

**Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)****MODEL VREDNOTENJA ZA STANOVANJA (STA)****1. Definicija modela****1.1. Definiranje modela**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19, 54/23, v nadaljevanju: ZMVN-1) določa, da se model za stanovanja (STA) uporablja za vrednotenje stanovanj v stavbi, ki se v celoti uporablja za bivanje in ima več kot dve stanovanji, stanovanj v stavbi z mešano rabo, oskrbovanih stanovanj, bivalnih enot in podobnih enot, ki se uporabljajo za bivanje. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Predmet vrednotenja so deli stavb, ki imajo dejansko rabo navedeno v Tabeli 1, s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem<sup>1</sup>.

Model je sestavljen iz sloja vrednostnih con in vrednostnih ravni, vrednostnih tabel, faktorja obnov, faktorja nosilne konstrukcije, faktorja vplivnega območja ter točkovnika in faktorja lastnosti, upošteva tudi površino zemljišča pod stavbo. Vrednostna cona je geografsko zaokroženo območje, na katerem imajo glede na analizo ponudbe in povpraševanja trga nepremičnin nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Vrednosti v tabeli vrednostnih ravni so izražene za referenčno enoto vrednotenja.

Datum modela vrednotenja oziroma datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin je 01.01.2024.

**1.2. Seznam delov stavb po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu**

V skladu s 3. členom ZMVN-1 se nepremičnine vrednotijo glede na njihovo najgospodarnejšo rabo, ki jo za posebne enote vrednotenja izkazuje vrsta dejavnosti, za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči pod stavbami dejanska raba delov stavb, za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča dejanska raba zemljišč in za ostala zemljišča njihova namenska raba.

Z modelom se vrednotijo deli stavb, ki so v Evidenci vrednotenja evidentirani z naslednjimi šiframi dejanske rabe delov stavb:

**Tabela 1: Deli stavb po dejanski rabi, ki se vrednotijo po modelu za stanovanja (STA)**

Šifra	Vrsta dejanske rabe dela stavbe	Opis dejanske rabe dela stavbe
2	Stanovanje	Stanovanje v stavbi, ki ima več kot dve stanovanji, so bivalni in ostali z bivanjem povezani prostori.
3	Oskrbovano stanovanje	Oskrbovano stanovanje je stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe), v katerem je na razpolago vsa potrebna oskrba.
4	Bivalna enota	Bivalna enota je stanovanjska enota v stanovanjski stavbi za posebne družbene skupine.

<sup>1</sup> Pripadajoče zemljišče pri modelu za stanovanja (STA) predstavlja delež zemljišča pod stavbo glede na razmerje površin delov stavbe v stavbi. Če ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med neto tlorisno površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe. V kolikor je neto tlorisna površina dela stavbe enaka ali manjša od 0 ali pa ni podatka o neto tlorisni površini dela stavbe, temu delu stavbe pripadajoče zemljišče ni določeno. Posledično se pripadajoče zemljišče k stavbi porazdeli na vse druge dele stavb. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je vsota površin vseh delov stavb (površina stavbe) enaka 0, se upošteva, da je delež neto tlorisne površine dela stavbe glede na celotno površino stavbe enak 0.



## Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

### 2. Opis modela vrednotenja

#### 2.1. Referenčna enota vrednotenja

Referenčna enota modela za stanovanja (STA) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 2 – stanovanje (s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem),
- velikost<sup>2</sup> je enaka 50 m<sup>2</sup> (skupna površina prostorov (1) bivalni prostor in (8) shramba, sušilnica, pralnica),
- prostori (3) poslovni prostor, (6) garaža, (7) garažni parkirni prostor, (9) klet, (10) odprta terasa, balkon, loža, (11) zaprta terasa, balkon, loža, (16) prostor z omejeno uporabo, (17) nedokončan prostor in (99) nerazporejen prostor v stanovanju niso evidentirani,
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1979,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- v stavbi ni dvigala,
- je v pritličju, prvem, drugem ali tretjem nadstropju,
- stanovanje je v stavbi s 6 do 50 stanovanji,
- stavba ni v bližini vplivnega območja linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.



#### 2.2. Vrednostne ravni

Vsaki vrednostni coni je dodeljena vrednostna raven. Vrednost v posamezni vrednostni ravni predstavlja vrednost referenčne enote znotraj obravnavane vrednostne cone, vrednost stanovanja ter vrednost prostora garaža oz. prostora garažni parkirni prostor, če le-ta obstaja.

**Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za stanovanja (STA)**

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)
1	30.000
2	35.900
3	40.900
4	45.500
5	50.600
6	56.400
7	62.800
8	70.000
9	78.000
10	86.900
11	96.800
12	107.500
13	118.400
14	130.300
15	143.400
16	157.800
17	173.700
18	191.100

<sup>2</sup> Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v točki 2.3 korak 2.



## Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)
19	210.300
20	231.400
21	254.600
22	280.100

### 2.3. Izračun posplošene vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

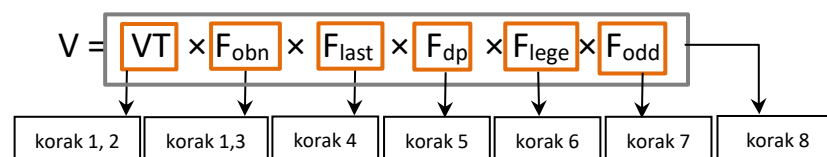
$$V = VT \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{dp} \times F_{lege} \times F_{odd}$$

Tabela 3: Oznake in opis oznak za izračun posplošene vrednosti po modelu za stanovanja (STA)

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem po modelu STA
VT	Vrednost iz vrednostne tabele za stanovanje glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu STA
F <sub>obn</sub>	Faktor obnov
F <sub>last</sub>	Faktor lastnosti
F <sub>dp</sub>	Faktor dodatnih prostorov
F <sub>lege</sub>	Faktor lege stanovanja v stavbi
F <sub>odd</sub>	Faktor vplivnega območja

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za stanovanja (STA)



#### **Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni**

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat centroida stavbe (E, N) v kateri je del stavbe) se določi vrednostna cona v kateri nepremičnina leži, ter njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stavbe za turizem so predstavljene pod **LOKACIJA**.

#### **Dodatni pogoji pripisa:**

- Kadar se z modelom vrednotijo deli stavb z njihovimi pripadajočimi zemljišči, se za določitev vrednostne cone vzame centroid stavbe.
- Če je centroid natančno na meji dveh vrednostnih con, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven.



## Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono in oddaljenost od nje ni večja kot 500 m, se določi najbližja vrednostna cona. Če je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno enaka, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven. Če je oddaljenost centroida od najbližje vrednostne cone večja od 500 m, se enoti vrednotenja ne izračuna vrednost.

### **Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe s pripadajočim zemljiščem na podlagi leta izgradnje in velikosti**

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja vrednostni ravni, določeni v koraku 1. Vrednostna tabela je dostopna pod **VREDNOSTNA TABELA**. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in velikost.

Velikost je enaka vsoti površin posameznih prostorov dela stavbe in je glede na površino nerazporejenega prostora izračunana na dva načina:

Površina prostora (99)	Velikost
večja ali enaka nič	(1) bivalni prostor + (3) poslovni prostor + 0,25 × (6) garaža + 0,25 × (7) garažni parkirni prostor + (8) shramba, sušilnica, pralnica + 0,03 × (9) klet + 0,20 × (10) odprta terasa, balkon, loža + 0,20 × (11) zaprta terasa, balkon, loža + 0,50 × (16) prostor z omejeno uporabo + 0,70 × (17) nedokončan prostor + 0,20 × (99) nerazporejen prostor
manjša od nič	(1) bivalni prostor + (3) poslovni prostor + 0,25 × (6) garaža + 0,25 × (7) garažni parkirni prostor + (8) shramba, sušilnica, pralnica + 0,03 × (9) klet + 0,20 × (10) odprta terasa, balkon, loža + 0,20 × (11) zaprta terasa, balkon, loža + 0,50 × (16) prostor z omejeno uporabo + 0,70 × (17) nedokončan prostor

Na podlagi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m<sup>2</sup>, ki ga pri izračunu pomnožimo z velikostjo, ki presega velikost osnove. Vrednost iz vrednostne tabele dobimo s seštevkom vrednosti za osnovo in vrednosti za dodatni m<sup>2</sup>.

**Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za stanovanja (STA)**

Velikost (m <sup>2</sup> )		Leto izgradnje				
		-	-	-	-	-
-	Osnova			↓		
	Dodatni m <sup>2</sup>					
-	Osnova			→		
	Dodatni m <sup>2</sup>					
-	Osnova					
	Dodatni m <sup>2</sup>					



## Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

### Korak 3: Določitev faktorja obnov

Za definiranje velikosti faktorja obnov se izračuna povprečno leto obnove dela stavbe.

Izračun povprečnega leta obnove:

$$L_{\text{obn}} = U_{\text{fasade}} \times L_{\text{fasade}} + U_{\text{strehe}} \times L_{\text{strehe}} + U_{\text{oken}} \times L_{\text{oken}} + U_{\text{inštalacij}} \times L_{\text{inštalacij}}$$

**Tabela 4: Oznake in opis oznak za določitev faktorja obnov po modelu za stanovanja (STA)**

Oznaka	Opis oznake
$L_{\text{obn}}$	Povprečno leto obnove, zaokroženo na celo leto.
$L_{\text{fasade}}$	Leto obnove fasade je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 80 let, se za leto obnove prevzame leto 1944. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$L_{\text{strehe}}$	Leto obnove strehe je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 80 let, se za leto obnove prevzame leto 1944. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$L_{\text{oken}}$	Leto obnove oken je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 80 let, se za leto obnove prevzame leto 1944. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$L_{\text{inštalacij}}$	Leto obnove inštalacij je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 80 let, se za leto obnove prevzame leto 1944. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$U_{\text{fasade}}$	Utež za obnovo fasade
$U_{\text{strehe}}$	Utež za obnovo strehe
$U_{\text{oken}}$	Utež za obnovo oken
$U_{\text{inštalacij}}$	Utež za obnovo inštalacij

**Tabela 5: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za stanovanja (STA)**

Tip obnove	Utež
Fasada	0,29
Streha	0,13
Okna	0,29
Inštalacije	0,29

Na podlagi številke vrednostne ravni, leta izgradnje in povprečnega leta obnov se iz ustrezne tabele faktorja obnov določi faktor obnove.

**Slika 3: Prikaz strukture tabele faktorja obnov**

Leto izgradnje	Povprečno leto obnov				
	-	-	-	-	-
-			-		
-	→		-		
-					

Tabela faktorja obnov je dostopna pod **FAKTORJI IN DRUGI PARAMETRI**.



## Opis modela – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

### **Korak 4: Določitev faktorja lastnosti**

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. Točkovnik lastnosti je določen z dejansko rabo dela stavbe in številom stanovanj. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih določi faktor lastnosti. Točkovnik in tabela faktorja lastnosti sta dostopna pod **FAKTORJI IN DRUGI PARAMETRI**.

### **Korak 5: Določitev faktorja dodatnih prostorov**

Faktor dodatnih prostorov je določen glede na dejansko rabo dela stavbe, površino bivalnega prostora in površino dodatnih prostorov. Površina dodatnih prostorov predstavlja vsoto površin prostorov (10) odprta terasa, balkon, loža in (11) zaprta terasa, balkon, loža.

$$P = (10) \text{ odprta terasa, balkon, loža} + (11) \text{ zaprta terasa, balkon, loža.}$$

Tabela faktorja dodatnih prostorov je dostopna pod **FAKTORJI IN DRUGI PARAMETRI**.

### **Korak 6: Določitev faktorja lege stanovanja v stavbi**

Faktor lege stanovanja v stavbi je določen glede na kombinacijo lege stanovanja v stavbi in prisotnosti dvigala. Tabela faktorja lege stanovanja v stavbi je dostopna pod **FAKTORJI IN DRUGI PARAMETRI**.

#### **Dodatni pogoj pripisa:**

Legi dela stavbe (klet, pritličje ali nadstropje) je izveden podatek, ki se ga v Evidenci vrednotenja nepremičnin določa na podlagi dveh podatkov iz katastra nepremičnin, in sicer na podlagi podatka o številki etaže glavnega vhoda v del stavbe in na podlagi podatka o številu etaže, ki je pritličje.

### **Korak 7: Določitev faktorja vplivnega območja**

Faktor vplivnega območja je odvisen od vplivnega območja linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture (cest, železnic, daljnovodov). Če obstaja več vplivov na isto nepremičnino, potem se faktor oddaljenosti določi z množenjem faktorjev vpliva posameznih faktorjev, pri čemer je določen maksimalni vpliv oziroma najnižji možni skupni faktor. Tabela faktorja oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture je dostopna pod **FAKTORJI IN DRUGI PARAMETRI**.

### **Korak 8: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu STA**

Z uporabo do zdaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 2.3. Izračun posplošene vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvrši na način, ki je določen v ZMVN-1.