

Priloga 8

MODEL VREDNOTENJA ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)

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	8
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji	9
3.1	Obnove	9
3.1.1	Tabela faktorjev obnov	9
3.2	Lastnosti dela stavbe	9
3.2.1	Točkovnik 1 – lastnosti za dele stavbe za težko industrijo	9
3.2.2	Točkovnik 2 – lastnosti za dele stavb z rezervoarjem, silos	9
3.2.3	Točkovni razredi in faktorji lastnosti	10
3.3	Vpliv prostornine na rezervoarje	10
3.3.1	Točkovnik vpliva prostornine	10
3.3.2	Točkovni razredi in faktorji vpliva prostornine	10

MODEL VREDNOTENJA ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

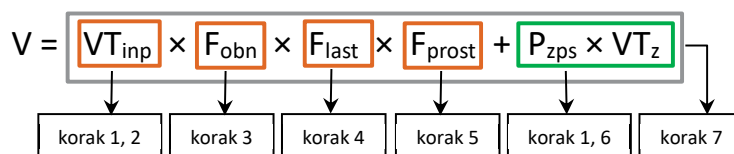
$$V = V_{inp} + V_{zps}$$

$$V = VT_{inp} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{prost} + P_{zps} \times VT_z$$

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

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

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



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 posebno industrijo 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.

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.

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 glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe določena na dva načina in je lahko enaka površini ali pa prostornini dela stavbe:

- del stavbe ima dejansko rabo 18 – del stavbe za težko industrijo:
- velikost = površina dela stavbe v m²
- del stavbe ima dejansko rabo 20 – del stavbe z rezervoarjem, silosi:
- velikost = prostornina dela stavbe v m³

Na podlagi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m² ali m³, ki ga pri izračunu pomnožimo z tabele, ki presega velikost osnove. Vrednost iz vrednostne tabele dobimo s seštevkom vrednosti za osnovo in vrednosti dodatnih m² ali m³.

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

Velikost (m ² oziroma m ³)		Leto izgradnje				
		-	-	-	-	-
-	Osnova			↓		
	Dodatni m ²					
-	Osnova	→		↓		
	Dodatni m ²					
-	Osnova					
	Dodatni m ²					

Dodatni pogoj pripisa:

- Za dele stavb z dejansko rabo 20 – del stavbe z rezervoarjem, silos, se kot velikost upošteva prostornina. Če del stavbe prostornine nima, se uporabi površina dela stavbe.

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	Ekonomski življenjski doba je doba, v kateri je obstoj stavbe ekonomsko upravičen. Ekonomski življenjski doba stavb v modelu za posebno industrijo (INP) 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 ekonomski življenjski dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.

Oznaka	Opis oznake
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.
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 posebno industrijo (INP)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,20
Streha	0,60
Okna	0,10
Inštalacije	0,10

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 in materialom nosilne konstrukcije. 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 prostornine

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za vpliv prostornine. Točkovnik vpliva prostornine je določen z dejansko rabo dela stavbe in razredi prostornin. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih določi faktor vpliva prostornine. Točkovnik in tabela faktorja vpliva prostornin sta dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

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

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)
-			
-			
-			
-			
-			

The diagram shows a table with four columns: 'Št. vred. ravni', 'Vrednost referenčne enote (EUR)', 'Vrednost dela stavbe (EUR)', and 'Vrednost m² zemljišča pod stavbo (EUR)'. The third row is highlighted in brown. A horizontal arrow points from the second column to the third column, and a vertical arrow points from the third column to the fourth column, indicating a flow of information or calculation from the reference unit value to the building part value, and then to the land value per square meter.

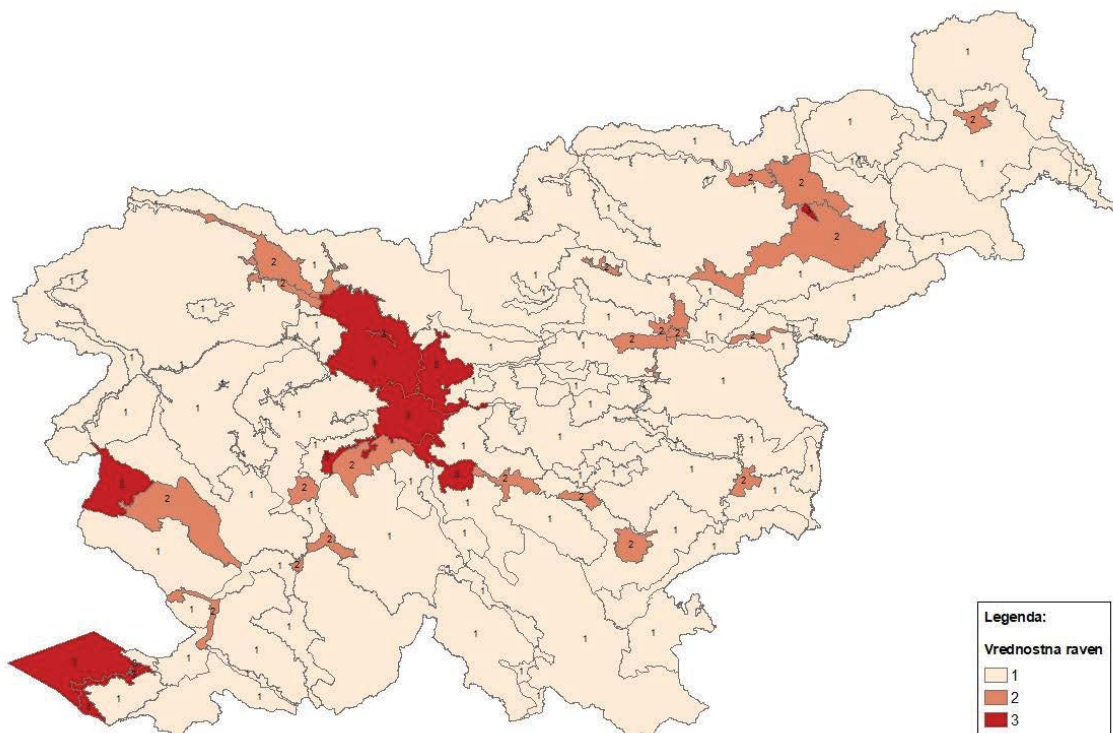
Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za model za posebno industrijo je predstavljena v poglavju 2.2 Vrednostne ravni.

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

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 posebno industrijo (INP) ima naslednje lastnosti:
- dejanska raba dela stavbe je 18 – del stavbe za težko industrijo,
- velikost² je enaka 1000 m²,
- površina zemljišča pod stavbo³ je enaka 1700 m²,
- leto izgradnje je mlajše ali enako 2020 (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- material nosilne konstrukcije je beton, železobetón.

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za posebno industrijo (INP)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	705.400	685.000	12
2	809.100	685.000	73
3	887.300	685.000	119

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.

2.3 Vrednostne tabele

VREDNOSTNA RAVEN 1

Velikost (m ² ali m ³)		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 ;m ³)	73,98	139,74	230,16	317,84	400,04	479,50	575,40	657,60	739,80	739,80
250 - 499	Osnova	18.495	34.935	57.540	79.460	100.010	119.875	143.850	164.400	184.950	184.950
	Dodatni (m ² ;m ³)	68,50	131,52	210,98	295,92	369,90	452,10	520,60	602,80	685,00	685,00
500 - 999	Osnova	35.620	67.815	110.285	153.440	192.485	232.900	274.000	315.100	356.200	356.200
	Dodatni (m ² ;m ³)	65,76	124,67	204,13	282,22	354,83	424,70	506,90	575,40	657,60	657,60
1000 - 1999	Osnova	68.500	130.150	212.350	294.550	369.900	445.250	527.450	602.800	685.000	685.000
	Dodatni (m ² ;m ³)	54,80	102,75	178,10	239,75	301,40	356,20	424,70	486,35	554,85	554,85
2000 - 4999	Osnova	123.300	232.900	390.450	534.300	671.300	801.450	952.150	1.089.150	1.239.850	1.239.850
	Dodatni (m ² ;m ³)	50,01	95,90	155,50	219,20	274,00	326,75	385,66	440,46	511,70	511,70
5000 - 9999	Osnova	274.000	520.600	856.250	1.191.900	1.493.300	1.781.000	2.109.800	2.411.200	2.774.250	2.774.250
	Dodatni (m ² ;m ³)	43,84	83,57	137,00	187,69	237,01	289,07	342,50	391,82	438,40	438,40
10000 -	Osnova	493.200	938.450	1.541.250	2.130.350	2.678.350	3.226.350	3.822.300	4.370.300	4.966.250	4.966.250
	Dodatni (m ² ;m ³)	30,83	58,23	95,56	132,21	166,46	200,02	237,01	271,26	335,65	335,65

VREDNOSTNA RAVEN 2

Velikost (m ² ali m ³)		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 ;m ³)	73,98	139,74	230,16	317,84	400,04	479,50	575,40	657,60	739,80	739,80
250 - 499	Osnova	18.495	34.935	57.540	79.460	100.010	119.875	143.850	164.400	184.950	184.950
	Dodatni (m ² ;m ³)	68,50	131,52	210,98	295,92	369,90	452,10	520,60	602,80	685,00	685,00
500 - 999	Osnova	35.620	67.815	110.285	153.440	192.485	232.900	274.000	315.100	356.200	356.200
	Dodatni (m ² ;m ³)	65,76	124,67	204,13	282,22	354,83	424,70	506,90	575,40	657,60	657,60
1000 - 1999	Osnova	68.500	130.150	212.350	294.550	369.900	445.250	527.450	602.800	685.000	685.000
	Dodatni (m ² ;m ³)	54,80	102,75	178,10	239,75	301,40	356,20	424,70	486,35	554,85	554,85
2000 - 4999	Osnova	123.300	232.900	390.450	534.300	671.300	801.450	952.150	1.089.150	1.239.850	1.239.850
	Dodatni (m ² ;m ³)	50,01	95,90	155,50	219,20	274,00	326,75	385,66	440,46	511,70	511,70
5000 - 9999	Osnova	274.000	520.600	856.250	1.191.900	1.493.300	1.781.000	2.109.800	2.411.200	2.774.250	2.774.250
	Dodatni (m ² ;m ³)	43,84	83,57	137,00	187,69	237,01	289,07	342,50	391,82	438,40	438,40
10000 -	Osnova	493.200	938.450	1.541.250	2.130.350	2.678.350	3.226.350	3.822.300	4.370.300	4.966.250	4.966.250
	Dodatni (m ² ;m ³)	30,83	58,23	95,56	132,21	166,46	200,02	237,01	271,26	335,65	335,65

VREDNOSTNA RAVEN 3

Velikost (m ² ali m ³)		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 ;m ³)	73,98	139,74	230,16	317,84	400,04	479,50	575,40	657,60	739,80	739,80
250 - 499	Osnova	18.495	34.935	57.540	79.460	100.010	119.875	143.850	164.400	184.950	184.950
	Dodatni (m ² ;m ³)	68,50	131,52	210,98	295,92	369,90	452,10	520,60	602,80	685,00	685,00
500 - 999	Osnova	35.620	67.815	110.285	153.440	192.485	232.900	274.000	315.100	356.200	356.200
	Dodatni (m ² ;m ³)	65,76	124,67	204,13	282,22	354,83	424,70	506,90	575,40	657,60	657,60
1000 - 1999	Osnova	68.500	130.150	212.350	294.550	369.900	445.250	527.450	602.800	685.000	685.000
	Dodatni (m ² ;m ³)	54,80	102,75	178,10	239,75	301,40	356,20	424,70	486,35	554,85	554,85
2000 - 4999	Osnova	123.300	232.900	390.450	534.300	671.300	801.450	952.150	1.089.150	1.239.850	1.239.850
	Dodatni (m ² ;m ³)	50,01	95,90	155,50	219,20	274,00	326,75	385,66	440,46	511,70	511,70
5000 - 9999	Osnova	274.000	520.600	856.250	1.191.900	1.493.300	1.781.000	2.109.800	2.411.200	2.774.250	2.774.250
	Dodatni (m ² ;m ³)	43,84	83,57	137,00	187,69	237,01	289,07	342,50	391,82	438,40	438,40
10000 -	Osnova	493.200	938.450	1.541.250	2.130.350	2.678.350	3.226.350	3.822.300	4.370.300	4.966.250	4.966.250
	Dodatni (m ² ;m ³)	30,83	58,23	95,56	132,21	166,46	200,02	237,01	271,26	335,65	335,65

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

3.1 Obnove

3.1.1 Tabela faktorjev obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove									
	–	1946	1965	1975	1984	1991	1998	2004	2010	2015
	1945	1964	1974	1983	1990	1997	2003	2009	2014	–
– 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 1 – lastnosti za dele stavbe za težko industrijo

Opis	Točke
Osnova – dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
18 – del stavbe za težko industrijo	60
Ostale lastnosti dela stavbe	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	20
Beton, železobeton ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	40
Kamen	10
Les	0
Kombinacija različnih materialov	30
Kovinska konstrukcija	40
Montažna gradnja	40
Drug material	20

3.2.2 Točkovnik 2 – lastnosti za dele stavb z rezervoarjem, silos

Opis	Točke
Osnova – dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
20 – del stavbe z rezervoarjem, silos	60
Ostale lastnosti dela stavbe	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	20
Beton, železobeton ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	40
Kamen	20
Les	0
Kombinacija različnih materialov	30
Kovinska konstrukcija	30
Montažna gradnja	30
Drug material	40

3.2.3 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	60	0,75
2	61	70	0,83
3	71	80	0,90
4	81	90	0,95
5	91	100	1,00

3.3 Vpliv prostornine na rezervoarje**3.3.1 Točkovnik vpliva prostornine**

Opis	Točke
Vpliv prostornine glede na dejansko rabo delov stavb	
Dejanska raba	
18 – del stavbe za težko industrijo	60
20 – del stavbe z rezervoarjem, silos	0
Razredi prostornin in vpliv na vrednost rezervoarjev	
Razredi prostornin (velja samo za dejansko rabo s šifro: 20 – del stavbe z rezervoarjem, silos)	
0 ≤ prostornina [m ³] ≤ 500 ali ni podatka o prostornini	60
500 < prostornina [m ³] ≤ 1000	50
1000 < prostornina [m ³] ≤ 3000	40
3000 < prostornina [m ³] ≤ 10000	30
10000 < prostornina [m ³] ≤ 20000	20
Prostornina [m ³] > 20000	10
Prostornina [m ³] se ne upošteva	0

3.3.2 Točkovni razredi in faktorji vpliva prostornine

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	10	0,57
2	11	20	0,64
3	21	30	0,72
4	31	40	0,80
5	41	50	0,87
6	51	120	1,00