

## Primer izračuna – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

## PRIMER IZRAČUNA POSPLOŠENE VREDNOSTI PO MODELU ZA STANOVANJA (STA)

Podatki iz evidence vrednotenja:



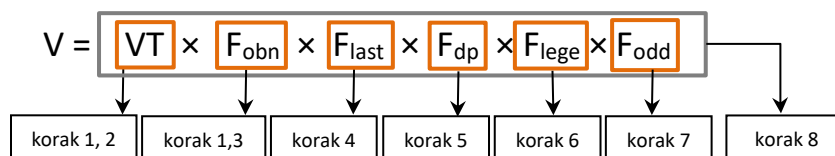
Lokacija: Maribor	Posplošena vrednost:	<b>94.500 EUR</b>
-------------------	----------------------	-------------------

<b>DEJANSKA RABA DELA STAVBE</b>	2 – stanovanje
<b>PROSTORI DELA STAVBE</b>	(1) bivalni prostor: <b>35,2 m<sup>2</sup></b> , (3) poslovni prostor: 0,0 m <sup>2</sup> , (6) garaža: 0,0 m <sup>2</sup> , (7) garažni parkirni prostor: 0,0 m <sup>2</sup> , (8) shramba, sušilnica, pralnica: 0,0 m <sup>2</sup> , (9) klet: <b>5,0 m<sup>2</sup></b> , (10) odprta terasa, balkon, loža: <b>4,0 m<sup>2</sup></b> , (11) zaprta terasa, balkon, loža: 0,0 m <sup>2</sup> , (16) prostor z omejeno uporabo: 0,0 m <sup>2</sup> , (17) nedokončan prostor: 0,0 m <sup>2</sup> , (99) nerazporejen prostor: 0,0
<b>POVRŠINA DELA STAVBE</b>	44,2 m <sup>2</sup>
<b>LETO IZGRADNJE</b>	1971
<b>OBNOVE</b>	Streha: 2003, fasada: 2012, okna in inštalacije: brez obnov
<b>LEGA DELA STAVBE V STAVBI</b>	Nadstropje: 5
<b>DVIGALO</b>	Ne
<b>ŠTEVILO STANOVANJ V STAVBI</b>	22
<b>VPLIVNO OBMOČJE</b>	Ni vplivov
<b>Model, vrednostna raven (VR)</b>	Model STA, VR = 14

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

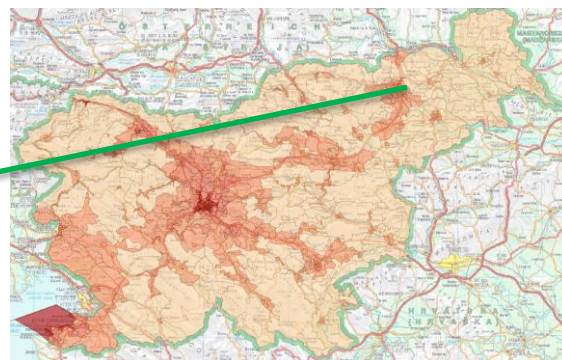
Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti:



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

Primer izračuna – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

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



Vrednostna raven: 14

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

Podatki		Izračun velikosti
<b>Površine prostorov:</b>		$\text{velikost} = (1) \text{ bivalni prostor} + (3) \text{ poslovni prostor} + 0,25 \times (6) \text{ garaža} + 0,25 \times (7) \text{ garažni parkirni prostor} + (8) \text{ shramba, sušilnica, pralnica} + 0,03 \times (9) \text{ klet} + 0,20 \times (10) \text{ odprta terasa, balkon, loža} + 0,20 \times (11) \text{ zaprta terasa, balkon, loža} + 0,50 \times (16) \text{ prostor z omejeno uporabo} + 0,70 \times (17) \text{ nedokončan prostor} + 0,20 \times (99) \text{ nerazporejen prostor}^*$
(1) bivalni prostor:	<b>35,2 m<sup>2</sup></b>	
(3) poslovni prostor	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
(6) garaža:	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
(7) garažni parkirni prostor:	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
(8) shramba, sušilnica, pralnica:	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
(9) klet:	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>	
(10) odprta terasa, balkon, loža:	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>	
(11) zaprta terasa, balkon, loža:	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
(16) prostor z omejeno uporabo:	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
(17) nedokončan prostor:	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
(99) nerazporejen prostor:	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	
<b>Leto izgradnje:</b>	<b>1971</b>	$\text{velikost} = 35,2 \text{ m}^2 + 0,0 \text{ m}^2 + 0,25 \times 0,0 \text{ m}^2 + 0,25 \times 0,0 \text{ m}^2 + 0,0 \text{ m}^2 + 0,03 \times 5,0 \text{ m}^2 + 0,20 \times 4,0 \text{ m}^2 + 0,20 \times 0,0 \text{ m}^2 + 0,50 \times 0,0 \text{ m}^2 + 0,70 \times 0,0 \text{ m}^2 + 0,20 \times 0,0 \text{ m}^2 =$ <b>= 36,15 m<sup>2</sup></b>
		* Površina nerazporejenega prostora se upošteva, če je večja ali enaka nič, v nasprotnem primeru se jo izloči iz izračuna velikosti (glej: Opis modela poglavje 2.3. Korak 2)

VREDNOSTNA RAVEN 14

Velikost (m <sup>2</sup> )		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
	Dodatni m2	2.606,00	2.775,39	2.957,81	3.127,20	3.218,41	3.296,59	3.387,80	3.479,01	3.557,19	3.648,40	3.739,61	3.817,79	3.909,00	4.078,39
15 - 29	Osnova	39.090	41.696	44.302	46.908	48.211	49.514	50.817	52.120	53.423	54.726	56.029	57.332	58.635	61.241
	Dodatni m2	2.084,80	2.176,01	2.345,40	2.436,61	2.514,79	2.606,00	2.697,21	2.775,39	2.866,60	2.957,81	3.127,20	3.218,41	3.479,01	3.557,19
30 - 49	Osnova	70.362	74.271	79.483	83.392	85.998	88.604	91.210	93.816	96.422	99.028	102.937	105.543	110.755	114.664
	Dodatni m2	1.824,20	1.889,35	2.019,65	2.149,95	2.215,10	2.280,25	2.345,40	2.410,55	2.475,70	2.671,15	2.866,60	2.996,90	3.127,20	3.257,50
50 - 74	Osnova	106.846	112.058	119.876	126.391	130.300	134.209	138.118	142.027	145.936	152.451	160.269	165.481	173.299	179.814
	Dodatni m2	1.563,60	1.667,84	1.772,08	1.824,20	1.928,44	1.980,56	2.084,80	2.136,92	2.189,04	2.293,28	2.449,64	2.553,88	2.658,12	2.710,24
75 - 99	Osnova	145.936	153.754	164.178	171.996	178.511	183.723	190.238	195.450	200.662	209.783	221.510	229.328	239.752	247.570
	Dodatni m2	1.355,12	1.407,24	1.459,36	1.511,48	1.563,60	1.615,72	1.667,84	1.719,96	1.772,08	1.876,32	1.980,56	2.136,92	2.241,16	2.293,28
100 - 129	Osnova	179.814	188.935	200.662	209.783	217.601	224.116	231.934	238.449	244.964	256.691	271.024	282.751	295.781	304.902
	Dodatni m2	1.211,79	1.263,91	1.303,00	1.342,09	1.472,39	1.524,51	1.563,60	1.602,69	1.654,81	1.693,90	1.732,99	1.824,20	1.915,41	1.993,59
130 -	Osnova	216.298	226.722	239.752	250.176	261.903	269.721	278.842	286.660	294.478	307.508	323.144	337.477	353.113	364.840
	Dodatni m2	1.107,55	1.120,58	1.133,61	1.146,64	1.159,67	1.185,73	1.237,85	1.276,94	1.316,03	1.394,21	1.446,33	1.498,45	1.550,57	1.602,69

**Primer izračuna – MODEL ZA STANOVANJA (STA)** $VT_{osnova} = 83.392,00 \text{ EUR}$  $VT_{dodatni\ m^2} = 2.149,95 \text{ EUR/m}^2$  $VT = VT_{osnova} + VT_{dodatni\ m^2} \times (\text{velikost} - \text{spodnja\ meja\ razreda\ velikosti})$  $VT = 83.392,00 \text{ EUR} + 2.149,95 \text{ EUR/m}^2 \times (36,15 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2)$ **VT = 96.608,35 EUR****Korak 3: Določitev faktorja obnov**

Podatki	Izračun povprečnega leta obnove
Številka vrednostne ravni: 14	
Leto izgradnje: 1971	
Leto obnove fasade: 2012 $U_{fasade}: 0,29$	$L_{obn} = U_{fasade} \times L_{fasade} + U_{strehe} \times L_{strehe} + U_{oken} \times L_{oken} + U_{in\text{štalacij}} \times L_{in\text{štalacij}}$
Leto obnove strehe: 2003 $U_{strehe}: 0,13$	$L_{obn} = 0,29 \times 2012 + 0,13 \times 2003 + 0,29 \times 1971 + 0,29 \times 1971$
Leto obnove oken: brez $U_{oken}: 0,29$	<b><math>L_{obn} = 1987</math></b>
Leto obnove inštalacij: brez $U_{in\text{štalacij}}: 0,29$	

Oznaka	Opis oznake
$L_{obn}$	Povprečno leto obnove, zaokroženo na celo leto.
$L_{fasade}$	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.
$L_{strehe}$	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.
$L_{oken}$	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.
$L_{in\text{štalacij}}$	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.
$U_{fasade}$	Utež za obnovo fasade
$U_{strehe}$	Utež za obnovo strehe
$U_{oken}$	Utež za obnovo oken
$U_{in\text{štalacij}}$	Utež za obnovo inštalacij

**Primer izračuna – MODEL ZA STANOVANJA (STA)**

Na podlagi številke vrednostne ravni se izbere tabela faktorja obnov, iz katere se na podlagi leta izgradnje in povprečnega leta obnov določi faktor obnove.

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

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove													2015	2020
	- 1945	1946 1954	1955 1964	1965 1974	1975 1979	1980 1984	1985 1989	1990 1994	1995 1999	2000 2004	2005 2009	2010 2014	2019		
- 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	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	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	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,08	1,09	1,10	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	

$F_{obn} = 1,03$

**Korak 4: Določitev faktorja lastnosti****Podatki**

Dejanska raba dela stavbe: 2 – stanovanje  
Število stanovanj v stavbi: 22

Točkovnik lastnosti:

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

Skupno število doseženih točk za lastnosti dela stavbe: 90 + 10 = **100 točk**

**Primer izračuna – MODEL ZA STANOVANJA (STA)**

Točkovni razredi in faktorji lastnosti:

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

F<sub>last</sub> = 1,00**Korak 5: Določitev faktorja dodatnih prostorov**

Podatki	Izračun površine dodatnih prostorov
<b>Dejanska raba dela stavbe:</b> 2 – stanovanje	P = (10) odprta terasa, balkon, loža + (11) zaprta terasa, balkon, loža
<b>Prostori dela stavbe:</b>	
(1) bivalni prostor: <b>35,20 m<sup>2</sup></b>	P = 4,0 m <sup>2</sup> + 0,0 m <sup>2</sup>
(10) odprta terasa, balkon, loža <b>4,00 m<sup>2</sup></b>	P = <b>4,0 m<sup>2</sup></b>
(11) zaprta terasa, balkon, loža <b>0,00 m<sup>2</sup></b>	

Opis	Točke
<b>Dodatni prostori</b>	
<b>Dejanska raba</b>	
2 – Stanovanje	0
<b>Skupna površina dodatnih prostorov (P)</b>	
<b>Razredi površin (velja samo za dejansko rabo s šifro: 2 - Stanovanje)</b>	
0 m <sup>2</sup> ≤ P < 50 m <sup>2</sup>	20
Površina za (1) bivalni prostor < 75 m <sup>2</sup> ali ni podatka o površini prostora (1) bivalni prostor in P ≥ 50 m <sup>2</sup>	20
75 m <sup>2</sup> ≤ površina za (1) bivalni prostor < 100 m <sup>2</sup> in 50 m <sup>2</sup> ≤ P < 75 m <sup>2</sup>	40
75 m <sup>2</sup> ≤ površina za (1) bivalni prostor < 100 m <sup>2</sup> in 75 m <sup>2</sup> ≤ P < 100 m <sup>2</sup>	60
75 m <sup>2</sup> ≤ površina za (1) bivalni prostor < 100 m <sup>2</sup> in 100 m <sup>2</sup> ≤ P	80
100 m <sup>2</sup> ≤ površina za (1) bivalni prostor in 50 m <sup>2</sup> ≤ P < 75 m <sup>2</sup>	60
100 m <sup>2</sup> ≤ površina za (1) bivalni prostor in 75 m <sup>2</sup> ≤ P < 100 m <sup>2</sup>	80
100 m <sup>2</sup> ≤ površina za (1) bivalni prostor in 100 m <sup>2</sup> ≤ P	100
<b>Dejanska raba</b>	
3 – Oskrbovano stanovanje	20
4 – Bivalna enota	20

Skupno število doseženih točk za dodatne prostore dela stavbe: 0 + 20 = **20 točk**

Točkovni razredi in faktorji dodatnih prostorov:

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

F<sub>dP</sub> = 1,00

**Primer izračuna – MODEL ZA STANOVANJA (STA)****Korak 6: Določitev faktorja lege stanovanja v stavbi****Podatki**

Lega v stavbi: nadstropje 5

Dvigalo: ne

Točkovnik lege stanovanja v stavbi:

Opis	Točke
<b>Vpliv lege stanovanja v stavbi</b>	
<b>Ni v kleti in ima dvigalo</b>	
Stanovanje je v pritličju, nadstropju ali ni podatka o legi stanovanja v stavbi in je dostopno z dvigalom.	10
<b>V nižjih nadstropjih brez dvigala</b>	
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
<b>Višja nadstropja in brez dvigala</b>	
Stanovanje je v 4. nadstropju ali višje in nima dvigala.	4
<b>Kletno stanovanje</b>	
Stanovanje je v kleti	2

Točkovni razredi in faktorji lege stanovanja v stavbi:

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

F<sub>lege</sub> = 0,95**Korak 7: Določitev faktorja vplivnega območja****Podatki**

Vplivno območje: brez vplivov

Faktorji vplivnega območja oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture:

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost	Faktor	Najnižji možni skupni faktor
Ceste	Avtotoceste 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	

F<sub>odd</sub> = 1,00**Korak 8: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu STA**

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

$$V = VT \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{dp} \times F_{lege} \times F_{odd} = 96.608,35 \text{ EUR} \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 94.531,27 \text{ EUR}$$

zaokroževanje (skladno z ZMVN-1)

V = 94.500 EUR