

Priloga 7

MODEL VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJO (IND)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti	3
2	Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele	7
2.1	Vrednostne cone	7
2.2	Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni	7
2.3	Vrednostne tabele	9
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji	12
3.1	Obnove	12
3.1.1	Tabela faktorjev obnov	12
3.2	Lastnosti dela stavbe	12
3.2.1	Točkovnik lastnosti	12
3.2.2	Točkovni razredi in faktorji lastnosti	13
3.3	Nosilna konstrukcija	13
3.3.1	Faktor nosilne konstrukcije	13

MODEL VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJO (IND)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

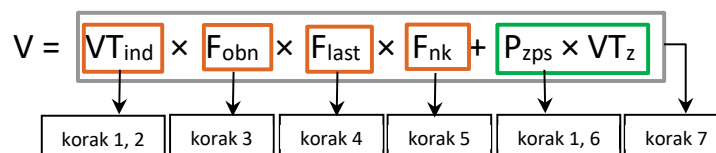
$$V = V_{ind} + V_{zps}$$

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

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem ¹ pod stavbo po modelu IND
V _{ind}	Vrednost dela stavbe po modelu IND
V _{zps}	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu IND
VT _{ind}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu IND
F _{obn}	Faktor obnov
F _{last}	Faktor lastnosti
F _{nk}	Faktor nosilne konstrukcije
P _{zps}	Površina zemljišča pod stavbo
VT _z	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča pod stavbo po modelu IND

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za industrijo (IND)



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 industrijo so predstavljene v poglavju 2.1 Vrednostne cone.

¹ Kadar ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe. 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.

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 najbližjo vrednostno cono, če oddaljenost od nje ni večja kot 500 m.

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

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja vrednostni ravni, določeni v koraku 1. Vrednostna tabela je dostopna v poglavju 2.3 Vrednostne tabele. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in velikost. Velikost je enaka vsoti površin posameznih prostorov:

$$\text{velikost} = (5) \text{ proizvodni prostor} + 0,7 \times (17) \text{ nedokončan prostor}$$

Na podlagi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m², ki ga pri izračunu pomnožimo z velikostjo, ki presega velikost osnove. Vrednost iz vrednostne tabele dobimo s seštevkem vrednosti za osnovo in vrednosti dodatnih m².

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za industrijo (IND)

Velikost (m ²)		Leto izgradnje				
		-	-	-	-	-
-	Osnova					
	Dodatni m ²					
-	Osnova					
	Dodatni m ²					
-	Osnova					
	Dodatni m ²					

Korak 3: Določitev faktorja obnov

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

Izračun povprečnega leta obnove:

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

Oznaka	Opis oznake
L _{obn}	Povprečno leto obnove
L _{izg}	Leto izgradnje stavbe
L _{aktivno}	Aktivno leto je leto vrednotenja, na podlagi katerega je umerjen model vrednotenja (2020).
EŽD	Ekonomska življenjska doba je doba, v kateri je obstoj stavbe ekonomsko upravičen. Ekonomska življenjska doba stavb v modelu za industrijo (IND) je 80 let.
L _{fasade}	Leto obnove fasade, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{strehe}	Leto obnove strehe, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.

Oznaka	Opis oznake
L _{oken}	Leto obnove oken, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{inštalacij}	Leto obnove inštalacij, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). 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 _{inštalacij}	Utež za obnovo inštalacij

Tabela 1: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za industrijo (IND)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,30
Streha	0,30
Okna	0,25
Inštalacije	0,15

Na podlagi leta izgradnje in povprečnega leta obnov se iz tabele faktorja obnov določi faktor obnove.

Slika 3: Prikaz strukture tabele faktorja obnov

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

Tabela faktorja obnov je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

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, višino etaže, priključki in inštalacijami ter lego v stavbi. 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 5: Določitev faktorja nosilne konstrukcije

Faktor nosilne konstrukcije je določen z materialom nosilne konstrukcije. Tabela faktorja nosilne konstrukcije je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 6: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo po modelu IND

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost m² zemljišča pod stavbo.

Slika 4: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
-			
-			
-			
-			
-			

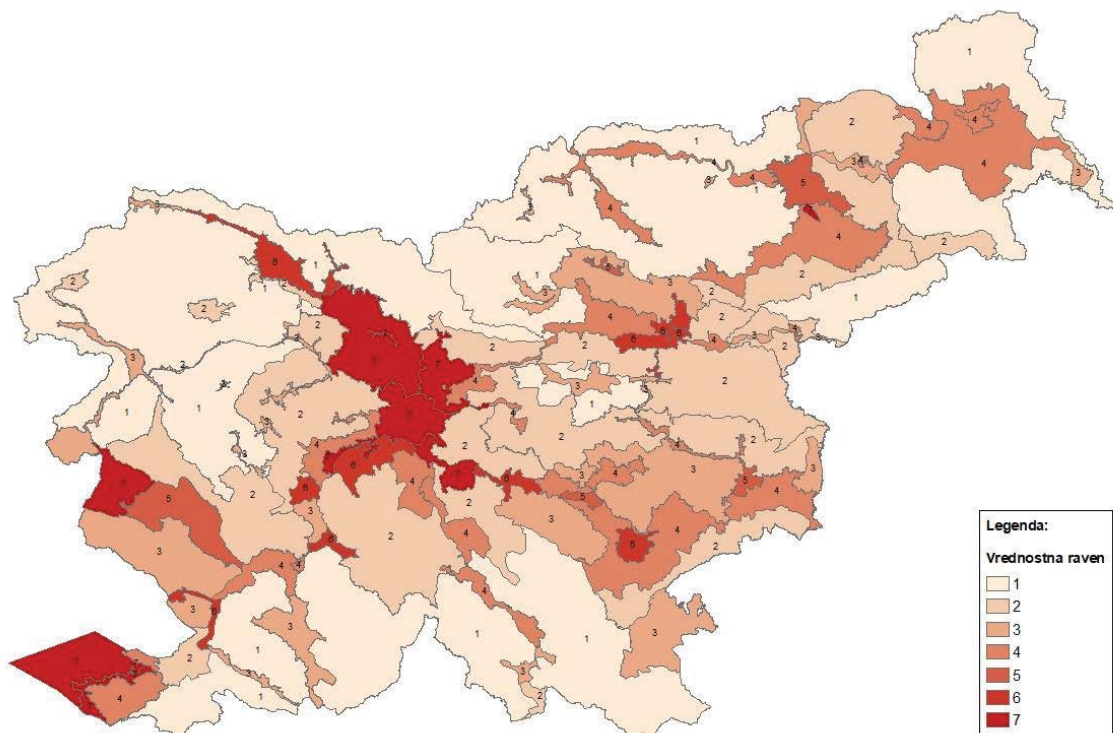
Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za model za industrijo je predstavljena v poglavju 2.2 Vrednostne ravni.

Korak 7: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu IND

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 vrednostne tabele

2.1 Vrednostne cone



2.2 Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni

Referenčna enota modela za industrijo (IND) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 17 – del stavbe za industrijsko rabo,
- velikost² je enaka 500 m²,
- površina zemljišča pod stavbo³ je enaka 600 m²,
- leto izgradnje je mlajše ali enako 2020 (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- ima vodovod,
- ima kanalizacijo,
- material nosilne konstrukcije je beton, železobetonski,
- višina etaže je med 3,5 m in 6,0 m.

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

³ Kadar ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe.

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za industrijo (IND)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	147.200	140.000	12
2	188.200	175.000	22
3	230.400	210.000	34
4	269.400	240.000	49
5	299.600	260.000	66
6	332.200	280.000	87
7	371.400	300.000	119

2.3 Vrednostne tabele

VREDNOSTNA RAVEN 1

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	50,40	67,20	89,60	123,20	156,80	190,40	224,00	257,60	291,20	291,20
250 - 499	Osnova	12.600	16.800	22.400	30.800	39.200	47.600	56.000	64.400	72.800	72.800
	Dodatni m ²	44,80	56,00	84,00	117,60	145,60	173,60	207,20	235,20	268,80	268,80
500 - 999	Osnova	23.800	30.800	43.400	60.200	75.600	91.000	107.800	123.200	140.000	140.000
	Dodatni m ²	39,20	53,20	72,80	100,80	126,00	154,00	182,00	210,00	238,00	238,00
1000 - 1999	Osnova	43.400	57.400	79.800	110.600	138.600	168.000	198.800	228.200	259.000	259.000
	Dodatni m ²	37,80	47,60	67,20	93,80	117,60	141,40	168,00	190,40	217,00	217,00
2000 - 4999	Osnova	81.200	105.000	147.000	204.400	256.200	309.400	366.800	418.600	476.000	476.000
	Dodatni m ²	32,20	42,00	59,22	82,18	103,60	124,18	147,00	168,42	191,38	191,38
5000 - 9999	Osnova	177.800	231.000	324.800	450.800	567.000	681.800	807.800	924.000	1.050.000	1.050.000
	Dodatni m ²	30,24	38,64	54,88	75,88	95,20	114,80	135,80	155,12	176,40	176,40
10000 -	Osnova	329.000	424.200	599.200	830.200	1.043.000	1.255.800	1.486.800	1.699.600	1.932.000	1.932.000
	Dodatni m ²	24,92	32,34	45,50	63,28	79,38	95,48	113,12	129,36	147,00	147,00

VREDNOSTNA RAVEN 2

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	63,00	84,00	112,00	154,00	196,00	238,00	280,00	322,00	364,00	364,00
250 - 499	Osnova	15.750	21.000	28.000	38.500	49.000	59.500	70.000	80.500	91.000	91.000
	Dodatni m ²	56,00	70,00	105,00	147,00	182,00	217,00	259,00	294,00	336,00	336,00
500 - 999	Osnova	29.750	38.500	54.250	75.250	94.500	113.750	134.750	154.000	175.000	175.000
	Dodatni m ²	49,00	66,50	91,00	126,00	157,50	192,50	227,50	262,50	297,50	297,50
1000 - 1999	Osnova	54.250	71.750	99.750	138.250	173.250	210.000	248.500	285.250	323.750	323.750
	Dodatni m ²	47,25	59,50	84,00	117,25	147,00	176,75	210,00	238,00	271,25	271,25
2000 - 4999	Osnova	101.500	131.250	183.750	255.500	320.250	386.750	458.500	523.250	595.000	595.000
	Dodatni m ²	40,25	52,50	74,03	102,73	129,50	155,23	183,75	210,53	239,23	239,23
5000 - 9999	Osnova	222.250	288.750	406.000	563.500	708.750	852.250	1.009.750	1.155.000	1.312.500	1.312.500
	Dodatni m ²	37,80	48,30	68,60	94,85	119,00	143,50	169,75	193,90	220,50	220,50
10000 -	Osnova	411.250	530.250	749.000	1.037.750	1.303.750	1.569.750	1.858.500	2.124.500	2.415.000	2.415.000
	Dodatni m ²	31,15	40,43	56,88	79,10	99,23	119,35	141,40	161,70	183,75	183,75

VREDNOSTNA RAVEN 3

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	75,60	100,80	134,40	184,80	235,20	285,60	336,00	386,40	436,80	436,80
250 - 499	Osnova	18.900	25.200	33.600	46.200	58.800	71.400	84.000	96.600	109.200	109.200
	Dodatni m ²	67,20	84,00	126,00	176,40	218,40	260,40	310,80	352,80	403,20	403,20
500 - 999	Osnova	35.700	46.200	65.100	90.300	113.400	136.500	161.700	184.800	210.000	210.000
	Dodatni m ²	58,80	79,80	109,20	151,20	189,00	231,00	273,00	315,00	357,00	357,00
1000 - 1999	Osnova	65.100	86.100	119.700	165.900	207.900	252.000	298.200	342.300	388.500	388.500
	Dodatni m ²	56,70	71,40	100,80	140,70	176,40	212,10	252,00	285,60	325,50	325,50
2000 - 4999	Osnova	121.800	157.500	220.500	306.600	384.300	464.100	550.200	627.900	714.000	714.000
	Dodatni m ²	48,30	63,00	88,83	123,27	155,40	186,27	220,50	252,63	287,07	287,07
5000 - 9999	Osnova	266.700	346.500	487.200	676.200	850.500	1.022.700	1.211.700	1.386.000	1.575.000	1.575.000
	Dodatni m ²	45,36	57,96	82,32	113,82	142,80	172,20	203,70	232,68	264,60	264,60
10000 -	Osnova	493.500	636.300	898.800	1.245.300	1.564.500	1.883.700	2.230.200	2.549.400	2.898.000	2.898.000
	Dodatni m ²	37,38	48,51	68,25	94,92	119,07	143,22	169,68	194,04	220,50	220,50

VREDNOSTNA RAVEN 7

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	108,00	144,00	192,00	264,00	336,00	408,00	480,00	552,00	624,00	624,00
250 - 499	Osnova	27.000	36.000	48.000	66.000	84.000	102.000	120.000	138.000	156.000	156.000
	Dodatni m2	96,00	120,00	180,00	252,00	312,00	372,00	444,00	504,00	576,00	576,00
500 - 999	Osnova	51.000	66.000	93.000	129.000	162.000	195.000	231.000	264.000	300.000	300.000
	Dodatni m2	84,00	114,00	156,00	216,00	270,00	330,00	390,00	450,00	510,00	510,00
1000 - 1999	Osnova	93.000	123.000	171.000	237.000	297.000	360.000	426.000	489.000	555.000	555.000
	Dodatni m2	81,00	102,00	144,00	201,00	252,00	303,00	360,00	408,00	465,00	465,00
2000 - 4999	Osnova	174.000	225.000	315.000	438.000	549.000	663.000	786.000	897.000	1.020.000	1.020.000
	Dodatni m2	69,00	90,00	126,90	176,10	222,00	266,10	315,00	360,90	410,10	410,10
5000 - 9999	Osnova	381.000	495.000	696.000	966.000	1.215.000	1.461.000	1.731.000	1.980.000	2.250.000	2.250.000
	Dodatni m2	64,80	82,80	117,60	162,60	204,00	246,00	291,00	332,40	378,00	378,00
10000 -	Osnova	705.000	909.000	1.284.000	1.779.000	2.235.000	2.691.000	3.186.000	3.642.000	4.140.000	4.140.000
	Dodatni m2	53,40	69,30	97,50	135,60	170,10	204,60	242,40	277,20	315,00	315,00

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

3.1 Obnove

3.1.1 Tabela faktorjev obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove									
	– 1945	1946 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1983	1984 – 1990	1991 – 1997	1998 – 2003	2004 – 2009	2010 – 2014	2015 –
– 1945	1,00	1,23	1,38	1,53	1,68	1,78	1,90	2,08	2,13	2,17
1946–1964	1,00	1,00	1,14	1,24	1,30	1,37	1,48	1,57	1,69	1,72
1965–1974	1,00	1,00	1,00	1,10	1,20	1,26	1,36	1,43	1,48	1,52
1975–1983	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,14	1,23	1,27	1,35	1,39
1984–1990	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,13	1,15	1,22	1,26
1991–1997	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,07	1,12	1,16
1998–2003	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,06	1,10
2004–2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04
2010–2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2015 –	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

3.2 Lastnosti dela stavbe

3.2.1 Točkovnik lastnosti

Opis	Točke
Osnova – dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
17 – del stavbe za industrijsko rabo	50
19 – elektrarna	80
21 – skladišče	20
54 – hangar, remiza, tovorni terminal	20
Ostale lastnosti dela stavbe	
Višina etaže (h)	
h < 3,5 m	0
3,5 m ≤ h ≤ 6,0 m ali ni podatka o višini etaže	3
6,0 m < h ≤ 12,0 m	5
12,0 m < h ≤ 20,0 m	7
h > 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
Drugo	0

3.2.2 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	10	0,45
2	11	20	0,50
3	21	27	0,55
4	28	33	0,62
5	34	40	0,68
6	41	52	0,90
7	53	61	1,00
8	62	65	1,05
9	66	69	1,13
10	70	78	1,20
11	79	94	3,00
12	95	100	3,40

3.3 Nosilna konstrukcija**3.3.1 Faktor nosilne konstrukcije**

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	1,00
Beton, železobetonski 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