

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Brus, M., 2016. Vpliv podatkov registra nepremičnin na izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 70 str.

Datum arhiviranja: 07-07-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Brus, M., 2016. Vpliv podatkov registra nepremičnin na izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 70 pp.

Archiving Date: 07-07-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO**

Kandidat:

MATJAŽ BRUS

**VPLIV PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN NA
IZRAČUN POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI
NEPREMIČNIN**

Diplomska naloga št.: 427/PI

**THE IMPACT OF REAL ESTATE REGISTER DATA ON
THE CALCULATION OF GENERALIZED REAL
ESTATE MARKET VALUE**

Graduation thesis No.: 427/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 29. 06. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Spodaj podpisani študent Matjaž Brus, vpisna številka 26201124, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom:

»VPLIV PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN NA IZRAČUN POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN«.

IZJAVLJAM

1. Obkrožite eno od variant a) ali b)

a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;

b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V/Na: _____

Datum: _____

Podpis študenta: _____
Matjaž Brus

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK	332.6/.7(497.4)(043.2)
Avtor	Matjaž Brus
Mentorica	izr. prof. dr. Maruška Šubic – Kovač
Somentor	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov	Vpliv podatkov registra nepremičnin na izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin
Tip dokumenta	diplomska naloga – visokošolski študij
Obseg in oprema	70 str., 8 pregl., 12 graf., 49 sl., 3 pril.
Ključne besede	register nepremičnin, posplošena tržna vrednost nepremičnine, modeli množičnega vrednotenja nepremičnin

IZVLEČEK

V diplomski nalogi so predstavljeni osnovni pojmi, ki se nanašajo na evidentiranje nepremičnin, register nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin. Opisani so modeli za množično vrednotenje nepremičnin ter ključni podatki, ki jih register nepremičnin vsebuje. V nadaljevanju naloge je nakazan potek izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin za modele stanovanjskih hiš, garaže in kmetijske stavbe. Na praktičnih primerih dejanskih postopkov evidentiranih stavb v kataster stavb na območju Mestne občine Nova Gorica, občine Ajdovščina in občine Vipava je prikazano, kako različni načini evidentiranja nepremičnine v kataster stavb vplivajo na njihovo posplošeno tržno vrednost. V zaključku diplomske naloge sta izvedeni dve možni simulaciji izračuna posplošene tržne vrednosti referenčnih nepremičnin na obravnavanem območju za modela stanovanjske hiše in garaže. V prvem primeru, sta obravnavani nepremičnini evidentirani v kataster stavb kot ena stavba, v drugem primeru pa sta stanovanjska hiša in garaža evidentirani v kataster stavb ločeno in predstavljata dve samostojni nepremičnini.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC	332.6/.7(497.4)(043.2)
Author	Matjaž Brus
Supervisor	Assoc. prof. Maruška Šubic - Kovač, Ph. D.
Co-advisor	Assist. Matija Polajnar, M.SC.
Title	The impact of real estate register data on the calculation of generalized real estate market value
Document type	Graduation Thesis – highar professional studies
Notes	70 p., 8 tab., 12 graph., 49 fig., 3 ann.
Key words	real estate register, generalized market value, real estate mass valuation models

ABSTRACT

The paper examines basic concepts related to real estate recording, the real estate register and real estate mass valuation. It describes real estate mass valuation models and the key data included in the real estate register. The paper also describes the procedure for calculating the generalized real estate market value for various types of residential houses, a garage and farmhouse. By drawing on practical examples of buildings recorded in the building cadastre in the municipalities of Nova Gorica, Ajdovščina and Vipava, the paper shows how different approaches to record a real estate in the building cadastre affect the real estate's generalized market value. The last part of the paper provides a simulation of two possible ways to calculate the generalized market value of a residential house and a garage in a selected area. In the first example, the two buildings are recorded in the building cadastre as one building, while in the second example the house and the garage are recorded separately in the building cadastre as two different buildings.

ZAHVALA

Za vse strokovne nasvete, koristne informacije in pomoč pri pisanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Zahvalil bi se rad tudi mojima staršema, ki sta mi omogočila študij ter me vseskozi podpirala in spodbujala.

Posebna zahvala gre Ireni, ki mi je v vseh teh letih stala ob strani in verjela v moje dokončanje študija.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA, METODE DELA	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnavano območje	2
2.3	Viri podatkov, čas obravnave, valuta, metoda dela	3
3	EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN KOT PODLAGA MNOŽIČNEMU VREDNOTENJU NEPREMIČNIN	7
3.1	Evidentiranje nepremičnin	7
3.1.1	Register nepremičnin	7
3.2	Množično vrednotenje nepremičnin	9
3.2.1	Modeli vrednotenja nepremičnin	9
3.2.1.1	Vrednostne cone, vrednostne ravni, vrednostne tabele, točkovniki, indeksi	10
4	MODELI VREDNOTENJA	12
4.1	Model vrednotenja za hiše (HIS)	12
4.1.1	Izračun posplošene tržne vrednosti za model hiše (HIS)	12
4.1.2	Opis modela	14
4.2	Model vrednotenja za garaže (GAR)	16
4.2.1	Izračun posplošene tržne vrednosti za model garaža	16
4.2.2	Opis modela	17
4.3	Model vrednotenja za kmetijske stavne (PKO)	19
4.3.1	Izračun posplošene tržne vrednosti za model Kmetijska stavba	19
4.3.2	Opis modela	21
5	PRIMERI IN ANALIZA IZRAČUNA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PRI ENOSTANOVANJSKIH HIŠAH	23
5.1	Enostanovanjska hiša v Grgarju, evidentirana v kataster stavb 15. 9. 2010	24
5.2	Enostanovanjska hiša na Trnovem, evidentirana v kataster stavb 23. 5. 2011	26
5.3	Enostanovanjska hiša na Planini, evidentirana v kataster stavb 23. 5. 2011	28
5.4	Enostanovanjska hiša v Vipavi, evidentirana v kataster stavb 26. 2. 2014	30
5.5	Enostanovanjska hiša v Lokavcu, evidentirana v kataster stavb 11. 7. 2011	32
5.6	Enostanovanjska hiša z garažo v Mravljevih, evidentirana v kataster stavb 6. 1. 2015	34
5.7	Enostanovanjska hiša v Šmihelu, evidentirana v kataster stavb 6. 1. 2015	36

5.8	Enostanovanjska hiša v Ajdovščini, evidentirana v kataster stavb 24. 7. 2013	38
5.9	Enostanovanjska hiša v Kromberku, evidentirana v kataster stavb 19. 6. 2014	40
5.10	Enostanovanjska hiša v Novi Gorici, evidentirana v kataster stavb 10. 2. 2015	42
6	PRIMERI IN ANALIZA IZRAČUNA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PRI KMETIJSKIH STAVBAH IN GARAŽAH	45
6.1	Kmetijska stavba v Čepovanu, evidentirana v kataster stavb 24. 3. 2016	45
6.2	Kmetijska stavba v Oseku, evidentirana v kataster stavb 17. 5. 2014	47
6.3	Kmetijska stavba v Oseku, evidentirana v kataster stavb 2. 6. 2015	49
6.4	Kmetijska stavba v Vipavskem Križu, evidentirana v kataster stavb 14. 10. 2014	51
6.5	Kmetijska stavba v Šempasu, evidentirana v kataster stavb 19. 4. 2010	53
6.6	Kmetijska stavba v Vipavi, evidentirana v kataster stavb 31. 7. 2014	54
6.7	Kmetijska stavba v Ajdovščini, evidentirana v kataster stavb 4. 12. 2013	56
6.8	Kmetijska stavba v Kromberku, evidentirana v kataster stavb 23. 7. 2015	58
6.9	Garaža v Šmihelu, evidentirana v kataster stavb 23. 1. 2014	59
6.10	Garaža v Kromberku, evidentirana v kataster stavb 2. 11. 2010	61
7	SIMULACIJA IZRAČUNA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI REFERENČNIH NEPREMIČNIN ZA MODELA HIŠE IN GARAŽE	65
8	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	67
	VIRI	69

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični podatki o občinah Nova Gorica, Ajdovščina in Vipava v primerjavi s Slovenijo (Statistični urad RS, 2015)	3
Preglednica 2:	Število postopkov Vpisa stavb v kataster stavb, podjetja Gromap, d.o.o., v obdobju med leti 2010 in 2014 (Gromap, d.o.o., 2015).	4
Preglednica 3:	Število postopkov Vpisa stavbe v kataster stavb podjetja Gromap, d.o.o., v obdobju med leti 2010 in 2014 (Gromap, d.o.o., 2015).	4
Preglednica 4:	Vrednostne ravni modela za hiše (ZVN, 2016).	16
Preglednica 5:	Vrednostne ravni modela za referenčne nepremičnine pri modelu za garaže (ZVN, 2016).	19
Preglednica 6:	Preglednica 6: Posplošena tržna vrednost za enostanovanjsko stavbo in garažo v njej (Primer 1) (ZVN, 2016).	65
Preglednica 7:	Posplošena tržna vrednost za enostanovanjsko stavbo in garažo ob njej (Primer 2) (ZVN, 2016).	66
Preglednica 8:	Primerjava posplošene tržne vrednosti za oba primera (ZVN, 2016)	66

KAZALO SLIK

Slika 1:	Legra občin Nova Gorica, Ajdovščina in Vipava v Sloveniji (Wikipedia, 2015).	2
Slika 2:	Postopek izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin .	6
Slika 3:	Podatki, ki so potrebni za vzpostavitev registra nepremičnin .	8
Slika 4:	Prikaz con za model hiše na obravnavanem področju (ZVN, 2016).	15
Slika 5:	Prikaz con za model garaže na obravnavanem področju (ZVN, 2016).	18
Slika 6:	Prikaz cone za model kmetijske stavbe (ZVN, 2016).	22
Slika 7:	Prikaz dveh načinov evidentiranja stavbe v kataster stavb .	23
Slika 8:	Lokacija obravnavane hiše v Grgarju (Prostorski portal, 2016).	24
Slika 9:	Lokacija obravnavane hiše v Grgarju (ZVN, 2015).	24
Slika 10:	Lokacija obravnavane hiše na Trnovem (Prostorski portal, 2016).	26
Slika 11:	Lokacija obravnavane hiše na Trnovem (ZVN, 2015).	26
Slika 12:	Lokacija obravnavane hiše na Planini (Prostorski portal, 2016).	28
Slika 13:	Lokacija obravnavane hiše na Planini (ZVN, 2015).	28
Slika 14:	Lokacija obravnavane hiše v Vipavi (Prostorski portal, 2016).	30
Slika 15:	Lokacija obravnavane hiše v Vipavi (ZVN, 2015).	30
Slika 16:	Lokacija obravnavane hiše v Lokavcu (Prostorski portal, 2016).	32
Slika 17:	Lokacija obravnavane hiše v Lokavcu (ZVN, 2015).	32
Slika 18:	Lokacija obravnavane hiše v Mravljevih (Prostorski portal, 2016).	34
Slika 19:	Lokacija obravnavane hiše v Mravljevih (ZVN, 2015).	34
Slika 20:	Lokacija obravnavane garaže v Mravljevih (Prostorski portal, 2016).	35
Slika 21:	Lokacija obravnavane garaže v Mravljevih (ZVN, 2016).	35
Slika 22:	Lokacija obravnavane hiše v Šmihelu (Prostorski portal, 2016).	36
Slika 23:	Lokacija obravnavane hiše v Šmihelu (ZVN, 2015).	37
Slika 24:	Lokacija obravnavane hiše v Ajdovščini (Prostorski portal, 2016).	38
Slika 25:	Lokacija obravnavane hiše v Ajdovščini (ZVN, 2015).	39
Slika 26:	Lokacija obravnavane hiše v Kromberku (Prostorski portal, 2016).	40
Slika 27:	Lokacija obravnavane hiše v Kromberku (ZVN, 2015).	41
Slika 28:	Lokacija obravnavane hiše v Novi Gorici (Prostorski portal, 2016).	42
Slika 29:	Lokacija obravnavane hiše v Novi Gorici (ZVN, 2016).	43
Slika 30:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Čepovanu (Prostorski portal, 2016).	45
Slika 31:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Čepovanu (ZVN, 2016).	46
Slika 32:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Oseku (Prostorski portal, 2016).	47
Slika 33:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Oseku (ZVN, 2016).	47
Slika 34:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Oseku (Prostorski portal, 2016).	49
Slika 35:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Oseku (ZVN, 2016).	49

Slika 36:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Vipavskem Križu (Kaliopa, 2015).	51
Slika 37:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Vipavskem Križu (ZVN, 2016).	51
Slika 38:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Šempasu (Prostorski portal, 2016).	53
Slika 39:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Šempasu (ZVN, 2016).	53
Slika 40:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Vipavi (Prostorski portal, 2016).	54
Slika 41:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Vipavi (ZVN, 2016).	55
Slika 42:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Ajdovščini (Prostorski portal, 2016).	56
Slika 43:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Ajdovščini (ZVN, 2016).	57
Slika 44:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Kromberku (Prostorski portal, 2016).	58
Slika 45:	Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Kromberku (ZVN, 2016).	58
Slika 46:	Lokacija obravnavane garaže v Šmihelu (Prostorski portal, 2016).	59
Slika 47:	Lokacija obravnavane garaže v Šmihelu (ZVN, 2016).	60
Slika 48:	Lokacija obravnavane garaže v Šmihelu (Prostorski portal, 2016).	61
Slika 49:	Lokacija obravnavane garaže v Kromberku (ZVN, 2016).	62

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Prikaz vrednosti stavbe 221, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba	46
Grafikon 2: Prikaz vrednosti stavbe 172, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba	48
Grafikon 3: Prikaz vrednosti stavbe 167, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.	50
Grafikon 4: Prikaz vrednosti stavbe 862, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.	52
Grafikon 5: Prikaz vrednosti stavbe 154, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.	54
Grafikon 6: Prikaz vrednosti stavbe 1166, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.	56
Grafikon 7: Prikaz vrednosti stavbe 2089, evidentirane kot garaža ali pa kot druga stavba.	57
Grafikon 8: Prikaz vrednosti stavbe 1445, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.	59
Grafikon 9: Prikaz vrednosti stavbe 304, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.	61
Grafikon 10: Prikaz vrednosti stavbe 1392, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.	62
Grafikon 11: Prikaz vrednosti garaž pri vrednostnih ravneh 6, 10, 13, 15 (ZVN, 2016).	63
Grafikon 12: Prikaz vrednosti garaž pri vrednostnih ravneh 6, 10, 13, 15 v primerjavi s kmetijsko stavbo, grajeno po letu 2010 (ZVN, 2016).	63

KRATICE

RS	Republika Slovenija
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
EUR	valuta (Evropska monetarna unija)
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
REN	Register nepremičnin
NUSZ	Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
DZ	Državni zbor
DS	Državni svet
HIS	Model vrednotenja za hiše
GAR	Model vrednotenja za garaže
PKO	Model vrednotenja za kmetijske stavbe
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GK	Gauss-Kruger
ZVN	Zbirka vrednotenj nepremičnin

1 UVOD

Država Republika Slovenija je naredila prvi korak k večji transparentnosti trga nepremičnin z uvedbo Evidence trga nepremičnin v letu 2007. Naslednji večji korak na tem področju predstavlja analiza trga nepremičnin, ki jo izvaja Geodetska uprava Republike Slovenije in objavlja v poročilu o trgu nepremičnin. Pomemben korak je bil narejen na področju večje transparentnosti trga nepremičnin z objavo posplošenih tržnih vrednosti posameznih nepremičnin v registru nepremičnin v letu 2010. Kupcem in prodajalcem na trgu nepremičnin predstavlja ta vrednost prav gotovo prvo informacijo o vrednosti nepremičnine.

Ključna naloga vzpostavitve večnamenske evidence o nepremičninah, to je registra nepremičnin, je potreba po ugotavljanju stanovanjskih razmer v Sloveniji, zavarovanje lastnine, zagotavljanje večje preglednosti trga nepremičnin, potreba po smotrnejšem in učinkovitem prostorskem planiranju in nadaljnji gradnji ter v končni fazi vzpostavitev pravičnejšega sistema obdavčitve nepremičnin, ki bi nadomestila zdajšnje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek od premoženja, pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest ter začasni davek na nepremično premoženje večjih vrednosti.

Razveljavljeni zakon o davku na nepremičnine je pripomogel k temu, da smo bili zaposleni v geodetskih podjetjih in območnih upravah zasuti z vprašanji o množičnem vrednotenju nepremičnin, njihovih modelih in vplivih na vrednost nepremičnin.

Množično vrednotenje nepremičnin in rezultat tega vrednotenja, posplošena tržna vrednost kot podlaga za obdavčevanje nepremičnin, je privedla k večji angažiranosti lastnikov nepremičnin k urejanju evidenc nepremičnin. Pri evidentiranju nepremičnin v zemljiškem katastru sem pri svojem delu v geodetskem podjetju v posameznih primerih spoznal, da se lahko nepremičnine evidentirajo v kataster stavb na različne načine, kar posledično pomeni različno vrednotenje nepremičnin in kasnejše morebitne različne obdavčitve nepremičnin.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA, METODE DELA

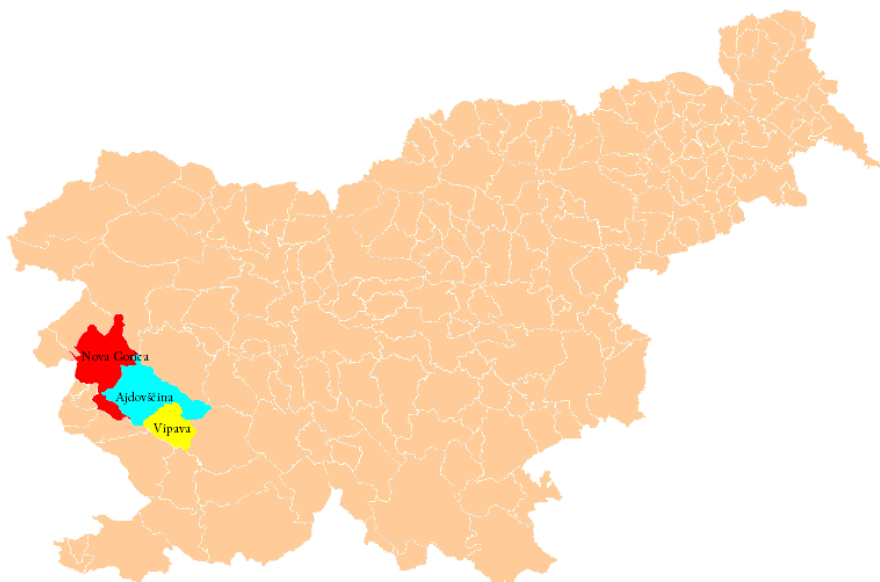
2.1 Namen diplomske naloge

V diplomskem delu sem poskušal predstaviti, kako pomemben je strokovni pristop k evidentiranju nepremičnin v zemljiške evidence in kataster stavb, saj je evidentiranje nepremičnin ključnega pomena za nadaljnje množično vrednotenje nepremičnin ter obdavčevanje nepremičnin.

Lastnikom nepremičnin so se v veliki meri porajala vprašanja, kako naj bo neka nepremičnina evidentirana, ali naj bosta enostanovanjska hiša in garaža ob njej evidentirani kot ena stavba ali je bolje evidentirati vsako posebej, je mogoče bolje nepremičnino evidentirati kot kmetijsko stavbo ali garažo.

2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje obsega celotno ozemlje Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Vipava.



Slika 1: Lega občin Nova Gorica, Ajdovščina in Vipava v Sloveniji (Wikipedia, 2015).

V preglednici številka 1 sem prikazal osnovne podatke obravnavanih lokalnih skupnosti v primerjavi s celotno Slovenijo. Navedel sem podatke o površini ozemlja, ki ga lokalne skupnosti pokrivajo, število prebivalcev, gostoto naseljenosti prebivalcev na kvadratni kilometer, število gospodinjstev, ki živijo v omenjenih lokalnih skupnostih, naravni prirast

prebivalcev na 1000 ljudi, živečih v občinah, selitveni prirast prebivalcev na 1000 ljudi, povprečna starost prebivalcev, povprečno neto mesečno plačo na zaposlenega prebivalca ter stopnjo registrirane brezposelnosti. Večina podatkov je iz leta 2013, le podatek o številu prebivalcev je iz leta 2015.

Preglednica 1: Statistični podatki o občinah Nova Gorica, Ajdovščina in Vipava v primerjavi s Slovenijo (Statistični urad RS, 2015).

Podatki	Nova Gorica	Ajdovščina	Vipava	Slovenija
Površina (km ²)	279	245,2	107,4	20.273
Število prebivalcev	31.787 (2015)	18.959 (2015)	5.608 (2015)	2.062.874 (2015)
Gostota naseljenosti (št. prebival./km ²)	113.7	78	52	102
Število gospodinjstev	12.944	6.993	1.630	820.541
Naravni prirast na 1000 prebivalcev	0.1	6.2	2.9	0.9
Selitveni prirast na 1000 prebivalcev	-2.2	-6.2	-6.8	1.1
Povprečna starost občanov (let)	44.3	40.8	39.94	42.2
Povprečna neto mesečna plača na zaposlenega (€)	1.016	861	916	1.015
Stopnja registrirane brezposelnosti (%)	12.8	14.7	13.6	13.1

2.3 Viri podatkov, čas obravnave, valuta, metoda dela

Pri praktičnem delu diplomske naloge sem upošteval pravne predpise in literaturo, v kateri je bila obravnavana tematika evidentiranja in vrednotenja nepremičnin. Večino virov sem pridobil na svetovnem spletu, v strokovnih publikacijah in člankih.

Vsi podatki o postopkih Vpisa stavbe v kataster stavb na področju občin Nova Gorica, Ajdovščina in Vipava, ki sem jih uporabil pri praktičnem delu naloge, so bili pridobljeni v obdobju 2010–2016 in slonijo na dejanskih postopkih, ki so bili naročeni pri podjetju Gromap, d.o.o.

Geodetsko podjetje Gromap, d.o.o., s sedežem v Novi Gorici in izpostavo v Ajdovščini, je bilo ustanovljeno leta 1998. V podjetju je šest zaposlenih, od tega trije po izobrazbi diplomirani inženirji geodezije s polnim pooblastilom izvajanja geodetskih storitev in dva odgovorna geodeta, vpisana v imenik pri IZS. V skladu z geodetsko zakonodajo je podjetje Gromap, d.o.o., registrirano za izvajanje celotne geodetske dejavnosti na ozemlju Republike Slovenije.

Preglednica 2: Število postopkov Vpisa stavb v kataster stavb, podjetja Gromap, d.o.o., v obdobju med leti 2010 in 2014 (Gromap, d.o.o., 2015).

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	SKUPAJ
Vpis stavbe v kataster stavb	140	112	84	128	146	610

V preglednici 3 je navedeno število postopkov Vpisa stavb v kataster stavb, ki jih je podjetje Gromap, d.o.o., izvedlo na območju Geodetskih uprav Nova Gorica in Ajdovščina ter drugih Geodetskih uprav (GU Tolmin, GU Sežana, GU Postojna). Geodetski izpostavi Nova Gorica in Ajdovščina sem še posebej izpostavil, saj je bilo večino obravnavanih primerov prav iz katastrskih občin, ki spadajo pod omenjeni Geodetski upravi.

Preglednica 3: Število postopkov Vpisa stavbe v kataster stavb podjetja Gromap, d.o.o., v obdobju med leti 2010 in 2014 (Gromap, d.o.o., 2015).

Leto	2010	2011	2012	2013	2014	SKUPAJ
GU Nova Gorica	50	40	30	42	51	213
GU Ajdovščina	64	45	26	52	64	251
GU – ostale	26	27	28	34	31	146
SKUPAJ	140	112	84	128	146	

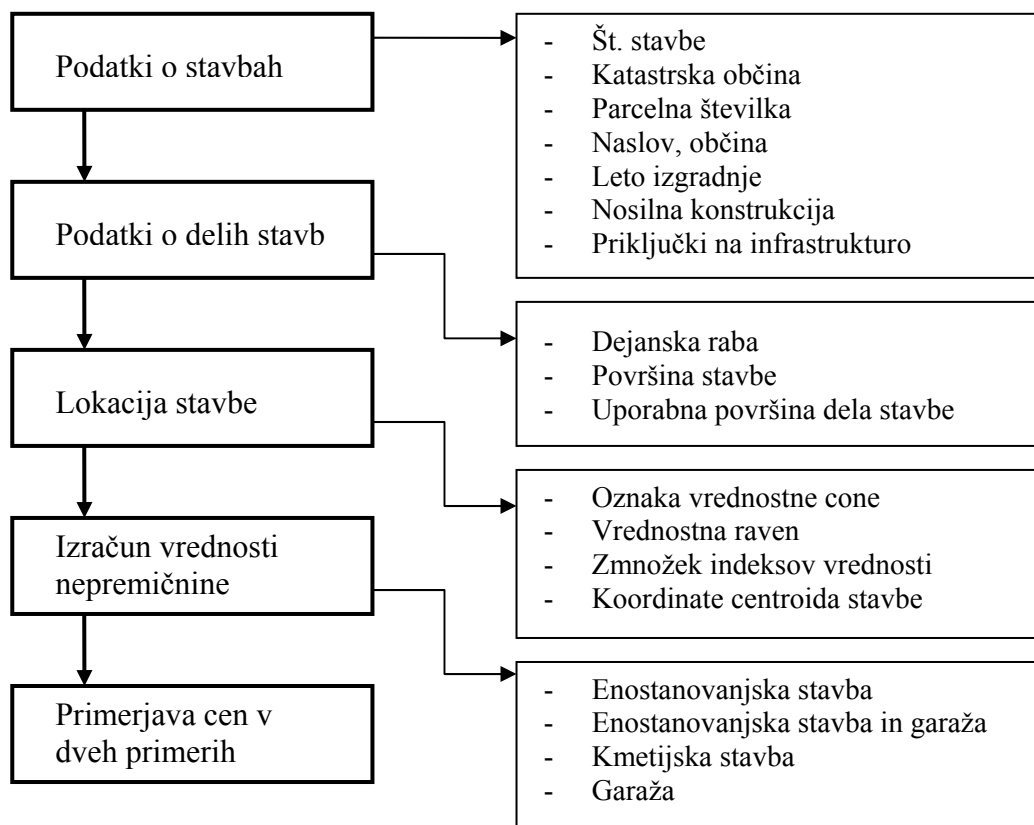
Ocenjene vrednosti nepremičnin, predstavljene v diplomski nalogi, so podane v evrih.

Diplomska naloga je vsebinsko razdeljena na dva dela. V prvem delu sem predstavil osnovne pojme, ki se nanašajo na evidentiranje nepremičnin, register nepremičnin in vrednotenje nepremičnin. Opisal sem tri najpogosteje uporabljene modele vrednotenja nepremičnin, in sicer model za hiše, model za garaže in model za kmetijske stavbe. Nakazal sem korake izračuna za vsak model vrednotenja posebej ter pojasnil, katere podatke o nepremičninah potrebujemo za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine.

V drugem delu sem na podlagi evidentiranih nepremičnin, naročenih pri geodetskem podjetju Gromap, d.o.o., analiziral, kolikšne vrednosti lahko nepremičnine dosegajo pri različnih postopkih izračuna. V prvih desetih primerih sem izračunal vrednost za primer, če je hiša s pripadajočo garažo evidentirana v kataster stavb kot ena stavba, sledil je izračun posplošene tržne vrednosti istih nepremičnin v primeru, ko sta stavbi (hiša in garaža) evidentirani v kataster stavb ločeno, kot dve samostojni stavbi. V naslednjih desetih primerih sem izračunal posplošeno tržno vrednost nepremičnin, evidentiranih kot kmetijske stavbe, ter primerjal vrednosti teh nepremičnin v primeru, ko so stavbe evidentirane kot garaža.

V praktičnem delu sem poskušal v obravnavo zaobjeti take primere, s katerimi sem najbolje predstavil nepremičnine na obravnavanem območju občin Nove Gorice, Ajdovščine in Vipave. Osredotočil sem se na tri modele vrednotenja nepremičnin, ki sem jih podrobneje opisal. Ti modeli vrednotenja za hiše (HIS), garaže (GAR) in kmetijske stavbe (PKO) predstavljajo najpogostejši uporabljen model za vrednotenje nepremičnin in zato najbolj zanimiv za nadaljnjo analizo.

Podatke o evidentiranih nepremičninah sem v nalogi izbiral tako, da so bile zajete vse vrednostne ravni, dejanske rabe objektov, velikost in starost objektov, prisotnih na obravnavanem področju (slika 2). Osredotočil sem se na primere, v katerih so bile evidentirane enostanovanjske hiše, garaže in kmetijske stavbe, ker sem ugotovil, da pri teh vrstah nepremičnin prihaja do največ razlik v posplošeni tržni vrednosti nepremičnine. Obravnavanim nepremičninam sem na podlagi evidentiranih podatkov, ki so potrebni za izračun posplošene tržne vrednosti, izračunal njihovo vrednost ter izvedel enak izračun, če bi bila obravnavana nepremičnina evidentirana v kataster stavb drugače. Na koncu diplomske naloge sem izvedel simulacijo izračuna posplošene tržne vrednosti referenčnih nepremičnin za modela vrednotenja pri hišah in garažah.



Slika 2: Postopek izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin

3 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN KOT PODLAGA MNOŽIČNEMU VREDNOTENJU NEPREMIČNIN

3.1 Evidentiranje nepremičnin

Evidentiranje nepremičnin je ena izmed poglavitnih dejavnosti geodetskih podjetij. Pravilno evidentirana nepremičnina lahko pomeni za lastnika nepremičnine pravno varnost, za državo boljši pregled nad prostorom, za morebitnega kupca nepremičnine pa preglednejše poslovanje. Kakovostni podatki o nepremičninah so pomembni za številne uporabnike, v prvi vrsti so to lastniki nepremičnine, lokalne skupnosti, državni organi, nepremičninski posredniki, notarji in tako dalje.

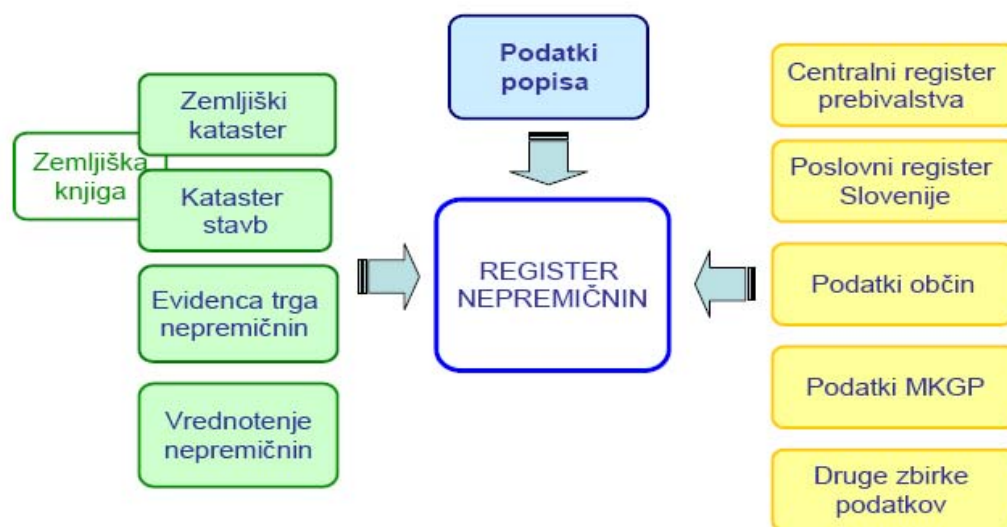
Pravilni in urejeni podatki o nepremičninah so pogoj za učinkovito gospodarjenje z njimi, dokazujejo lastništvo, lastniki nepremičnine varneje sklepajo pravni posel (prodaja, menjava, hipoteka in podobno), učinkoviteje in hitreje rešujejo upravne postopke (sodni postopki, dedovanje).

Zakon o evidentiranju nepremičnin, ki je bil sprejet maja leta 2006, je danes ključni zakon, ki obravnava področje evidentiranja nepremičnin. Kot naslednik Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE) je pripomogel k vzpostavitvi pogojev za kakovostnejše in učinkovitejše zbiranje podatkov o nepremičninah ter boljše povezovanje temeljnih nepremičninskih evidenc.

Evidentiranje nepremičnin obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje treh osnovnih nepremičninskih evidenc: zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin, ki so predpogoj in podlaga za množično vrednotenje nepremičnin.

3.1.1 Register nepremičnin

Register nepremičnin (v nadaljevanju: REN) je javna, tehnična evidenca podatkov o nepremičninah, v katerem so evidentirani dejanski podatki o vseh nepremičninah (zemljiščih, stavbah in njihovih delih, pri čemer ima vsaka stavba vsaj en del) v Republiki Sloveniji.



Slika 3: Podatki, ki so potrebni za vzpostavitev registra nepremičnin

Na podlagi lastništva se v registru nepremičnin tvorijo nepremičnine, nepremičnine pa so sestavljene iz zemljišč in delov stavb. Poznamo tri vrste nepremičnin, in sicer: prva nepremičnina je parcela, nepremičnino predstavlja samo zemljišče in na tej nepremičnini ne stoji nobena stavba, druga nepremičnina je zemljišče in stavba z enim delom, tretja nepremičnina je zemljišče, na katerem je več delov stavb. To se lahko zgodi v dveh primerih. Prvič, ko imamo samo parcelo in na njej več stavb z enim delom, drugič, ko imamo več stavb z več deli. V REN-u so privzeti podatki popisa nepremičnin, podatki o zemljiščih, evidentiranih v zemljiškem katastru, stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb, lastnikih, podatkih o osebah, ki so verjetni lastniki nepremičnine (predvsem to velja za stanovanja in druge dele stavb, ki lastništva nimajo vpisanega v zemljiški knjigi) in preostalih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb. V registru nepremičnin se vodijo tudi podatki o vzdrževanju stavbe, tehnični podatki o stavbi in delu stavbe, podatki o prostorih, ki pripadajo nekemu delu stavbe, podatek o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine in drugi.

V registru nepremičnin se v sklopu zemljiškega katastra dnevno ažurirajo podatki o parcelni številki, lastniku oz. upravljavcu zemljišča, koordinate centroida parcele, površina parcele, površina zemljišča pod stavbo, dejanska raba parcele ter boniteta parcele.

Vsaka sprememba podatkov v registru nepremičnin je povod za ponoven izračun vrednosti nepremičnine. Urad za množično vrednotenje nepremičnin znotraj GURS je pristojen za nove izračune vrednosti nepremične.

3.2 Množično vrednotenje nepremičnin

Na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06) je GURS leta 2007 vzpostavila evidenco trga nepremičnin. Tako so bili zagotovljeni vsi pogoji za spremljanje in analiziranje trga nepremičnin ter uporaba podatkov prodaj nepremičnin pri ocenjevanju tržnih vrednosti nepremičnin. Podatki o posplošeni vrednosti nepremičnin naj bi bili uporabni za določanje upravnih taks v zvezi z nepremičninami, za določanje morebitnih štípendij in raznim drugim pomočem. Primarni namen vzpostavitve sistema množičnega vrednotenja nepremičnin je določitev objektivne davčne osnove na nepremičninah za izračun davka na nepremičnine, ki bo zamenjal zdajšnje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter davek od premoženje in pristojbino za vzdrževanje gozdne ceste.

Množično vrednotenje nepremičnin je pripomoglo k boljši informiranosti udeležencev na nepremičninskem trgu, lažjemu in preglednejšemu upravljanju lokalnih skupnosti s svojim premoženjem, zmanjšanju možnosti nezakonitega ravnanja v procesih lastninjenja. Podatki o ocenjenih, posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin so lahko podlaga za nacionalne izračune in ocenjevanje nacionalnega bogastva o posameznih vrstah nepremičnin.

3.2.1 Modeli vrednotenja nepremičnin

Vlada Republike Slovenije je na podlagi prvega odstavka 11. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06 in 87/11) izdala Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin za namen izvedbe množičnega vrednotenja nepremičnin. Ta uredba je predvidela 21 različnih modelov vrednotenja nepremičnin: model vrednotenja za stanovanja (STA), hiše (HIS), garaže (GAR), lokale (PPL), pisarne (PPP), industrijske stavbe (IND), stavbe s težko industrijo (INP), zidanice (PKZ), kmetijske stavbe (PKO), stavbe za javno rabo (PNJ), druge stavbe (PND), zemljišča za gradnjo stavb (ZGS), pozidana zemljišča (PSZ), kmetijska zemljišča (KME), gozdna zemljišča (GOZ), druga zemljišča (ZDR), elektrarne (PNE), rudnike (PNM), pristanišča (PNP), črpalke (PNB) ter posebne nepremičnine (PPN).

Glede na lastnost nepremičnine se za izračun vrednosti nepremičnine uporabi en ali več modelov vrednotenja nepremičnin, vsota vseh vrednosti modelov pa je vrednost nepremičnine.

3.2.1.1 Vrednostne cone, vrednostne ravni, vrednostne tabele, točkovniki, indeksi

Vrednostne cone so definirane kot območja, v katerih imajo podobne nepremičnine enako vrednost zaradi podobnih značilnosti trga nepremičnin na nekem teritoriju. Vrednostne cone so določene za vsak model vrednotenja nepremičnin posebej. S centroidom, s koordinatami, je nedvoumno določena lokacija stavbe ali parcele, zato je vsaki nepremičnini določena vrednostna cona. Vsaki vrednostni coni pripada vrednostna raven s pripadajočimi vrednostnimi tabelami, ki prikazujejo vpliv drugih dejavnikov na vrednost nepremičnine. Vrednostne ravni prikazujejo vrednost tipične nepremičnine v vsaki vrednostni coni.

Točkovniki prikazujejo vpliv nekaterih lastnosti na vrednost nepremičnine. Dejavniki, ki vplivajo na vrednost nepremičnine v modelu množičnega vrednotenja nepremičnine, so: dejanska raba nepremičnine, priključki in instalacije, na katere je nepremičnina priključena, razmerje med uporabno in neuporabno površino, materiali nosilne konstrukcije, oddaljenost od linijskih objektov in ostalih. Vsak model vrednotenja ima lahko enega ali več točkovnikov, pri čemer je za vsako vrednost posamezne lastnosti določeno število točk. Seštevek vseh točk nam določi razred in faktor vpliva na vrednost nepremičnine.

Na vrednostno cono se nanaša tudi indeks vrednosti. Zakon o množičnem vrednotenju (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF) je določil, da se v obdobju med dvema vrednotenjema posplošene tržne vrednosti nepremičnin spremenijo na podlagi indeksov. Te objavi vlada, če se indeks vrednosti nepremičnine spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela. Indeks vrednosti je prikazan kot faktor, s katerim pomnožimo vrednost, pridobljeno z uporabo modelov vrednotenja, in je v uporabi toliko časa, dokler niso določeni novi modeli množičnega vrednotenja za posamezne vrste nepremičnin.

Izračun indeksiranih vrednosti nepremičnin je torej izračunan za vsako vrednostno cono, in sicer ločeno po modelih vrednotenja nepremičnin za stanovanja, hiše, lokale, pisarne, stavbe za javno rabo, industrijske stavbe, zemljišča za gradnjo stavb in pozidana zemljišča. Indeksi vrednosti nepremičnin so bili po uredbi (Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin

na dan 31. marec 2014, Uradni list RS, št. 13/15) od 0.70 do 0.90, kar nakazuje na nižje vrednosti nepremičnin. Za nepremičnine, kot so kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, kmetijske stavbe, ni bila ugotovljena 10-odstotna sprememba vrednosti nepremičnin od zadnjega indeksiranja, kar pomeni, da vrednosti nepremičnin ostajajo nespremenjene.

4 MODELI VREDNOTENJA

Če želimo analizirati posamezne praktične primere, potem je treba najprej predstaviti modele vrednotenja. V nadaljevanju so predstavljeni naslednji modeli vrednotenja:

- model vrednotenja za hiše (HIS),
- model vrednotenja za garaže (GAR),
- model vrednotenja za kmetijske stavbe (PKO).

4.1 Model vrednotenja za hiše (HIS)

4.1.1 Izračun posplošene tržne vrednosti za model hiše (HIS)

Za izračun posplošene tržne vrednosti pri modelu Hiše se uporablja formula:

$$V = (Vds + Vz) \times Fodd$$

↓
↓
korak 7
korak 6

$$Vds = Vhis_VT \times Fl_his \times Frp \times Fnk$$

↓
↓
korak 1,2,3
korak 4

$$Vz = Pz0 \times VTz0 + Pz1 \times VTz1 + Pz2 \times VTz2 + Pz3 \times VTz3$$

↓
korak 5

Legenda:

- V.....vrednost, določena za del hiše z zemljiščem po modelu HIS
 Vds.....vrednost hiše po modelu HIS
 Vz.....vrednost pripadajočega zemljišča po modelu HIS
 Fodd.....faktor za vpliv bližine linijskih objektov GJI
 Vhis_VT.....vrednost hiše iz vrednostne tabele
 Fl_his.....faktor za lastnosti pri hišah
 Frp.....faktor za razmerje površin
 Fnk.....faktor nosilne konstrukcije
 VTzi.....intervalna vrednost m² pripadajočega zemljišča
 Pzivelikost zemljišča za posamezni interval vrednosti

V spodnjih korakih je prikazan postopek izračuna posplošene tržne vrednosti za model hiše.

1. korak: Določitev lokacije (vrednostne ravni)

Podatki, ki so potrebni pri določitvi lokacije, so: katastrska občina, številka stavbe, številka parcele, oznaka vrednostne cone in vrednostna raven.

2. korak: Določitev prilagojenega leta izgradnje hiše s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in inštalacij

Za izračun prilagojenega leta izgradnje hiše se uporablja formula:

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

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

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

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

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

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

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

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

Legenda:

LEFprilagojeno leto izgradnje hiše

LIZG.....leto izgradnje

LIZG_cor.....korigirano leto izgradnje

LPRE_i.....leto prenove stavbnega elementa

LPRE_cor_i.....korigirano leto prenove stavbnega elementa i

p_{ij}.....ponder i-tega elementa hiše za j-ti interval leta izgradnje

LACT.....trenutno leto

TŽD.....tehnična življenjska doba (90 let)

3. korak: Odčitek vrednosti hiše, na podlagi efektivnega leta izgradnje in uporabne površine

Vrednost hiše se odčita oziroma izračuna iz vrednostne tabele.

4. korak: Določitev točk za lastnosti hiše in odčitek faktorja za lastnosti hiše, odčitek faktorja za razmerje površin ter odčitek faktorja nosilne konstrukcije

S pomočjo točkovnika HIS pri odčitku faktorja za lastnosti hiše pridobim število točk, ki so seštevek točk, pridobljenih od dejanske rabe, priključkov in inštalacij. V tabeli lastnosti hiše se na podlagi vsote točk odčita faktor za lastnosti hiše. V nadaljevanju se pridobi na podlagi razmerja med uporabno in neto površino število točk, s pomočjo katerih v tabeli odčitamo faktor razmerja površin. Sledi odčitek faktorja nosilne konstrukcije.

5. korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišče

V tabeli vrednostnih ravni zemljišča odčitamo vrednost za pripadajoče zemljišče, ki je ocenjeno na vrednost, določeno za z_0 , z_1 , z_2 in z_3 .

Intervali vrednosti za zemljišča se delijo na:

- z_0Zemljišče od 0 od 150 m²
- z_1Zemljišče od 150 do 600 m²
- z_2 Zemljišče od 600 do 1200 m²
- z_3 Zemljišče od 1200 do 2400 m²

6. korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišče

Na končni izračun posplošene vrednosti pri modelu za hiše vpliva tudi faktor oddaljenosti linijskih objektov. To so avtoceste in hitre ceste, ceste 1. in 2. reda, železnica ter električni daljnovodi.

7. korak: Odčitek vrednosti zemljišča iz tabele vrednostnih ravni za zemljišče

V zadnjem koraku se vrednosti hiše po modelu HIS prišteje vrednost pripadajočega zemljišča in seštevek pomnoži s faktorjem za vpliv bližine linijskih objektov GJI.

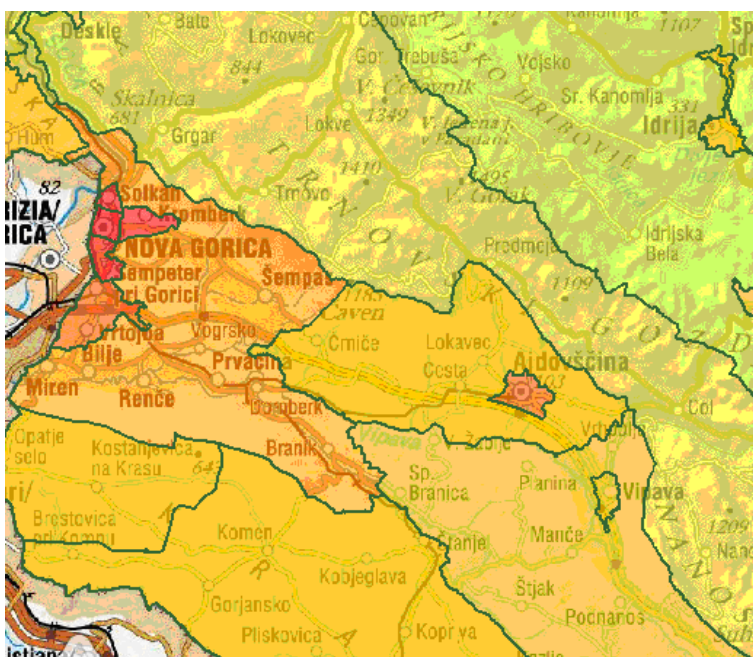
4.1.2 Opis modela

V model za hiše spadajo eno- ali dvostanovanjske stavbe s pripadajočimi zemljišči. Določen je bil na podlagi cen prodanih, primerljivih hiš, na nekem teritoriju. Vse vrednosti, ki so podane v tabeli vrednostnih ravni, predstavljajo vrednost referenčne nepremičnine. Z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011) so določili, da se z modelom vrednotenja za hiše vrednotijo zemljišča s pripadajočimi deli stavb, ki imajo dejansko rabo s šifro: 1110000 (stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem), 1110001 (stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem), 1110002 (stanovanje, ki je v vrstni hiši), 1110003 (stanovanje, ki je v vmesni vrstni hiši), 1120000

(stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji), 1121001 (stanovanje v stavbi z dvema stanovanjema), 1121002 (stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema), 1121003 (stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema) in 1212001 (koča, dom).

Referenčna nepremičnina pri modelu vrednotenja za hiše ima naslednje lastnosti: dejanska raba dela hiše je stanovanje v samostojni hiši z enim stanovanjem (šifra dejanske rabe je 1110001), neto tlorisna površina je 150 m², površina zemljišča je 600 m², leto izgradnje hiše sega med leti 1975 in 1984, hiša nima obnovljene fasade, strehe, oken in inštalacij, ima elektriko, vodovod, centralno ogrevanje, kanalizacijo, material nosilne konstrukcije je opeka, hiša ni locirana v bližini linijskih objektov, razmerje površin med uporabno in neto tlorisno površino je večje od 0.8.

Obravnavano območje Mestne občine Nova Gorica, Občine Ajdovščina in Občine Vipava (slika 4) je glede na model za hiše razdeljeno na 8 vrednostnih ravni. Največ vrednostnih ravni je v Občini Nova Gorica (4), najmanj pa v Občini Vipava (2).



Slika 4: Prikaz con za model hiše na obravnavanem področju (ZVN, 2016).

Vsaka izmed vrednostnih con vsebuje vrednostne ravni, predstavljene z vrednostjo referenčne nepremičnine, locirane znotraj obravnavane vrednostne cone ter vrednost zemljišča v vsaki vrednostni ravni. V primeru modela za hiše imamo 20 vrednostnih ravni. Vrednost zemljišča

je odvisna od površine zemljišča, ki pripada posamezni hiši. Največja velikost zemljišča, ki pripada hiši, določena za model hiše, je 2400 m².

Preglednica 4: Vrednostne ravni modela za hiše (ZVN, 2016).

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

4.2 Model vrednotenja za garaže (GAR)

4.2.1 Izračun posplošene tržne vrednosti za model garaža

Za izračun posplošene tržne vrednosti pri modelu garaža se uporablja formula:

$$V = V_{gar_VT} \times Fl_{gar}$$

Legenda:

V.....vrednost, določena za del garaže po modelu GAR

V_{gar_VT}.....vrednost garaže iz vrednostne tabele

Fl_{gar}.....faktor za lastnosti garaže

V spodnjih korakih je prikazan postopek izračuna posplošene tržne vrednosti za model garaža.

1. korak: Določitev lokacije (vrednostne ravni)

Podatki, ki so potrebni pri določitvi lokacije, so: katastrska občina, številka stavbe, številka parcele, oznaka vrednostne cone in vrednostna raven.

2. korak: Odčitek vrednosti garaže, na podlagi efektivnega leta izgradnje in uporabne površine

Vrednost garaže se odčita iz vrednostne tabele in se prišteje dodatne m² v obravnavani kategoriji.

3. korak: Določitev točk za lastnosti garaže in odčitek faktorja za lastnosti garaže

Na podlagi točkovnika GAR1 in GAR2 (priloga 1, priloga 2), se garaži določi dejanska raba s številom točk, na podlagi katerih se nepremičnini določi faktor za lastnosti garaže.

4. korak: Določitev vrednosti dela garaže

V zadnjem koraku se vrednost iz vrednostne tabele pomnoži s faktorjem za lastnosti garaže in izračuna vrednost nepremičnine.

4.2.2 Opis modela

Predmet vrednotenja je garaža kot samostojna stavba brez zemljišča, stavba s pripadajočim zemljiščem ali del stavbe s pravico do pripadajočega zemljišča in preostalih skupnih prostorov. Model vrednotenja za garaže je zasnovan na načinu primerjave cen. Sestavljen je iz sloja vrednostnih con, vrednostnih tabel, točkovnikov in točkovnih razredov ter vrednostnih faktorjev za lastnosti.

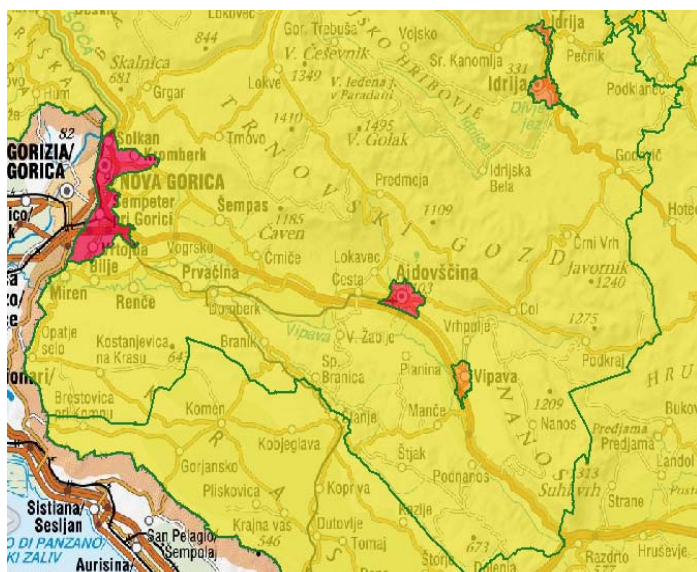
Vrednost zemljišča pod stavbo je z modelom vrednotenja za različne dejanske rabe garaž obravnavana različno. Vrednost zemljišča pod stavbo za garaže s šifro dejanske rabe 1242001 ni vključena v vrednosti dela stavbe, ampak se vrednoti glede na dejansko rabo drugih stavb na tem zemljišču ali glede na namensko in dejansko rabo praznega zemljišča in je glede na način vrednotenja pripisana k drugim stavbam ali k parceli. Za druge tri tipe garaž (šifre dejanske rabe 1242002, 1242003 in 1242006) je vrednost pripadajočega dela zemljišča vključena v vrednosti dela stavbe, določene po modelu za garaže.

Z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011) so določili, da se modelu vrednotenja za garaže štejejo tisti deli stavb z dejansko rabo s šifro: 1242001 (garaža), 1242002 (garaža v garažni hiši), 1242003 (pokrito parkirišče) in 1242006 (nepokrito parkirišče).

Referenčna nepremičnina pri modelu vrednotenja za garažo ima naslednje lastnosti: dejanska raba dela garaže je samostojna zaklenjena garaža (šifra dejanske rabe je 1242001) z uporabno površino 13 m².

V primeru modela za garaže imamo 18 vrednostnih ravni.

Obravnavano območje Občin Nova Gorica, Ajdovščina in Vipava (slika 5) je glede na model za garaže razdeljeno na 4 vrednostne ravni. Na ožjem območju Nove Gorice je vrednostna raven 15, na območju mesta Ajdovščina 13, v mestu Vipava 10, na preostalem področju pa je vrednostna raven za model garaže 6.



Slika 5: Prikaz con za model garaže na obravnavanem področju (ZVN, 2016).

Preglednica 5: Vrednostne ravni modela za referenčne nepremičnine pri modelu za garaže (ZVN, 2016).

Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Del stavbe EUR
1	832	832
2	1.000	1.000
3	1.200	1.200
4	1.440	1.440
5	1.720	1.720
6	2.050	2.050
7	2.440	2.440
8	2.910	2.910
9	3.470	3.470
10	4.120	4.120
11	4.880	4.880
12	5.780	5.780
13	6.830	6.830
14	8.040	8.040
15	9.470	9.470
16	11.120	11.120
17	13.000	13.000
18	15.180	15.180

4.3 Model vrednotenja za kmetijske stavne (PKO)

4.3.1 Izračun posplošene tržne vrednosti za model Kmetijska stavba

Za izračun posplošene tržne vrednosti pri modelu Kmetijska stavba se uporablja formula:

$$V = V_{pko_VT} \times FI_{pko}$$

Legenda:

Vvrednost določena za del kmetijske stavbe po modelu PKO

Vpko_VTvrednost dela kmetijske stavbe iz vrednostne tabele

FI_pkofaktor za lastnosti kmetijskih stavb

V naslednjih korakih je prikazan postopek izračuna posplošene tržne vrednosti za model Kmetijska stavba.

1. korak: Določitev lokacije (vrednostne ravni)

Podatki, ki so potrebni pri določitvi lokacije, so: katastrska občina, številka stavbe, številka parcele, oznaka vrednostne cone in vrednostna raven.

2. korak: Določitev prilagojenega leta izgradnje kmetijske stavbe s pomočjo podatkov o letu izgradnje ter letu obnove strehe, oken, fasade in inštalacij

Za izračun prilagojenega leta izgradnje kmetijske stavbe se uporablja formula:

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

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

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

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

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

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

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

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

Legenda:

LEFprilagojeno leto izgradnje kmetijske stavbe

LIZG.....leto izgradnje

LIZG_cor.....korigirano leto izgradnje

LPRE_i.....leto prenove stavbnega elementa

LPRE_cor_i.....korigirano leto prenove stavbnega elementa i

p_{ij}.....ponder i-tega elementa stavbe za j-ti interval leta izgradnje

LACT.....trenutno leto

T\check{Z}D.....tehnična življenjska doba (80 let)

3. korak: Odčitek vrednosti kmetijske stavbe, na podlagi efektivnega leta izgradnje in uporabne površine

Vrednost kmetijske stavbe se odčita in izračuna iz vrednostne tabele.

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

S pomočjo točkovnika PKO se določi dejanska raba nepremičnine in ostale lastnosti nepremičnine, pripadajoče točke se seštejejo in v tabeli – lastnosti objekta odčitamo faktor za lastnosti kmetijskih stavb.

5. korak: Določitev vrednosti dela kmetijske stavbe

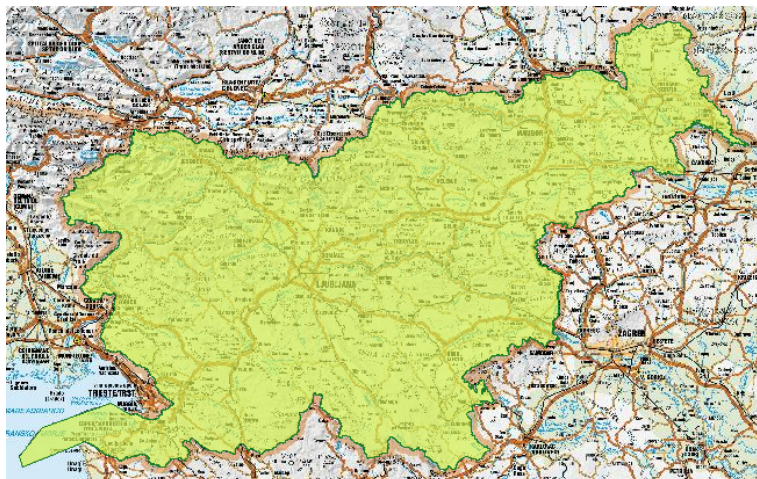
V zadnjem koraku se vrednost iz vrednostne tabele pomnoži s faktorjem za lastnosti kmetijske stavbe in izračuna vrednost nepremičnine.

4.3.2 Opis modela

V model za kmetijske stavbe spadajo stavbe ali deli stavb, ki ne vsebujejo zemljišča, uporabljajo se za rastlinsko pridelavo, spravilo pridelkov, rejo živali ter za spravilo kmetijskega orodja, strojev in druge mehanizacije. V opisanem modelu vrednotenja se upoštevajo nabavne vrednosti objektov in primerjava cen kmetijskih objektov, ki so se na določenem teritoriju prodali. Model vrednotenja za kmetijske stavbe vsebuje vrednostne cone, vrednostne tabele s pripadajočimi točkovniki, točkovne razrede ter vrednostne faktorje, ki jih določimo na podlagi lastnosti dela stavb. Z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011) so določili, da se modelom vrednotenja za kmetijske stavbe vrednotijo deli stavb, ki imajo dejansko rabo s šifro: 1271101 (rastlinjak), 1271201 (farma), 1271202 (hlev), 1271203 (čebelnjak), 1271301 (prostor za spravilo pridelka), 1271401 (drug kmetijski dela stavbe) in 1274023 (zavetišče in hotel za živali).

Referenčna nepremičnina pri modelu vrednotenja za kmetijske stavbe ima naslednje lastnosti: dejanska raba dela stavbe je del stavbe za rejo živali, svinjak, staja in drugi podobni deli stavbe za domačo rejo živali (šifra dejanske rabe je 1271202) z neto tlorisno površino 50 m². Kmetijska stavba je zgrajena med leti 2010 in 2011, ima vodovod in elektriko, material nosilne konstrukcije je opeka.

V primeru modela za kmetijske stavbe imamo eno cono z eno vrednostno ravniho, pri kateri je referenčna nepremičnina ocenjena na 10.000 EUR.



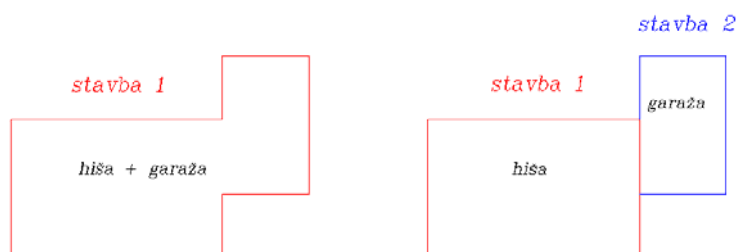
Slika 6: Prikaz cone za model kmetijske stavbe (ZVN, 2016).

Model za hiše, model za garaže in model kmetijske stavbe so modeli, ki se jih v skladu z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011) uporablja za ocenjevanje posplošene tržne vrednosti nepremičnin. V praksi se v zvezi z njimi pojavlja kar nekaj odprtih vprašanj, kar sem poskušal prikazati v nadaljevanju.

5 PRIMERI IN ANALIZA IZRAČUNA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PRI ENOSTANOVANJSKIH HIŠAH

V desetih primerih, ki sledijo v nadaljevanju, sem izračunal posplošene tržne vrednosti pri enostanovanjskih hišah na dva različna načina. V prvem primeru je podan izračun za enostanovanjsko hišo, evidentirano v kataster stavb kot samostojno stavbo, v kateri je poleg površine celotne hiše upoštevana tudi površina pripadajoče garaže. V drugem primeru pa je podan izračun za enostanovanjsko hišo in garažo posebej, saj sta stavbi v tem primeru evidentirani v katastre stavb ločeno kot dve stavbi. Pri izračunu posplošene tržne vrednosti za hišo sem upošteval le površino hiše, brez površine garaže. Pri izračunu posplošene tržne vrednosti za garaže sem upošteval površino garaže, ki sem jo pri postopku evidentiranja stavbe v kataster stavb izmeril.

Stavbi se lahko evidentirata v kataster stavb na oba načina. Lastniku nepremičnin je dana možnost izbire, kako se bo nepremičnina evidentirala. V večini primerov se lastniki odločijo za prvi način evidentiranja stavb v kataster stavb, za drugi način evidentiranja pa se odločijo takrat, ko želijo nepremičnini zamenjati lastništvo.



Slika 7: Prikaz dveh načinov evidentiranja stavbe v kataster stavb

5.1 Enostanovanjska hiša v Grgarju, evidentirana v kataster stavb 15. 9. 2010

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 765
- Katastrska občina: 2293 – Grgar
- Parcelna številka: 2491/4
- Naslov stavbe: Grgar 65 d, Grgar
- Občina: Nova Gorica



Hiša je samostojna, zgrajena leta 2010, material nosilne konstrukcije je opeka, hiša ima centralno ogrevanje, priključka na vodovodno in električno omrežje.

Slika 8: Lokacija obravnavane hiše v Grgarju (Prostorski portal, 2016).

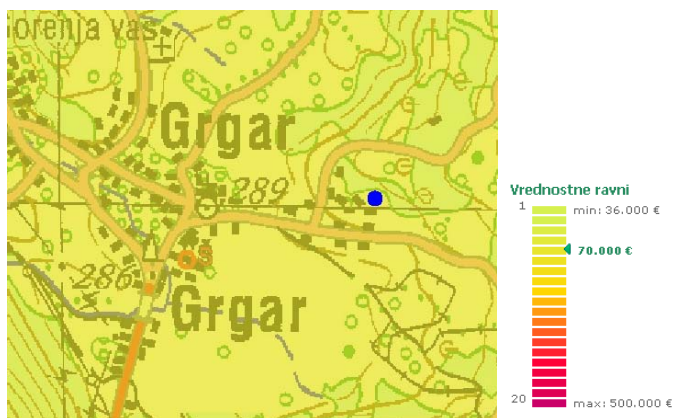
b) Podatki o delih stavbe 765, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110001 (stanovanje v samostojni hiši z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 314.20
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 200.20

Stanovanje ima kuhinjo, kopalnico, stranišče, pet sob, garažo, klet, kurilnico, pralnico, garderobo, stopnišče, odprt balkon.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: HIS_376174
- Vrednostna raven: 5
- Zmnožek indeksov vrednosti: 0.90
- Referenčna vrednost: 70.000 €
- Koordinate centroida stavbe: $y = 398375$ $x = 95958$ (GK)



Slika 9: Lokacija obravnavane hiše v Grgarju (ZVN, 2015).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 314.20 m².

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

$$V = \underline{\underline{106.290,11 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 281.00 m², pri izračunu za garažo je upoštevana izmerjena površina garaže 33.20 m².

Hiša (A): (281.00 m²)

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

$$V = \underline{\underline{110.468,44 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (33.20 m²)

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

$$V = V_{gar_VT} \times F_{l_gar}$$

$$V_{gar_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 4.100 \text{ €} + 2.2 \text{ m}^2 \times 161.54 \text{ €/m}^2 = 4.455,39 \text{ €}$$

$$F_{l_gar} = 1$$

$$V = 4.455,39 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{4.455,39 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin (A + B) bi znašala **114.923,83 €**.

V primeru hiše v Grgarju bi bilo bolj smotrno evidentirati hišo kot eno stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **8.633,72 €** nižja, kot če bi hišo in garažo evidentirali v katastre stavb ločeno kot dve stavbi.

5.2 Enostanovanjska hiša na Trnovem, evidentirana v kataster stavb 23. 5. 2011

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 623
- Katastrska občina: 2300 – Trnovo
- Parcelna številka: 160/2
- Naslov stavbe: Trnovo 1r, Trnovo pri Gorici
- Občina: Nova Gorica



Hiša je samostojna, zgrajena leta 2010, material nosilne konstrukcije je opeka, hiša ima centralno ogrevanje, priključka na vodovodno omrežje in električno omrežje.

Slika 10: Lokacija obravnavane hiše na Trnovem (Prostorski portal, 2016).

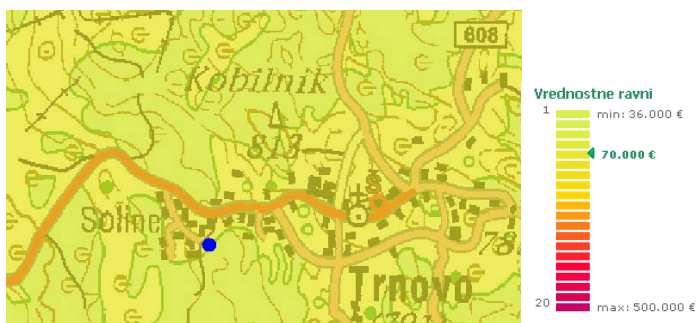
b) Podatki o delih stavbe 623, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110001 (stanovanje v samostojni stavbi z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 235.80
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 156.20

Stanovanje ima kuhinjo, kopalnico, stranišče, štiri sobe, garažo, klet, kurilnico, pralnico, garderobo, stopnišče.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: HIS_376174
- Vrednostna raven: 5
- Zmnožek indeksov vrednosti: 0.90
- Referenčna vrednost: 70.000 €
- Koordinate centroida stavbe:



Slika 11: Lokacija obravnavane hiše na Trnovem (ZVN, 2015).

y = 402266 x = 92701 (GK)

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 235.80 m².

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

$$V = \underline{\underline{88.901,13 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 189.00 m², pri izračunu za garažo je upoštevana izmerjena površina garaže 46.80 m².

Hiša (A): (189.00 m²)

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

$$V = \underline{\underline{85.477,10 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (46.80 m²)

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

$$V = V_{gar_VT} \times F_{l_gar}$$

$$V_{gar_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 4.100 \text{ €} + 15.8 \text{ m}^2 \times 161.54 \text{ €/m}^2 = 6.652,33 \text{ €}$$

$$F_{l_gar} = 1$$

$$V = 6.652,33 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{6.652,33 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin (A + B) bi znašala **92.129,43 €**.

V primeru hiše na Trnovem bi bilo bolj smotrno evidentirati hišo kot eno stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **3.228,30 €** nižja, kot če bi hišo in garažo evidentirali v katastre stavb ločeno kot dve stavbi.

5.3 Enostanovanjska hiša na Planini, evidentirana v kataster stavb 23. 5. 2011

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 587
- Katastrska občina: 2399 – Planina
- Parcelna številka: 2052/2
- Naslov stavbe: Planina 91h, Ajdovščina
- Občina: Ajdovščina



Hiša je samostojna, zgrajena leta 2014, izdelana je iz različnih materialov, hiša ima centralno ogrevanje, priključka na vodovodno omrežje in električno omrežje.

Slika 12: Lokacija obravnavane hiše na Planini (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 587, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110001 (stanovanje v samostojni stavbi z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 396.90
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 122.40

Stanovanje ima kuhinjo, kopalnico, stranišče, pet sob, garažo, klet, kurilnico, drvarnico, odprt balkon, stopnišče, odprto teraso.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: HIS_376428
- Vrednostna raven: 7
- Zmnožek indeksov vrednosti: 0.90
- Referenčna vrednost: 93.000 €
- Koordinate centroida stavbe:

$$y = 415810 \quad x = 79773 \text{ (GK)}$$



Slika 13: Lokacija obravnavane hiše na Planini (ZVN, 2015).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 396.90 m².

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

$$V = \underline{\underline{107.607,31 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 351.70 m², pri izračunu za garažo je upoštevana izmerjena površina garaže 45.20 m².

Hiša (A): (351.70 m²)

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

$$V = \underline{\underline{103.772,61 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (45.20 m²)

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

$$V = V_{gar_VT} \times F_{l_gar}$$

$$V_{gar_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 4.100 \text{ €} + 14.20 \text{ m}^2 \times 161.54 \text{ €/m}^2 = 6.393,87 \text{ €}$$

$$F_{l_gar} = 1$$

$$V = 6.393,87 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{6.393,87 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin (A + B) bi znašala **110.166,48 €**.

V primeru hiše na Planini bi bilo bolj smotrno evidentirati hišo kot eno stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **2.559,17 €** nižja, kot če bi hišo in garažo evidentirali v kataster stavb ločeno kot dve stavbi.

5.4 Enostanovanjska hiša v Vipavi, evidentirana v kataster stavb 26. 2. 2014

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 294
- Katastrska občina: 2401 – Vipava
- Parcelna številka: 1734/2
- Naslov stavbe: Na produ 7, Vipava
- Občina: Vipava



Hiša je samostojna, zgrajena leta 1980, material nosilne konstrukcije je opeka, fasada in streha sta bili obnovljeni leta 2009, hiša ima centralno ogrevanje, priključke na vodovodno omrežje, električno omrežje in kanalizacijsko omrežje.

Slika 14: Lokacija obravnavane hiše v Vipavi (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 294, prostori, uporabna površina

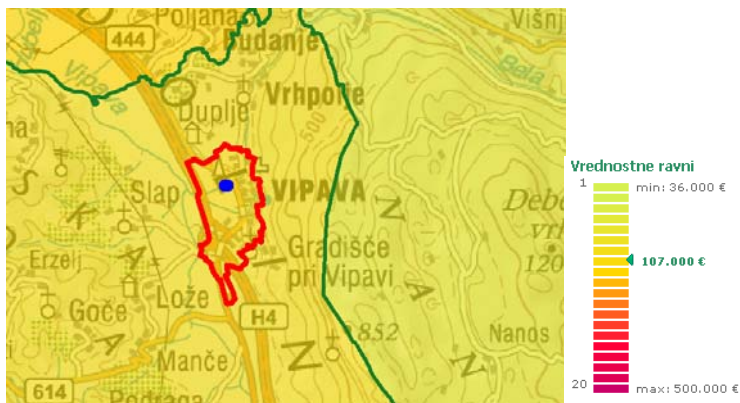
- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110001 (stanovanje v samostojni stavbi z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 268.80
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 179.80

Stanovanje ima klimo, kuhinjo, kopalnico, stranišče, sedem sob, garažo, klet, kurilnico, odprt balkon. Okna so bila obnovljena leta 2009.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: HIS_376247
- Vrednostna raven: 8
- Zmnožek indeksov vrednosti: 0.90
- Referenčna vrednost: 107.000 €
- Koordinate centroida stavbe:

$y = 419399$ $x = 78647$ (GK)



Slika 15: Lokacija obravnavane hiše v Vipavi (ZVN, 2015).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 268.80 m².

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

$$V = \underline{\underline{126.845,94 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 228.60 m², pri izračunu za garažo pa izmerjena površina garaže 40.20 m².

Hiša (A): (228.60 m²)

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

$$V = \underline{\underline{122.503,16 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (40.20 m²)

- Oznaka vrednostne cone: GAR_375944
- Vrednostna raven: 10
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 4.120 €

$$V = V_{gar_VT} \times F_{l_gar}$$

$$V_{gar_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 8.240 \text{ €} + 9.20 \text{ m}^2 \times 324.66 \text{ €/m}^2 = 11.226,87 \text{ €}$$

$$F_{l_gar} = 1$$

$$V = 11.226,87 \text{ €} \times 1 \quad \underline{\underline{11.226,87 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin (A + B) bi znašala **133.730,03 €**.

V primeru hiše v Vipavi bi bilo bolj smotrno evidentirati hišo kot eno stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **6.884,09 €** nižja, kot če bi hišo in garažo evidentirali v katastre stavb ločeno kot dve stavbi.

5.5 Enostanovanjska hiša v Lokavcu, evidentirana v kataster stavb 11. 7. 2011

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 919
- Katastrska občina: 2381 – Lokavec
- Parcelna številka: 1526/1
- Naslov stavbe: Lokavec 201/b, Ajdovščina
- Občina Ajdovščina



Hiša je samostoječa, zgrajena leta 2011, material nosilne konstrukcije je železobeton, hiša ima centralno ogrevanje, priključek na vodovodno in električno omrežje. Fasada in streha nista bili obnovljeni.

Slika 16: Lokacija obravnavane hiše v Lokavcu (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 294, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110001 (stanovanje v samostoječi stavbi z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 308.70
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 174.70

Stanovanje ima klimo, kuhinjo, kopalnico, stranišče, pet sob, kurilnico, odprt balkon, odprto teraso, klet in garažo. Okna in inštalacije v stavbi niso bila obnovljena.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: HIS_376288

- Vrednostna raven: 9
- Zmnožek indeksov vrednosti: 0.81
- Referenčna vrednost: 123.000 €



Slika 17: Lokacija obravnavane hiše v Lokavcu (ZVN, 2015).

- Koordinate centroida stavbe:

$$y = 414499 \quad x = 85725 \quad (\text{GK})$$

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 308.70 m².

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

$$V = \underline{\underline{147.926,77 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 270.10 m², pri izračunu za garažo je upoštevana izmerjena površina garaže 38.60 m².

Hiša (A): (270.10 m²)

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

$$V = \underline{\underline{155.713,75 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (38.60 m²)

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

$$V = V_{gar_VT} \times Fl_{gar}$$

$$V_{gar_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 4.100 \text{ €} + 7.6 \text{ m}^2 \times 161.54 \text{ €/m}^2 = 5,327,70 \text{ €}$$

$$Fl_{gar} = 1$$

$$V = 5.327,70 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{5.327,70 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin (A + B) bi znašala **161.041,45 €**.

V primeru hiše v Lokavcu bi bilo najbolje stavbo evidentirati kot enostanovanjsko stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **13.114,68 €** nižja. Do razlike v posplošeni vrednosti nepremičnine je prišlo zaradi razmerja med uporabno in neto površino, saj je tudi v tem primeru faktor razmerja površin, ki se uporablja pri izračunu posplošene vrednosti nepremičnin, v drugem primeru višji.

5.6 Enostanovanjska hiša z garažo v Mravljevih, evidentirana v kataster stavb 6. 1. 2015

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 61
- Katastrska občina: 2663 – Mravljevi
- Parcelna številka: 2505
- Naslov stavbe: Preserje 5b, Branik
- Občina Nova Gorica



Hiša je krajna vrstna, zgrajena leta 1992, material nosilne konstrukcije je opeka, stavba ima centralno ogrevanje, priključek na vodovodno in električno omrežje. Fasada in streha nista bili obnovljeni.

Slika 18: Lokacija obravnavane hiše v Mravljevih (Prostorski portal, 2016).

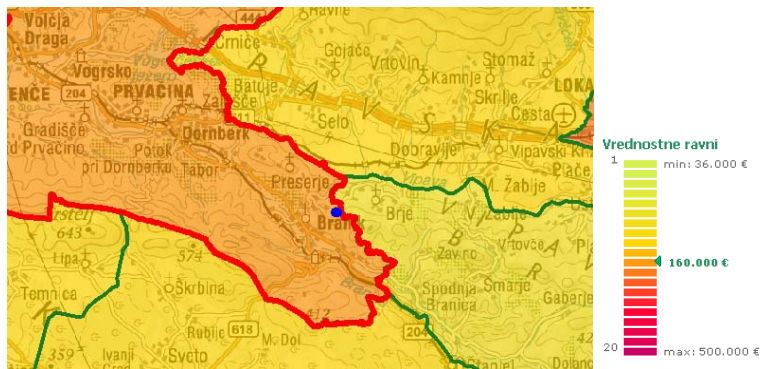
b) Podatki o delih stavbe 61, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110002 (stanovanje v krajni vrstni stavbi z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 217.10
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 119.40

Stanovanje nima klime, ima kuhinjo, kopalnico, stranišče, štiri sobe, kurilnico, odprt balkon, zaprto teraso, klet. Okna in inštalacije v stavbi niso bili obnovljeni.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: HIS_376356
- Vrednostna raven: 11
- Zmnožek indeksov vrednosti: 0.7565
- Referenčna vrednost: 160.000 €
- Koordinate centroida stavbe:



Slika 19: Lokacija obravnavane hiše v Mravljevih (ZVN, 2015).

$y = 406986$ $x = 80491$ (GK)

č) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 81
- Katastrska občina: 2663 – Mravljevi
- Parcelna številka: 2505
- Občina: Nova Gorica



Slika 20: Lokacija obravnavane garaže v Mravljevih (Prostorski portal, 2016).

Garaža je krajna vrstna, zgrajena leta 1992, material nosilne konstrukcije je opeka, garaža ima centralno ogrevanje, priključek na vodovodno in električno omrežje. Fasada in streha nista bili obnovljeni.

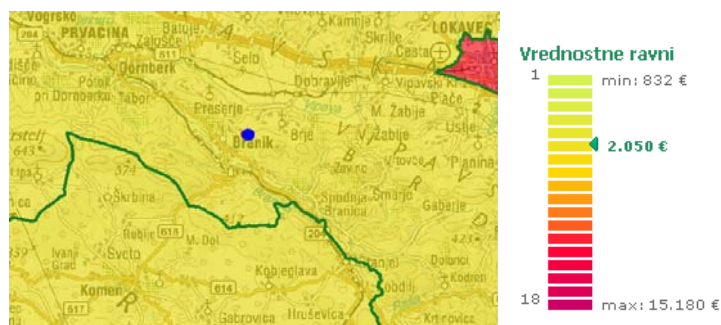
d) Podatki o delih stavbe 81, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1242001 (garaža)
- Površina dela stavbe (m²): 23.80
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 23.80

Okna in inštalacije v stavbi niso bili obnovljeni.

e) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €



Slika 21: Lokacija obravnavane garaže v Mravljevih (ZVN, 2016).

- koordinate centroida stavbe: y = 406985 x = 80500 (GK)

f) Izračun vrednosti nepremičnine (stavba 61 – hiša)

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

$$V = \underline{\underline{111.291,66 \text{ €}}}$$

g) Izračun vrednosti nepremičnine (stavba 81 – garaža)

$$V = V_{\text{gar_VT}} \times F_{\text{l_gar}}$$

$$V_{\text{gar_VT}} = V_{\text{Tosnove}} + P_d \text{ m}^2 \times V_{\text{Td}} \text{ m}^2$$

$$V_{\text{gar_VT}} = 2.604 \text{ €} + 2.8 \text{ m}^2 \times 149.65 \text{ €/m}^2 = 3.023,02 \text{ €}$$

$$F_{\text{l_gar}} = 1$$

$$V = 3.023,02 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{3.023,02 \text{ €}}}$$

h) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi 81 in 61 ena stavba

V primeru, ko bi evidentirali hišo in garažo kot eno stavbo, bi imela stavba naslednje podatke: hiša je samostojna, zgrajena leta 1992, material nosilne konstrukcije je opeka, stavba ima centralno ogrevanje, priključek na vodovodno in električno omrežje. Fasada in streha nista bili obnovljeni. Stavba ima 240.90 m² površine, od tega uporabne površine 143.20 m². Na podlagi zbranih podatkov lahko izračunamo posplošeno vrednost nepremičnine.

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

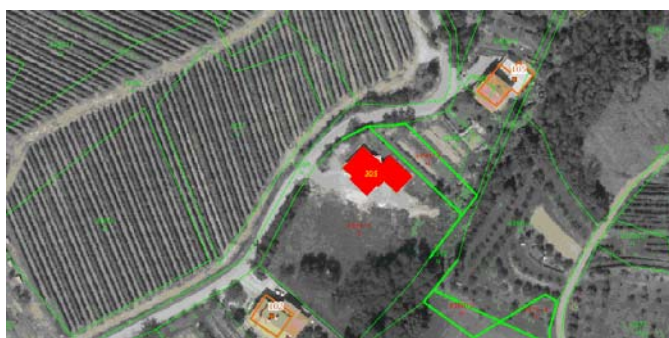
$$V = \underline{\underline{102.833,52 \text{ €}}}$$

V primeru hiše in garaže v Mravljevih bi bilo bolj smotno evidentirati stavbi 61 in 81 kot enostanovanjsko stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **8.458,14 €** nižja.

5.7 Enostanovanjska hiša v Šmihelu, evidentirana v kataster stavb 6. 1. 2015

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 305
- Katastrska občina: 2309 – Šmihel
- Parcelna številka: 4404/1
- Naslov stavbe: Šmihel 19a, Šempas
- Občina Nova Gorica



Slika 22: Lokacija obravnavane hiše v Šmihelu (Prostorski portal, 2016).

Hiša je samostojna, zgrajena leta 2014, material nosilne konstrukcije je opeka, stavba ima centralno ogrevanje, priključek na vodovodno in električno omrežje. Fasada in streha nista bili obnovljeni.

b) Podatki o delih stavbe 305, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110001 (stanovanje v samostojni stavbi z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 206.40
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 91.20

Stanovanje nima klime, ima kuhinjo, kopalnico, stranišče, tri sobe. Okna in inštalacije v stavbi niso bila obnovljena.

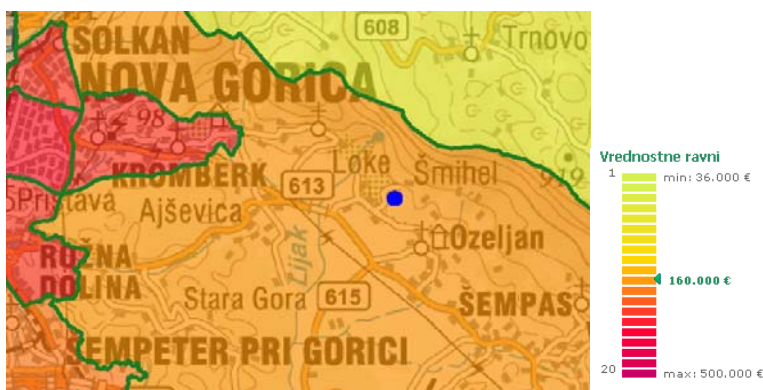
c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: HIS_376356

- Vrednostna raven: 11
- Zmnožek indeksov vrednosti: 0.7565
- Referenčna vrednost: 160.000 €

- Koordinate centroida stavbe:

y = 401203 x = 90184 (GK)



Slika 23: Lokacija obravnavane hiše v Šmihelu (ZVN, 2015).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 206.40 m².

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

$$V = \underline{\underline{118.365,69 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 156.70 m², pri izračunu za garažo je upoštevana izmerjena površina garaže 49.70 m².

Hiša (A): (156.70 m²)

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

$$V = \underline{\underline{113.837,23 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (49.70 m²)

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

$$V = V_{\text{gar_VT}} \times Fl_{\text{gar}}$$

$$V_{\text{gar_VT}} = VT_{\text{osnove}} + Pd \text{ m}^2 \times VT_{\text{d m}^2}$$

$$V_{\text{gar_VT}} = 4.100 \text{ €} + 18.7 \text{ m}^2 \times 161.54 \text{ €/m}^2 = 7.120,80 \text{ €}$$

$$Fl_{\text{gar}} = 1$$

$$V = 7.120,80 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{7.120,80 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin (A + B) bi znašala 120.958,03 €.

V primeru hiše v Šmihelu bi bilo bolj smotrno evidentirati hišo kot eno stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **2.592,34 €** nižja, kot če bi hišo in garažo evidentirali v katastre stavb ločeno kot dve stavbi.

5.8 Enostanovanjska hiša v Ajdovščini, evidentirana v kataster stavb 24. 7. 2013

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 1045
- Katastrska občina: 2392 – Ajdovščina
- Parcelna številka: 1233/4
- Naslov stavbe: Kidričeva ulica 21, Ajdovščina
- Občina: Ajdovščina



Slika 24: Lokacija obravnavane hiše v Ajdovščini (Prostorski portal, 2016).

Hiša je krajna vrstna, zgrajena leta 1986, material nosilne konstrukcije je opeka, hiša ima centralno ogrevanje, priključek na vodovodno omrežje, električno omrežje in kanalizacijsko omrežje. Fasada in streha nista bili obnovljeni.

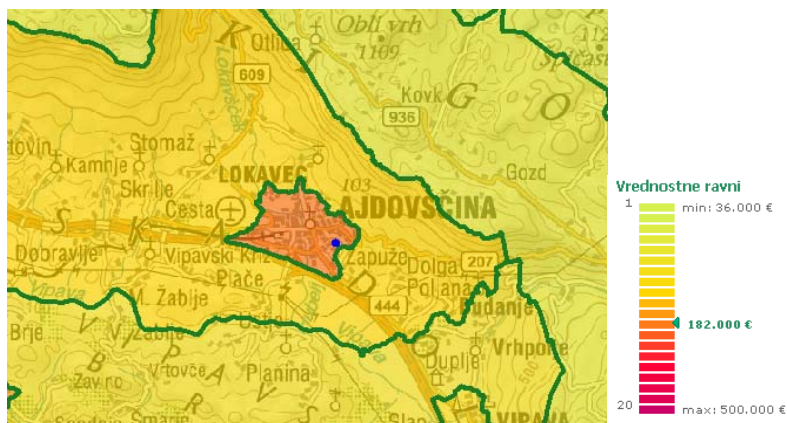
b) Podatki o delih stavbe 1045, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110002 (stanovanje v krajni vrstni stavbi z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 173.00
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 98.70

Stanovanje nima klime, ima kuhinjo, kopalnico, stranišče, štiri sobe, kurilnico, odprt balkon, garažo.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: HIS_376168
- Vrednostna raven: 12
- Zmnožek indeksov vrednosti: 0.7298
- Referenčna vrednost: 182.000 €
- Koordinate centroida stavbe:



Slika 25: Lokacija obravnavane hiše v Ajdovščini (ZVN, 2015).

Y = 416280 x = 82884 (GK)

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 173 m².

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

$$V = \underline{\underline{112.925,65 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 140.70 m², pri izračunu za garažo je upoštevana izmerjena površina garaže 32.30 m².

Hiša (A): (140.70 m²)

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

$$V = \underline{\underline{122.104,78 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (32.30 m²)

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376013
- Vrednostna raven: 13
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 6.830 €

$$V = V_{gar_VT} \times F_{l_gar}$$

$$V_{gar_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 13.660 \text{ €} + 1.30 \text{ m}^2 \times 538.20 \text{ €/m}^2 = 14.359,66 \text{ €}$$

$$F_{l_gar} = 1$$

$$V = 14.359,66 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{14.359,66 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin bi znašala **136.464,44 €**.

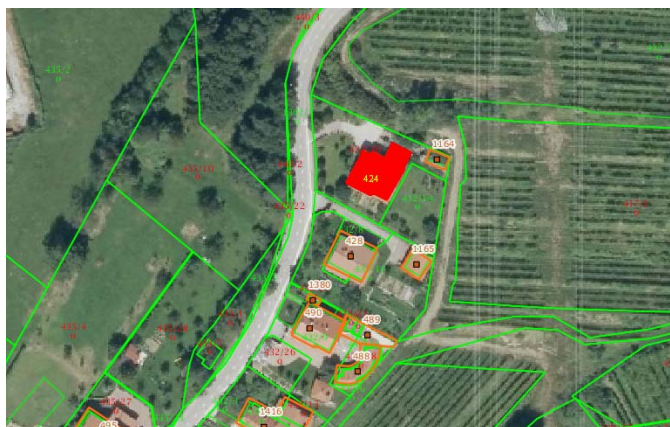
V primeru hiše v Ajdovščini bi bilo bolj smotno evidentirati hišo kot enostanovanjsko stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **14.359.66 €** nižja. S primera lahko razberemo, da je v primeru ločenega evidentiranja stavb (hiše in garaže) posplošena vrednost samo hiše že višja, kot če je stavba evidentirana skupaj. Do te razlike v posplošeni vrednosti nepremičnin pride zaradi razmerja uporabne in neto površine nepremičnine, saj je faktor razmerja površin, ki se uporablja pri izračunu posplošene vrednosti nepremičnin, v drugem primeru višji.

5.9 Enostanovanjska hiša v Kromberku, evidentirana v kataster stavb 19. 6. 2014

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 424
- Katastrska občina: 2302 – Kromberk
- Parcelna številka: 432/30
- Naslov stavbe: Damber 18, Nova Gorica
- Občina: Nova Gorica

Hiša je samostojna, zgrajena leta 1969, material nosilne konstrukcije je opeka, hiša ima centralno ogrevanje, priključke na vodovodno omrežje, električno omrežje in kanalizacijsko omrežje. V oddaljenosti 30m poteka visokonapetostni daljnovod.



Slika 26: Lokacija obravnavane hiše v Kromberku (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 424, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110001 (stanovanje v samostojni stavbi z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 226.50
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 98.30

Stanovanje ima kuhinjo, kopalnico, stranišče, štiri sobe, garažo, klet, odprt balkon, stopnišče. Okna v stavbi so bila obnovljena leta 2003.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

• Oznaka vrednostne cone: HIS_376341

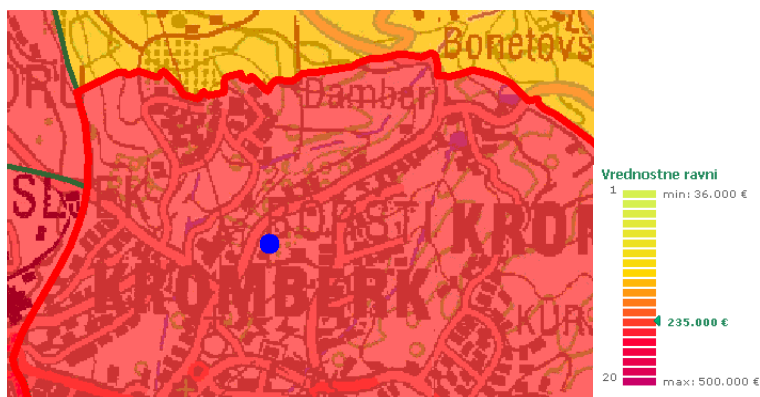
• Vrednostna raven: 14

• Zmnožek indeksov vrednosti: 0.72

• Referenčna vrednost: 235.000 €

• Koordinate centroida stavbe:

y = 396577 x = 91650 (GK)



Slika 27: Lokacija obravnavane hiše v Kromberku (ZVN, 2015).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 226.50 m².

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

$$V = \underline{\underline{112.949.52 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 189.50 m², pri izračunu za garažo je upoštevana izmerjena površina garaže 37.00 m².

Hiša (A): (189.50 m²)

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

$$V = \underline{\underline{120.621,55 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (37 m²)

• Oznaka vrednostne cone: GAR_375993

• Vrednostna raven: 15

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 9.470 €

$$V = V_{gar_VT} \times F_{l_gar}$$

$$V_{gar_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 12.027 \text{ €} + 6.0 \text{ m}^2 \times 691.31 \text{ €/m}^2 = 16.174,86 \text{ €}$$

$$F_{l_gar} = 1$$

$$V = 16.174,86 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{16.174,86 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin (A + B) bi znašala **136.796,41 €**.

V primeru hiše v Kromberku bi bilo bolj smotrno evidentirati hišo kot eno stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **23.846,89 €** nižja, kot če bi hišo in garažo evidentirali v katastre stavb ločeno kot dve stavbi.

5.10 Enostanovanjska hiša v Novi Gorici, evidentirana v kataster stavb 10. 2. 2015

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 861
- Katastrska občina: 2304 – Nova Gorica
- Parcelna številka: 55/5
- Naslov stavbe: Partizanska ulica 25, Nova Gorica
- Občina: Nova Gorica



Hiša je krajna vrstna hiša, zgrajena leta 1978, material nosilne konstrukcije je opeka, hiša ima centralno ogrevanje, priključke na vodovodno omrežje, električno omrežje in kanalizacijsko omrežje.

Slika 28: Lokacija obravnavane hiše v Novi Gorici (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 861, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1110002 (stanovanje v krajni vrstni hiši z enim delom)
- Površina dela stavbe (m²): 460.70
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 181.10

Stanovanje ima kuhinjo, kopalnico, stranišče, osem sob, garažo, klet, odprt balkon, odprto teraso, stopnišče. Okna in inštalacije v stavbi niso bili obnovljeni.

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

• Oznaka vrednostne cone: HIS_376346

• Vrednostna raven: 15

• Zmnožek indeksov vrednosti: 0.72

• Referenčna vrednost: 268.000 €

• Koordinate centroida stavbe:

y = 395172 x = 91930 (GK)



Slika 29: Lokacija obravnavane hiše v Novi Gorici (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (hiša + garaža). Pri izračunu je upoštevana skupna površina 460.70 m².

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

$$V = \underline{\underline{188.464,39 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bili stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb kot dve stavbi. Pri izračunu za hišo je upoštevana površina 420.60 m², pri izračunu za garažo je upoštevana izmerjena površina garaže 40.10 m².

Hiša (A): (420.60 m²)

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

$$V = \underline{\underline{192.602,71 \text{ €}}}$$

Garaža (B): (40.10 m²)

• Oznaka vrednostne cone: GAR_375993

• Vrednostna raven: 15

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 9.470 €

$$V = V_{gar_VT} \times F_{l_gar}$$

$$V_{gar_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 18.940 \text{ €} + 9.1 \text{ m}^2 \times 746.24 \text{ €/m}^2 = 25.730,78 \text{ €}$$

$$F_{l_gar} = 1$$

$$V = 25.730,78 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{25.730,78 \text{ €}}}$$

Skupna posplošena vrednost nepremičnin (A + B) bi znašala **218.333,49 €**.

V primeru hiše v Novi Gorici bi bilo bolj smotrno evidentirati hišo kot eno stavbo, saj bi bila posplošena vrednost nepremičnine v tem primeru za **29.869,10 €** nižja, kot če bi hišo in garažo evidentirali v katastre stavb ločeno kot dve stavbi.

6 PRIMERI IN ANALIZA IZRAČUNA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PRI KMETIJSKIH STAVBAH IN GARAŽAH

V desetih primerih, ki sledijo v nadaljevanju, sem izračunal posplošene tržne vrednosti pri kmetijskih stavbah. Enak izračun sem podal tudi za garaže z enakimi karakteristikami. V praksi se nam velikokrat poraja vprašanje, na kakšen način nepremičnino evidentirati v kataster stavb. Določitev, ali je stavba kmetijska stavba ali garaža, je z vidika vrednotenja nepremičnine zelo pomembna. Iz predstavljenih primerov lahko vidimo, da je stavba v primeru, ko je evidentirana v kataster stavb kot garaža, več ovrednotena, kot če je evidentirana kot kmetijska stavba. Pri stavbah manjših površin (do 20 m²), lahko z gotovostjo trdimo, da gre za garaže, pri stavbah večjih površin pa se nam poraja dvom, saj imajo lastniki nepremičnin v takih stavbah velikokrat spravljene razne kmetijske stroje (kosilnica, vrtno orodje, razni kmetijski priključki) in stavbe naj ne bi bile namenjene parkiranju osebnih avtomobilov (po zagotovitvi lastnika stavbe).

6.1 Kmetijska stavba v Čepovanu, evidentirana v kataster stavb 24. 3. 2016

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 221
- Katastrska občina: 2297 – Čepovan
- Parcelna številka: 30/1
- Občina: Nova Gorica



Kmetijska stavba je samostoječa, zgrajena leta 1966, material nosilne konstrukcije je opeka, nima centralnega ogrevanja, priključka na vodovodno omrežje, električno omrežje in kanalizacijsko omrežje.

Slika 30: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Čepovanu (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 221, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1271401 (drug kmetijski del stavbe)
- Površina dela stavbe (m²): 39.20
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 39.20

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

•Oznaka vrednostne cone:
PKO_312952

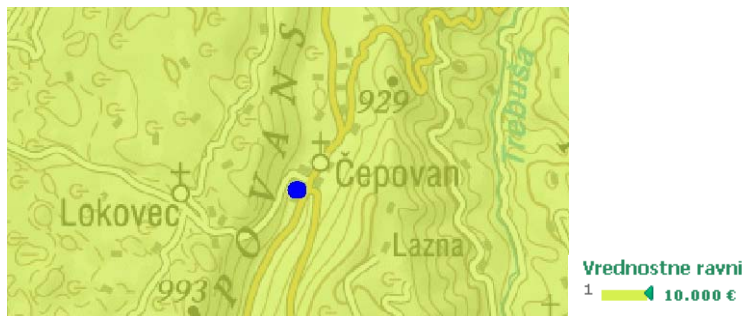
•Vrednostna raven: 1

•Zmnožek indeksov vrednosti: 1

•Referenčna vrednost: 10.000 €

•Koordinate centroida stavbe:

y = 406831 x = 101154 (GK)



Slika 31: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Čepovanu (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (kmetijska stavba)

$$V = V_{pko_VT} \times Fl_{pko}$$

$$V_{pko_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{pko_VT} = 0 + 39,20 \text{ m}^2 \times 11 \text{ €/m}^2 \quad V_{pko_VT} = 431,20 \text{ €}$$

$$V = 431,20 \text{ €} \times 0.3 = \mathbf{143,70 \text{ €}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba garaža

• Oznaka vrednostne cone: GAR_376049

• Vrednostna raven: 6

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 2.050 €

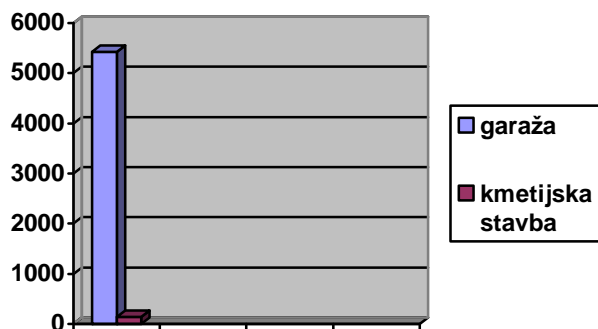
$$V = V_{gar_VT} \times Fl_{gar}$$

$$V_{gar_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 4.100 \text{ €} + 8.20 \text{ m}^2 \times 161,54 \text{ €/m}^2 = 5.424,63 \text{ €}$$

$$Fl_{gar} = 1$$

$$V = 5.424,63 \text{ €} \times 1 = \mathbf{5.424,63 \text{ €}}$$



Grafikon 1: Prikaz vrednosti stavbe 221, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.2 Kmetijska stavba v Oseku, evidentirana v kataster stavb 17. 5. 2014

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 172
- Katastrska občina: 2312 – Osek
- Parcelna številka: 1700
- Občina: Nova Gorica



Kmetijska stavba je samostojna, zgrajena leta 2010, material nosilne konstrukcije je opeka, nima centralnega ogrevanja, ima priključek na vodovodno omrežje in električno omrežje, nima priključka na kanalizacijsko omrežje.

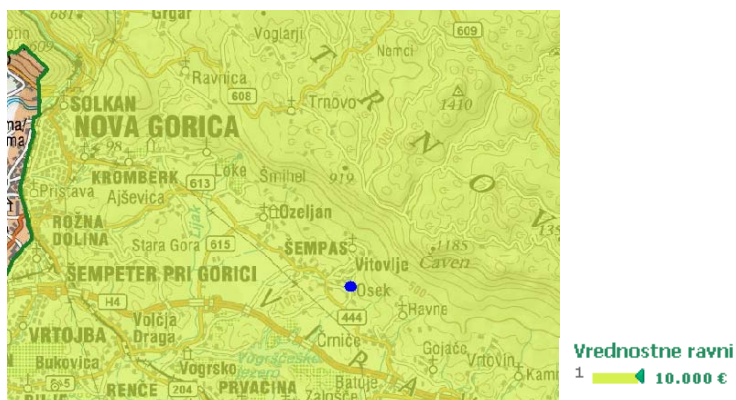
Slika 32: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Oseku (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 172, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1271301 (prostor za spravilo pridelka)
- Površina dela stavbe (m²): 47.30
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 47.30

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: PKO_312952
- Vrednostna raven: 1
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 10.000 €
- Koordinate centroida stavbe:



$$y = 404564 \quad x = 87029 \text{ (GK)}$$

Slika 33: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Oseku (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (kmetijska stavba)

$$V = V_{pko_VT} \times F_{l_pko}$$

$$V_{pko_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{pko_VT} = 0 + 47.30 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \quad V_{pko_VT} = 9.460 \text{ €}$$

$$Fl_{pko} = 0.3$$

$$V = 9.460 \text{ €} \times 0.3 = \mathbf{2.838 \text{ €}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba garaža

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

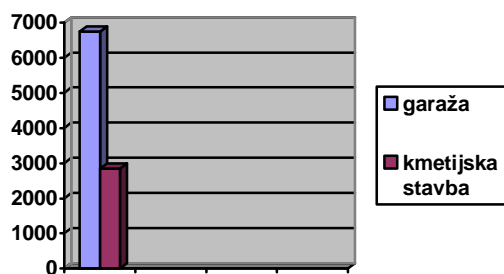
$$V = V_{gar_VT} \times Fl_{gar}$$

$$V_{gar_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 4.100 \text{ €} + 16.3 \text{ m}^2 \times 161,54 \text{ €/m}^2 = 6.733,10 \text{ €}$$

$$Fl_{gar} = 1$$

$$V = 6.733,10 \text{ €} \times 1 = \mathbf{6.733,10 \text{ €}}$$



Grafikon 2: Prikaz vrednosti stavbe 172, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.3 Kmetijska stavba v Oseku, evidentirana v kataster stavb 2. 6. 2015

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 167
- Katastrska občina: 2312 – Osek
- Parcelna številka: 8816
- Občina: Nova Gorica



Kmetijska stavba je krajna vrstna, zgrajena okoli leta 1700, material nosilne konstrukcije je kamen, nima centralnega ogrevanja, priključka na vodovodno omrežje, električnega omrežja in priključka na kanalizacijsko omrežje.

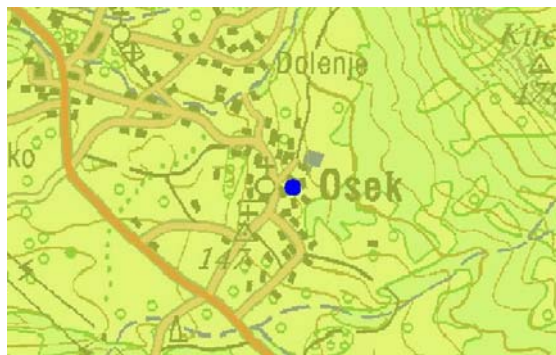
Slika 34: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Oseku (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 167, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1271401 (drug kmetijski del stavbe)
- Površina dela stavbe (m²): 36.30
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 36.30

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: PKO_312952
- Vrednostna raven: 1
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 10.000 €



- Koordinate centroida stavbe:

y = 404547 x = 87075 (GK)

Slika 35: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Oseku (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (kmetijska stavba)

$$V = V_{pko_VT} \times FI_{pko}$$

$$V_{pko_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{pko_VT} = 0 + 36.30 \text{ m}^2 \times 11 \text{ €/m}^2 \quad V_{pko_VT} = 399,30 \text{ €}$$

$$FI_{pko} = 0.3$$

$$V = 399,30 \text{ €} \times 0.3 = \mathbf{119,79 \text{ €}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba garaža

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

$$V = V_{\text{gar_VT}} \times Fl_{\text{gar}}$$

$$V_{\text{gar_VT}} = VT_{\text{osnove}} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{\text{gar_VT}} = 4.100 \text{ €} + 5.3 \text{ m}^2 \times 161,54 \text{ €/m}^2 = 4.956,16 \text{ €}$$

$$Fl_{\text{gar}} = 1$$

$$V = 4.956,16 \text{ €} \times 1 = \mathbf{4.956,16 \text{ €}}$$

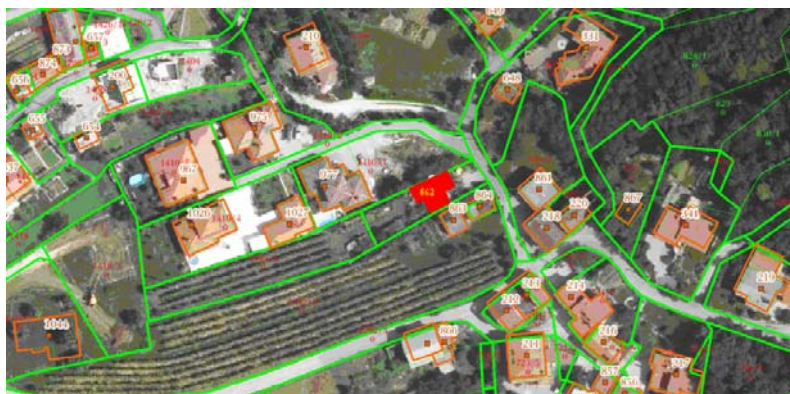


Grafikon 3: Prikaz vrednosti stavbe 167, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.4 Kmetijska stavba v Vipavskem Križu, evidentirana v kataster stavb 14. 10. 2014

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 862
- Katastrska občina: 2391 – Vipavski Križ
- Parcelna številka: 1414/5
- Občina: Ajdovščina



Kmetijska stavba je samostojna, zgrajena leta 1935, konstrukcija stavbe je zgrajena iz različnih materialov, nima centralnega ogrevanja, ima pa priključek na vodovodno omrežje in električno omrežje, nima priključka na kanalizacijsko omrežje. Streha objekta je bila obnovljena leta 1999.

Slika 36: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Vipavskem Križu (Kaliopa, 2015).

b) Podatki o delih stavbe 862, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1271401 (drug kmetijski del stavbe)
- Površina dela stavbe (m²): 59.20
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 59.20

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: PKO_312952
- Vrednostna raven: 1
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 10.000 €



- Koordinate centroida stavbe:

y = 413034 x = 81994 (GK)

Slika 37: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Vipavskem Križu (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (kmetijska stavba)

$$V = V_{pko_VT} \times Fl_{pko}$$

$$V_{pko_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{pko_VT} = 550 \text{ €} + 9.2 \text{ m}^2 \times 4 \text{ €/m}^2 = 586,80 \text{ €}$$

$$Fl_{pko} = 0.3$$

$$V = 586,80 \text{ €} \times 0.3 = \mathbf{176,04 \text{ €}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba garaža

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

$$V = V_{gar_VT} \times Fl_{gar}$$

$$V_{gar_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 4.100 \text{ €} + 28.2 \text{ m}^2 \times 161,54 \text{ €/m}^2 = 8.655,43 \text{ €}$$

$$Fl_{gar} = 1$$

$$V = 8.655,43 \text{ €} \times 1 = \mathbf{8.655,43 \text{ €}}$$



Grafikon 4: Prikaz vrednosti stavbe 862, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.5 Kmetijska stavba v Šempasu, evidentirana v kataster stavb 19. 4. 2010

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 154
- Katastrska občina: 2313 – Šempas
- Parcelna številka: 105/1
- Občina: Nova Gorica



Kmetijska stavba je samostojna, zgrajena leta 1998, material nosilne konstrukcije je opeka, stavba ima priključek na vodovodno omrežje in električno omrežje.

Slika 38: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Šempasu (Prostorski portal, 2016).

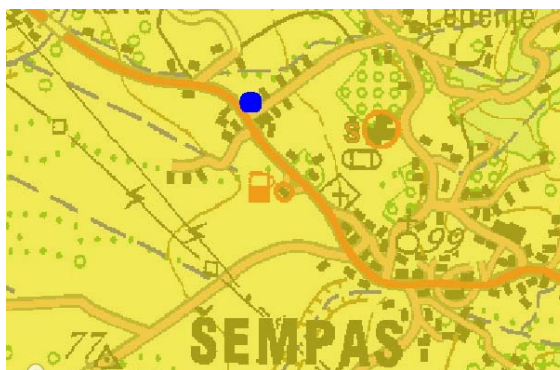
b) Podatki o delih stavbe 154, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1271401 (drug kmetijski del stavbe)
- Površina dela stavbe (m²): 38.40
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 38.40

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: PKO_312952

- Vrednostna raven: 1
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 10.000 €



- Koordinate centroida stavbe:

y = 402509 x = 88364 (GK)

Slika 39: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Šempasu (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (kmetijska stavba)

$$V = V_{pko_VT} \times F_{l_pko}$$

$$V_{pko_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{pko_VT} = 0 + 38.40 \text{ m}^2 \times 64.00 \text{ €/m}^2 \quad V_{pko_VT} = 2.457,60 \text{ €}$$

$$F_{l_pko} = 0.3$$

$$V = 2.457,60 \text{ €} \times 0.3 = \underline{\underline{737,28 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba garaža

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049
- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €

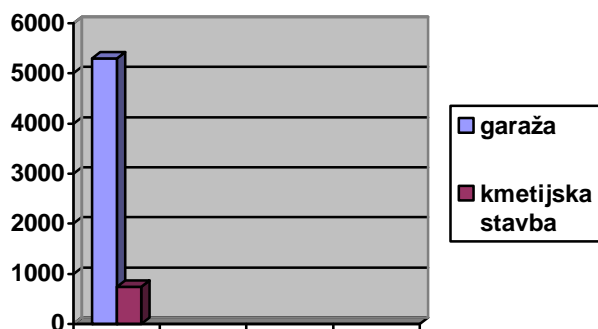
$$V = V_{\text{gar_VT}} \times Fl_{\text{gar}}$$

$$V_{\text{gar_VT}} = VT_{\text{osnove}} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{\text{gar_VT}} = 4.100 \text{ €} + 7.40 \text{ m}^2 \times 161,54 \text{ €/m}^2 = 5.295,40 \text{ €}$$

$$Fl_{\text{gar}} = 1$$

$$V = 5.295,40 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{5.295,40 \text{ €}}}$$

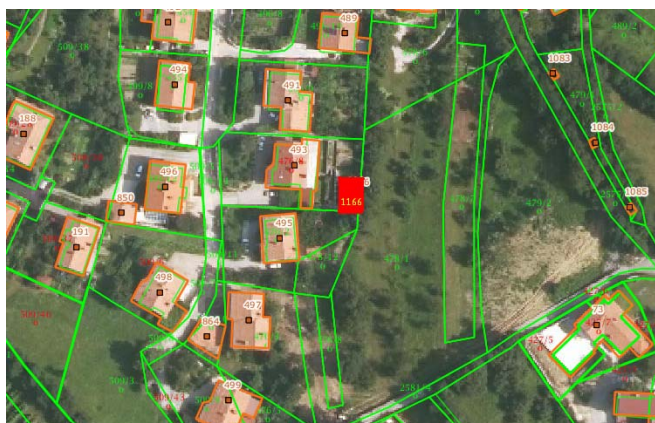


Grafikon 5: Prikaz vrednosti stavbe 154, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.6 Kmetijska stavba v Vipavi, evidentirana v kataster stavb 31. 7. 2014

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 1166
- Katastrska občina: 2401 – Vipava
- Parcelna številka: 476/8
- Občina: Vipava



Kmetijska stavba je samostoječa, zgrajena leta 2005, material nosilne konstrukcije je kamen, stavba ima priključek na električno omrežje.

Slika 40: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Vipavi (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 1166, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1271401 (drug kmetijski del stavbe)
- Površina dela stavbe (m²): 20.20
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 20.20

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

• Oznaka vrednostne cone:
PKO_312952

• Vrednostna raven: 1

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 10.000 €

• Koordinate centroida stavbe:

y = 419626 x = 77480 (GK)



Slika 41: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Vipavi (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (kmetijska stavba)

$$V = V_{pko_VT} \times Fl_{pko}$$

$$V_{pko_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{pko_VT} = 0 + 20.20 \text{ m}^2 \times 144 \text{ €/m}^2 \quad V_{pko_VT} = 2.908,80 \text{ €}$$

$$Fl_{pko} = 0.3$$

$$V = 2.908,80 \text{ €} \times 0.3 = \underline{\underline{872,64 \text{ €}}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba garaža

• Oznaka vrednostne cone: GAR_375944

• Vrednostna raven: 10

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 4.120 €

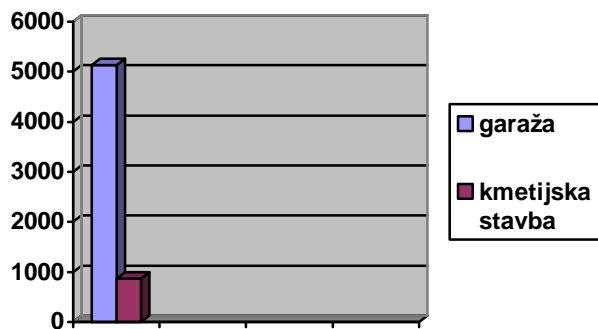
$$V = V_{gar_VT} \times Fl_{gar}$$

$$V_{gar_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 4.614 \text{ €} + 4.20 \text{ m}^2 \times 123,60 \text{ €/m}^2 = 5.133,12 \text{ €}$$

$$Fl_{gar} = 1$$

$$V = 5.133,12 \text{ €} \times 1 = \underline{\underline{5.133,12 \text{ €}}}$$



Grafikon 6: Prikaz vrednosti stavbe 1166, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.7 Kmetijska stavba v Ajdovščini, evidentirana v kataster stavb 4. 12. 2013

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 2089
- Katastrska občina: 2392 – Ajdovščina
- Parcelna številka: 948/2
- Občina: Ajdovščina



Stavba je samostojna, zgrajena leta 2006, material nosilne konstrukcije je kamen, stavba nima centralnega ogrevanja, priključka na vodovodno omrežje, električno omrežje in kanalizacijsko omrežje.

Slika 42: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Ajdovščini (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 2089, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1274018 (drvarnica)
- Površina dela stavbe (m²): 34.80
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 34.80

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

• Oznaka vrednostne cone: PND_345849

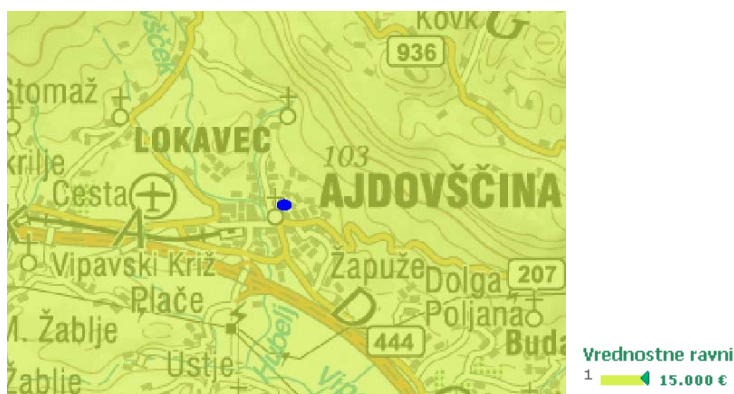
• Vrednostna raven: 1

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 10.000 €

• Koordinate centroida stavbe:

y = 415600 x = 83183 (GK)



Slika 43: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Ajdovščini (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (kmetijska stavba)

$$V = V_{pnd_VT} \times Fl_{pnd}$$

$$V_{pnd_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{pnd_VT} = 0 + 34.80 \text{ m}^2 \times 249 \text{ €/m}^2 \quad V_{pnd_VT} = 8.665 \text{ €}$$

$$Fl_{pnd} = 0.35 \text{ (iz vrednosti točkovnika)}$$

$$V = 8.665 \text{ €} \times 0.35 = \mathbf{3.033 \text{ €}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba garaža

• Oznaka vrednostne cone: GAR_376013

• Vrednostna raven: 13

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 6.830 €

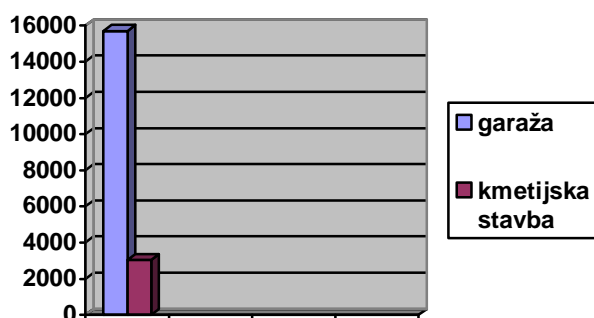
$$V = V_{gar_VT} \times Fl_{gar}$$

$$V_{gar_VT} = VT_{osnove} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{gar_VT} = 13.660 \text{ €} + 3.80 \text{ m}^2 \times 538,20 \text{ €/m}^2 = 15.705,16 \text{ €}$$

$$Fl_{gar} = 1$$

$$V = 15.705,16 \text{ €} \times 1 = \mathbf{15.705,16 \text{ €}}$$

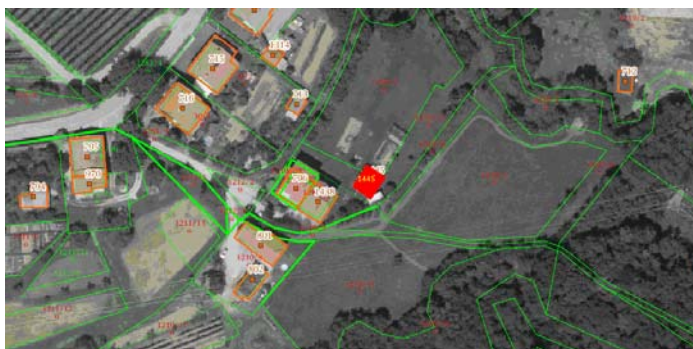


Grafikon 7: Prikaz vrednosti stavbe 2089, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.8 Kmetijska stavba v Kromberku, evidentirana v kataster stavb 23. 7. 2015

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 1445
- Katastrska občina: 2302 – Kromberk
- Parcelna številka: 1210/22
- Občina: Nova Gorica



Kmetijska stavba je samostojna, zgrajena leta 2011, material nosilne konstrukcije je opeka, stavba nima centralnega ogrevanja, priključka na vodovodno omrežje, električno omrežje in kanalizacijsko omrežje.

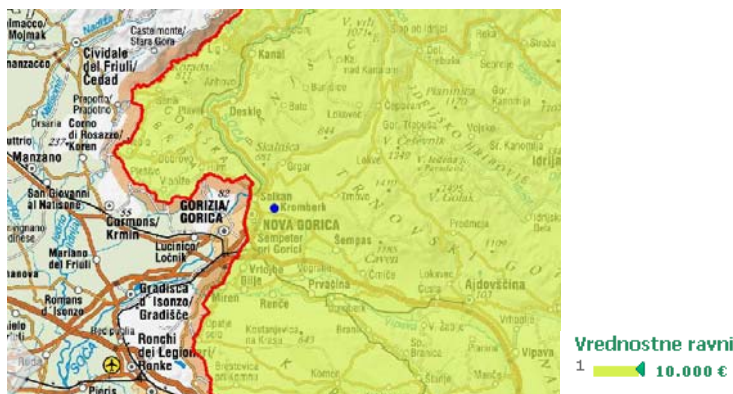
Slika 44: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Kromberku (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 1445, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1271401 (drug kmetijski del stavbe)
- Površina dela stavbe (m²): 23.60
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 23.60

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: PKO_312952
- Vrednostna raven: 1
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 10.000 €
- Koordinate centroida stavbe:



$y = 398309$ $x = 91220$ (GK)

Slika 45: Lokacija obravnavane kmetijske stavbe v Kromberku (ZVN, 2016).

č) Izračun vrednosti nepremičnine (kmetijska stavba)

$$V = V_{pko_VT} \times F_{l_pko}$$

$$V_{pko_VT} = V_{Tosnove} + P_d \text{ m}^2 \times V_{Td} \text{ m}^2$$

$$V_{pko_VT} = 0 + 23.60 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \quad V_{pko_VT} = 4.720 \text{ €}$$

$$V = 4.720 \text{ €} \times 0.3 = \mathbf{1.416 \text{ €}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba garaža

- Oznaka vrednostne cone: GAR_375993
- Vrednostna raven: 15
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 9.470 €

$$V = V_{\text{gar_VT}} \times Fl_{\text{gar}}$$

$$V_{\text{gar_VT}} = VT_{\text{osnove}} + Pd \text{ m}^2 \times VTd \text{ m}^2$$

$$V_{\text{gar_VT}} = 12.027 \text{ €} + 2.6 \text{ m}^2 \times 691,31 \text{ €/m}^2 = 13.824,41 \text{ €}$$

$$Fl_{\text{gar}} = 1$$

$$V = 13.824,41 \text{ €} \times 1 = \mathbf{13.824,41 \text{ €}}$$



Grafikon 8: Prikaz vrednosti stavbe 1445, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.9 Garaža v Šmihelu, evidentirana v kataster stavb 23. 1. 2014

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 304
- Katastrska občina: 2309 – Šmihel
- Parcelna številka: 4467/25
- Občina: Nova Gorica

Garaža je samostoječa, zgrajena leta 2013, material nosilne konstrukcije je opeka, garaža nima priključka na vodovodno omrežje in električno omrežje.



Slika 46: Lokacija obravnavane garaže v Šmihelu (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 304, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1242001 (garaža)
- Površina dela stavbe (m²): 37.00
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 37.00

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

- Oznaka vrednostne cone: GAR_376049

- Vrednostna raven: 6
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 2.050 €



- Koordinate centroida stavbe:

Slika 47: Lokacija obravnavane garaže v Šmihelu (ZVN, 2016).

y = 400528 x = 90175 (GK)

č) Izračun vrednosti nepremičnine (garaža)

$$V = V_{\text{gar_VT}} \times F_{\text{l_gar}}$$

$$V_{\text{gar_VT}} = V_{\text{Tosnove}} + P_d \text{ m}^2 \times V_{\text{Td}} \text{ m}^2$$

$$V_{\text{gar_VT}} = 4.100 \text{ €} + 6 \text{ m}^2 \times 161,54 \text{ €/m}^2 = 5.069,24 \text{ €}$$

$$F_{\text{l_gar}} = 1$$

$$V = 5.069,24 \text{ €} \times 1 = \mathbf{5.069,24 \text{ €}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba kmetijska stavba

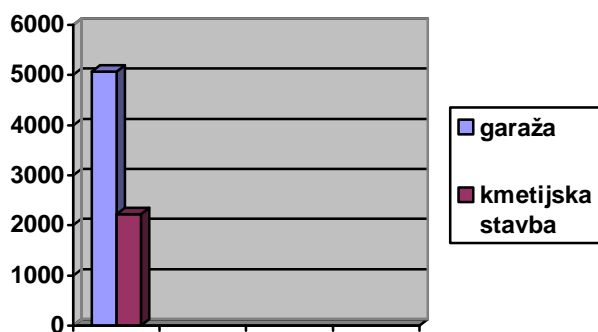
- Oznaka vrednostne cone: PKO_312952
- Vrednostna raven: 1
- Zmnožek indeksov vrednosti: 1
- Referenčna vrednost: 10000 €

$$V = V_{\text{pko_VT}} \times F_{\text{l_pko}}$$

$$V_{\text{pko_VT}} = V_{\text{Tosnove}} + P_d \text{ m}^2 \times V_{\text{Td}} \text{ m}^2$$

$$V_{\text{pko_VT}} = 0 + 37 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \quad V_{\text{pko_VT}} = 7.400 \text{ €}$$

$$V = 7.400 \text{ €} \times 0.3 = \mathbf{2.220 \text{ €}}$$



Grafikon 9: Prikaz vrednosti stavbe 304, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.

6.10 Garaža v Kromberku, evidentirana v kataster stavb 2. 11. 2010

a) Podatki o stavbi:

- Številka stavbe: 1392
- Katastrska občina: 2302 – Kromberk
- Parcelna številka: 40/9
- Občina: Nova Gorica



Garaža je samostoječa, zgrajena leta 2003, material nosilne konstrukcije je opeka, garaža nima centralnega ogrevanja, ima pa priključka na vodovodno omrežje in električno omrežje.

Slika 48: Lokacija obravnavane garaže v Šmihelu (Prostorski portal, 2016).

b) Podatki o delih stavbe 304, prostori, uporabna površina

- Številka dela stavbe: 1
- Dejanska raba dela stavbe: 1242001 (garaža)
- Površina dela stavbe (m²): 23.50
- Uporabna površina dela stavbe (m²): 23.50

c) Lokacija vrednostne cone in vrednostne ravni

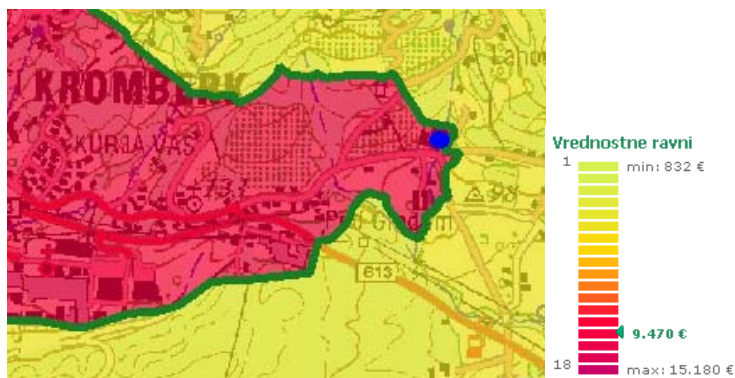
• Oznaka vrednostne cone: GAR_375993

• Vrednostna raven: 15

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 9.470 €

• Koordinate centroida stavbe:



Slika 49: Lokacija obravnavane garaže v Kromberku (ZVN, 2016).

$y = 398750$ $x = 91440$ (GK)

č) Izračun vrednosti nepremičnine (garaža)

$$V = V_{\text{gar_VT}} \times F_{\text{l_gar}}$$

$$V_{\text{gar_VT}} = V_{\text{Tosnove}} + P_d \text{ m}^2 \times V_{\text{Td}} \text{ m}^2$$

$$V_{\text{gar_VT}} = 12.027 \text{ €} + 2.5 \text{ m}^2 \times 691,31 \text{ €/m}^2 = 13.755,28 \text{ €}$$

$$F_{\text{l_gar}} = 1$$

$$V = 13.755,28 \text{ €} \times 1 = \mathbf{13.755,28 \text{ €}}$$

d) Izračun vrednosti nepremičnine v primeru, ko bi bila stavba kmetijska stavba

• Oznaka vrednostne cone: PKO_312952

• Vrednostna raven: 1

• Zmnožek indeksov vrednosti: 1

• Referenčna vrednost: 10.000 €

$$V = V_{\text{pko_VT}} \times F_{\text{l_pko}}$$

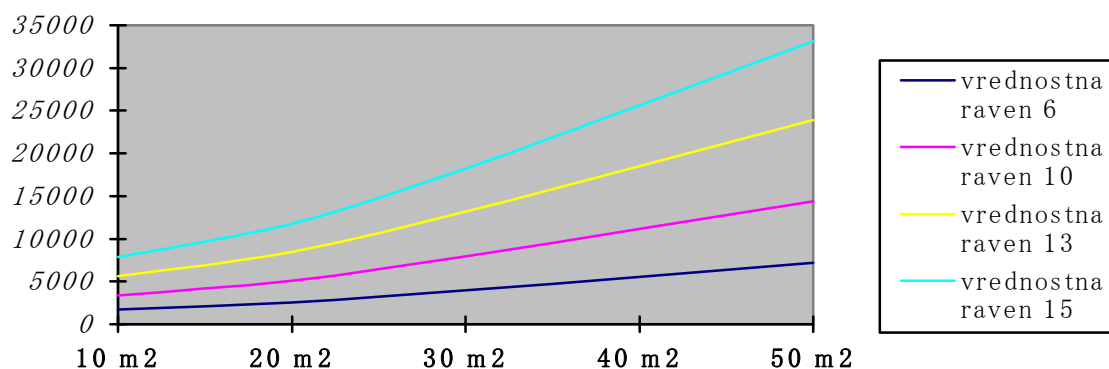
$$V_{\text{pko_VT}} = V_{\text{Tosnove}} + P_d \text{ m}^2 \times V_{\text{Td}} \text{ m}^2$$

$$V_{\text{pko_VT}} = 0 + 23.50 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 \quad V_{\text{pko_VT}} = 2.350 \text{ €}$$

$$V = 2.350 \text{ €} \times 0.3 = \mathbf{783 \text{ €}}$$

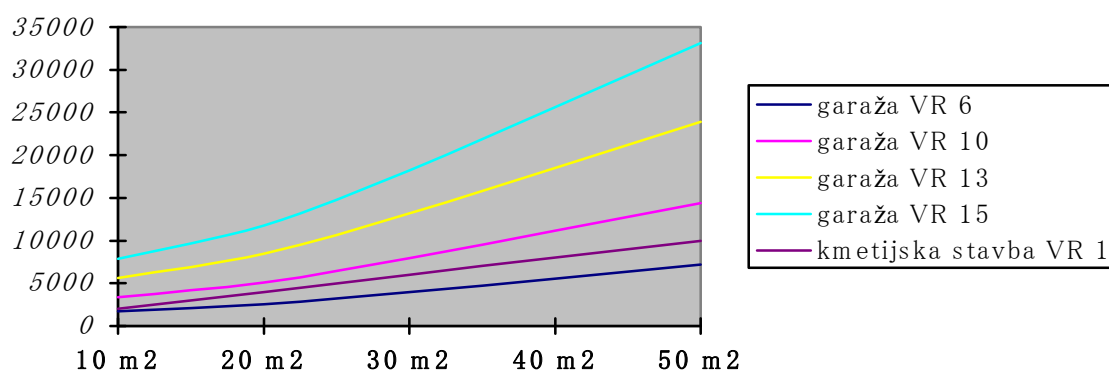


Grafikon 10: Prikaz vrednosti stavbe 1392, evidentirane kot garaža ali pa kot kmetijska stavba.



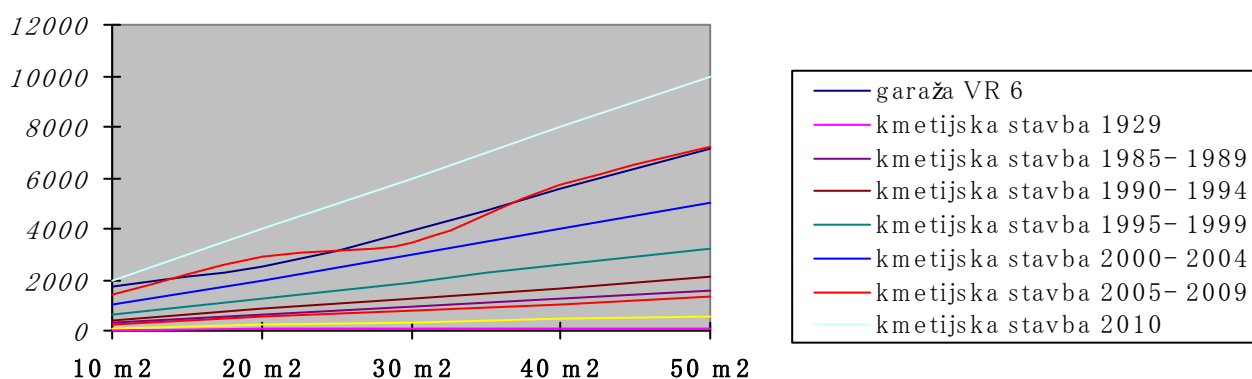
Grafikon 11: Prikaz vrednosti garaž pri vrednostnih ravneh 6, 10, 13, 15 (ZVN, 2016).

Grafikon 11 prikazuje vrednosti garaž za posamezne vrednostne ravni ter velikosti garaže na obravnavanem območju.



Grafikon 12: Prikaz vrednosti garaž pri vrednostnih ravneh 6, 10, 13, 15 v primerjavi s kmetijsko stavbo, grajeno po letu 2010 (ZVN, 2016).

V grafikonu 12 lahko opazimo, da je vrednost garaže v vseh primerih, ko so garaže locirane v vrednostnih ravneh 10, 13 in 15, večja od kmetijske stavbe pri istih kvadraturah, vrednost kmetijske stavbe, ki je večja od garaže, nastopi šele takrat, ko je kmetijska stavba grajena po letu 2010 in locirana v območju vrednostne ravni 6 za garaže.



Grafikon 13: Primerjava vrednosti garaže pri vrednostni ravni 6 in kmetijskimi stavbami, grajenimi do leta 2010 pri vrednostni ravni 1 (ZVN, 2016).

V grafikonu 13 lahko opazimo, da je vrednost garaže, locirane v vrednostni ravni 6, večja kot vrednost kmetijske stavbe v vseh primerih, ko je kmetijska stavba zgrajena do leta 2004, in manjša, ko je kmetijska stavba zgrajena po letu 2010. Poseben primer nastane takrat, ko je kmetijska stavba zgrajena med letoma 2005 in 2009. Iz grafikona lahko razberemo, da velikost objekta pogojuje, katera stavba je ovrednotena več kot druga. Pri kvadraturi stavbe 10 m² in 30 m² opazimo, da je garaža ovrednotena več kot kmetijska stavba, pri kvadraturah stavbe 20 m², 40 m² in več pa je vrednost kmetijske stavbe več ovrednotena.

7 SIMULACIJA IZRAČUNA POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI REFERENČNIH NEPREMIČNIN ZA MODELA HIŠE IN GARAŽE

V poglavju simulacija izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin sem se poskušal osredotočiti le na nepremičnine modela za hiše in garaže. Pri tem sem upošteval podatke, ki pripadajo referenčnim nepremičninam pri obeh modelih. V analizo sem zajel le vrednostne ravni nepremičnin, ki sem jih določil v obravnavanem območju goriške regije. Vsaki vrednostni ravni pri modelu hiše sem analiziral posplošeno tržno vrednost nepremičnine na dva različna načina. V prvem primeru sem izračunal posplošeno vrednost nepremičnine, ko je nepremičnina evidentirana kot samostojna enostanovanjska hiša z garažo v njej, v drugem primeru sem stanovanjsko hišo ločil od garaže in tako evidentiral vsako stavbo posebej. Stavbama (hiši in garaži) sem posebej izračunal njihove posplošene tržne vrednosti.

Na obravnavanem območju goriške regije nastopajo pri modelu za hiše vrednostne ravni 5, 7, 8, 9, 11, 12, 14 ter 15, pri modelu za garaže pa vrednostne ravni 6, 10, 13 ter 15. Pri referenčni nepremičnini za model hiše sem upošteval naslednje karakteristike: površina hiše je v prvem primeru 163 m², v drugem pa 150 m², površina zemljišča je 600 m², leto izgradnje je 1980, na hiši niso bila izvedena nobena obnovitvena dela, hiša ima elektriko, vodovod centralno ogrevanje in kanalizacijo, zgrajena je iz opeke in ni locirana v bližini linijskih objektov. Razmerje površin med uporabno in neto površino je v prvem primeru večje od 0.8, v drugem primeru pa manjše od 0.8. V drugem primeru je referenčna površina hiše manjša za 13 m², to pa zato, ker sem to površino upošteval pri površini garaže. Pri referenčni nepremičnini pri modelu vrednotenja za garažo sem upošteval naslednje lastnosti: dejanska raba dela stavbe je garaža (šifra dejanske rabe je 1242001) z uporabno površino 13 m².

Preglednica 6: Posplošena tržna vrednost za enostanovanjsko stavbo in garažo v njej (Primer 1) (ZVN, 2016).

Vrednostna raven pri modelu za hiše	Posplošena tržna vrednost (€)
VR 5	63.387,66
VR 7	84.212,08
VR 8	96.885,01
VR 9	100.229,05
VR 11	119.203,47
VR 12	130.841,03
VR 14	166.760,38
VR 15	190.240,22

V preglednici 6 je izračunana posplošena tržna vrednost pri modelu hiše za vrednostne ravni, ki so zajete na obravnavanem območju goriške regije. Izračun je izveden za primer, ko je stavba evidentirana kot enostanovanjska stavba z enim delom, garaža pa je upoštevana kot neuporabna površina v stavbi.

Preglednica 7: Posplošena tržna vrednost za enostanovanjsko stavbo in garažo ob njej (Primer 2) (ZVN, 2016).

Vrednostna raven pri modelu za hiše	Posplošena tržna vrednost za hiše (€)	Posplošena tržna vrednost za garaže (€)	Skupaj vrednost hiša + garaža
VR 5	63.000	2.050	65.050
VR 7	83.700	2.050	85.750
VR 8	96.300	4.120	100.420
VR 9	99.630	2.050	101.680
VR 11	121.040	2.050	123.090
VR 12	132.824	6.830	139.654
VR 14	169.200	9.470	178.670
VR 15	192.960	9.470	202.430

V preglednici 7 sem prikazal posplošeno tržno vrednost pri modelu hiše in pri modelu za garaže, za vrednostne ravni, ki so zajete na obravnavanem območju goriške regije. Izračun je izveden za primer, ko je stavba evidentirana kot enostanovanjska stavba z enim delom, poleg nje pa je kot samostojna stavba evidentirana tudi garaža.

Preglednica 8: Primerjava posplošene tržne vrednosti za oba primera (ZVN, 2016).

Vrednostna raven pri modelu za hiše	Posplošena tržna vrednost za hiše (€) Primer 1	Skupaj vrednost hiša + garaža (€) Primer 2	Razlika vrednosti (Primer 2 – Primer1)
VR 5	63.387,66	65.050	1.662,34
VR 7	84.212,08	85.750	1.537,92
VR 8	96.885,01	100.420	3.534,99
VR 9	100.229,05	101.680	1.450,95
VR 11	119.203,47	123.090	3.886,53
VR 12	130.841,03	139.654	8.812,97
VR 14	166.760,38	178.670	11.909,62
VR 15	190.240,22	202.430	12.189,78

V preglednici 8 sem prikazal razliko vrednosti posplošene tržne vrednosti pri vrednostnih ravneh za model hiše v dveh različnih primerih evidentiranja stavbe.

Če primerjamo dobljene rezultate (preglednica 8), ugotovimo, da je posplošena tržna vrednost nepremičnine, pri vseh vrednostnih ravneh, večja, ko sta stavbi evidentirani v kataster stavb posebej (Primer 2).

8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Geodetska uprava Republike Slovenije je lastnikom nepremičnin konec septembra leta 2010 začela pošiljati poskusne ocene vrednosti nepremičnin, vendar je zaradi številnih napačnih podatkov o nepremičninah in posledično napačnih vrednosti nepremičnin vlada postopek zamrznila ter sprejela ustrezne postopke za posredovanje pripomb na obstoječe podatke o nepremičninah in na modele vrednotenja nepremičnin.

V diplomski nalogi je analiziran vpliv evidentiranja nepremičnin na posplošeno tržno vrednost posamezne nepremičnine. Na podlagi desetih primerov in analize izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin je bilo ugotovljeno, da je najbolj smotno, če se v primeru, ko se stanovanjske hiše drži tudi garaža, evidentira v kataster stavb obe stavbi kot eno stavbo z enim delom. V tem primeru je vrednost nepremičnine v povprečju za 10.27 % nižja, kot če bi vsako stavbo evidentirali posebej.

Sledila je analiza izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin pri kmetijskih stavbah in garažah na desetih primerih. Primerjal sem vrednosti med kmetijsko stavbo in garažo z enakimi karakteristikami ter ugotovil, da je v večini primerov posplošena tržna vrednost pri garažah večja kot pri kmetijskih stavbah.

Na podlagi izračunov posplošene tržne vrednosti nepremičnin pri hišah, garažah in kmetijskih stavbah in simulaciji izračuna posplošene tržne vrednosti referenčnih nepremičnin pri modelu za hiše in garaže lahko sklepam, da so podatki o starosti nepremičnine, razmerje med uporabno in neto površino nepremičnine, dejanska raba nepremičnine ter lokacija stavbe ključni podatki o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine.

Simulacija izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin za modela hiša in garaža je potrdila tezo, da je vrednost nepremičnine v primeru, ko je stavba evidentirana v kataster stavb kot ena stavba, nižja kot v primeru, če sta stavbi hiša in garaža evidentirani v kataster stavb vsaka posebej.

V primerih, ko hiše ležijo na območjih višjih vrednostnih ravni in je površina garaže velika (obravnavani primeri 5.1, 5.5, 5.8, 5.9, 5.10), razberemo, da je že sama vrednost hiše (brez pripadajoče garaže) višja, kot če je stavba evidentirana kot hiša in garaža skupaj. Do te razlike

v posplošeni tržni vrednosti pride zaradi razmerja uporabne in neto površine nepremičnine, saj je faktor razmerja površin, ki se uporablja pri izračunu posplošene tržne vrednosti nepremičnin, v drugem primeru višji.

Menim, da bi morali biti postopki za izračun vrednosti nepremičnin pri modelih za stavbe (hiše in garaže) pripravljene tako, da različen način evidentiranja stavbe v kataster stavb ne bi vplival na vrednost nepremičnine in bi bila vrednost nepremičnine ne glede na način evidentiranja stavbe enolično določena, zaradi česar morajo biti tudi navodila za evidentiranje stavb v kataster stavb nedvoumna.

VIRI

- [1] Berden, B, Janežič, M.(2008). Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin. Ljubljana, Geodetska uprava RS: 34 str.
- [2] Dr. Grum, B. (2012). Vrednotenje nepremičnin, E-učbenik za študente. Nova Gorica, Evropska pravna fakulteta: 149 str.
- [3] Vlada pripravlja davek, lastniki pozabili na nepremičnine?.2015.
<http://www.delo.si/gospodarstvo/finance/davek-vse-blize-lastniki-pozabili-na-nepremicnine.html> (Pridobljeno 20.7.2015.)
- [4] Dolga zgodovina nepremičninskega davka. 2014.
<http://www.delo.si/gospodarstvo/finance/dolga-zgodovina-nepremicninskega-davka.html> (Pridobljeno 25.7 .2014.)
- [5] Vrednostne cone. 2015:str.3
http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/struktura/vrednostne_cone_opis.pdf
(Pridobljeno 10.9.2015.)
- [6] O vrednosti nepremičnin.2014.
<http://prostor3.gov.si/zvn/ocenjevanje.html> (Pridobljeno 11. 7. 2014.)
- [7] Goriška statistična regija.2014.
http://sl.wikipedia.org/wiki/Gori%C5%A1ka_regija (Pridobljeno 7. 7. 2014.)
- [8] Mestna občina Nova Gorica.2014.
http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Nova_Gorica (Pridobljeno 7. 7. 2014.)
- [9] Občina Ajdovščina.2014.
http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ajdov%C5%A1%C4%8Dina
(Pridobljeno 7. 7. 2014.)
- [10] Občina Vipava.2014.
http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Vipava (Pridobljeno 7. 7. 2014.)
- [11] Prostorski informacijski sistem občin.2014.
http://www.geoprostor.net/PisoPortal/vsebine_ren.aspx (Pridobljeno 11. 8. 2014.)
- [12] Režek, J. 2005. Urejanje prostora, geodezija in zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Ljubljana, Zveza geodetov Slovenije:8 str.
http://www.lgd.si/zgodovina/2005/geodan05/izvlecki/1-1_rezek.pdf (Pridobljeno 11. 8. 2014.)
- [13] Občina Vipava.2014.

- <http://www.vipava.si/?lng=slo&vie=cnt&gr1=sprObc> (Pridobljeno 8. 7. 2014.)
- [14] Mitovič, D. 2010. Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 54,2: 228–241.
- [15] Mistrstvo za infrastrukturo in prostor. 2014. Zbirka vrednotenja nepremičnin.
<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (Pridobljeno 27. 8. 2014.)
- [16] Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin . Uradni list RS, št. 94/2008: 12770-12772.
- [17] Pšunder, I., Tominc, P. 2013. Možnosti za uporabo posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Maribor, Geodetski vestnik 57,4: 734–746.
- [18] Smodiš, M. 2011. Vlada je sprejela uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 55,4: 795–796.
- [19] Smodiš, M. 2011. Zaključevanje uvedbe množičnega vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 55,2: 334–348.
- [20] Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014. Uradni list RS, št. 13/15:1109-1110.
- [21] Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin . Uradni list RS, št. 95/2011:12463-12658.
- [22] Vugrin, M. Vrednost nepremičnin po množičnem vrednotenju.
<http://izs.mitv.si/#/asset/fC2Ey7A4Zro6RXhva> (Pridobljeno 27. 8. 2014.)
- [23] Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006). Uradni list RS, št. 50/2006:5319-5333.

PRILOGE

Priloga A: Vrednostne tabele za hiše

Priloga B: Vrednostne tabele za garaže

Priloga C: Vrednostne tabele za kmetijske stavbe

PRILOGA A

VREDNOSTNE TABELA ZA HIŠE

VREDNOSTNA RAVEN 8

Površina (m ²)		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 m ²	343,62	477,25	591,79	687,24	763,60	897,23	1.011,77	1.126,31	1.145,40	1.164,49	1.183,58
50 - 99	Osnova	17.181	23.863	29.590	34.362	38.180	44.862	50.589	56.316	57.270	58.225	59.179
	Dodatni m ²	324,53	381,80	419,98	458,16	496,34	534,52	591,79	649,06	687,24	706,33	725,42
100 - 124	Osnova	33.408	42.953	50.589	57.270	62.997	71.588	80.178	88.769	91.632	93.541	95.450
	Dodatni m ²	305,44	343,62	381,80	419,98	458,16	496,34	534,52	572,70	610,88	649,06	649,06
125 - 149	Osnova	41.044	51.543	60.134	67.770	74.451	83.996	93.541	103.086	106.904	109.768	111.677
	Dodatni m ²	229,08	305,44	343,62	381,80	419,98	458,16	496,34	534,52	572,70	610,88	649,06
150 - 199	Osnova	46.771	59.179	68.724	77.315	84.951	95.450	105.950	116.449	121.222	125.040	127.903
	Dodatni m ²	209,99	267,26	324,53	362,71	400,89	439,07	458,16	515,43	534,52	553,61	572,70
200 - 249	Osnova	57.270	72.542	84.951	95.450	104.995	117.404	128.858	142.221	147.948	152.720	156.538
	Dodatni m ²	133,63	171,81	190,90	209,99	229,08	248,17	267,26	305,44	324,53	343,62	362,71
250 - 299	Osnova	63.952	81.133	94.496	105.950	116.449	129.812	142.221	157.493	164.174	169.901	174.674
	Dodatni m ²	133,63	152,72	171,81	190,90	209,99	229,08	248,17	286,35	305,44	324,53	343,62
300 -	Osnova	70.633	88.769	103.086	115.495	126.949	141.266	154.629	171.810	179.446	186.128	191.855
	Dodatni m ²	114,54	133,63	152,72	171,81	190,90	209,99	229,08	248,17	267,26	286,35	305,44

Vrednost zemljišča

Št. vred. ravni	Zemljišče Z0 (do 150 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z1 (od 150 do 600 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z2 (od 600 do 1200 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z3 (od 1200 do 2400 m ²) EUR/m ²
8	41,00	12,00	9,00	2,40

VREDNOSTNA RAVEN 9

Površina (m ²)		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 m ²	390,96	543,00	673,32	781,92	868,80	1.020,84	1.151,16	1.281,48	1.303,20	1.324,92	1.346,64
50 - 99	Osnova	19.548	27.150	33.666	39.096	43.440	51.042	57.558	64.074	65.160	66.246	67.332
	Dodatni m ²	369,24	434,40	477,84	521,28	564,72	608,16	673,32	738,48	781,92	803,64	825,36
100 - 124	Osnova	38.010	48.870	57.558	65.160	71.676	81.450	91.224	100.998	104.256	106.428	108.600
	Dodatni m ²	347,52	390,96	434,40	477,84	521,28	564,72	608,16	651,60	695,04	738,48	738,48
125 - 149	Osnova	46.698	58.644	68.418	77.106	84.708	95.568	106.428	117.288	121.632	124.890	127.062
	Dodatni m ²	260,64	347,52	390,96	434,40	477,84	521,28	564,72	608,16	651,60	695,04	738,48
150 - 199	Osnova	53.214	67.332	78.192	87.966	96.654	108.600	120.546	132.492	137.922	142.266	145.524
	Dodatni m ²	238,92	304,08	369,24	412,68	456,12	499,56	521,28	586,44	608,16	629,88	651,60
200 - 249	Osnova	65.160	82.536	96.654	108.600	119.460	133.578	146.610	161.814	168.330	173.760	178.104
	Dodatni m ²	152,04	195,48	217,20	238,92	260,64	282,36	304,08	347,52	369,24	390,96	412,68
250 - 299	Osnova	72.762	92.310	107.514	120.546	132.492	147.696	161.814	179.190	186.792	193.308	198.738
	Dodatni m ²	152,04	173,76	195,48	217,20	238,92	260,64	282,36	325,80	347,52	369,24	390,96
300 -	Osnova	80.364	100.998	117.288	131.406	144.438	160.728	175.932	195.480	204.168	211.770	218.286
	Dodatni m ²	130,32	152,04	173,76	195,48	217,20	238,92	260,64	282,36	304,08	325,80	347,52

Vrednost zemljišča

Št. vred. ravni	Zemljišče Z0 (do 150 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z1 (od 150 do 600 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z2 (od 600 do 1200 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z3 (od 1200 do 2400 m ²) EUR/m ²
9	51,00	15,00	12,00	2,80

VREDNOSTNA RAVEN 11

Površina (m ²)		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 m ²	759,92	895,62	1.004,18	1.139,88	1.221,30	1.357,00	1.492,70	1.601,26	1.628,40	1.655,54	1.682,68
50 - 99	Osnova	37.996	44.781	50.209	56.994	61.065	67.850	74.635	80.063	81.420	82.777	84.134
	Dodatni m ²	434,24	542,80	569,94	597,08	678,50	732,78	814,20	895,62	922,76	922,76	922,76
100 - 124	Osnova	59.708	71.921	78.706	86.848	94.990	104.489	115.345	124.844	127.558	128.915	130.272
	Dodatni m ²	325,68	434,24	488,52	542,80	597,08	651,36	705,64	759,92	814,20	868,48	922,76
125 - 149	Osnova	67.850	82.777	90.919	100.418	109.917	120.773	132.986	143.842	147.913	150.627	153.341
	Dodatni m ²	271,40	379,96	434,24	488,52	542,80	597,08	597,08	651,36	705,64	759,92	759,92
150 - 199	Osnova	74.635	92.276	101.775	112.631	123.487	135.700	147.913	160.126	165.554	169.625	172.339
	Dodatni m ²	189,98	244,26	271,40	298,54	325,68	352,82	461,38	488,52	542,80	569,94	597,08
200 - 249	Osnova	84.134	104.489	115.345	127.558	139.771	153.341	170.982	184.552	192.694	198.122	202.193
	Dodatni m ²	189,98	217,12	244,26	271,40	298,54	325,68	407,10	461,38	515,66	542,80	569,94
250 - 299	Osnova	93.633	115.345	127.558	141.128	154.698	169.625	191.337	207.621	218.477	225.262	230.690
	Dodatni m ²	189,98	189,98	217,12	244,26	271,40	325,68	379,96	434,24	461,38	488,52	515,66
300 -	Osnova	103.132	124.844	138.414	153.341	168.268	185.909	210.335	229.333	241.546	249.688	256.473
	Dodatni m ²	162,84	162,84	189,98	217,12	244,26	271,40	298,54	325,68	352,82	379,96	407,10

Vrednost zemljišča

Št. vred. ravni	Zemljišče Z0 (do 150 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z1 (od 150 do 600 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z2 (od 600 do 1200 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z3 (od 1200 do 2400 m ²) EUR/m ²
11	78,00	28,00	18,00	3,50

VREDNOSTNA RAVEN 12

Površina (m ²)		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 m ²	850,36	1.002,21	1.123,69	1.275,54	1.366,65	1.518,50	1.670,35	1.791,83	1.822,20	1.852,57	1.882,94
50 - 99	Osnova	42.518	50.111	56.185	63.777	68.333	75.925	83.518	89.592	91.110	92.629	94.147
	Dodatni m ²	485,92	607,40	637,77	668,14	759,25	819,99	911,10	1.002,21	1.032,58	1.032,58	1.032,58
100 - 124	Osnova	66.814	80.481	88.073	97.184	106.295	116.925	129.073	139.702	142.739	144.258	145.776
	Dodatni m ²	364,44	485,92	546,66	607,40	668,14	728,88	789,62	850,36	911,10	971,84	1.032,58
125 - 149	Osnova	75.925	92.629	101.740	112.369	122.999	135.147	148.813	160.961	165.517	168.554	171.591
	Dodatni m ²	303,70	425,18	485,92	546,66	607,40	668,14	668,14	728,88	789,62	850,36	850,36
150 - 199	Osnova	83.518	103.258	113.888	126.036	138.184	151.850	165.517	179.183	185.257	189.813	192.850
	Dodatni m ²	212,59	273,33	303,70	334,07	364,44	394,81	516,29	546,66	607,40	637,77	668,14
200 - 249	Osnova	94.147	116.925	129.073	142.739	156.406	171.591	191.331	206.516	215.627	221.701	226.257
	Dodatni m ²	212,59	242,96	273,33	303,70	334,07	364,44	455,55	516,29	577,03	607,40	637,77
250 - 299	Osnova	104.777	129.073	142.739	157.924	173.109	189.813	214.109	232.331	244.479	252.071	258.145
	Dodatni m ²	212,59	212,59	242,96	273,33	303,70	364,44	425,18	485,92	516,29	546,66	577,03
300 -	Osnova	115.406	139.702	154.887	171.591	188.294	208.035	235.368	256.627	270.293	279.404	286.997
	Dodatni m ²	182,22	182,22	212,59	242,96	273,33	303,70	334,07	364,44	394,81	425,18	455,55

Vrednost zemljišča

Št. vred. ravni	Zemljišče Z0 (do 150 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z1 (od 150 do 600 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z2 (od 600 do 1200 m ²) EUR/m ²	Zemljišče Z3 (od 1200 do 2400 m ²) EUR/m ²
12	96,00	35,00	22,00	4,20

PRILOGA B

VREDNOSTNE TABELE ZA GARAŽE

VREDNOSTNA RAVEN 6

Površina (m ²)		Vrednost
0 - 10	Osnova	0
	Dodatni m ²	169,54
11 - 12	Osnova	1.866
	Dodatni m ²	92,25
13 - 15	Osnova	2.050
	Dodatni m ²	82,00
16 - 20	Osnova	2.296
	Dodatni m ²	61,50
21 - 30	Osnova	2.604
	Dodatni m ²	149,65
31 -	Osnova	4.100
	Dodatni m ²	161,54

VREDNOSTNA RAVEN 10

Površina (m ²)		Vrednost
0 - 10	Osnova	0
	Dodatni m ²	340,72
11 - 12	Osnova	3.749
	Dodatni m ²	185,40
13 - 15	Osnova	4.120
	Dodatni m ²	164,80
16 - 20	Osnova	4.614
	Dodatni m ²	123,60
21 - 30	Osnova	5.232
	Dodatni m ²	300,76
31 -	Osnova	8.240
	Dodatni m ²	324,66

VREDNOSTNA RAVEN 13

Površina (m ²)		Vrednost
0 - 10	Osnova	0
	Dodatni m ²	564,84
11 - 12	Osnova	6.215
	Dodatni m ²	307,35
13 - 15	Osnova	6.830
	Dodatni m ²	273,20
16 - 20	Osnova	7.650
	Dodatni m ²	204,90
21 - 30	Osnova	8.674
	Dodatni m ²	498,59
31 -	Osnova	13.660
	Dodatni m ²	538,20

VREDNOSTNA RAVEN 15

Površina (m ²)		Vrednost
0 - 10	Osnova	0
	Dodatni m ²	783,17
11 - 12	Osnova	8.618
	Dodatni m ²	426,15
13 - 15	Osnova	9.470
	Dodatni m ²	378,80
16 - 20	Osnova	10.606
	Dodatni m ²	284,10
21 - 30	Osnova	12.027
	Dodatni m ²	691,31
31 -	Osnova	18.940
	Dodatni m ²	746,24

PRILOGA C

VREDNOSTNE TABELE ZA KMETIJSKE STAVBE

VREDNOSTNA RAVEN 1

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe								
		- 1929	1930 - 1969	1970 - 1984	1985 - 1989	1990 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	2,00	11,00	26,00	32,00	42,00	64,00	100,00	144,00	200,00
50 - 99	Osnova	100	550	1.300	1.600	2.100	3.200	5.000	7.200	10.000
	Dodatni m ²	2,00	4,00	8,00	10,00	14,00	28,00	56,00	82,00	120,00
100 - 199	Osnova	200	750	1.700	2.100	2.800	4.600	7.800	11.300	16.000
	Dodatni m ²	1,00	3,00	5,00	7,00	13,00	26,00	52,00	77,00	110,00
200 -	Osnova	300	1.000	2.200	2.800	4.100	7.200	13.000	19.000	27.000
	Dodatni m ²	1,00	2,00	4,00	6,00	12,00	22,00	36,00	51,00	70,00