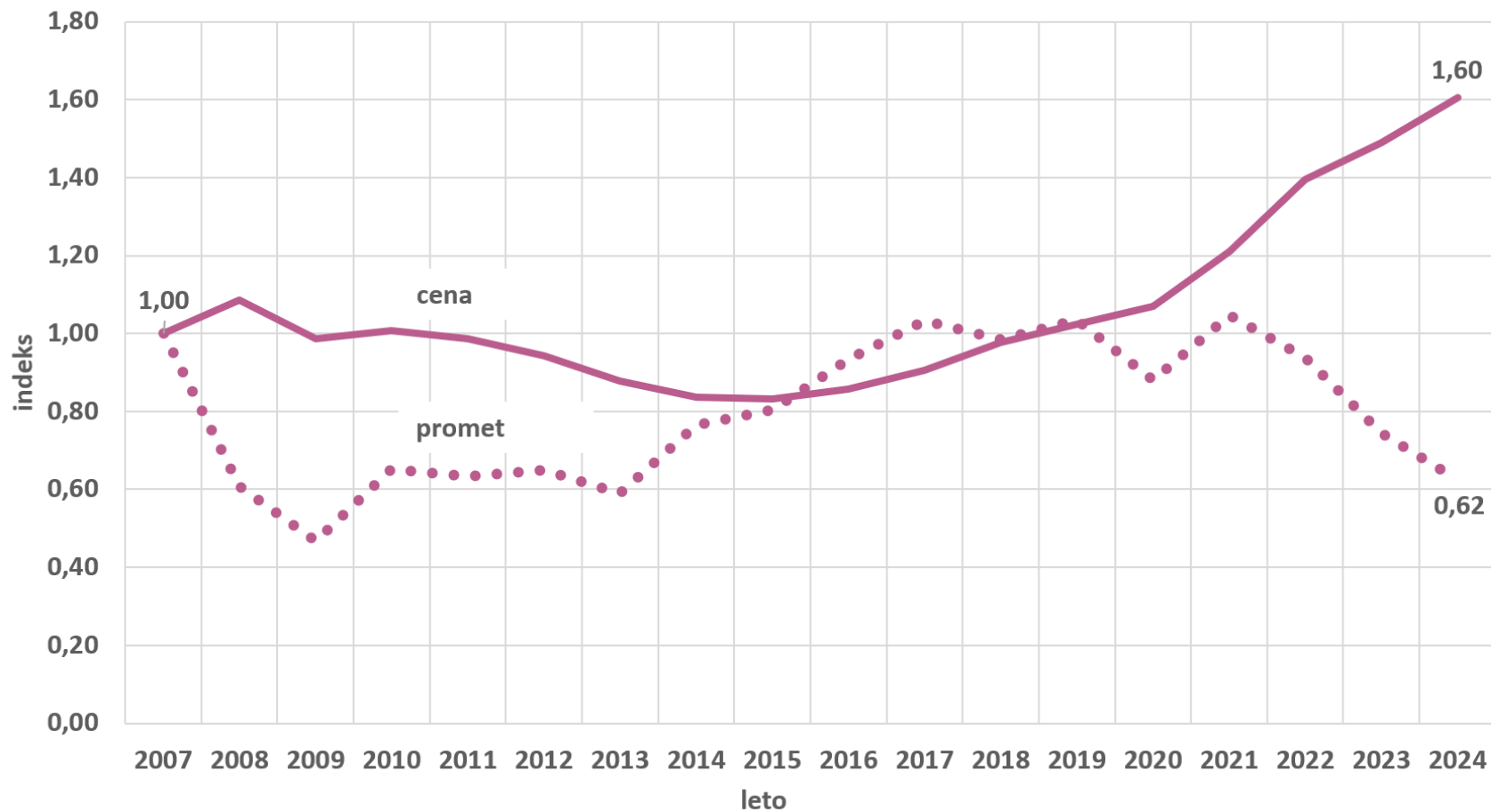
- veljavni (zastareli) modeli
- dnevno sveži podatki
- vrednosti (zastarele)



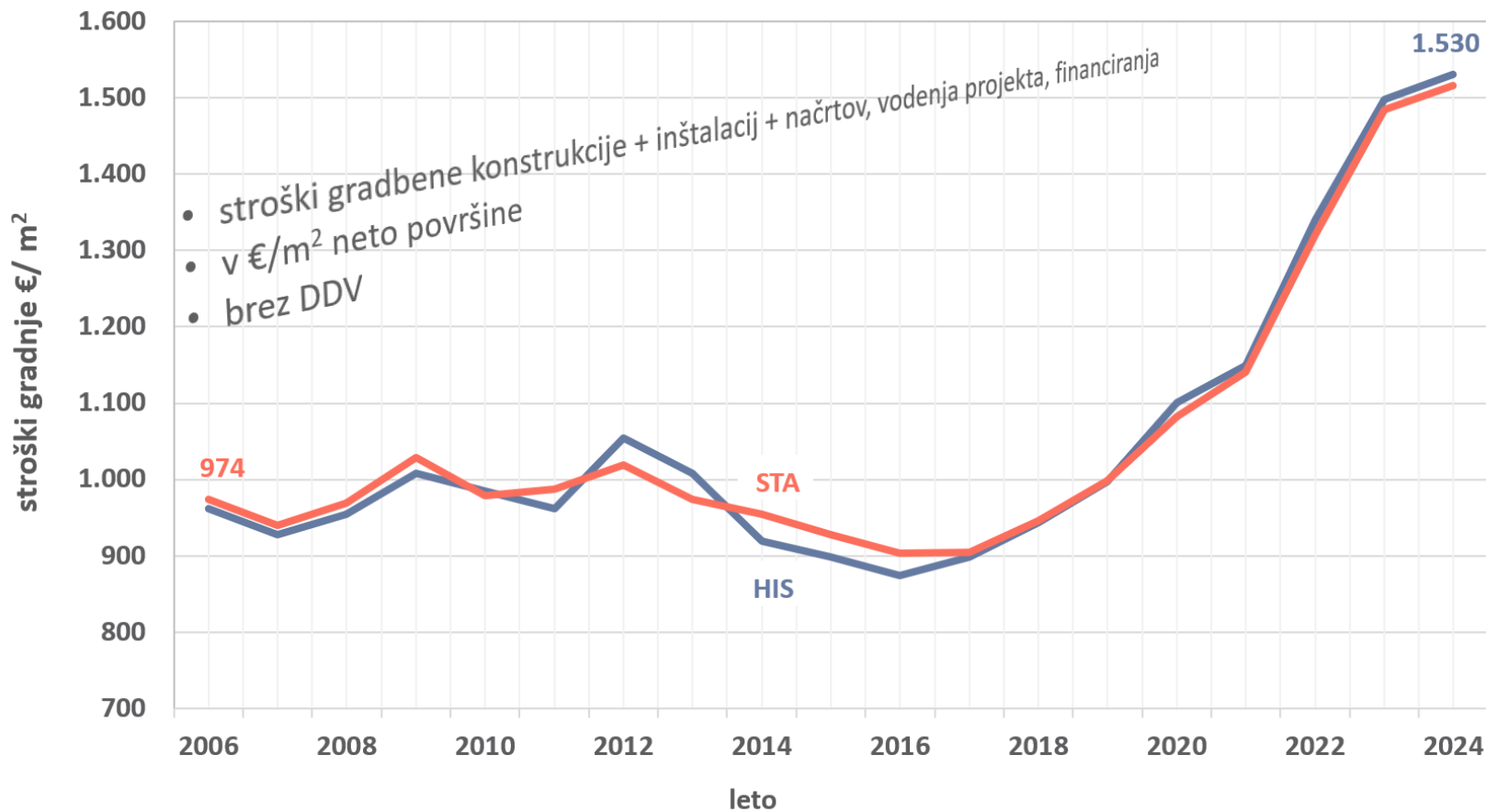
JAVNI VPOGLED V POSKUSNE
VREDNOSTI

- predlog novih modelov
- junijska kopija podatkov
- vrednosti (aktualne)

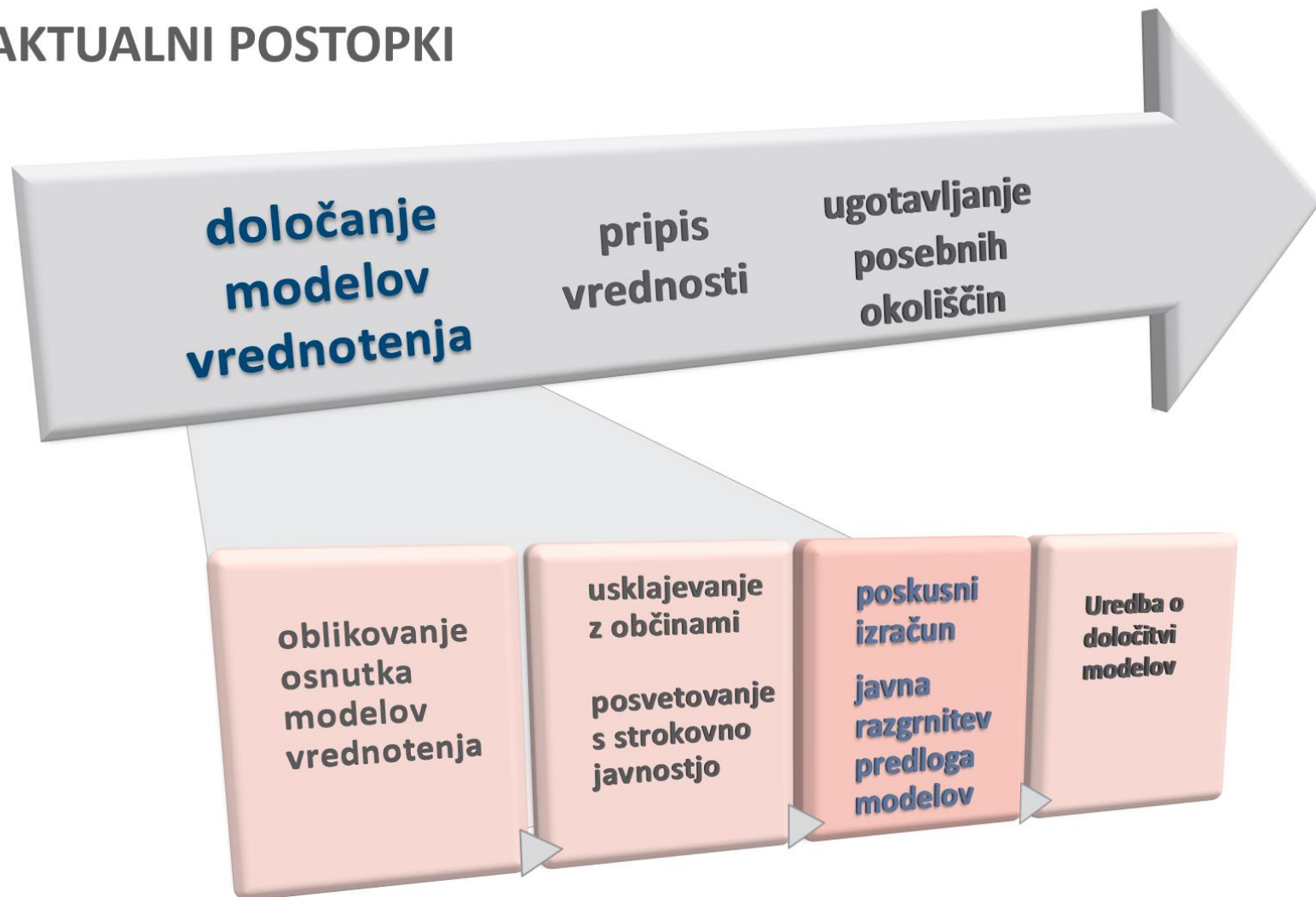
INDEKSI ŠTEVILA PRODAJ IN CEN (STANOVANJA + HIŠE)



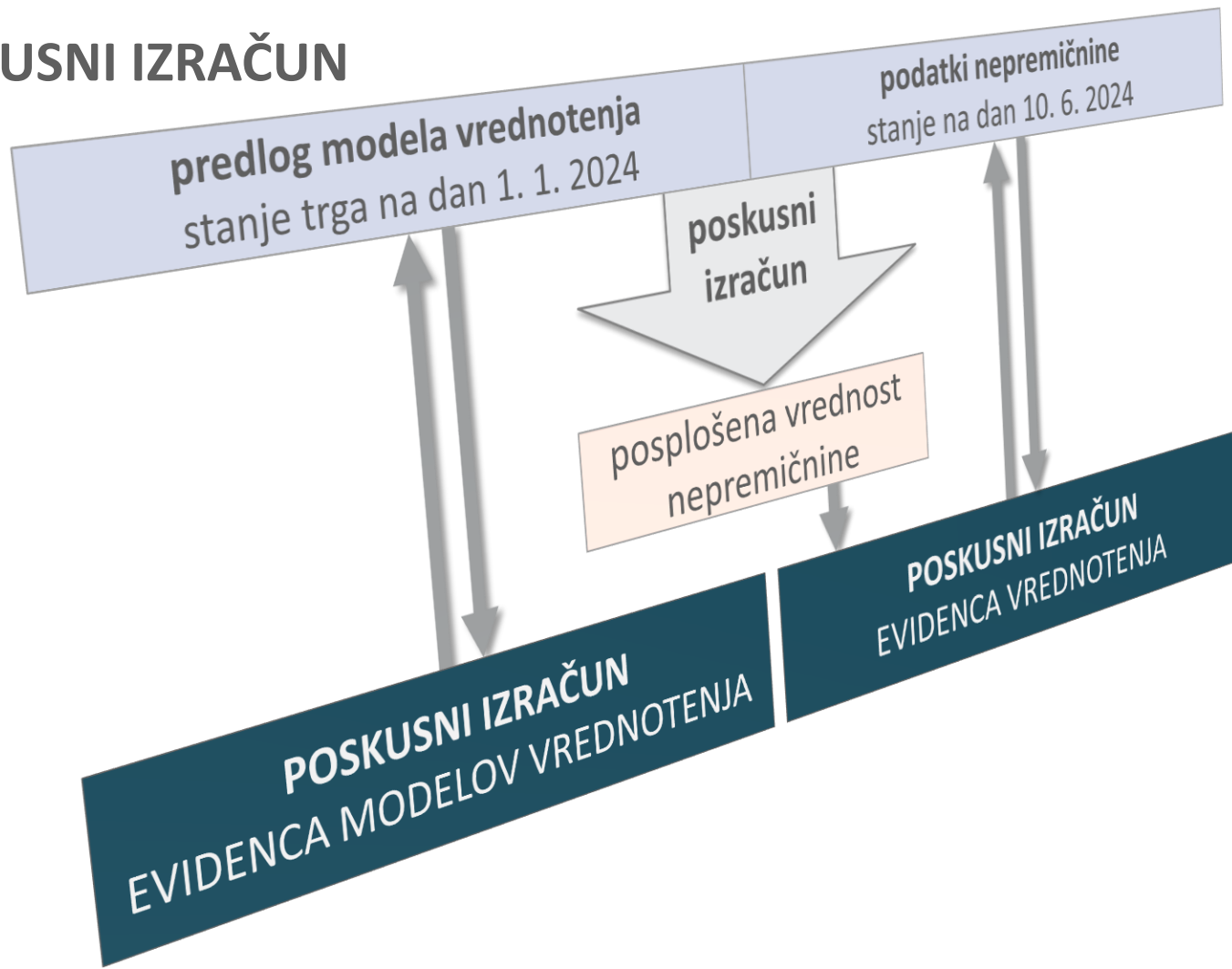
STROŠKI GRADNJE



AKTUALNI POSTOPKI



POSKUSNI IZRAČUN



PODAJANJE PRIPOMB NA MODELE - DO 25. 11. 2024

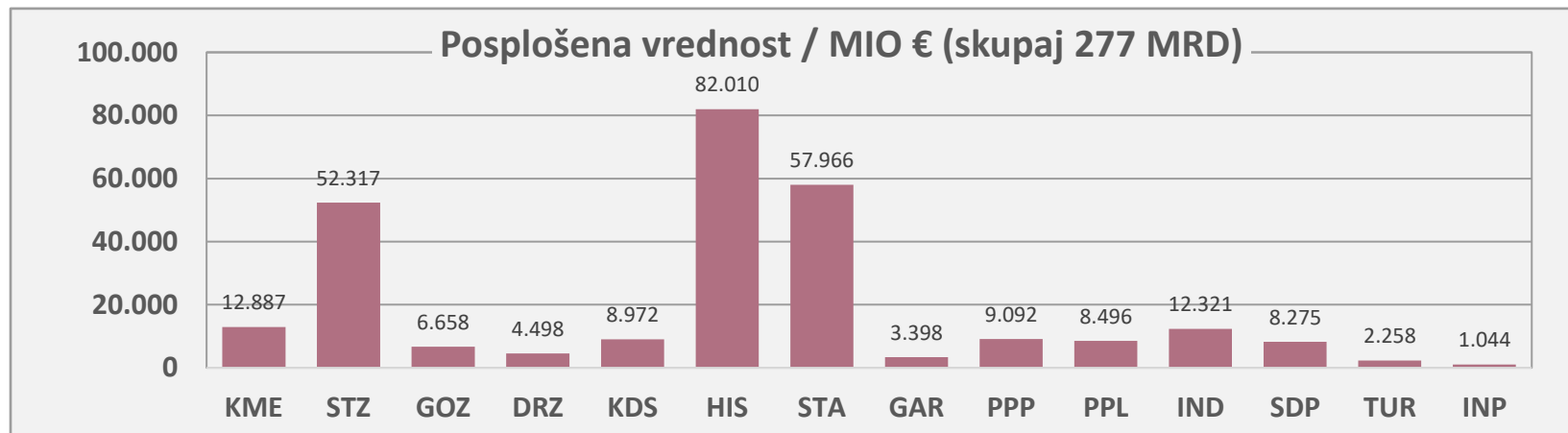
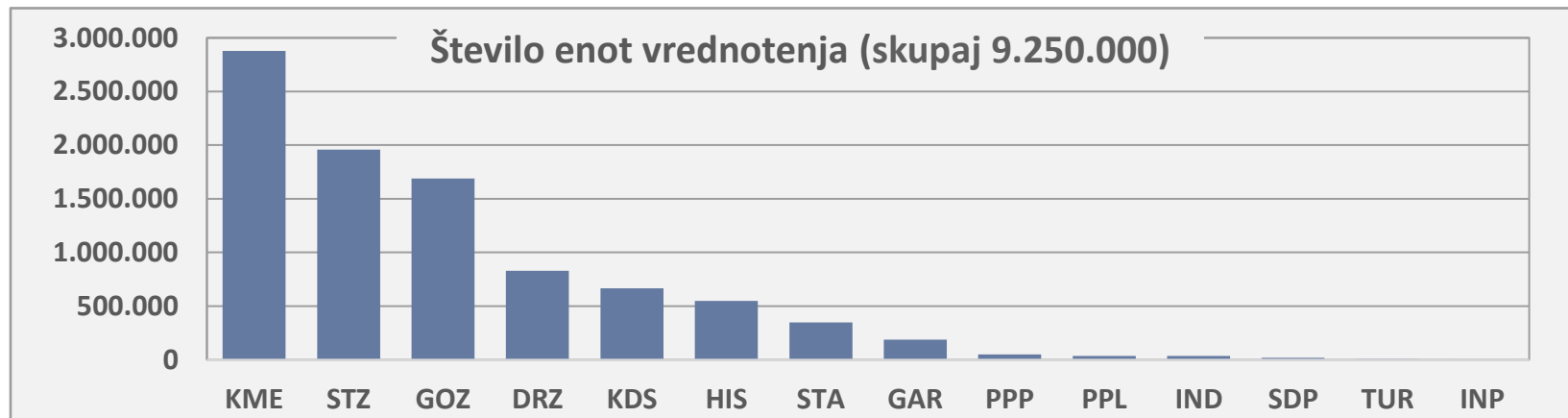
Na zaris con in višino vrednostne ravni:

- 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

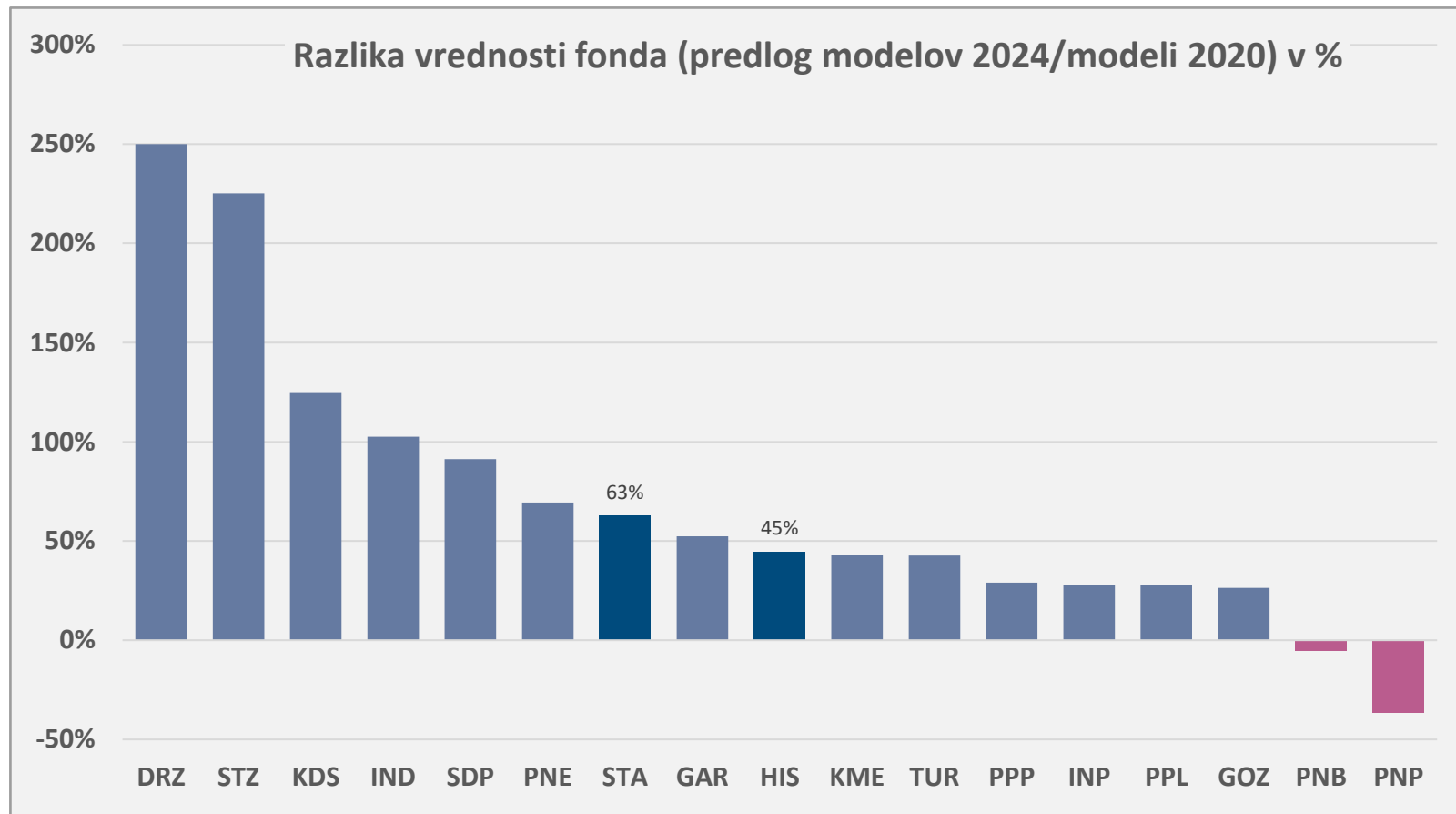
ŠTEVILO ENOT VREDNOTENJA IN VREDNOSTI (10. 6. 2024)



ŠTEVILO POSEBNIH ENOT VREDNOTENJA, VREDNOSTI

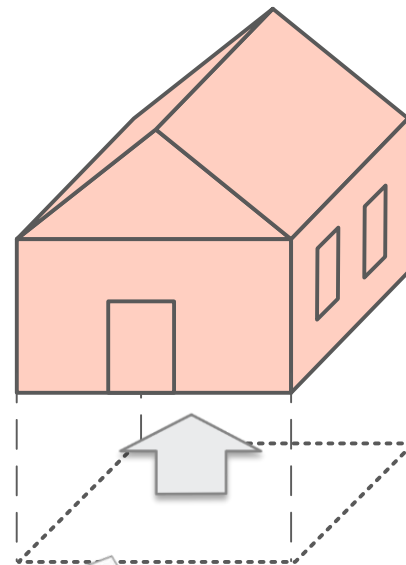
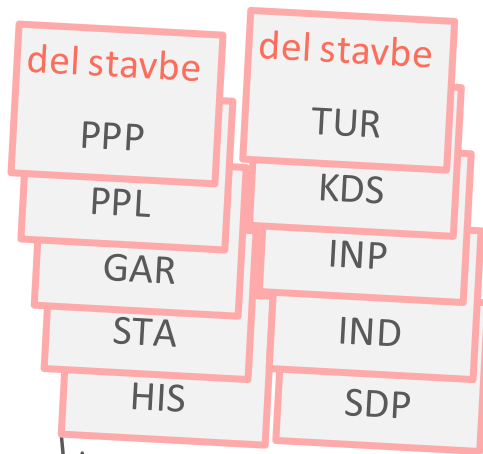
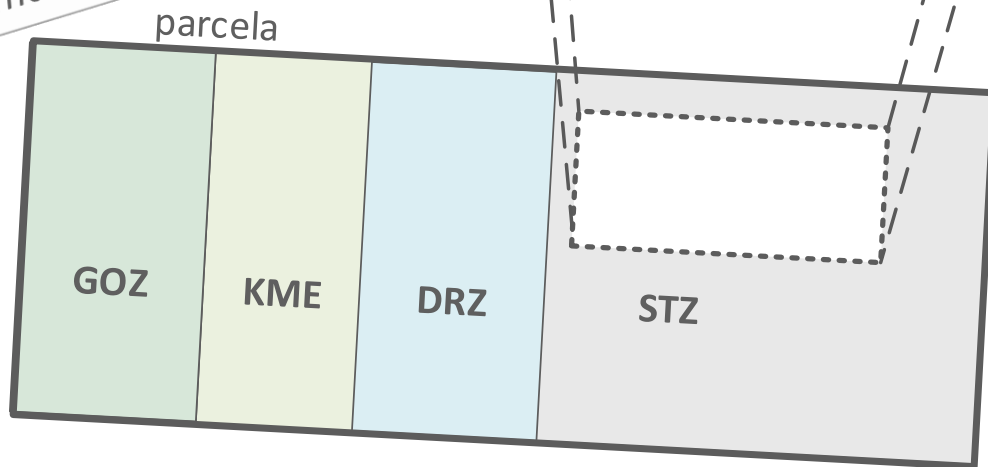
MODEL	Število enot vrednotenja	Posplošena vrednost v MIO €
PNB	562	894
PNE	985	5.783
PNP	5	1.131
	1.552	7.807

PRIMERJAVA VREDNOSTI MODELOV 2020 IN PREDLOGA 2024



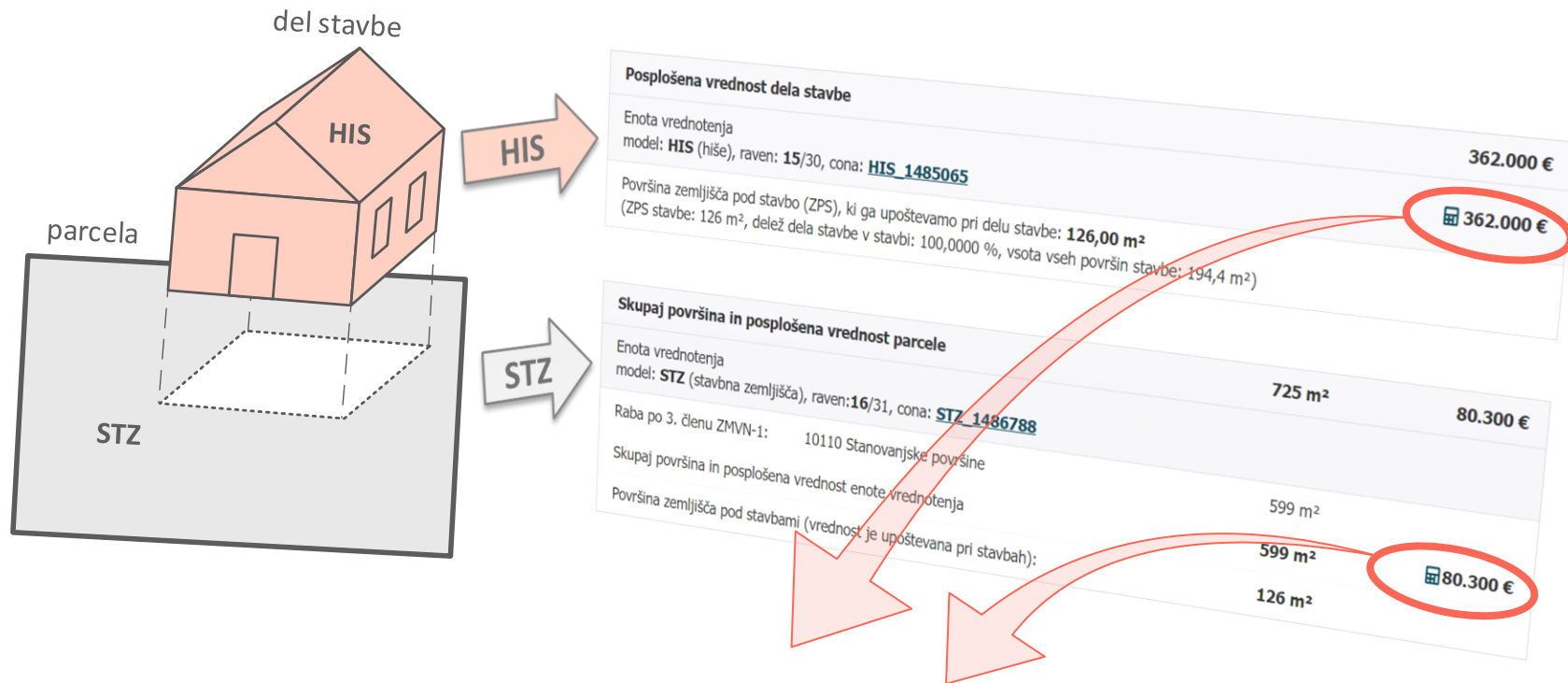
ENOTE VREDNOTENJA

... 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

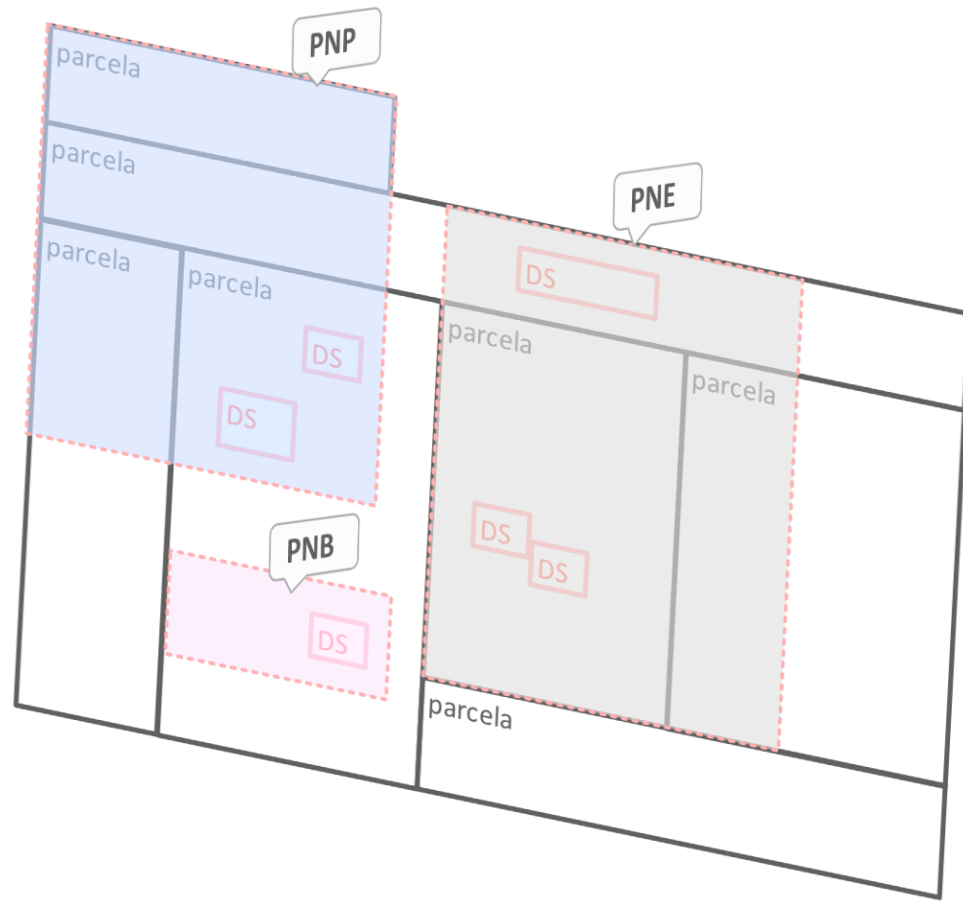


vrednost hiše (HIS + STZ) = 442.300 €

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)

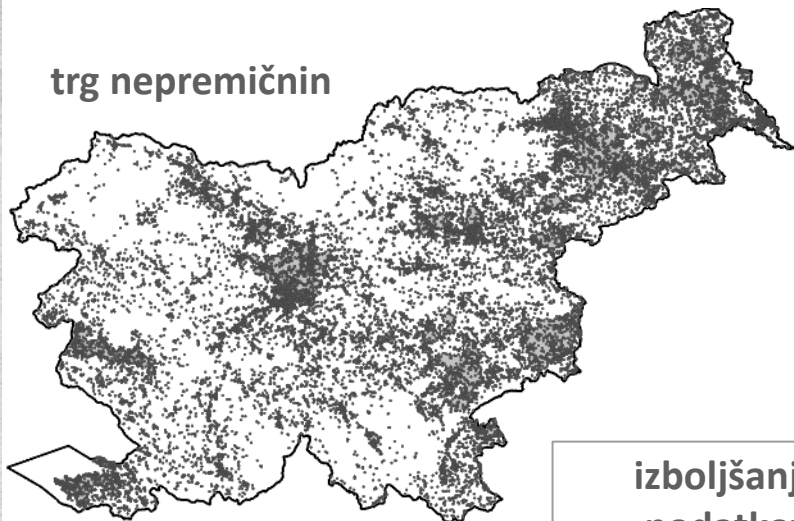


MODELI VREDNOTENJA IN NAČINI OCENJEVANJA

		način tržnih primerjav	na donosu zasnovan način	nabavnovrednostni način
deli stavb	STA - stanovanja			
	HIS - hiše			
	GAR - garaže			
	PPP - pisarne			
	PPL - lokali			
	TUR - stavbe za turizem			
	IND - industrija			
	INP - posebna industrija			
	KDS - kmetijske in druge stavbe			
	SDP - stavbe splošnega družbenega pomena			
zemljišča	STZ - stavbna zemljišča			
	DRZ - druga zemljišča			
	KME - kmetijska zemljišča			
	GOZ - gozdna zemljišča			
posebne enote vrednotenja	PNB - bencinski servisi			
	PNE - elektrarne			
	PNP - pristanišča			

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

trg nepremičnin



evidentiranje
podatkov
tržne cene



izboljšanje
podatkov
tržne cene



analize

tržne cene



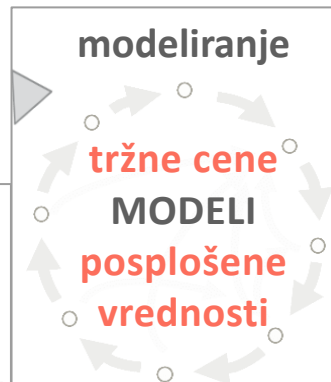
modeliranje

tržne cene

MODELI

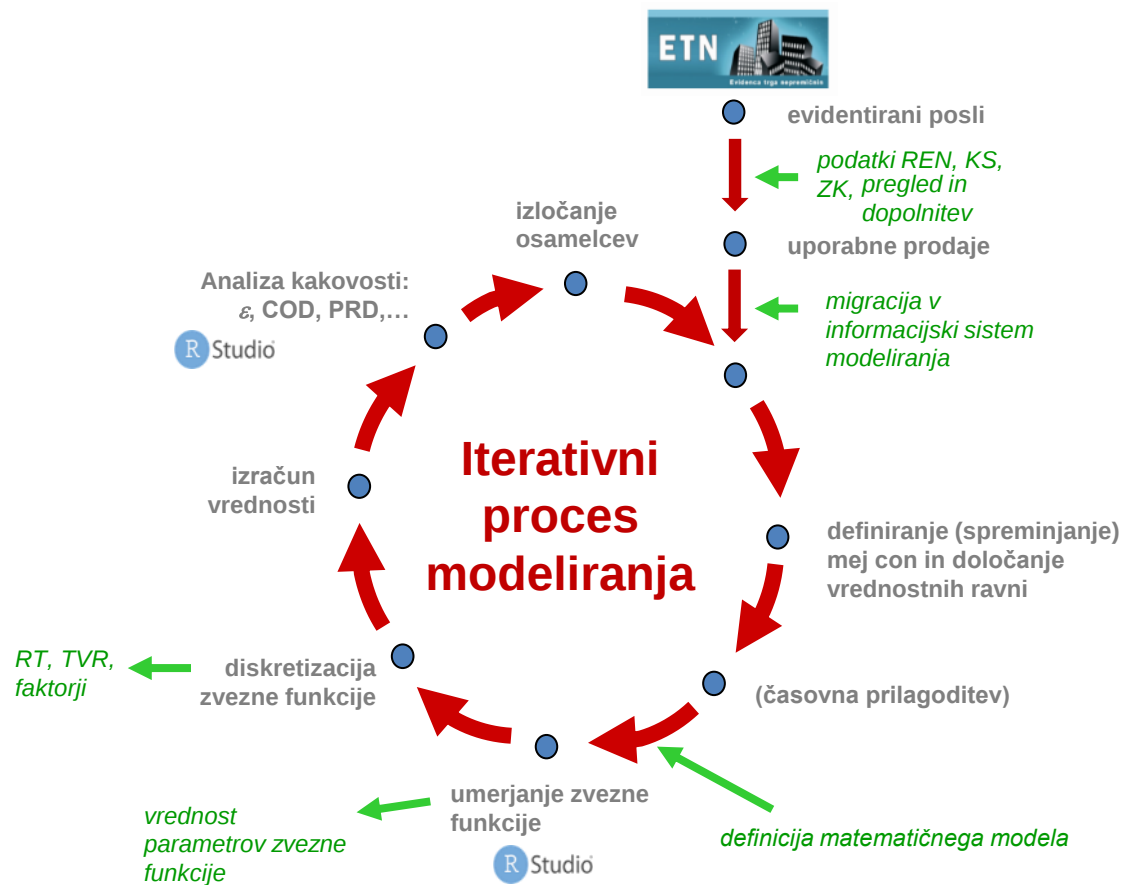
posplošene

vrednosti



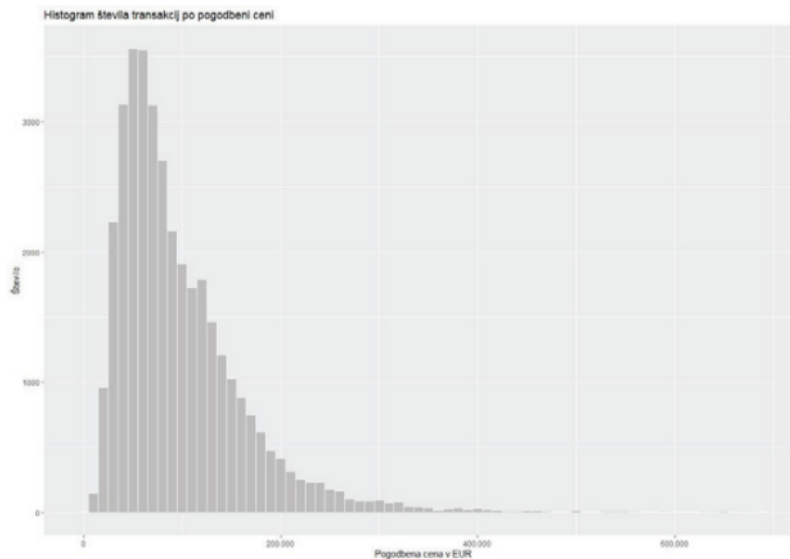
cene,
vrednosti, ...

MODELIRANJE



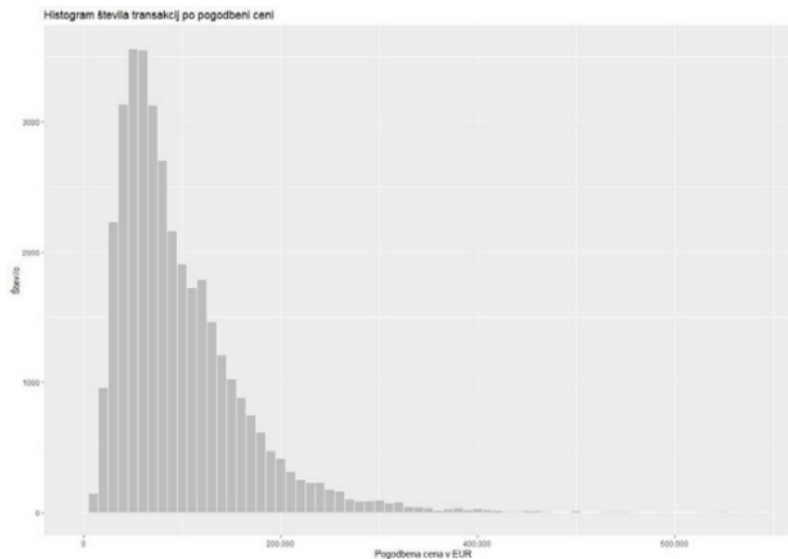
ZVEZNO UMERJANJE MODELA

Porazdelitev cen

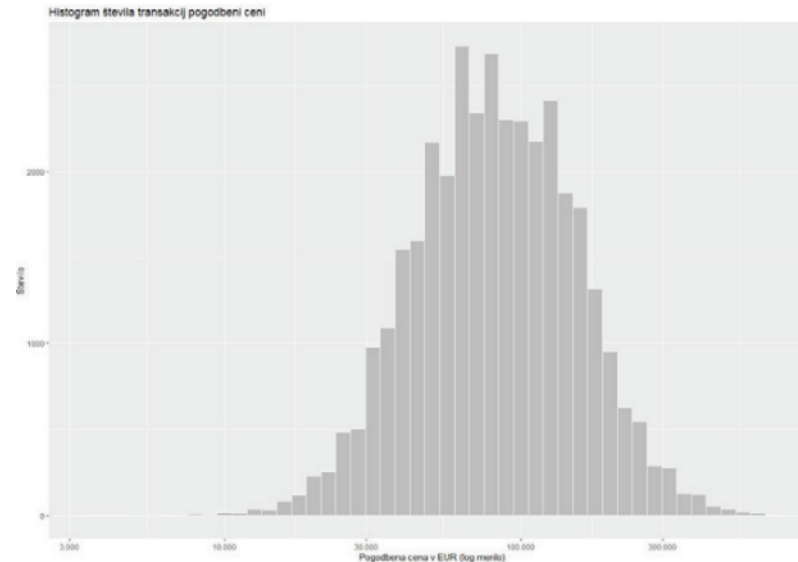


ZVEZNO UMERJANJE MODELA

Porazdelitev cen

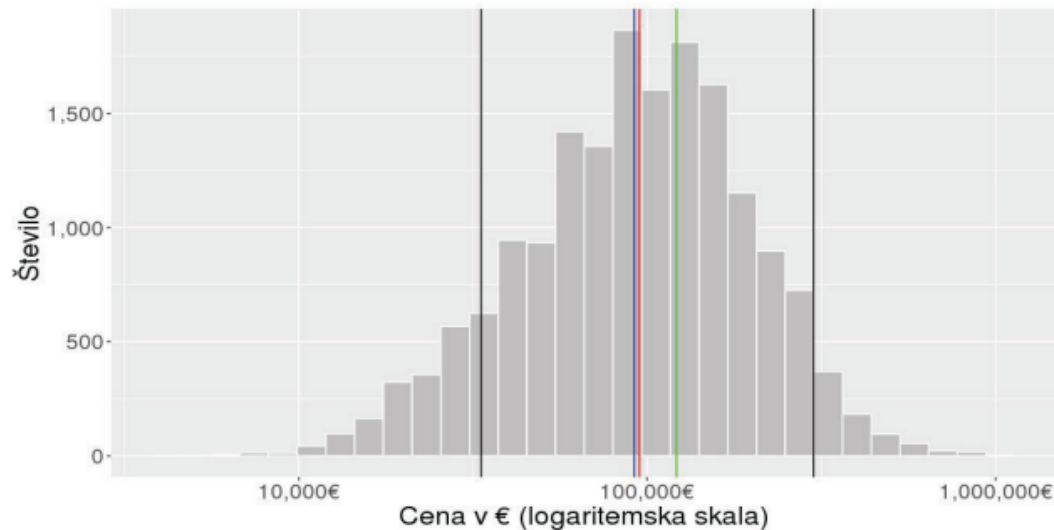


Logaritem cen



ZVEZNO UMERJANJE MODELA

Porazdelitev cen



Preglednica 1: Srednje mere cen hiš v obdobju 2015–2020

Mediana	Aritmetična sredina	Geometrijska sredina
100.000 EUR	124.800 EUR	96.600 EUR

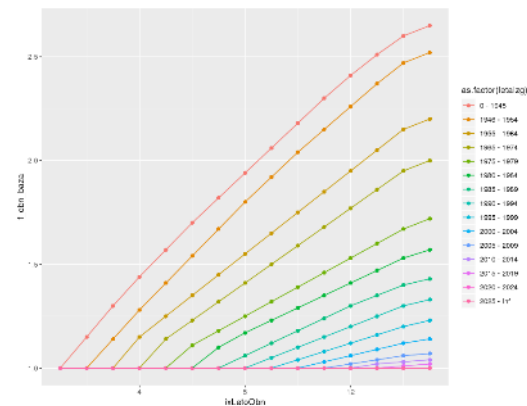
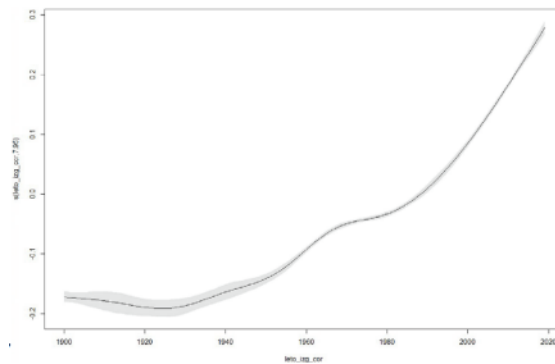
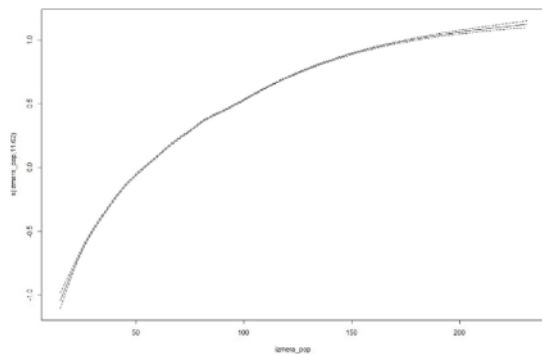
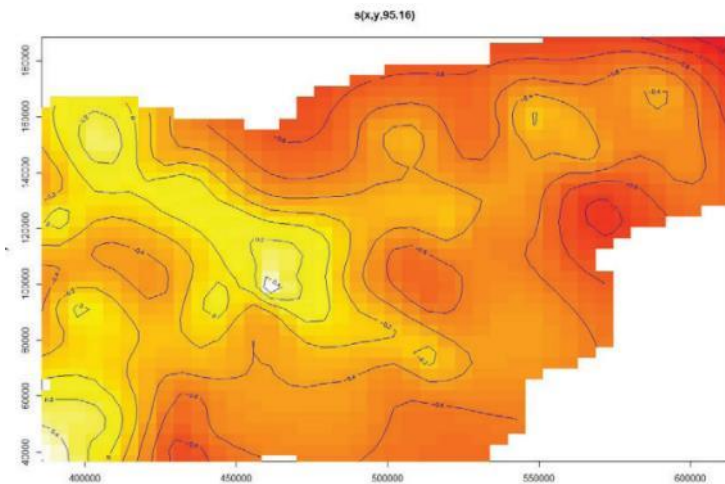
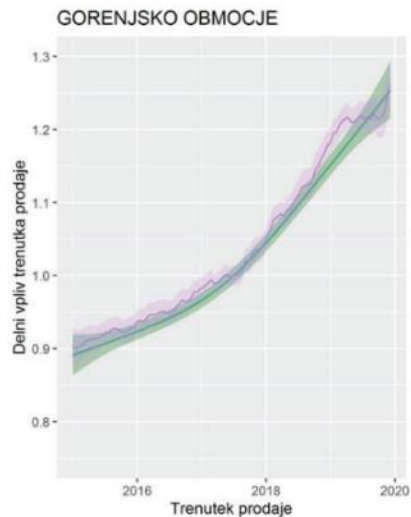
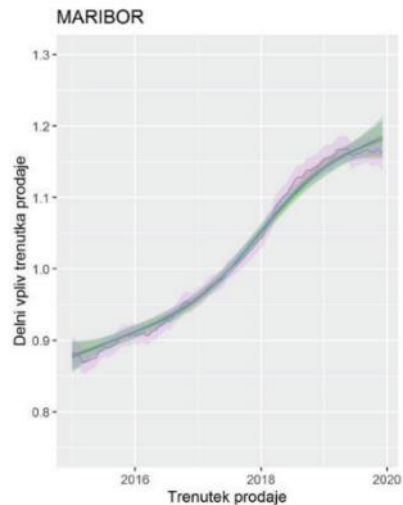
Vir: Ulbl, M., & Muhič, A. (2021). Uporaba srednjih mer za pojasnjevanje cen na trgu nepremičnin. *Geodetski vestnik*, 65(4), 513-532.

ZVEZNO UMERJANJE MODELA

$$\log(C_i) = f_{t_TAO}(\text{datum}, co) \cdot f_{xy}(x, y) \cdot f_i(\text{velikost}) \cdot f_j(\text{starost}) \cdot \prod_l f_l$$

- f_{t_TAO} - zleпки za vpliv datuma prodaje na ceno po tržnih analitičnih območjih
- f_{xy} - dvodimenzionalni zlepek, ki odraža vpliv lokacije na ceno
- f_i - zlepek po vplivu velikosti
- f_j - dvodimenzionalni zlepek po vplivu starosti
(leto izgradnje in povprečno leto obnove)
- f_l - zleпки po vplivu ostalih pomembnih spremenljivk

ZVEZNO UMERJANJE MODELA

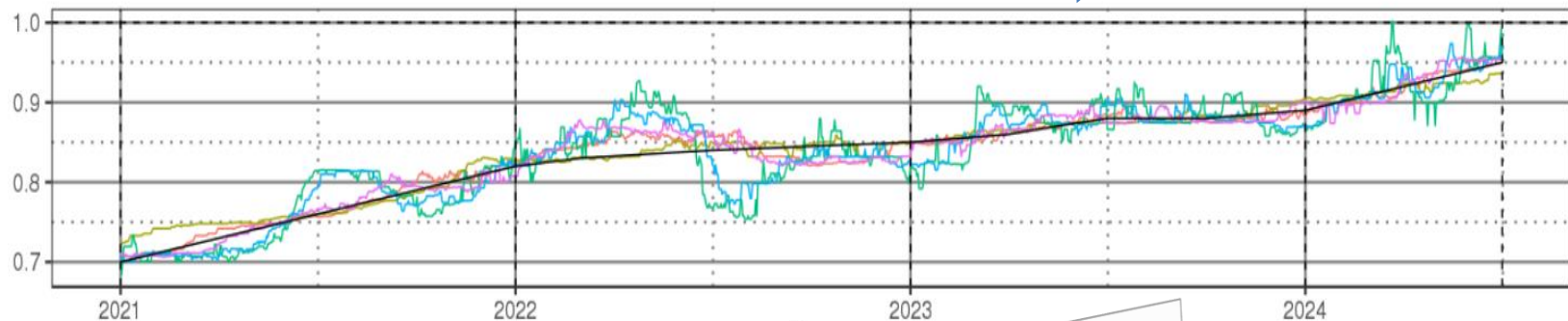


DISKRETIZACIJA TRENDNA CEN

$$i = \frac{C_i}{V_i}$$

Upoštevanje
lastnosti

LJUBLJANA



Interval

- ±(120,90) dni
- ±(180,90) dni
- ±(30,30) dni
- ±(45,45) dni
- ±(90,90) dni

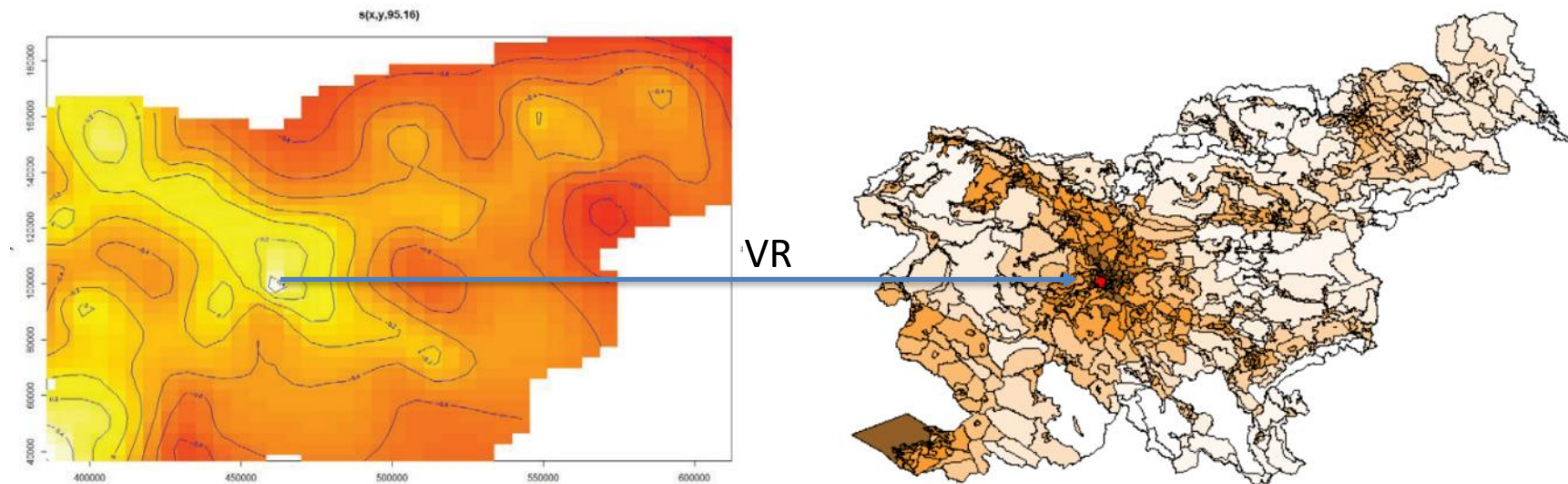
Čas

Časovno
prilagojena cena
na nek datum

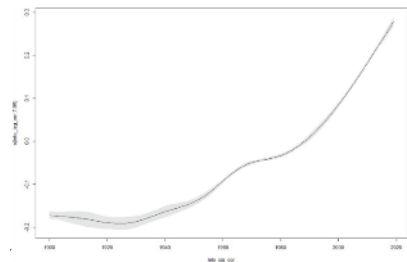
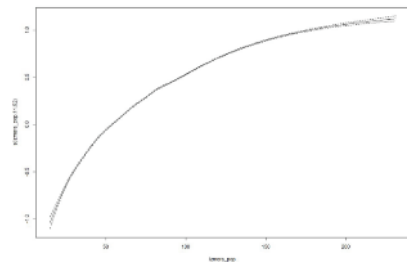
Na nek datum
normiran indeks
trenda

$$C'_i = i_{norm} \cdot C_i$$

DISKRETIZACIJA LOKACIJE

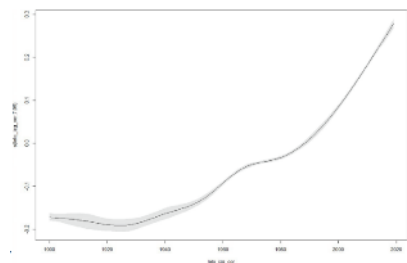
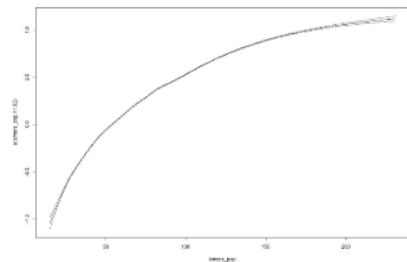


DISKRETIZACIJA VELIKOSTI IN STAROSTI



Površina (m ²)		Leto izgradnje													
		- 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 -
0 - 14	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	m2	2,0700	2,1300	2,2700	2,4000	2,4700	2,5300	2,6000	2,6700	2,7300	2,8000	2,8700	2,9300	3,0000	3,0700
15 - 29	Osnova	31	32	34	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
	m2	1,5300	1,6700	1,8000	1,8700	1,9300	2,0000	2,0700	2,1300	2,2000	2,2700	2,3300	2,4000	2,4700	2,5300
30 - 49	Osnova	54	57	61	64	66	68	70	72	74	76	78	80	82	84
	m2	1,4000	1,4500	1,5500	1,6500	1,7000	1,7500	1,8000	1,8500	1,9000	1,9500	2,0000	2,0500	2,1000	2,2000
50 - 74	Osnova	82	86	92	97	100	103	106	109	112	115	118	121	124	128
	m2	1,2400	1,2800	1,3600	1,4000	1,4400	1,4800	1,5200	1,5600	1,6000	1,6400	1,6800	1,7600	1,8000	1,8000
75 - 99	Osnova	113	118	126	132	136	140	144	148	152	156	159	163	168	173
	m2	1,0800	1,1200	1,1600	1,2000	1,2400	1,2800	1,3200	1,3600	1,4000	1,4400	1,5200	1,5600	1,6000	1,6800
100 - 129	Osnova	140	146	155	162	167	172	177	182	187	192	197	202	208	215
	m2	0,9700	1,0300	1,0700	1,1000	1,1300	1,1700	1,2000	1,2300	1,2700	1,3300	1,3700	1,4300	1,5000	1,5700
130 -	Osnova	169	177	187	195	201	207	213	219	225	232	238	245	253	262
	m2	0,8800	0,8900	0,9000	0,9100	0,9200	0,9300	0,9500	0,9800	1,0100	1,0700	1,1100	1,1500	1,1900	1,2300

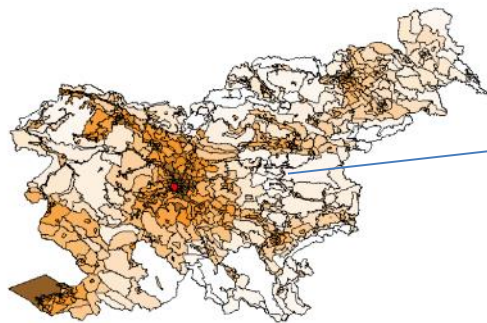
DISKRETIZACIJA VELIKOSTI IN STAROSTI



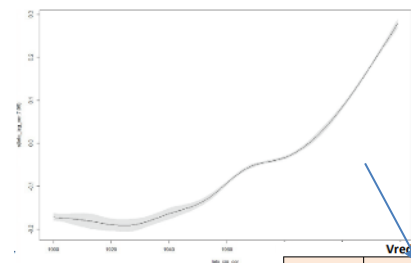
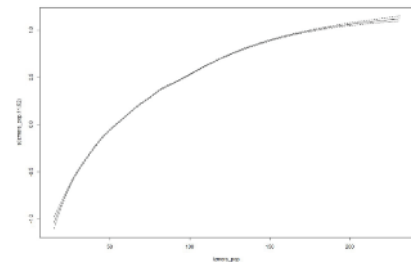
Površina (m²)		Leto izgradnje													
		-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
		1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	-
0 - 14	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	m2	2,0700	2,1300	2,2700	2,4000	2,4700	2,5300	2,6000	2,6700	2,7300	2,8000	2,8700	2,9300	3,0000	3,0700
15 - 29	Osnova	31	32	34	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
	m2	1,5300	1,6700	1,8000	1,8700	1,9300	2,0000	2,0700	2,1300	2,2000	2,2700	2,3300	2,4000	2,4700	2,5300
30 - 49	Osnova	54	57	61	64	66	68	70	72	74	76	78	80	82	84
	m2	1,4000	1,4500	1,5500	1,6500	1,7000	1,7500	1,8000	1,8500	1,9000	1,9500	2,0000	2,0500	2,1000	2,2000
50 - 74	Osnova	82	86	92	97	100	103	106	109	112	115	118	121	124	128
	m2	1,2400	1,2800	1,3600	1,4000	1,4400	1,4800	1,5200	1,5600	1,6000	1,6400	1,6400	1,6800	1,7600	1,8000
75 - 99	Osnova	113	118	126	132	136	140	144	148	152	156	159	163	168	173
	m2	1,0800	1,1200	1,1600	1,2000	1,2400	1,2800	1,3200	1,3600	1,4000	1,4400	1,5200	1,5600	1,6000	1,6800
100 - 129	Osnova	140	146	155	162	167	172	177	182	187	192	197	202	208	215
	m2	0,9700	1,0300	1,0700	1,1000	1,1300	1,1700	1,2000	1,2300	1,2700	1,3300	1,3700	1,4300	1,5000	1,5700
130 -	Osnova	169	177	187	195	201	207	213	219	225	232	238	245	253	262
	m2	0,8800	0,8900	0,9000	0,9100	0,9200	0,9300	0,9500	0,9800	1,0100	1,0700	1,1100	1,1500	1,1900	1,2300

VREDNOSTNA RAVEN 21

Velikost (m²)		Leto izgradnje													
		-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
		1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	-
0 - 14	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	5.270,22	5.422,98	5.779,42	6.110,40	6.288,62	6.441,38	6.619,60	6.797,82	6.950,58	7.128,80	7.307,02	7.459,78	7.638,00	7.816,22
15 - 29	Osnova	78.926	81.472	86.564	91.656	94.202	96.748	99.294	101.840	104.386	106.932	109.478	112.024	114.570	117.116
	Dodatni m2	3.895,38	4.251,82	4.582,80	4.761,02	4.913,78	5.092,00	5.270,22	5.422,98	5.601,20	5.779,42	5.932,18	6.110,40	6.288,62	6.441,38
30 - 49	Osnova	137.484	145.122	155.306	162.944	168.036	173.128	178.220	183.312	188.404	193.496	198.588	203.680	208.772	213.864
	Dodatni m2	3.564,40	3.691,70	3.946,30	4.200,90	4.328,20	4.455,50	4.582,80	4.710,10	4.837,40	4.964,70	5.092,00	5.219,30	5.346,60	5.601,20
50 - 74	Osnova	208.772	218.956	234.232	246.962	254.600	262.238	269.876	277.514	285.152	292.790	300.428	308.066	315.704	325.888
	Dodatni m2	3.157,04	3.258,88	3.462,56	3.564,40	3.666,24	3.768,08	3.869,92	3.971,76	4.073,60	4.175,44	4.175,44	4.277,28	4.480,96	4.582,80
75 - 99	Osnova	287.698	300.428	320.796	336.072	346.256	356.440	366.624	376.808	386.992	397.176	404.814	414.998	427.728	440.458
	Dodatni m2	2.749,68	2.851,52	2.953,36	3.055,20	3.157,04	3.258,88	3.360,72	3.462,56	3.564,40	3.666,24	3.869,92	3.971,76	4.073,60	4.277,28
100 - 129	Osnova	356.440	371.716	394.630	412.452	425.182	437.912	450.642	463.372	476.102	488.832	501.562	514.292	529.568	547.390
	Dodatni m2	2.459,62	2.622,38	2.724,22	2.800,60	2.876,98	2.978,82	3.055,20	3.131,58	3.233,42	3.386,18	3.488,02	3.640,78	3.819,00	3.997,22
130 -	Osnova	430.274	450.642	476.102	496.470	511.746	527.022	542.298	557.574	572.850	590.672	605.948	623.770	644.138	667.052
	Dodatni m2	2.240,48	2.265,94	2.291,40	2.316,86	2.342,32	2.367,78	2.418,70	2.495,08	2.571,46	2.724,22	2.826,06	2.927,90	3.029,74	3.131,58



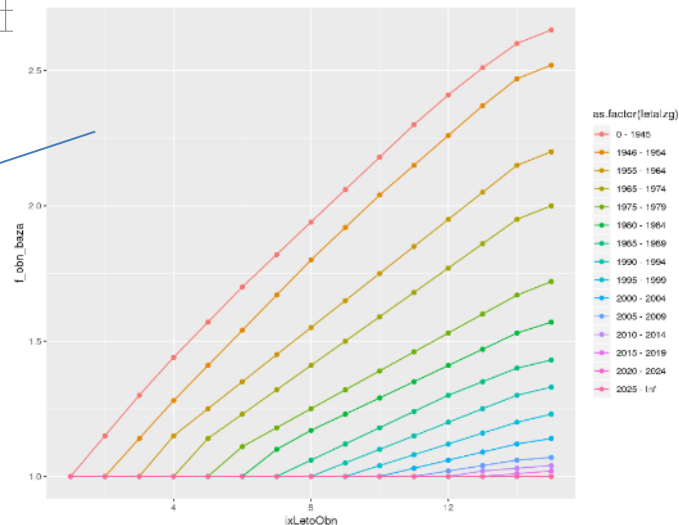
DISKRETIZACIJA VELIKOSTI IN STAROSTI



Površina (m ²)		Leto izgradnje													
		- 1945	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
0 - 14	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	m ²	2,0700	2,1300	2,2700	2,4000	2,4700	2,5300	2,6000	2,6700	2,7300	2,8000	2,8700	2,9300	3,0000	3,0700
15 - 29	Osnova	31	32	34	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
	m ²	1,5300	1,6700	1,8000	1,8700	1,9300	2,0000	2,0700	2,1300	2,2000	2,2700	2,3300	2,4000	2,4700	2,5300
30 - 49	Osnova	54	57	61	64	66	68	70	72	74	76	78	80	82	84
	m ²	1,4000	1,4500	1,5500	1,6500	1,7000	1,7500	1,8000	1,8500	1,9000	1,9500	2,0000	2,0500	2,1000	2,2000
50 - 74	Osnova	82	86	92	97	100	103	106	109	112	115	118	121	124	128
	m ²	1,2400	1,2800	1,3600	1,4000	1,4400	1,4800	1,5200	1,5600	1,6000	1,6400	1,6800	1,7600	1,8000	1,8000
75 - 99	Osnova	113	118	126	132	136	140	144	148	152	156	159	163	168	173
	m ²	1,0800	1,1200	1,1600	1,2000	1,2400	1,2800	1,3200	1,3600	1,4000	1,4400	1,5200	1,5600	1,6000	1,6800
100 - 129	Osnova	140	146	155	162	167	172	177	182	187	192	197	202	208	215
	m ²	0,9700	1,0300	1,0700	1,1000	1,1300	1,1700	1,2000	1,2300	1,2700	1,3300	1,3700	1,4300	1,5000	1,5700
130 -	Osnova	169	177	187	195	201									
	m ²	0,8800	0,8900	0,9000	0,9100	0,9200									

Vrednostne ravni: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

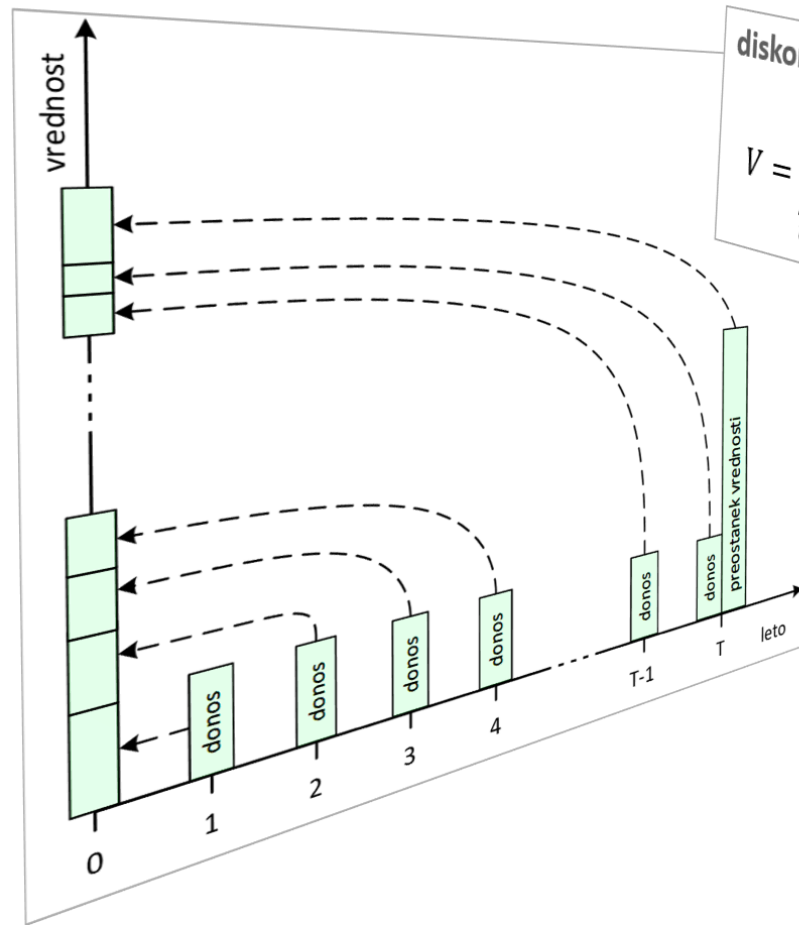
Leto izgradnje	Povprečno leto obnove													
	1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	2020
- 1945	1,00	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,16	1,17	1,20
1946 - 1954	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,15
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,11
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05
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



$$\frac{C_i}{V_i}$$

[illegible]

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN



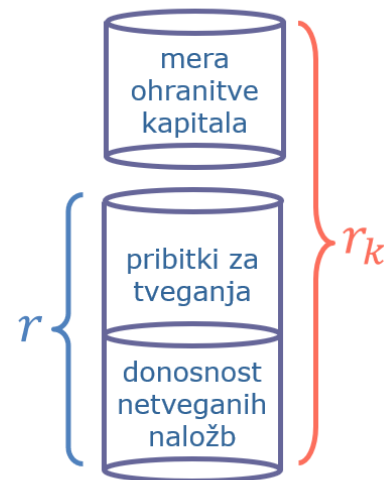
diskontiranje denarnega toka:

$$V = \sum_{t=1}^T \frac{D}{(1+r)^t} + \frac{PV}{(1+r)^T}$$

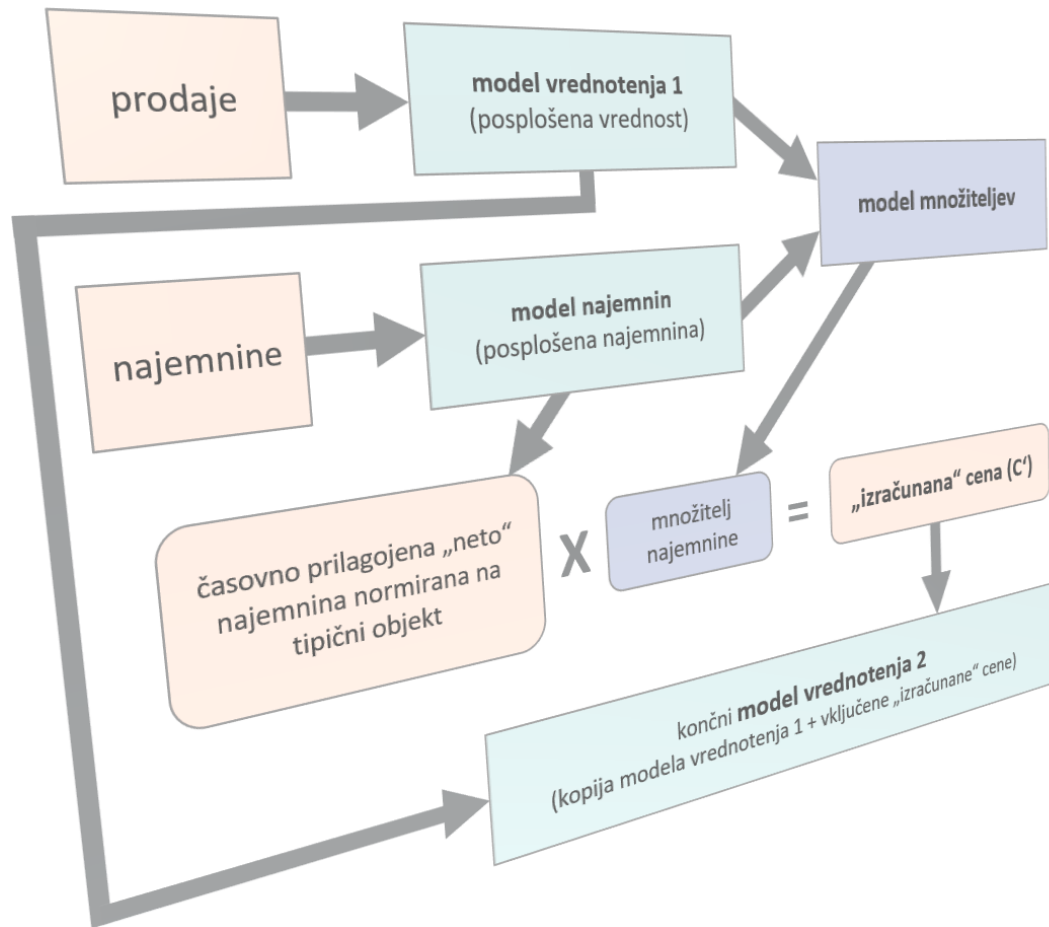
direktna kapitalizacija donosa:

$$V = \frac{D'}{r_k}$$

- V posplošena vrednost
- D denarni tok
- r diskontna mera
- t leto obratovanja
- T št. let obratovanja
- PV preostala vrednost
- D' ocenjeni letni donos
- r_k mera kapitalizacije



NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV + NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN



Za vsako vrednostno cono se uporabi metode:

- **pari prodaja-najem** za isti del stavbe
- za vsako najemnino se določi množitelj najemnine kot razmerje med **vrednost tipičnega objekta** iz tabele v. ravni v modelu prodaj / **vrednost tipičnega objekta** iz tabele v. ravni v modelu najemnin
- inter/ekstrapolacija za cone množiteljev
- končna določitev množitelja najemnine na cono

za določanje vrednostnih ravni (faktor lokacije),
utež Prodajna cena /
„Izračunana“ cena = 3 / 1

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

1. ocenimo **vrednost zemljišča**
2. ocenimo **nadomestitvene stroške izgradnje**
3. ocenimo **obseg zmanjšanja vrednosti**

vrednost zemljišča

+ nadomestitveni stroške izgradnje

- zmanjšanje vrednosti stavbe

vrednost nepremičnine (zemljišča s stavbo)



USTREZNOST EVIDENTIRANIH PODATKOV



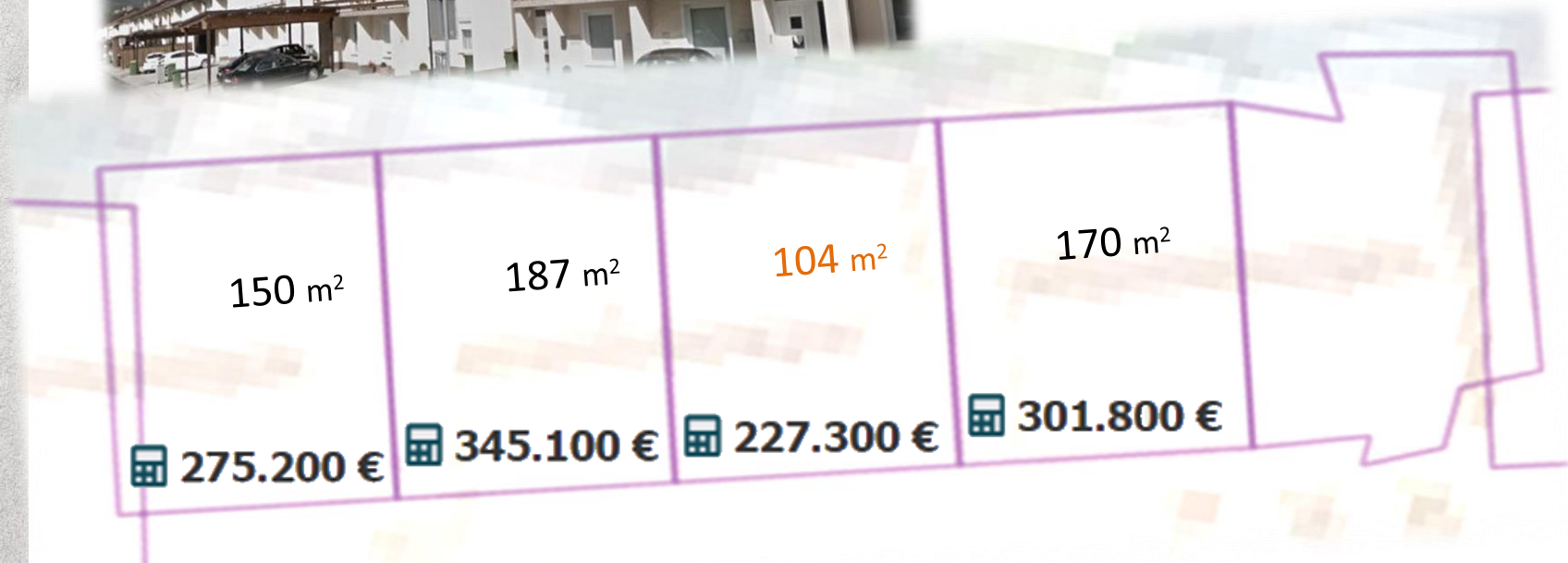
PODOBNE NEPREMIČNINE – RAZLIČNE VREDNOSTI - GAR



STANJE PODATKOV NA DAN: 30.08.2024 DATUM MODELA VREDNOTENJA: 01.01.2024	
MODEL: GAR (GARAŽE)	
POSPLOŠENA VREDNOST ENOTE VREDNOTENJA (zaokroženo) : 15.200 €	
ENAČBA MODELA: $V = VT_{gar} * F_{gar} * F_{last}$	
DEJANSKA RABA: 15 Garaža	
IZRAČUN: 15.219,00 € = 17.800,00 € * 0,95 * 0,90	
VT_{gar} - Vrednost iz vrednostne tabele za garaže: 17.800,00 €	Vrednostna raven: 14
F_{last} - Faktor lastnosti: 0,95	Točke skupaj: 1
	Točke dejanska raba: 1 , Dejanska raba: 15 Garaža
	Točke površina garaže: 0 (10 m ² <= velikost <= 11 m ²)
F_{gar} - Faktor velikosti garaže: 0,90	Velikost: 10,0 m²
	Primerno za manjši avto (10 m ² <= P < 12 m ²)

STANJE PODATKOV NA DAN: 30.08.2024 DATUM MODELA VREDNOTENJA: 01.01.2024	
MODEL: GAR (GARAŽE)	
POSPLOŠENA VREDNOST ENOTE VREDNOTENJA (zaokroženo) : 17.800 €	
ENAČBA MODELA: $V = VT_{gar} * F_{gar} * F_{last}$	
DEJANSKA RABA: 15 Garaža	
IZRAČUN: 17.800,00 € = 17.800,00 € * 1,00 * 1,00	
VT_{gar} - Vrednost iz vrednostne tabele za garaže: 17.800,00 €	Vrednostna raven: 14
F_{last} - Faktor lastnosti: 1,00	Točke skupaj: 2
	Točke dejanska raba: 1 , Dejanska raba: 15 Garaža
	Točke površina garaže: 1 (velikost > 11 m ²)
F_{gar} - Faktor velikosti garaže: 1,00	Velikost: 15,0 m²
	Večje parkirišče (1 - 10 PM) (15 m ² <= P <= 150 m ²)

PODOBNE NEPREMIČNINE – RAZLIČNE VREDNOSTI - HIS



OBNOVE



OBNOVE, DEJANSKA RABA, PODATKI ...

2013 (1 stanovanjska hiša)
PI 2024* ... 110.000 €



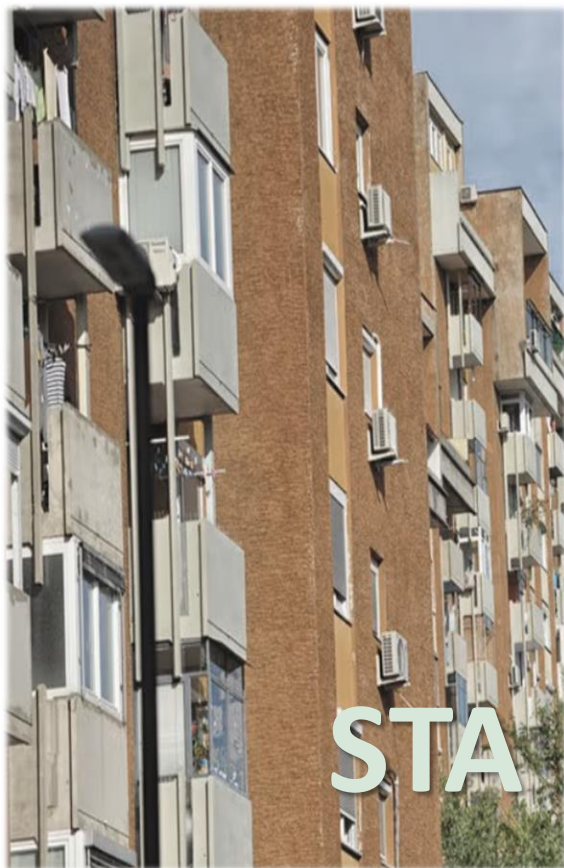
2024 (6 stanovanjska hiša)
PI 2024 ... 802.700 €



Aktualni podatki 2024: Katastrski vpis po ZEN

*Leto izgradnje: 1939, Leta obnov: okna: /, inštalacije: /, fasada: /, streha: /
Inštalacije: Vodovod: NE, elektrika: NE, kanalizacija: NE, plin:*

PREDLOG MODELOV ZA STANOVANJSKE NEPREMIČNINE



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 velikosti
- 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

PREDLOG MODELOV ZA INDUSTRIJO IN OSTALE STAVBE



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:

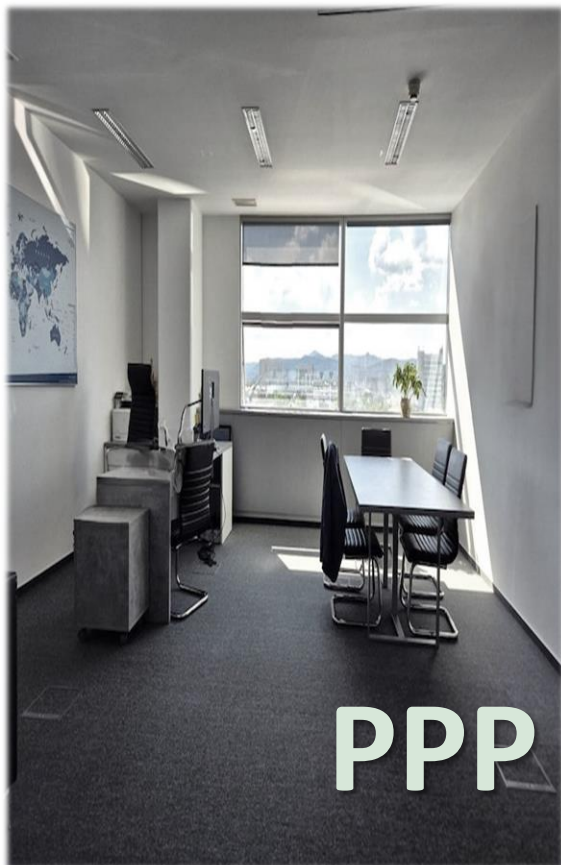
Model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

- 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**

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

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)

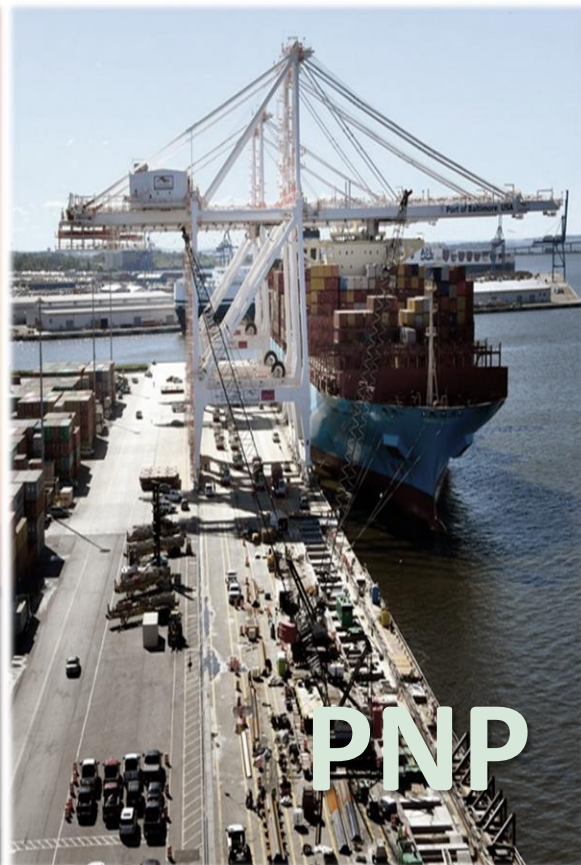
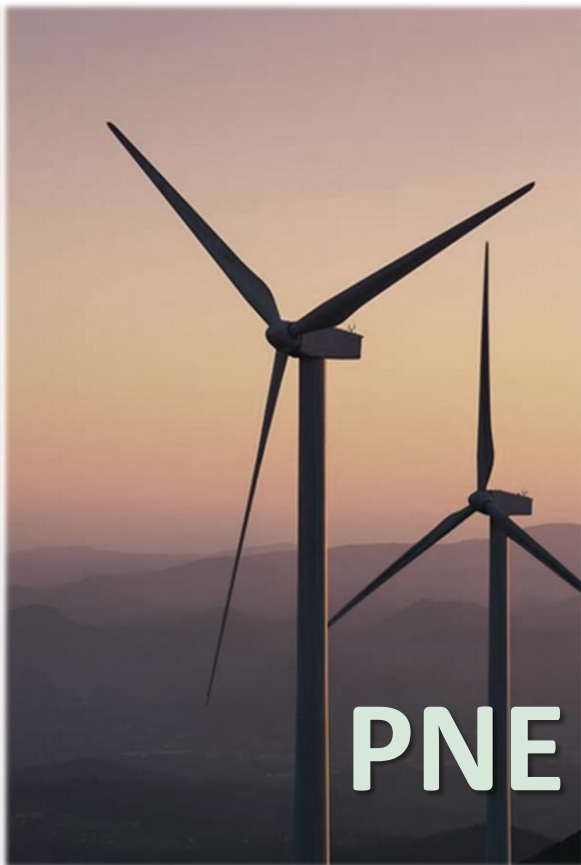
Model za kmetijska zemljišča (KME)

Model za gozd (GOZ)

Model druga zemljišča (DRZ)

- večji nabor vrednostnih ravni (dodana VR 31)

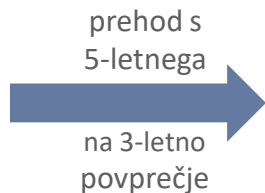
PREDLOG MODELOV ZA POSEBNE ENOTE VREDNOTENJA (PEV)



SPREMEMBE PRI BENCINSKIH SERVISIH

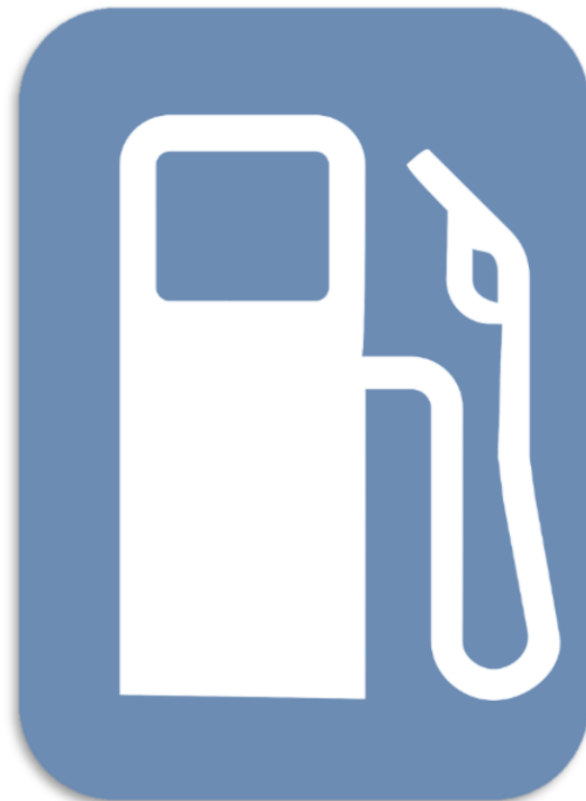
PNB 2020

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



predlog PNB 2024

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



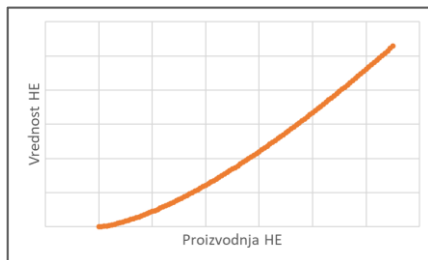
SPREMEMBE PNB GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Model za bencinske servise (PNB)

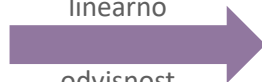
- cca. 15 % višje vrednosti
- v model se doda pogoj za **neupoštevanje pridobljenih podatkov za prvo leto začetka obratovanja**
- zvišanje prvega količinskega razreda s 100.000 na 300.000 l/leto
- **zmanjšanje števila let za izračun povprečne letne količine prodanih motornih goriv iz 5 na 3**
- **znižanje faktorja preračuna iz kilogramov zemeljskega plina v litre motornega goriva iz 1,5 na 1,2**

SPREMEMBE PRI ELEKTRARNAH

PNE 2020

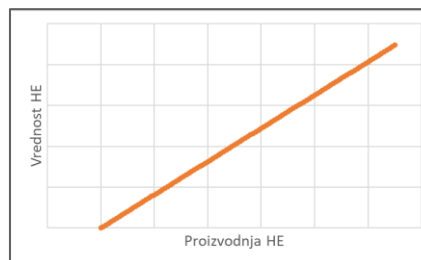


prehod z
nelinearne na
linearno



odvisnost
vrednosti HE
od njene
proizvodnje

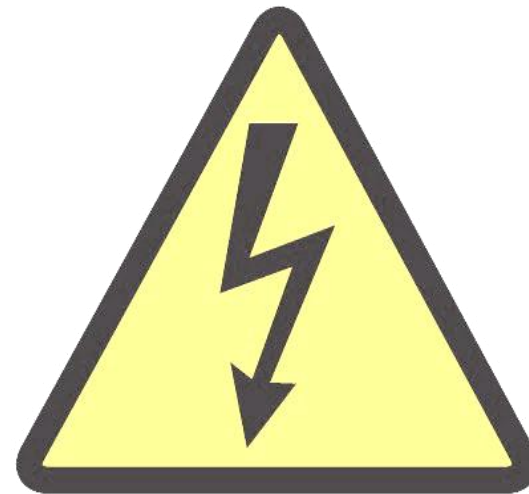
predlog PNE 2024



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



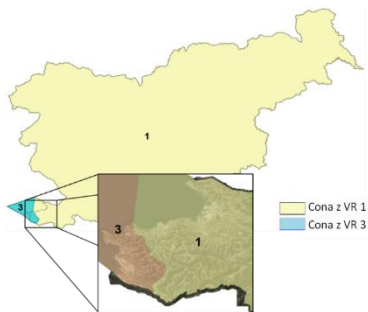
SPREMEMBE PNE GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Model za elektrarne (PNE)

- cca. 70 % višje vrednosti
- neupoštevanje pridobljenih podatkov za prvo leto začetka obratovanja, če je proizvodnja elektrike v prvem letu bistveno nižja od proizvodnje v prihodnjih letih
- način vrednotenja plinskih elektrarn z električno močjo na pragu elektrarne nad 20 MW se izenači s termoelektrarnami
- enotna obravnava vseh sončnih elektrarn (prej 3 podtipi glede na datum priključitve v omrežje)
- pripis posplošene vrednosti 0 EUR vsem sončnim elektrarnam s povprečno letno proizvodnjo elektrike pod 1.500 MWh
- pri hidroelektrarnah prehod s spremenljivega donosa na enoto na konstanten donos na enoto (prej funkcija donosa v odvisnosti od letne proizvodnje elektrike)
- znižanje premije za tveganja pri jedrski elektrarni, ker je bilo leta 2023 izdano okoljevarstveno soglasje za podaljšanje obratovalne dobe NEK do leta 2043

SPREMEMBE PRI PRISTANIŠČIH

PNP 2020



prehod z 2
vrednostnih con

na 1
vrednostno
cono

predlog PNP 2024



zmanjšanje
deleža donosa,

ki je pripisan
nepremičninam
pristanišča



SPREMEMBE PNP GLEDE NA VELJAVNE MODELE 2020

Model za marine in pristanišča (PNP)

- cca. 10 % nižje vrednosti
- zmanjšanje števila vrednostnih con in vrednostnih ravni na 1 (prej 2 vrednostni coni in 3 vrednostne ravni)

Podmodel za marine:

- zvišanje premije za tveganja in posledično mere kapitalizacije zaradi navezanosti na turizem

Podmodel za pristanišča, namenjena za javni promet:

- sprememba faktorja inflacije za preračun letnih donosov na nivo stalnih cen in posledično nova enačba podmodela z dodatnim parametrom
- znižanje faktorja upoštevanja prilagojenega letnega donosa iz poslovanja pri izračunu vrednosti v vrednostni tabeli z 1,0 na 0,85

POSEBNE OKOLIŠČINE (PO)



© EuroPics [CEN]

POSEBNA OKOLIŠČINA

- **lastnost** nepremičnine
- **krajevno omejena** na eno ali nekaj nepremičnin
- **podatek še ni sistemsko zbran** v evidenci vrednotenja
- je mogoče predvideti, da **bo trajala vsaj eno leto**
- vpliva na posplošeno vrednost **vsaj 20%** ali **več kot 200.000€**
- določa se za **enoto vrednotenja** ali **posebno enoto vrednotenja**

POSEBNA OKOLIŠČINA

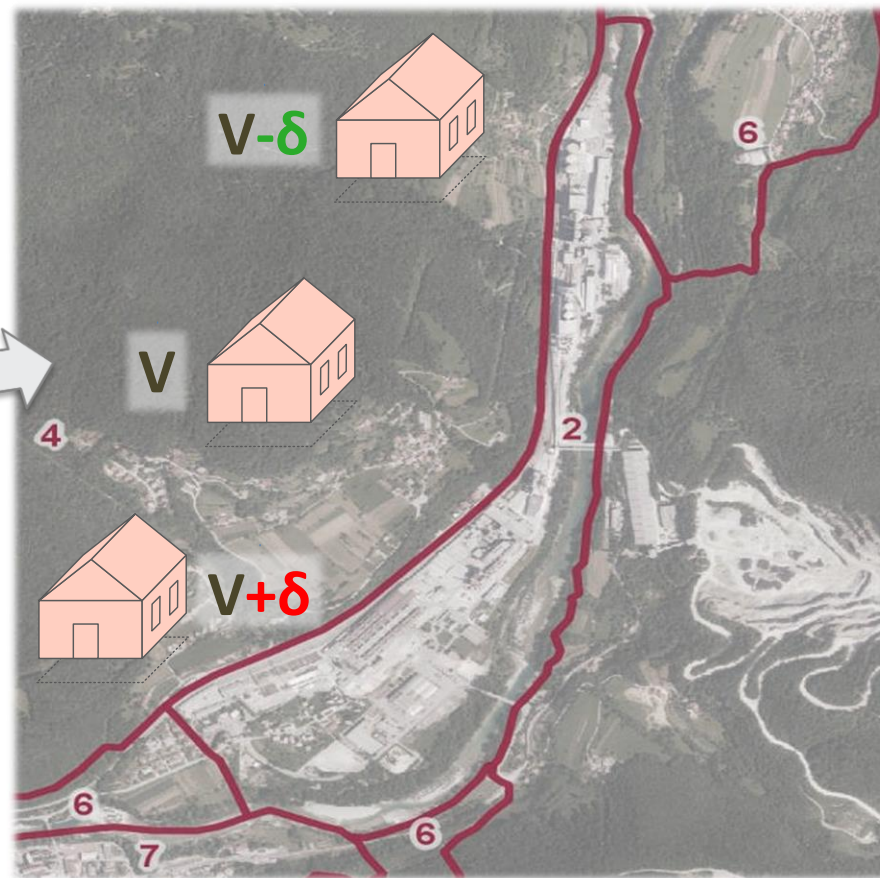
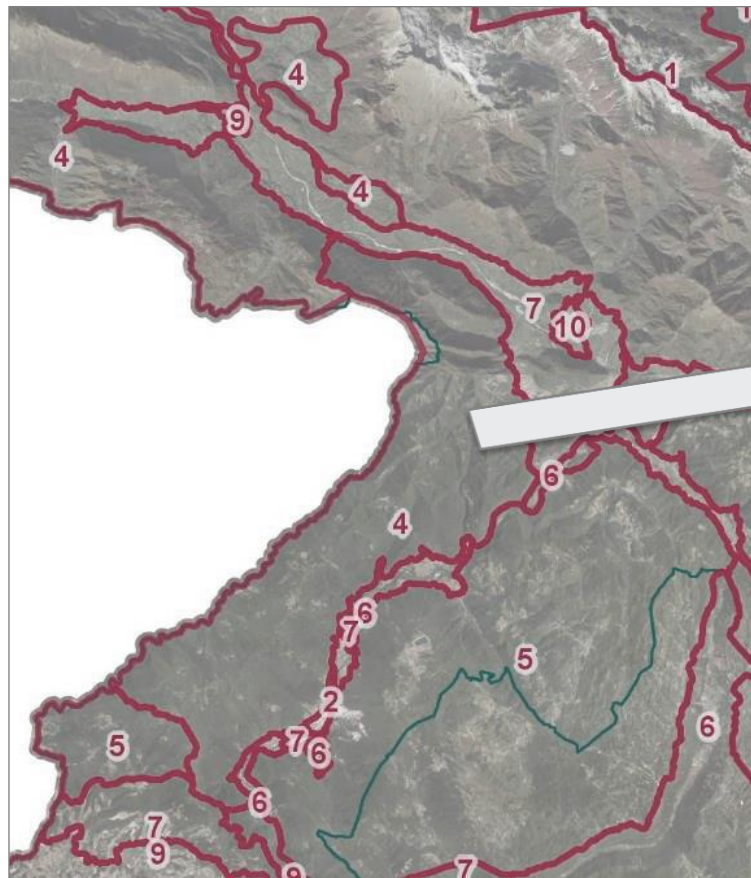
Mikrolokacija, zaradi katere nepremičnina po vrednosti odstopa od drugih, sicer podobnih v njeni vrednostni coni (npr. hiši preti aktivni zemeljski plaz).

Kakovost nepremičnine zaradi neobičajne rabe, vzdrževanja ali načina gradnje, zaradi katere njena vrednost odstopa od sicer podobnih nepremičnin (npr. nadstandarna arhitektura in kakovost).

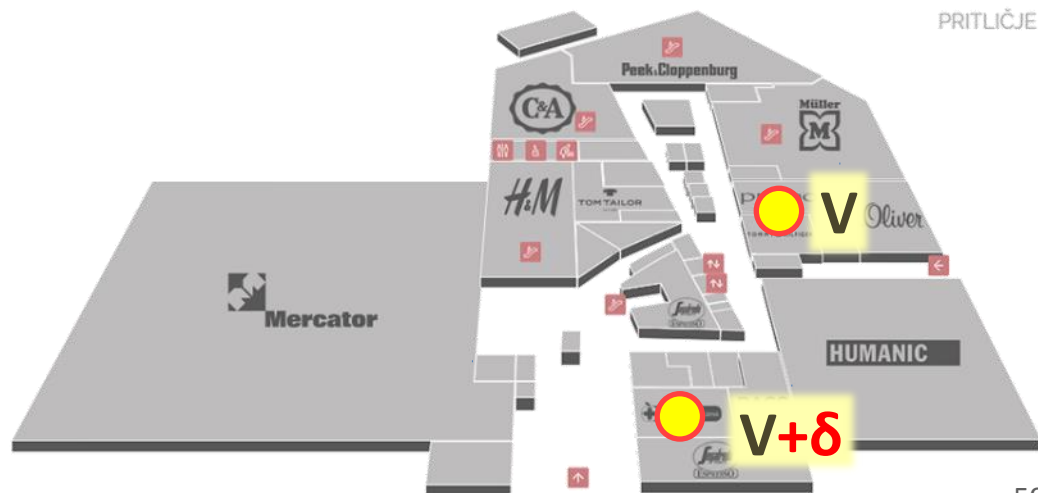
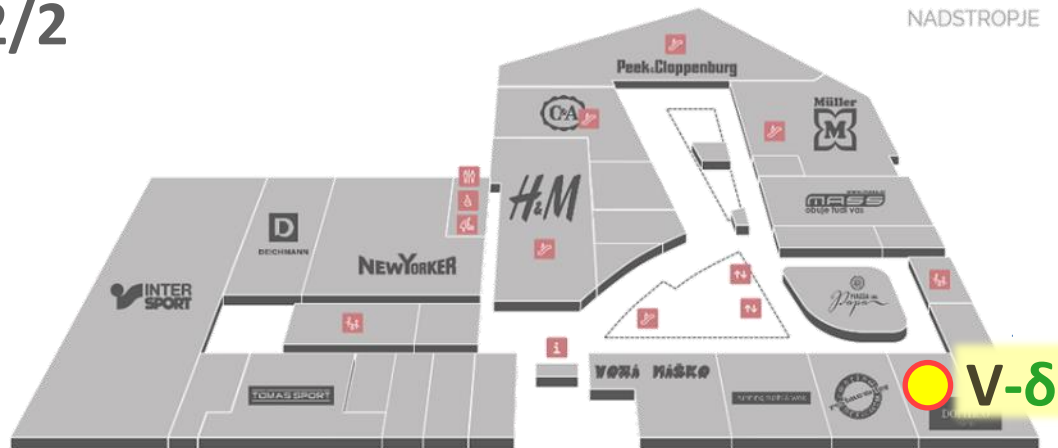
Poškodba zaradi nenadnega delovanja zunanjih sil, zaradi katere je onemogočena ali zmanjšana možnost rabe nepremičnine in zato nižja vrednost (npr. večja konstrukcijska poškodba stavbe).



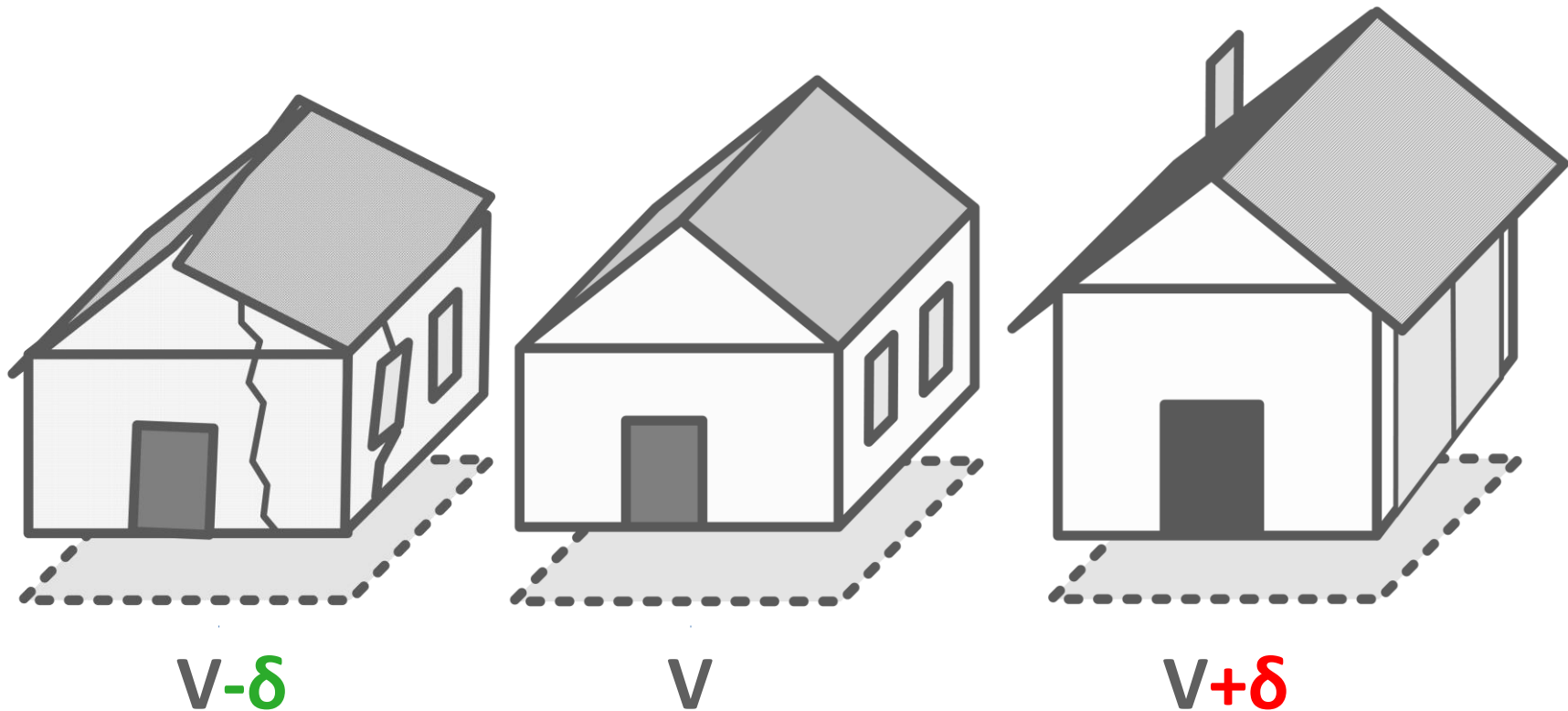
VPLIV MIKROLOKACIJE 1/2



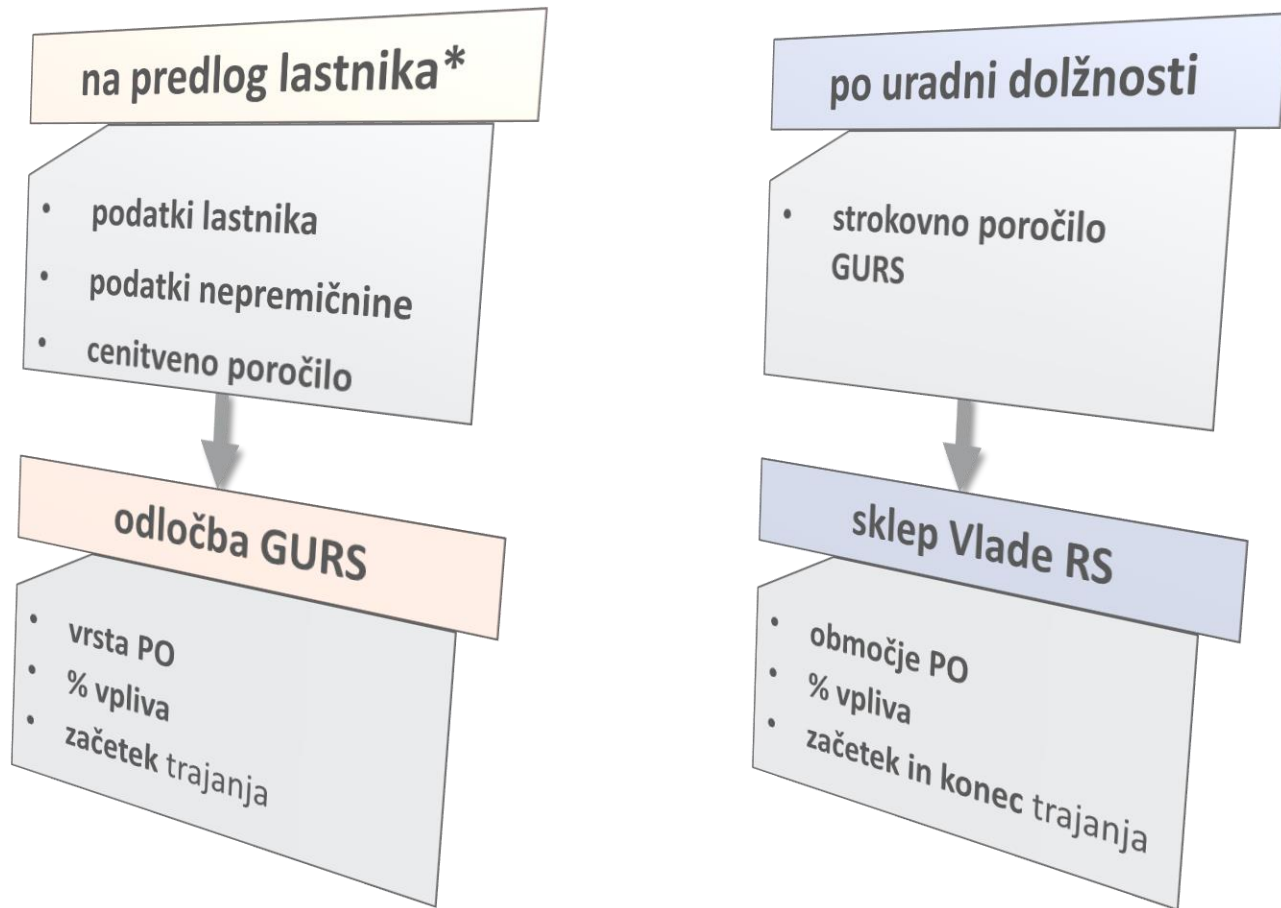
VPLIV MIKROLOKACIJE 2/2



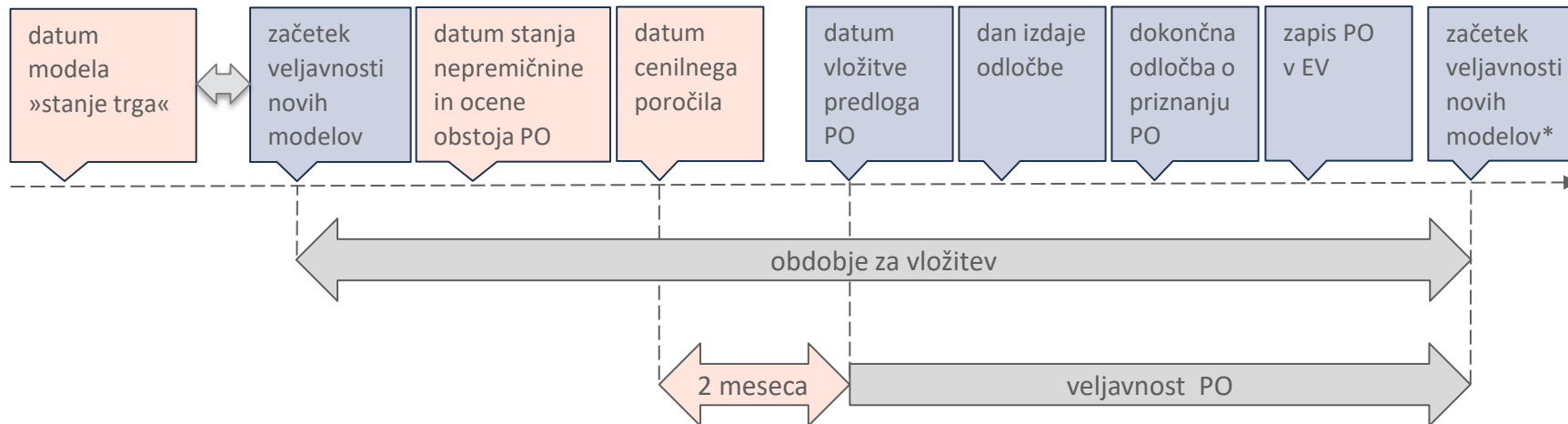
VPLIV KAKOVOSTI/POŠKODB



UGOTAVLJANJE POSEBNIH OKOLIŠČIN (PREDVIDOMA*)



ČASOVNICA UVELJAVLJANJA PO (ZA CENILCE)



ZAHTEV ZA POROČILO O VPLIVU POSEBNE OKOLIŠČINE

- **v skladu z MSOV**
- **obvezna digitalna oblika**
- **največ 2 meseca staro**
- **najgospodarnejša raba nepremičnine po ZMVN-1**
- **neomejena lastninska pravica** na nepremičnini
- **identifikacijske oznake nepremičnin** za katere se ugotavlja PO
- **kratek opis PO** in ocena časa trajanja (najmanj še 1 leto)
- **dokazila o obstoju** PO (temeljne lastnosti o nepremičninah po ZMVN-1)
- **velikost vpliva** PO
- **skupni vpliv v primeru obstoja več PO**
- **opis metode**, po kateri je bila velikost vpliva PO ugotovljena
- **izjava o skladnosti stanja nepremičnine in podatkov uradnih evidenc**

JE TO V REDU?

8.6 OCENA ZMANJŠANJA VREDNOSTI OCENJENEGA DELEŽA NEPREMEČNINE GLEDE NA TO, DA JE PREDMET IZVRŠBE LE DEL NEPREMIČNINE

Predmet izvršbe je solastniški delež nepremičnine, katerega je veliko težje prodati, kot če bi se nepremičnina prodajala v celoti in če se ga proda, je tržna vrednost ocenjenega deleža nepremičnine precej manjša od računskega izračuna ocenjene vrednosti deleža nepremičnine napram ocenjeni tržni vrednosti nepremičnine v celoti, kar vpliva na oceno tržne vrednosti ocenjevanega deleža nepremičnine. Na navedeno ocenjujem (ocena je prepuščena presoji ocenjevalca vrednosti), da je ocenjena računsko tržna vrednost 1/6 deleža nepremičnine zaradi tega manjša za 30 %;

HVALA ZA POZORNOST 😊

www.e-prostor.gov.si/