



Opis modela - HIŠE

HIŠE



MODEL VREDNOTENJA ZA HIŠE (HIS)

1. Definicija modela

1.1. Definiranje modela

Predmet vrednotenja je eno ali dvostanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem. Model vrednotenja za hiše je zasnovan na načinu primerljivih prodaj. Sestavljen je iz sloja vrednostnih con, vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov ter vrednostnih faktorjev za lastnosti dela stavbe, razmerje površin, material nosilne konstrukcije ter za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture. Vrednosti v tabeli vrednostnih ravni so izražene za referenčno nepremičnino.

1.2. Seznam delov stavb po dejanski rabi, ki se vrednotijo po tem modelu

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011) določa, da se z modelom HIS vrednotijo zemljišča s pripadajočimi deli stavb, ki imajo dejansko rabo s šifro: 1110000, 1110001, 1110002, 1110003, 1120000, 1121001, 1121002, 1121003 in 1212001.

ŠIFRA	OPIS DEJANSKE RABE DELA STAVBE
1110000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem
1110001	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
1110002	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši
1110003	stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši
1120000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji
1121001	stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema
1121002	stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema
1121003	stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema
1212001	koča, dom

Tabela 1: Deli stavb po dejanski rabi, ki spadajo v model HIS

2. Opis modela vrednotenja

2.1. Referenčna nepremičnina vrednotenja

Referenčna nepremičnina za model vrednotenja za hiše ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (samostojna hiša) s šifro dejanske rabe 1110001,
- neto tlorisna površina je 150 m²,
- površina zemljišča je 600 m²,
- leto izgradnje je med 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- ima vodovod,
- ima centralno ogrevanje,
- ima kanalizacijo,
- material nosilne konstrukcije je opeka,
- razmerje površin med uporabno in neto tlorisno površino je večje od 0,8,
- stavba ni v bližini linijskih objektov.



2.2. Vrednostne ravni

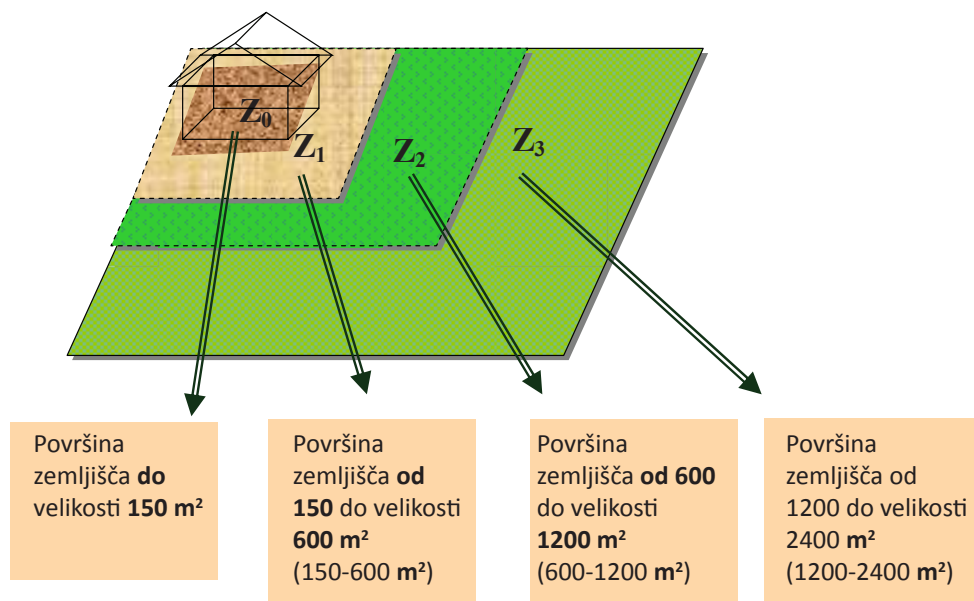
Vsaki vrednostni coni je dodeljena vrednostna raven. Vrednost v posamezni vrednostni ravni predstavlja vrednost referenčne nepremičnine znotraj obravnavane vrednostne cone ter vrednost posamezne kategorije zemljišča v posamezni vrednostni ravni.

Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Del stavbe EUR	Zemljišče Z0 EUR/m ²	Zemljišče Z1 EUR/m ²	Zemljišče Z2 EUR/m ²	Zemljišče Z3 EUR/m ²
1	36.000	33.450	8,00	3,00	2,00	0,60
2	43.000	39.700	10,00	4,00	2,60	0,80
3	51.000	46.800	13,00	5,00	3,10	1,00
4	60.000	54.450	16,00	7,00	4,00	1,20
5	70.000	63.250	21,00	8,00	4,80	1,30
6	81.000	73.050	26,00	9,00	6,00	1,60
7	93.000	83.550	33,00	10,00	7,50	2,00
8	107.000	95.450	41,00	12,00	9,00	2,40
9	123.000	108.600	51,00	15,00	12,00	2,80
10	140.000	120.650	63,00	22,00	15,00	3,20
11	160.000	135.700	78,00	28,00	18,00	3,50
12	182.000	151.850	96,00	35,00	22,00	4,20
13	207.000	169.500	118,00	44,00	27,00	4,90
14	235.000	189.400	145,00	53,00	34,00	5,80
15	268.000	211.150	178,00	67,00	40,00	7,20
16	305.000	234.200	217,00	85,00	50,00	8,60
17	347.000	258.200	265,00	109,00	62,00	10,50
18	393.000	281.400	324,00	140,00	75,00	13,00
19	445.000	303.400	395,00	183,00	90,00	16,00
20	500.000	320.450	480,00	239,00	110,00	20,00

Tabela 2: Vrednostne ravni modela HIS

Vrednost m² zemljišča je razdeljena na:

- Z₀ – zemljišče od 0 do 150 m²
- Z₁ – zemljišče od 150 do 600 m²
- Z₂ – zemljišče od 600 do 1200 m²
- Z₃ – zemljišče od 1200 do 2400 m²



Slika 1: Prikaz kategorij zemljišč pri modelu HIS

Določi se površina zemljišča, ki pripada stavbi in je njena vrednost zajeta v modelu HIS. Maksimalna velikost zemljišča, ki lahko pripada stavbi in se jo vrednoti po modelu HIS je določena kot 2400 m².

2.3. Način izračuna posplošene tržne vrednosti

Enačba za izračun vrednosti po modelu:

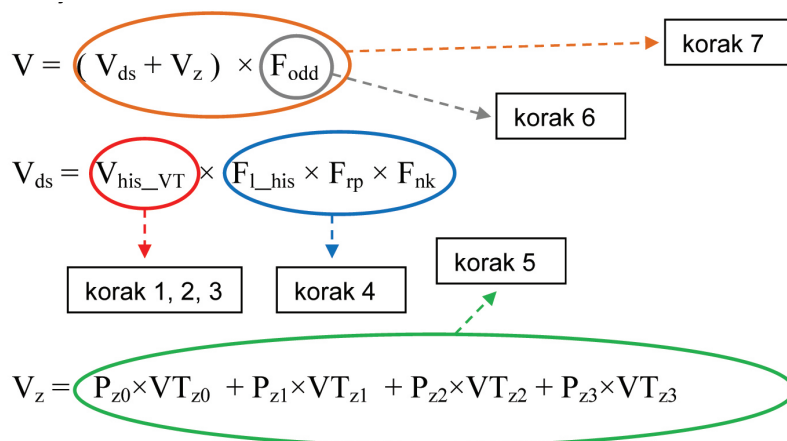
$$V = (V_{ds} + V_z) \times F_{odd}$$

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

$$V_z = P_{z0} \times VT_{z0} + P_{z1} \times VT_{z1} + P_{z2} \times VT_{z2} + P_{z3} \times VT_{z3}$$

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
Z _i	Intervali vrednosti za zemljišče: <ul style="list-style-type: none"> • Z₀ – zemljišče od 0 do 150 m² • Z₁ – zemljišče od 150 do 600 m² • Z₂ – zemljišče od 600 do 1200 m² • Z₃ – zemljišče od 1200 do 2400 m²

Koraki računanja:



Slika 2: Prikaz korakov računanja za model HIS

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

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat x,y centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za hiše so predstavljene v zavihku Model.

Dodatni pogoj pripisa:

- Če zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost 'hiše' ne izračuna – pripis za obravnavano 'hiše' vrne napako.
- Če se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano manjšo oz. nižjo vrednostno raven.

2. korak: Določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij

Prilagojeno leto izgradnje je podatek o obravnavanem delu stavbe s katerim pri vrednotenju z modelom vrednotenja upoštevamo starost obravnavanega dela stavbe. Enačbe za izračun prilagojenega leta izgradnje so navedene v Dodatku 1.

Upoštevane preнове gradbenih elementov dela stavbe v modelu za hiše in vrednosti ponderjev p_{ij} posameznih obnov so predstavljeni v spodnji tabeli:

vrednost ponderja p_{ij}	za vsa leta izgradnje
Fasada	0,10
Streha	0,10
Okna	0,05
Instalacije	0,10

Tabela 3: Ponderji obnov po gradbenih elementih za model HIS

Tehnična življenjska doba (TŽD) za model hiš je 90 let.

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o letu izgradnje stavbe, v kateri se del stavbe nahaja (leto izgradnje je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

3. korak: Odčitek vrednosti iz vrednostne tabele (osnova in dodatni m^2) na osnovi prilagojenega leta izgradnje in neto tlorisne površine dela stavbe

Izbere se tista vrednostna tabela (v zavihku Model - Vrednostna tabela), ki odgovarja določeni vrednostni ravni v koraku 1.

Vhodni podatek v vrednostno tabelo je neto tlorisna površina. Na osnovi te površine in prilagojenega leta izgradnje dela stavbe iz vrednostne tabele odčitamo osnovo vrednosti. Tej vrednosti prištejemo zmnožek vrednosti dodatnega kvadratnega metra ter površine dodatnih kvadratnih metrov, ki je razlika med površino dela stavbe (vhodni podatek) in začetno površino kategorije.

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe						
		-	-	-	-	-	-	-
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							
	Dodatni m ²							
-	Osnova							

Slika 3: Prikaz strukture vrednostne tabele za model HIS

Dodatni pogoj pripisa:

- V primeru napake v podatku o neto tlorisni površini dela stavbe (neto tlorisna površina je 0 ali ni podatka), se vrednost dela stavbe ne izračuna – pripis za obravnavan del stavbe vrne napako.

4. korak: Določitev točk iz točkovnika in odčitek faktorja za lastnosti stavbe

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti dela stavbe, za material nosilne konstrukcije in razmerje površin. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih za vrednostne faktorje določi faktorje za lastnosti, faktorje za material nosilne konstrukcije in faktorje za razmerje površin.

Vse vrednosti se določajo na podlagi točkovnikov, ki so predstavljeni v zavihku Model - Točkovnik.

5. korak: Odčitek vrednosti zemljišča

Na podlagi vrednostne ravni določene v 1. koraku, se iz vrednostne tabele (v zavihku Model - Vrednostna tabela) odčitajo intervalne vrednosti kvadratnega metra zemljišč po modelu za hiše. Z uporabo enačbe za določitev vrednosti zemljišča, velikosti zemljišča in z upoštevanjem intervalnih mej (vrednost Z0 do 150, vrednost Z1 od 150 do 600, vrednost Z2 od 600 do 1200 in vrednost Z3 od 1200 do 2400) se določi vrednost zemljišča po modelu za hiše Vz.

V postopku pripisa se določi površina zemljišča, ki pripada delu stavbe in je njena vrednost zajeta v obravnavanem modelu. Ta površina sestoji iz dela zemljišča pod stavbo (fundus) in deleža zemljišča, ki ga označimo kot "funkcionalno zemljišče stavbe". Določi se jo le za parcele, ki ležijo pod stavbo in sicer za vsako parcelo posebej, glede na površino zemljišč pod stavbo vseh stavb, ki stojijo na parceli, dejansko rabo in neto površino delov teh stavb. Maksimalna velikost zemljišča, ki lahko pripada stavbi oziroma delu stavbe in se jo vrednoti po obravnavanem modelu je tako določena kot dvakratnik zemljišča pod stavbo. Preostalo zemljišče se vrednoti glede na preostale stavbe, ki stojijo na parceli, namensko (zemljišča za gradnjo stavb) in dejansko rabo zemljišča.

V primeru, da so na parceli samo deli stavb, ki se vrednotijo z modelom HIS, potem je maksimalna velikost zemljišča določena kot 2400 m².

6. korak: Odčitek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture

Na podlagi podatka o vplivih linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture (v zavihku Model – Točkovnik), se določi vrednostni faktor za oddaljenost. Skupen vpliv večih vplivov hkrati se določi z množenjem njihovih posameznih faktorjev, pri čemer je določen maksimalni skupen vpliv (oz. minimalni skupni faktor).

7. korak: Določitev vrednosti po modelu za hiše

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov določimo vrednost obravnavane hiše po modelu.

DODATEK 1

Enačbe za določitev prilagojenega (efektivnega) leta izgradnje s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in instalacij. Posamezne obnove se upoštevajo glede na obravnavan model vrednotenja (glej korak 2).

Starost izraža najbolj verjetno "preostalo življenjsko dobo" (PŽD). Podana je s "prilagojenim letom izgradnje" (LEF). LEF je definirano s kronološkim letom izgradnje (LIZG), "tehnično življenjsko dobo" (TŽD) in z leti prenove posameznih elementov zgradbe (L_{PRE_i}). Prilagojeno leto izgradnje LEF se izračuna na sledeč način:

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_{ij}\right) \times L_{IZG_cor} + \sum_i (p_{ij} \times L_{PRE_cor_i})$$

$$L_{IZG_cor} = MAX \left\{ \begin{matrix} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{matrix} \right\}, \quad L_{PRE_cor_i} = MAX \left\{ \begin{matrix} L_{PRE_i} \\ L_{IZG_cor} \end{matrix} \right\}, \quad \sum_i p_{ij} \leq 1$$

$$L_{IZG_sp_meja,1} = 1000$$

$$L_{IZG_zg_meja,j} = 3000$$

$$L_{IZG_meje} = \{L_{IZG_sp_meja,1}, L_{IZG_zg_meja,1}, L_{IZG_sp_meja,2}, L_{IZG_zg_meja,2}, \dots, L_{IZG_zg_meja,j}\}$$

$$L_{IZG_sp_meja,j} \leq L_{IZG} \leq L_{IZG_zg_meja,j}$$

$$F\check{Z}D \geq T\check{Z}D \geq E\check{Z}D$$

$$P\check{Z}D = T\check{Z}D - (L_{ACT} - L_{EF})$$

OZNAKA	OPIS OZNAKE
LEF	prilagojeno (efektivno) leto izgradnje
LACT	aktualno leto (leto vrednotenja, na katerega je umerjen sistem vrednotenja)
LIZG	kronološko leto izgradnje
LIZG_cor	leto izgradnje, korigirano v primeru, če je kronološka starost zgradbe večja od "tehnične življenjske dobe" (TŽD)
LPRE_i	leto prenove stavbnega dela/elementa i; če podatka L _{PRE_i} ni, velja: L _{PRE_i} = L _{IZG_cor}
LPRE_cor_i	leto prenove stavbnega dela/elementa i korigirano v primeru, če je kronološka starost prenove večja od korigiranega leta izgradnje L _{IZG_cor}
i	število upoštevanih prenov oz. število različnih ponderjev
j	število intervalov oz. število skupin ponderjev glede na leto izgradnje
p _{ij}	Ponder ij definiran glede na tip in obseg prenove i ter obdobje izgradnje j. Ponder temelji na deležu gradbenih stroškov pri referenčnem objektu in življenjski dobi elementov objekta, ki so predmet prenove glede na ocenjeno TŽD celega objekta. Upoštevano je še zastaranje objekta zaradi osnovne tehnologije izgradnje ob nastanku objekta. Pri tem se pri modelih, ki v referenčni objekt neločljivo vključujejo zemljišče, upošteva tudi vrednost zemljišča.
TŽD	"tehnična življenjska doba" pove koliko časa lahko pričakujemo, da bo objekt tehnično uporaben. Ta doba je manjša ali enaka pričakovani dobi fizičnega obstoja objekta (FŽD) ter večja ali enaka pričakovani "ekonomski življenjski dobi" (EŽD), to je dobi, v kateri je obstoj objekta ekonomsko upravičen ¹ . V sistemu MV ² ocenimo posplošeno TŽD za vse objekte, ki spadajo v določen model MV.
EŽD	"ekonomska življenjska doba" je doba, v kateri je obstoj objekta ekonomsko upravičen
FŽD	doba fizičnega obstoja objekta
PŽD	preostala tehnična življenjska doba objekta

¹ Vrednostne tabele v sistemu MV se načeloma začnejo (prvi stolpec) v intervalu med TŽD in EŽD, odvisno od modela.

² MV = množično vrednotenje