Primer izračuna - **HIŠE**

HIŠE

PRIMER IZRAČUNA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA MODEL VREDNOTENJA ZA HIŠE (HIS)

Podatki iz registra nepremičnin:

NEPREMIČNINA v katastrski občini 968 Podkraj	Vrednost	**86.067 EUR**

DEL STAVBE 1 v STAVBI 50: delež lastništva: 1/1, naslov: Ulica na hribu 5, Podkraj, številka stanovanja: 1, dejanska raba: enodružinska hiša 1110001, neto tlorisna površina: 230 m^2, uporabna površina: 120 m^2, leto obnove oken: 2007, leto obnove inštalacij: /
Podatki o stavbi v kateri je del stavbe: ogrevanje: centralno, vodovod: da, elektrika: da, kanalizacija: ne, leto izgradnje: 1980, leto obnove strehe: /, leto obnove fasade: 2006, vplivno območje: cesta II reda 50 m, parcele na katerih stoji stavba: 559/1
PARCELA 559/1, delež lastništva 1/1, površina: 900 m^2

Vrednost je določena po modelu: 100 % HIS, vrednostna raven: 7

Postopek izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine

$$V = (V_{ds} + V_z) \times F_{odd}$$

korak 7

korak 6

$$V_{ds} = V_{his_VT} \times F_{L_his} \times F_{rp} \times F_{nk}$$

korak 1, 2, 3

korak 4

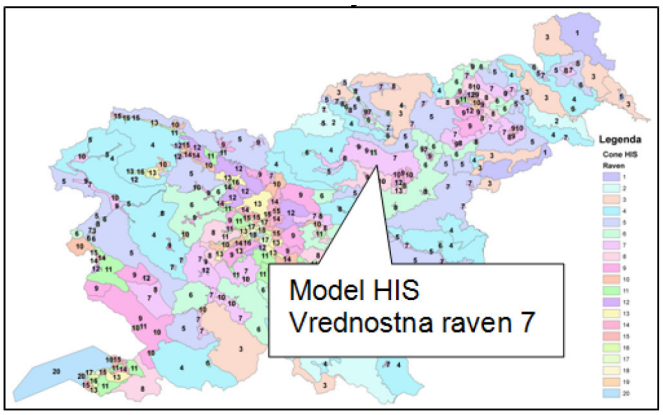
korak 5

$$V_z = P_{z0} \times V_{z0_VT} + P_{z1} \times V_{z1_VT} + P_{z2} \times V_{z2_VT} + P_{z3} \times V_{z3_VT}$$

Opis oznak

OZNAKA	OPIS OZNAKE
V	vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu HIS
V_{ds}	vrednost 'hiše' (dela stavbe) po modelu HIS
V_z	vrednost pripadajočega zemljišča po modelu HIS
V_{his_VT}	vrednost 'hiše' (dela stavbe) iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost
F_{L_his}	faktor za lastnosti 'hiše'
F_{rp}	faktor za razmerje površin
F_{odd}	faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture
F_{nk}	faktor nosilne konstrukcije
VT_{zi}	intervalna vrednost m^2 pripadajočega zemljišča
P_{zi}	velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti
Zi	Intervali vrednosti za zemljišče: • Z_0 – zemljišče od 0 do 150 m^2 • Z_1 – zemljišče od 150 do 600 m^2 • Z_2 – zemljišče od 600 do 1200 m^2 • Z_3 – zemljišče od 1200 do 2400 m^2

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



Podatki	
Katastrska občina: **968 Podkraj** Številka stavbe: **50** Številka dela stavbe: **1** Številka parcele: **559/1**	Oznaka vrednostne cone = HIS_367948 **Vrednostna raven 7**

2. Korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje dela stavbe s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in inštalacij

Izračun prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje dela stavbe:	Oznake:
$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG_cor} + \sum_i \left(p_{ij} \times L_{PRE_cor_i}\right)$ $L_{IZG_cor} = MAX\begin{cases} L_{IZG} \\ L_{ACT} - TŽD \end{cases}, \quad L_{PRE_cor_i} = MAX\begin{cases} L_{PRE_i} \\ L_{IZG_cor} \end{cases}, \quad \sum_i p_{ij} \le 1$ $L_{IZG_meje} = \{L_{IZG_sp_meja,1}, L_{IZG_zg_meja,1}, L_{IZG_sp_meja,2}, L_{IZG_zg_meja,2}, \ldots, L_{IZG_zg_meja,j}\}$ $L_{IZG_sp_meja,j} \le L_{IZG} \le L_{IZG_zg_meja,j}$	L_{EF} = prilagojeno leto izgradnje stavbe L_{IZG} = leto izgradnje L_{IZG_cor} = korigirano leto izgradnje L_{PRE_i} = leto prenove stavbnega elementa i $L_{PRE_cor_i}$ = korigirano leto prenove stavbnega elementa i p_{ij} = ponder i–tega elementa stavbe za j-ti interval leta izgradnje L_{ACT} = trenutno leto (leto izračuna vrednosti, pripisa) TŽD = tehnična življenjska doba (90 let)

Podatki	Izračun
Obnova / **Ponder** Fasada 0.10 Inštalacije 0.10 Okna 0.05 Streha 0.10 SKUPAJ 0.35 L_{IZG} = 1980 P_{strehe} = 0,10 P_{oken} = 0,05 $L_{PRE_cor_fasade}$ = 2006 $L_{PRE_cor_oken}$ = 2007	$L_{IZG_cor} = MAX\begin{cases} L_{IZG} \\ L_{ACT} - TŽD \end{cases} =$ $= MAX\begin{cases} 1980 \\ 2010 - 90 \end{cases} = MAX\begin{cases} \boxed{1980} \\ 1920 \end{cases}$ L_{EF} = (1 - (0,05 + 0,10)) x 1980 + (0,05 x 2007 + 0,10 x 2006) = 1984 **L_{EF}= 1984**

3. Korak: Odčitek vrednosti dela stavbe (osnova in dodatni m²) na osnovi efektivnega leta izgradnje in neto tlorisne površino dela stavbe

VREDNOSTNA RAVEN 7

Površina (m2)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe										
		- 1929	1930 - 1944	1945 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	300,78	417,75	518,01	601,56	668,40	785,37	885,63	985,89	1.002,60	1.019,31	1.036,02
50 - 99	Osnova	15.039	20.888	25.901	30.078	33.420	39.269	44.282	49.295	50.130	50.966	51.801
	Dodatni m2	284,07	334,20	367,62	401,04	434,46	467,88	518,01	568,14	601,56	618,27	634,98
100 - 124	Osnova	29.243	37.598	44.282	50.130	55.143	62.663	70.182	77.702	80.208	81.879	83.550
	Dodatni m2	267,36	300,78	334,20	367,62	401,04	434,46	467,88	501,30	534,72	568,14	568,14
125 - 149	Osnova	35.927	45.117	52.637	59.321	65.169	73.524	81.879	90.234	93.576	96.083	97.754
	Dodatni m2	200,52	267,36	300,78	334,20	367,62	401,04	434,46	467,88	501,30	534,72	568,14
150 - 199	Osnova	40.940	51.801	60.156	67.676	74.360	83.550	92.741	101.931	106.109	109.451	111.957
	Dodatni m2	183,81	233,94	284,07	317,49	350,91	384,33	401,04	451,17	467,88	484,59	501,30
200 - 249	Osnova	50.130	63.498	74.360	83.550	91.905	102.767	112.793	124.490	129.503	133.680	137.022
	Dodatni m2	116,97	150,39	167,10	183,81	200,52	217,23	233,94	267,36	284,07	300,78	317,49
250 - 299	Osnova	55.979	71.018	82.715	92.741	101.931	113.639	124.490	137.858	143.706	148.719	152.897
	Dodatni m2	116,97	133,68	150,39	167,10	183,81	200,52	217,23	250,65	267,36	284,07	300,78
300 -	Osnova	61.827	77.702	90.234	101.096	111.122	123.654	135.351	150.390	157.074	162.923	167.936
	Dodatni m2	100,26	116,97	133,68	150,39	167,10	183,81	200,52	217,23	233,94	250,65	267,36

Podatki	Izračun
Površina hiše (neto) = 230 m² Prilagojeno leto izgradnje = 1984 VT_{osnove} = 102.767 EUR P_{dm2} = 230 m² - 200 m² = 30 m² VT_{dm2} = 217,23 EUR/m²	$V_{his_VT} = VT_{osnove} + P_{dm2} \times VT_{dm2}$ V_{his_VT} =102.767 EUR + 30 m² x 217,23 EUR/m² **V_{his_VT} = 109.283,90 EUR**

Oznaka	Opis oznake
VT_{osnove}	Vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti
P_{dm^2}	Vrednost za dodatni m² v obravnavani kategoriji velikosti
VT_{dm2}	Površina dodatnih m² dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije)

4. Korak: Določitev točk za lastnosti dela stavbe in odčitek faktorja za lastnosti dela stavb**e**

4.1. Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji za lastnosti

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba nepremičnine po CC_SI klasifikaciji	
CC_SI klasifikacija	
1110001 - stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	70
1110002 - stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	66
1110003 - stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	65
1121001 - stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema	60
1121002 - stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema	55
1121003 - stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema	50
1212001 - koča, dom	60
1110000 - stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	65
1120000 - stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	50
Priključki in inštalacije	
Vodovod,elektrika, kanalizacija	
Vodovod	12
Elektrika	8
Kanalizacija	5
Vrsta ogrevanja	
Hiša nima ogrevanja	0
Hiša ima drugo ogrevanje	2
Hiša ima centralno ogrevanje	5
Hiša ima daljinsko ogrevanje	5

1. Lastnosti objekta

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	70	0.8
2	71	80	0.85
3	81	85	0.9
4	86	91	0.93
5	92	95	0.96
6	96	98	0.98
7	99	100	1

Podatki	Izračun
Dejanska raba dela stavbe = 70 Elektrika = 8 točk Vodovod = 12 točk Kanalizacija = 0 točk Ogrevanje = 5 točk Σ = 95 točk	95 točk = > **F_{I_his} = 0,96**

4.2. Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji za razmerje površin

Opis	Točke
Razmerje površin	
Razmerje površin	
0 < Up / Np < =0.3	40
0.3 < Up / Np < =0.4	50
0.4 < Up / Np < =0.5	60
0.5 < Up / Np < =0.6	70
0.6 < Up / Np < =0.7	80
0.7 < Up / Np < =0.8	90
Up / Np > 0.8	100
Up / Np = 0, Leto izgradnje <= 1950	20
Up / Np = 0, 1950 < Leto izgradnje <= 1990	30
Up / Np = 0, Leto izgradnje > 1990	40

2. Razmerje površin

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	25	0.3
2	26	35	0.4
3	36	45	0.5
4	46	55	0.6
5	56	65	0.7
6	66	75	0.8
7	76	85	0.9
8	86	95	0.95
9	96	100	1

Podatki	Izračun
Razmerje površin: Uporabna/neto površina hiše = 230m^2 / 120 m^2 = 0,52 0,52 = > 70 točk	70 točk = > **Frp = 0,80**

4.3. Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji za material nosilne konstrukcije

Točke: 0 - 100

Opis	Točke
Material nosilne konstrukcije	
Material nosilne konstrukcije	
opeka	100
beton, železobeton	100
kamen	100
les, Leto izgradnje <= 1980	75
les, 1980 < Leto izgradnje < 1995	95
les, Leto izgradnje => 1995	100
kombinacija različnih materialov	100
kovinska konstrukcija	100
montažna gradnja, Leto izgradnje <= 1980	75
montažna gradnja, 1980 < Leto izgradnje < 1995	95
montažna gradnja, Leto izgradnje => 1995	100
drug material	100

3. Nosilna konstrukcija

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	76	0.85
2	77	96	0.95
3	97	100	1

Podatki	Izračun
Material nosilne konstrukcije = opeka = > 100 točk	100 točk = > **Fnk = 1,00**

5. Korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišča.

Št. vred. ravni	Zemljišče			
	Z0	Z1	Z2	Z3
	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2
1	8	3	2	0.6
2	10	4	2.6	0.8
3	13	5	3.1	1
4	16	7	4	1.2
5	21	8	4.8	1.3
6	26	9	6	1.6
7	33	10	7.5	2
8	41	12	9	2.4
9	51	15	12	2.8
10	63	22	15	3.2
11	78	28	18	3.5
12	96	35	22	4.2
13	118	44	27	4.9
14	145	53	34	5.8
15	178	67	40	7.2
16	217	85	50	8.6
17	265	109	62	10.5
18	324	140	75	13
19	395	183	90	16
20	480	239	110	20

Podatki	Izračun
V_{z0_VT} = 33 EUR/m² P_{z0} = 150 m² V_{z1_VT}= 10 EUR/m² P_{z1} = (600 – 150) m² = 450 m² V_{z2_VT} = 7,5 EUR/m² P_{z2} = (900 – 150 – 450) m² = 300 m² P_{z3} = 0 m² V_{z3_VT} = 2 EUR/m²	$V_z = (V_{z0_VT} \times P_{z0} + V_{z1_VT} \times P_{z1} + V_{z2_VT} \times P_{z2} + V_{z3_VT} \times P_{z3})$ V_z = 33 EUR/m² x 150 m² + 10 EUR/m² x 450 m² + 7,5 EUR/m² x x 300 m² + 2 EUR/m x 0 m² **V_z = 11.700,00 EUR**

6. Korak: Odčitek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov

IME SLOJA	IME KATEGORIJE	ODDALJENOST	F_{odd}	MAKSIMALNI SKUPNI FAKTOR
ceste	avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,85	0,80
ceste	1 in 2 red	≤ 50 m	0,90	
železnice	vse	≤ 75 m	0,90	
daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
daljnovodi	nad 110 kV	≤ 40 m	0,90	

Podatki	Izračun
Vplivno območje = > 50 m do ceste II. reda	**F_{odd} = 0,90**

7. Korak: Končni izračun

Podatki	Izračun
V_{his_VT} = 109.283,90 EUR V_z = 11.770,00 EUR F_{l_his} = 0,96 F_{rp} = 0,80 F_{nk} = 1,00 F_{odd} = 0,90	$V = (V_{ds} + V_z) \times F_{odd}$ $V = ((V_{his_VT} \times F_{l_his} \times F_{rp} \times F_{nk}) + V_z) \times F_{odd}$ V = ((109.283,90 x 0,96 x 0,80 x 1,00) + 11.770,00 EUR) x 0,90 **V = 86.067 EUR**