

# Priloga 3

## **MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)**

## Kazalo

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Enačbe in način izračuna vrednosti .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostna tabela .....</b> | <b>5</b> |
| 2.1      | Vrednostne cone .....   | 5        |
| 2.2      | Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni .....  | 5        |
| <b>3</b> | <b>Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji .....</b>                                  | <b>7</b> |
| 3.1      | Lastnosti dela stavbe .....   | 7        |
| 3.1.1    | Točkovnik lastnosti 1 – garaže .....  | 7        |
| 3.1.2    | Točkovnik lastnosti 2 – garažno parkirno mesto.....   | 7        |
| 3.1.3    | Točkovni razredi in faktorji lastnosti .....  | 7        |
| 3.2      | Velikost .....  | 7        |
| 3.2.1    | Velikostni razredi in faktorji velikosti .....  | 7        |

## MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)

### 1 Enačbe in način izračuna vrednosti

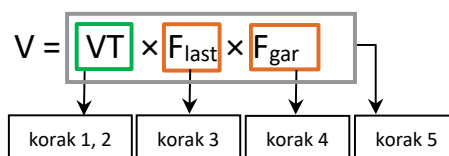
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

| Oznaka            | Opis oznake   |
|-------------------|---|
| V                 | Posplošena vrednost, določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem <sup>1</sup> po modelu GAR |
| VT                | Vrednost iz vrednostne tabele za garažo oziroma garažni parkirni prostor  |
| F <sub>last</sub> | Faktor lastnosti  |
| F <sub>gar</sub>  | Faktor velikosti garaže oziroma garažnega parkirnega prostora   |

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

*Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za garaže (GAR)*



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

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat E, N centroida stavbe, v kateri je del stavbe) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za garaže so predstavljene v poglavju 2.1 Vrednostne cone.

#### **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 ali je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno enaka, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven.
- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono, se določi najbližja vrednostna cona, če oddaljenost od nje ni večja kot 500 m.

#### **Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za garažo oziroma garažni parkirni prostor**

Iz tabele vrednostnih ravni, dostopne v poglavju 2.2 Vrednostne ravni in vrednostna tabela, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost referenčne enote vrednotenja.

<sup>1</sup> Pripadajoče zemljišče pri modelu za garaže (GAR) je pri garažah kot samostojnih stavbah enako površini zemljišča pod stavbo. Pri garažnih parkirnih mestih ali garažah, ki niso samostojne stavbe, pa pripadajoče zemljišče predstavlja delež zemljišča pod stavbo glede na razmerje površin delov stavbe v stavbi. Pri razdelitvi pripadajočega zemljišča k stavbi na posamezna pripadajoča zemljišča k delom stavbe delov stavb, ki imajo površino dela stavbe 0 ali <0 ali pa ni podatka o površini dela stavbe, ne upoštevamo; njihov delež v stavbi je 0. Posledično se pripadajoče zemljišče k stavbi porazdeli na vse druge dele stavb. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je delež površina dela stavbe/površina stavbe = 0 / 0, se upošteva, da je tak delež 0.

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele

| Št. vrednostne ravni | Vrednost referenčne enote (EUR) | Vrednost dela stavbe (EUR) |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| -                    |                                 |                            |
| -                    |                                 |                            |
| -                    |                                 |                            |
| -                    |                                 |                            |
| -                    |                                 |                            |

**Korak 3: Določitev faktorja lastnosti**

Faktor lastnosti je določen na podlagi podatkov o dejanski rabi dela stavbe in velikosti.

Za dejansko rabo dela stavbe 15 – garaža se za velikost upošteva površina prostora (6) garaža.

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih določi faktor lastnosti. Točkovnik in tabela faktorja lastnosti sta dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

**Korak 4: Določitev faktorja velikosti**

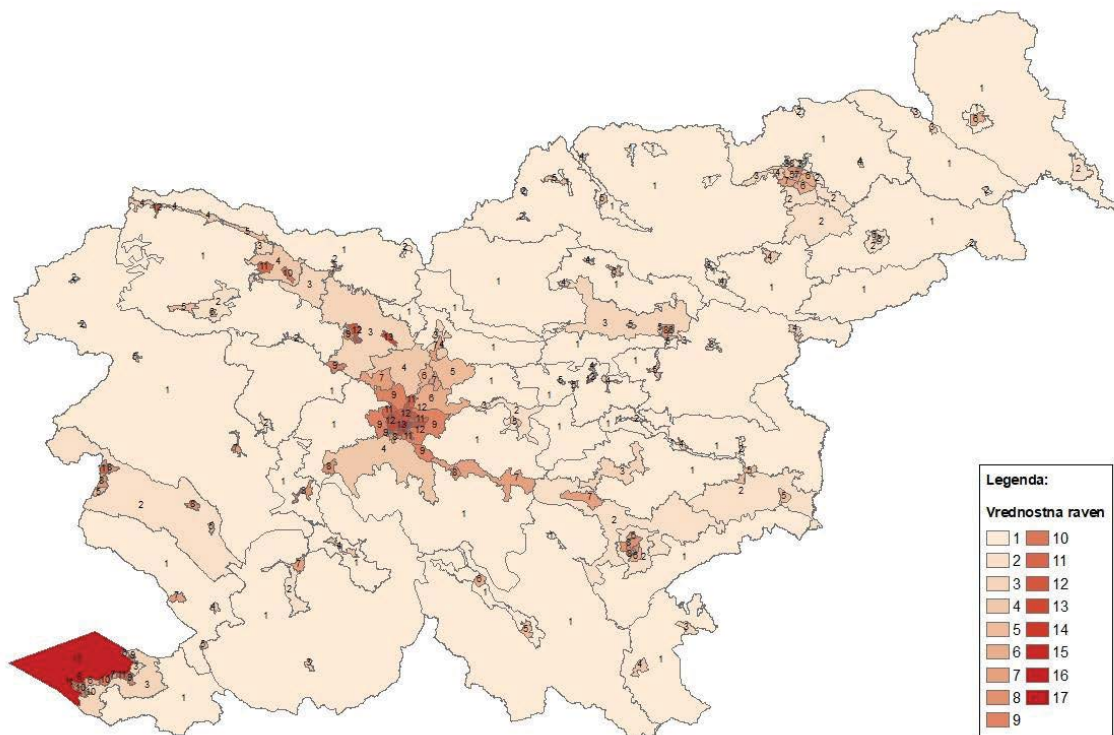
Faktor velikosti je določen na podlagi podatka o površini (P) prostora (6) garaža oziroma prostora (7) garažni parkirni prostor. Tabela faktorja velikosti je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

**Korak 5: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu GAR**

Z uporabo do zdaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 1 Enačbe in način izračuna vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvede tako, kot je določeno v 23. členu ZMVN-1.

## 2 Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostna tabela

### 2.1 Vrednostne cone



### 2.2 Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni

Referenčna enota modela za garaže (GAR) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 15 – garaža s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem,
- velikost<sup>2</sup> je enaka 12–15 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v opisu modela (točka 1 Enačbe in način izračuna vrednosti, korak 3).

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za garaže (GAR)

| Št. vrednostne ravni | Vrednost referenčne enote (EUR) | Vrednost dela stavbe (EUR) |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 1                    | 1.950                           | 1.950                      |
| 2                    | 2.400                           | 2.400                      |
| 3                    | 2.900                           | 2.900                      |
| 4                    | 3.500                           | 3.500                      |
| 5                    | 4.100                           | 4.100                      |
| 6                    | 4.800                           | 4.800                      |
| 7                    | 5.600                           | 5.600                      |
| 8                    | 6.500                           | 6.500                      |
| 9                    | 7.300                           | 7.300                      |
| 10                   | 8.100                           | 8.100                      |
| 11                   | 9.000                           | 9.000                      |
| 12                   | 10.000                          | 10.000                     |
| 13                   | 11.600                          | 11.600                     |
| 14                   | 13.600                          | 13.600                     |
| 15                   | 16.000                          | 16.000                     |
| 16                   | 18.800                          | 18.800                     |
| 17                   | 22.000                          | 22.000                     |

### 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

#### 3.1 Lastnosti dela stavbe

##### 3.1.1 Točkovnik lastnosti 1 – garaže

| Opis  | Točke |
|---|-------|
| <b>Osnova – dejanska raba dela stavbe</b>   |       |
| <b>Dejanska raba</b>  |       |
| 15 – Garaža   | 1     |
| <b>Ostale lastnosti dela stavbe</b>   |       |
| <b>Površina garaže</b>  |       |
| 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     |

##### 3.1.2 Točkovnik lastnosti 2 – garažno parkirno mesto

| Opis                                      | Točke |
|---|-------|
| <b>Osnova – dejanska raba dela stavbe</b> |       |
| <b>Dejanska raba</b>                      |       |
| 16 – Garažno parkirno mesto               | 2     |

##### 3.1.3 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

| Razred | Točke |    | Faktor |
|--------|-------|----|--------|
|        | Od    | Do |        |
| 1      | 0     | 1  | 0,90   |
| 2      | 2     | 2  | 1,00   |

#### 3.2 Velikost

##### 3.2.1 Velikostni razredi in faktorji velikosti

| 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  | $15 \text{ m}^2 \leq P \leq 150 \text{ m}^2$ | round ( $P/15; 2$ )*                        |
| 6      | Število celih parkirišč (11 do 37 parkirnih mest, velikih $13 \text{ m}^2$ ); garaže, kjer je površina (6) garaže ali (7) garažnega parkirnega prostora ločena od vozne površine; manjše garažne hiše | $150 \text{ m}^2 < P < 494 \text{ m}^2$      | rounddown ( $P/13; 0$ )**                   |
| 7      | Večje parkirne hiše (38 in več parkirnih mest)  | $494 \text{ m}^2 \leq P$                     | $0,98 \times \text{rounddown}(P/13; 0)$ *** |

\* vrednost količnika  $P/15$  se zaokroži na dve decimalni mesti

\*\* vrednost količnika  $P/13$  se zaokroži navzdol na nič decimalnih mest

\*\*\* vrednost količnika  $P/13$  se zaokroži navzdol na nič decimalnih mest in pomnoži s faktorjem 0,98