

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



MAGISTRSKO DELO

MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI PROGRAM DRUGE STOPNJE PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Ljubljana, 2022

Univerza
v Ljubljani

*Fakulteta za
gradbeništvo in
geodezijo*



Kandidat/-ka:

Magistrsko delo št.:

Master thesis No.:

Mentor/-ica:

Predsednik komisije:



Somentor/-ica:

Član komisije:

Ljubljana, _____

V viharjih se hrasti korenin zavedo.

Naravoslovna učna pot na Piramido, Mestna občina Maribor

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6:728.3(497.4)(043.3)
Avtorica:	Nadja Kmetič, dipl. inž. geod.
Mentorica:	izr. prof. dr. Anka Lisec
Somentorica:	mag. Melita Ulbl
Naslov:	Analiza uradnega modela za množično ocenjevanje vrednosti hiš v Sloveniji
Tip dokumenta:	magistrsko delo
Obseg in oprema:	108 str., 13 pregl., 45 sl., 15 en., 1 pril.
Ključne besede:	nepremičnine, vrednost nepremičnin, množično vrednotenje, posplošena tržna vrednost, ZMVN, modeli vrednotenja, hiše, Slovenija

Izvleček

Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN), sprejetim leta 2006, je sledil posodobljen Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), ki je bil sprejet leta 2017. Metodologija, po kateri se vrednotijo hiše, je z novim zakonom spremenjena, saj so upoštevani drugačni vhodni podatki, drugačen je tudi način izračuna vrednosti nepremičnin, predvsem pa je metodologija poenostavljena. V magistrskem delu preučujemo razlike med modeloma za hiše po obeh zakonih. Potrebne podatke za izračune smo pridobili na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije. Izračune vrednosti hiš obrazložimo po korakih, z opisom, enačbami in grafično predstavitvijo. V magistrskem delu analiziramo spremembe v metodologiji izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin oziroma hiš ter predstavimo pomen pravilnosti evidentiranih podatkov v geodetskih evidencah. Magistrsko delo je razdeljeno na več poglavij, pri čemer so uvodna poglavja namenjena spoznavanju teorije množičnega vrednotenja nepremičnin ter njegovemu razvoju in uporabi v Sloveniji. Predstavljeni sta obe zakonski podlagi, na podlagi katerih je uveljavljeno množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji. Predstavljeni so tudi modeli vrednotenja nepremičnin, podatki, ki jih za to potrebujemo, in podrobnejši opis modela vrednotenja za hiše. Jedro magistrskega dela je v poglavju metodološkega pristopa z opisom področja dela, vrst nepremičnin in podatkov, ki smo jih zbrali. V zaključnih poglavjih so predstavljeni rezultati analitičnega dela naloge z grafično predstavitvijo in kritično razpravo, čemur sledijo še predstavitev glavnih ugotovitev raziskave, sklep in zaključek.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6:728.3(497.4)(043.3)

Author: Nadja Kmetič, B.Sc.

Supervisor: assoc. prof. Anka Lisec, Ph.D.

Cosupervisor: Melita Ulbl, M.Sc.

Title: The analysis of official mass evaluation model for houses in Slovenia

Document type: master thesis

Scope and tools: 108 p., 13 tab., 45 fig., 15 eq., 1 ann.

Key words: real property, real property value, mass valuation, generalised market value, ZMVN, valuation models, houses, Slovenia

Abstract

The Real Property Mass Valuation Act (ZMVN), adopted in 2006, was followed by Real Property Mass Valuation Act (ZMVN-1), adopted in 2017. The new law has changed the methodology according to which houses are valued. With the new law, different input data are taken into account, the method of calculating real property value is different, and above all, the methodology has been simplified. The necessary data for the calculations were obtained from website of the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia. The calculations of the value of the houses are explained step by step, with a description, equations and a graphic display. In the master's thesis, we analyze changes in the methodology of calculating the generalised value of real property or houses and present the importance of correct data in surveying records. The master's thesis is divided into several chapters, starting with introducing the theory of mass valuation of real property, its development and use in Slovenia. Both valuation acts are defined on the basis of which the mass valuation of real property in Slovenia has been implemented. We also present other models of real property valuation, data we need and a more detailed description of the valuation model for houses. The core of the master's thesis is the chapter on the methodological approach with a description of the area of work, types of real property and data collected. In the concluding chapters, the results of the analytical part are presented with a graphic display and critical discussion, followed by the presentation of the main findings of the research and conclusion.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Anki Lisec in somentorici mag. Meliti Ulbl za strokovno pomoč, usmerjanje in nasvete pri izdelavi magistrske naloge.

Zahvala gre tudi moji družini ter prijateljem in prijateljicam za podporo, spodbudne besede in potrpežljivost.

Anja, hvala.

KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA	I
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	II
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION.....	III
ZAHVALA.....	IV
KAZALO VSEBINE	V
KAZALO PREGLEDNIC	VII
KAZALO SLIK	VIII
LIST OF TABLES	X
LIST OF FIGURES	XI
SEZNAM OKRAJŠAV	XIII
1 UVOD	1
1.1 Predmet magistrskega dela	1
1.2 Namen in cilj magistrskega dela	2
1.3 Struktura magistrskega dela	2
2 TEORETIČNA IZHODIŠČA	4
2.1 Zakonodaja	5
2.2 Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin	6
2.3 Načini ocenjevanja vrednosti pri množičnem vrednotenju nepremičnin	8
2.4 Geodetske evidence	9
2.5 Model vrednotenja za hiše (HIS)	10
3 METODOLOŠKI PRISTOP	13
3.1 Način izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine po modelu HIS po ZMVN	13
3.2 Način izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine po modelu HIS po ZMVN-1	21
4 ANALIZA IN REZULTATI	30
4.1 Primer 1: Hiši 681-343 in 681-349 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka.....	31
4.2 Primer 2: Hiši 681-961 in 681-964 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka.....	36
4.3 Primer 3: Hiši 681-252 in 681-256 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka.....	40
4.4 Primer 4: Hiši 681-395 in 681-401 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka.....	44
4.5 Primer 5: Hiši 681-391 in 681-393 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka.....	48
4.6 Primer 6: Hiši 681-1103 in 681-1114 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka.....	52
4.7 Primer 7: Hiše 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 v katastrski občini 680 Tezno, vrstne hiše	56
4.8 Primer 8: Hiše 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 v katastrski občini 680 Tezno, vrstne hiše	63

4.9 Primer 9: Hiša 680-2905 v katastrski občini 680 Tezno, ena v seriji vrstnih hiš - izračun posplošene tržne vrednosti hiše na podlagi simuliranih podatkov	68
4.10 Razprava	75
5 ZAKLJUČEK	77
VIRI	80

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Zbirni podatki o hišah 681-343 in 681-349	31
Preglednica 2: Zbirni podatki o hišah 681-961 in 681-964	37
Preglednica 3: Zbirni podatki o hišah 681-252 in 681-256	40
Preglednica 4: Zbirni podatki o hišah 681-395 in 681-401	45
Preglednica 5: Zbirni podatki o hišah 681-391 in 681-393	49
Preglednica 6: Zbirni podatki o hišah 681-1103 in 681-1114	53
Preglednica 7: Zbirni podatki o hišah 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649	57
Preglednica 8: Zbirni podatki o hišah 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953	63
Preglednica 9: Trenutni in simulirani podatki o hiši 680-2905	69
Preglednica 10: Posplošena tržna vrednost hiše 680-2905 po ZMVN z vmesnimi rezultati za izračun s trenutno evidentiranimi podatki	70
Preglednica 11: Posplošena tržna vrednost hiše 680-2905 po ZMVN-1 z vmesnimi rezultati za izračun s trenutno evidentiranimi podatki	70
Preglednica 12: Posplošena tržna vrednost hiše 680-2905 po ZMVN z vmesnimi rezultati za izračun s simuliranimi podatki	71
Preglednica 13: Posplošena tržna vrednost hiše 680-2905 po ZMVN-1 z vmesnimi rezultati za izračun s simuliranimi podatki	72

KAZALO SLIK

Slika 1: Vrednostna tabela za vrednostno raven 10 za model HIS	16
Slika 2: Točkovnik za razmerje površin	17
Slika 3: Točkovni razredi in faktorji za razmerje površin	17
Slika 4: Točkovnik za lastnosti.....	18
Slika 5: Točkovni razredi in vrednostni faktorji za lastnosti	19
Slika 6: Točkovnik za material nosilne konstrukcije.....	19
Slika 7: Točkovni razredi in faktor za material nosilne konstrukcije	20
Slika 8: Tabela faktorja oddaljenosti	21
Slika 9: Vrednostna tabela za vrednostno raven 10 za model HIS	23
Slika 10: Tabela faktorjev obnov	24
Slika 11: Točkovnik za lastnosti.....	24
Slika 12: Točkovni razredi in faktorji za lastnosti	25
Slika 13: Faktorji nosilne konstrukcije	25
Slika 14: Vrednostne ravni za pripadajoče zemljišče	26
Slika 15: Tabela faktorja oddaljenosti	27
Slika 16: Tabela vrednostnih ravni po modelu za stavbna zemljišča	28
Slika 17: Prikaz lokacije hiš 681-343 in 681-349 na državnem ortofotu	31
Slika 18: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-343 in 681-349.....	33
Slika 19: Osnova in dodatek vrednosti za dodatni m ² v povezavi s časovnico prilagojenega leta izgradnje hiš 681-343 in 681-349	34
Slika 20: Osnova in dodatek vrednosti za dodatni m ² v povezavi s časovnico leta izgradnje hiš 681-343 in 681-349	35
Slika 21: Prikaz lokacije hiš 681-961 in 681-964 na državnem ortofotu	36
Slika 22: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-961 in 681-964.....	38
Slika 23: Prikaz lokacije hiš 681-252 in 681-256 na državnem ortofotu	40
Slika 24: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-252 in 681-256.....	42
Slika 25: Prikaz lokacije hiš 681-395 in 681-401 na državnem ortofotu	44
Slika 26: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-395 in 681-401.....	46
Slika 27: Izrez iz točkovnika, točkovnih razredov in faktorjev za razmerje površin	47
Slika 28: Izrez iz tabele faktorjev obnov	47
Slika 29: Prikaz lokacije hiš 681-391 in 681-393 na državnem ortofotu	49
Slika 30: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-391 in 681-393.....	50
Slika 31: Izrez iz vrednostne tabele po ZMVN	51
Slika 32: Prikaz lokacije hiš 681-1103 in 681-1114 na državnem ortofotu	52

Slika 33: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-1103 in 681-1114	54
Slika 34: Prikaz lokacije hiš 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 na državnem ortofotu.....	57
Slika 35: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649	59
Slika 36: Izrez iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 s poudarjenim prikazom časovnice od leta 1975 do leta 1984	60
Slika 37: Izrez iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10	60
Slika 38: Izrez iz vrednostne tabele za vrednostno raven 12	61
Slika 39: Izrez iz točkovnika, točkovni razredi in faktorji za material nosilne konstrukcije	61
Slika 40: Izrez iz faktorjev za nosilno konstrukcijo	62
Slika 41: Prikaz lokacije hiš 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 na državnem ortofotu.....	63
Slika 42: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953	65
Slika 43: Izrez iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 s poudarjenim prikazom časovnice od leta 1975 do 1984 in 1965 do 1974.....	66
Slika 44: Izrez iz tabele faktorjev obnov s prikazom križanja leta izgradnje in povprečnega leta obnov	67
Slika 45: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiše 680-2905 na podlagi trenutno evidentiranih in simuliranih podatkov	73

LIST OF TABLES

Table 1: Assembled data about houses 681-343 and 681-349	31
Table 2: Assembled data about houses 681-961 and 681-964	37
Table 3: Assembled data about houses 681-252 and 681-256	40
Table 4: Assembled data about houses 681-395 and 681-401	45
Table 5: Assembled data about houses 681-391 and 681-393	49
Table 6: Assembled data about houses 681-1103 and 681-1114	53
Table 7: Assembled data about houses 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649	57
Table 8: Assembled data about houses 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953	63
Table 9: Current and simulated data about the house 680-2905	69
Table 10: Generalised market value of the house 680-2905 according to ZMVN with intermediate results for calculation with currently recorded data	70
Table 11: Generalised market value of the house 680-2905 according to ZMVN-1 with intermediate results for calculation with currently recorded data	70
Table 12: Generalised market value of the house 680-2905 according to ZMVN with intermediate results for calculation with simulated data	71
Table 13: Generalised market value of the house 680-2905 according to ZMVN-1 with intermediate results for calculation with simulated data	72

LIST OF FIGURES

Figure 1: Valuation table for valuation level 10 for model HIS	16
Figure 2: Point table for square-meter ratio	17
Figure 3: Point classes and factors for square-meter ratio	17
Figure 4: Characteristic point table	18
Figure 5: Point classes and valuation factors for characteristics	19
Figure 6: Point table for supporting construction material.....	19
Figure 7: Point classes and supporting construction material factors	20
Figure 8: Distance factor table	21
Figure 9: Valuation table for valuation level 10 for model HIS	23
Figure 10: Renovation factor table.....	24
Figure 11: Characteristic point table	24
Figure 12: Point classes and characteristic factors	25
Figure 13: Supporting construction factors	25
Figure 14: Valuation levels for associated land	26
Figure 15: Distance factor table	27
Figure 16: Valuation level table for building land model	28
Figure 17: Display of location of houses 681-343 and 681-349 on national orthophoto	31
Figure 18: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-343 and 681-349	33
Figure 19: Basis and added value for additional m ² in connection with the timeline of the adjusted year of construction of the houses 681-343 and 681-349	34
Figure 20: Basis and added value for additional m ² in connection with the timeline of the construction year of the houses 681-343 and 681-349	35
Figure 21: Display of location of houses 681-961 and 681-964 on national orthophoto	36
Figure 22: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-961 in 681-964	38
Figure 23: Display of location of houses 681-252 and 681-256 on national orthophoto	40
Figure 24: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-252 in 681-256	42
Figure 25: Display of location of houses 681-395 and 681-401 on national orthophoto	44
Figure 26: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-395 in 681-401	46
Figure 27: Section of the point table, point classes and factors for square-meter ratio.....	47
Figure 28: Section of the renovation factor table	47

Figure 29: Display of location of houses 681-391 and 681-393 on national orthophoto	49
Figure 30: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-391 in 681-393	50
Figure 31: Section of the valuation table according to ZMVN	51
Figure 32: Display of location of houses 681-1103 and 681-1114 on national orthophoto	53
Figure 33: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-1103 in 681-1114	54
Figure 34: Display of location of houses 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 on national orthophoto	57
Figure 35: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649	59
Figure 36: Section of the valuation table for valuation level 10 with emphasis on timeline from year 1975 until 1984.....	60
Figure 37: Section of the valuation table for valuation level 10.....	60
Figure 38: Section of the valuation table for valuation level 12.....	61
Figure 39: Section of the point table, point classes and supporting construction material factors	62
Figure 40: Section of the supporting construction factors	62
Figure 41: Display of location of houses 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 on national orthophoto	63
Figure 42: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953	65
Figure 43: Section of the valuation table for valuation level 10 with emphasis on timeline from year 1975 until 1984 and 1964 until 1974.....	66
Figure 44: Section of the renovation factor table with intersection of construction year and average renovation year	67
Figure 45: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of the house 680-2905 based on currently recorded data and simulated data	73

SEZNAM OKRAJŠAV

D96/TM	Državni koordinatni sistem
DOF	Državni ortofoto
EMV	Evidenca modelov vrednotenja
ETN	Evidenca trga nepremičnin
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
REN	Register nepremičnin
SPAR	anlg. sale price appraisal ratio
UMVN	Urad za množično vrednotenje nepremičnin
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZKN	Zakon o katastru nepremičnin
ZMVN	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006)
ZMVN-1	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (2017)

»Ta stran je namenoma prazna.«

1 UVOD

Nepremičnine so pomembne za večino dejavnosti v zasebnem in poslovnem svetu, saj je velik del premoženja države, institucij in posameznikov vezan nanje (Smodiš, 2011). V Sloveniji je bil trg nepremičnin v devetdesetih letih prejšnjega stoletja zaradi neurejenega stanja nepremičninskih evidenc, dolgotrajnih postopkov in zaostankov v sistemu zemljiške administracije nepregleden in špekulativen. Leta 1994 so se začeli razvijati sistemi stanovanjske, zemljiške ter prostorske politike, trg nepremičnin in evidence o nepremičninah. V teh letih je bilo ugotovljeno, da so podatki o nepremičninah v analogni obliki in neažurni, trg nepremičnin je bil zelo omejen, zato je bilo zaradi pomanjkanja podatkov in informacij zelo zahtevno izvajati kakršnekoli državne politike. Od leta 1999 naprej so se začeli izvajati projekti povezani z evidentiranjem nepremičnin, digitalizacijo zemljiškokatastrskih podatkov in podatkov o rabi prostora. Razvojni projekti na področju zemljiške administracije so bili usmerjeni tudi na področje vrednotenja nepremičnin in hipotekarnega bančništva (Sving konzultanti, 2007b).

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin se je v Sloveniji pripravljal in razvijal v letih 1999 do 2005 v okviru projekta *Posodobitev evidentiranja nepremičnin*. Z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN), veljavnim z letom 2006, se je hkrati uredilo sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih z nepremičninami, evidentiranje podatkov o nepremičninah, vzpostavila pa se je tudi metodologija in razvili so se postopki za določanje posplošenih tržnih vrednosti vsem evidentiranim nepremičninam (Ministrstvo za finance, 2017).

Evidenca trga nepremičnin (ETN), ki je bila vzpostavljena leta 2007, omogoča sistematično spremljanje in analiziranje trga nepremičnin ter smotno in učinkovito uporabo podatkov na širšem področju upravljanja nepremičnin (Mitrović, 2010), na primer za ocenjevanje ekonomike prostorskega in urbanističnega načrtovanja, za sodne postopke, povračila ob razlastitvah, za področje bančništva, zavarovanja in podobno (Smodiš, 2008).

Do leta 2010 so se razvijali modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so bili dokončno oblikovani in umerjeni na podlagi podatkov o realiziranih prodajah med letoma 2007 in 2010. Na podlagi teh modelov se je izvedel prvi izračun vrednosti nepremičnin (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2018). Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin so se nadalje razvijali in na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1) iz leta 2017 so se oblikovali novi matematični modeli za izračun posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin.

1.1 Predmet magistrskega dela

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1), sprejet leta 2017, opredeljuje 17 modelov vrednotenja nepremičnin, med katerimi je tudi model za hiše. Metodologija, po kateri se hiše

vrednotijo, je v primerjavi z metodologijo po prejšnjem Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006) spremenjena, saj so upoštevani drugačni vhodni podatki, ki jim sledi spremenjen način izračuna vrednosti nepremičnin, predvsem pa je metodologija poenostavljena.

V magistrskem delu predstavljamo spremembe v metodologiji izračuna posplošene tržne vrednosti hiš, ki so nastale z novim ZMVN-1. Metodološko smo se tega lotili na način, da smo iz večjega nabora hiš izbrali tiste, ki jih je bilo mogoče primerjati med seboj, na primer dvojčki in vrstne hiše, in pri katerih je bila opazna razlika med evidentiranimi letnicami obnov, neto površinami ter vrednostnima ravnama in vrednostjo, izračunano po ZMVN in ZMVN-1. Potrebne podatke za izračune smo pridobili na spletni strani Javnega vpogleda v podatke Geodetske uprave Republike Slovenije, pri čemer smo zbrali tako arhivske podatke o posameznih hišah kot tudi trenutno evidentirane podatke o hišah. Sledil je izračun vrednosti hiš s trenutno evidentiranimi podatki v geodetskih evidencah po metodologiji izračuna obeh zakonov, kar smo obrazložili po korakih, z opisom, enačbami in grafično podlogo. Za namen prikaza pomembnosti evidentiranja pravih podatkov v geodetskih evidencah smo kot dodatek naredili tudi izračun vrednosti hiš s simuliranimi podatki, to je s podatki, ki smo jih razbrali z državnega ortofota (DOF) oziroma predvideli na podlagi statističnega vzorca.

1.2 Namen in cilj magistrskega dela

Namen in cilj magistrskega dela je analizirati spremembe v metodologiji izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin za primer hiš ter predstaviti pomen pravilnosti evidentiranih podatkov o nepremičninah v geodetskih evidencah za izračun posplošene tržne vrednosti. V ta namen smo opisali potek izračuna posplošene tržne vrednosti hiš glede na ZMVN in ZMVN-1, rezultate pa predstavili numerično, opisno in z grafikoni. Na ta način smo pregledno ovrednotili razlike v metodologiji izračuna posplošene tržne vrednosti hiš med zakonoma, ki niso le vsebinske, na primer možnost vplivanja lastnikov na posplošeno tržno vrednost nepremičnin, temveč tudi metodološke, na primer razlike v načinu izračuna posplošene vrednosti hiš.

Pri raziskovalnem delu smo oblikovali hipotezo, ki pravi, *da ocenjene posplošene tržne vrednosti hiš po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin iz leta 2006 (ZMVN) in iz leta 2017 (ZMVN-1) niso primerljive*. Iz tega sta sledili še delovni hipotezi:

Delovna hipoteza 1: *Velik vpliv na rezultate izračuna posplošene tržne vrednosti ima sprememba opredelitve površine hiše.*

Delovna hipoteza 2: *Velik vpliv na rezultate izračuna posplošene tržne vrednosti ima podatek o obnovah hiše.*

1.3 Struktura magistrskega dela

Magistrsko delo je razdeljeno na več poglavij.

Uvodna poglavja so namenjena spoznavanju teorije množičnega vrednotenja nepremičnin ter njegovemu razvoju in uporabi v Sloveniji. Predstavljeni sta tudi obe zakonski podlagi, na podlagi katerih je množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji omogočeno in dovoljeno. V nadaljevanju so predstavljeni modeli vrednotenja nepremičnin in podatki, potrebni za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine. Na koncu je predstavljen podrobnejši opis modela vrednotenja za hiše.

V poglavju metodološkega pristopa je predstavljeno področje raziskovalnega dela, metodologija ter vrste obravnavanih nepremičnin in uporabljeni podatki. Predstavljena sta tudi primera izračuna vrednosti nepremičnine glede na Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, sprejeta leta 2006 in 2017.

V zaključnih poglavjih predstavljamo in analiziramo rezultate, ki jih predstavimo z ustrezno grafično podlago in komentarjem. Sledijo še glavne ugotovitve analitičnega dela, sinteza rezultatov s sklepi in zaključek.

2 TEORETIČNA IZHODIŠČA

Nepremičninski trg je skupek udeležencev z različnimi interesi, kjer si vsak izmed njih o nepremičnini in njeni vrednosti ustvari svoje mnenje – to so kupci, prodajalci, posojilodajalci, načrtovalci, podjetniki, lastniki, investitorji itd. Da bi imeli enotna stališča in objektivna mnenja o vrednosti nepremičnin, so na nepremičninskem trgu potrebne enotne ocene oziroma strokovno vrednotenje nepremičnin. Vrednotenje nepremičnin je organiziran proces ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki izhaja iz ekonomske teorije (Grum, 2012). Za moderno teorijo tržnega vrednotenja nepremičnin je tržna vrednost (verjetna prodajna cena) določena kot vzajemnost med ponudbo in povpraševanjem (Gloude-mans, 1999). Temelji na znanju, izkušnjah, podatkih, pravilni presoji, objektivnosti ocenjevalca in natančni opredelitvi predmeta vrednotenja (Smodiš, 2011).

K ocenjevanju vrednosti nepremičnin lahko pristopimo posamično ali množično, oba načina pa temeljita na enakih teoretičnih izhodiščih. Razlika med njima je v obsegu uporabljenih podatkov in v podrobnosti upoštevanja lastnosti nepremičnin. Pri posamičnem vrednotenju nepremičnin se ocenjuje vrednost ene ali nekaj nepremičnin z uporabo več značilnosti nepremičnin in praviloma bolj podrobnih podatkov o značilnostih nepremičnin. Pri množičnem vrednotenju nepremičnin pa se hkrati ocenjuje večje število nepremičnin z uporabo najbolj bistvenih podatkov o lastnostih nepremičnin, ki vplivajo na njihovo vrednost (Smodiš, 2008).

Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin se je v Sloveniji uvedel kot neodvisen strokovni večnamenski sistem ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin za različne javne namene (Ministrstvo za finance, 2017), na primer obdavčenje, odmera dajatev v sodnih postopkih, povračila ob razlastitvah, hipotekarno bančništvo, zavarovanja, prostorsko planiranje ipd. (Smodiš, 2008). Množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji sloni na Mednarodnih standardih Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, ki jih nadgrajuje z metodami statistične analize podatkov o trgu nepremičnin ter upošteva enake metode in podatke o trgu nepremičnin kot posamično vrednotenje. Na podlagi statističnih analiz trga nepremičnin se nato oblikujejo modeli vrednotenja, s katerimi se simulira odzive trga in ocenjuje vse podobne vrste nepremičnin na nekem območju s podobnimi tržnimi značilnostmi na isti datum (Ministrstvo za finance, 2017, Žibrik, Humar, 2021).

Množično vrednotenje nepremičnin je sistematično ocenjevanje vrednosti skupine nepremičnin na določen datum z uporabo standardiziranih in statističnih postopkov ter analiz. Namen množičnega vrednotenja je nepristransko in ekonomično ocenjevanje vrednosti skupine nepremičnin. Množično vrednotenje zahteva razvoj modelov vrednotenja, ki bodo zmožni modelirati sile povpraševanja in ponudbe na nepremičninskem trgu na večjem območju, pri čemer se ocenjevalni kriteriji nanašajo na skupino nepremičnin. V ta namen je potrebno zbirati podatke, vzdrževati evidence podatkov, analizirati trg, izvajati kontrolo kakovosti in znati zagovarjati izračunane tako imenovane posplošene

tržne vrednosti nepremičnin. Najpomembnejša naloga sistema množičnega vrednotenja je ohranjanje kakovostne ocene tržnih vrednosti nepremičnin. Trgi se spreminjajo in nepremičnine morajo biti ponovno vrednotene, da lahko odražajo trenutno stanje na trgu nepremičnin. Nekateri ponovno ocenjujejo vrednosti nepremičnin po vnaprej določenem ciklu, drugi ponovno ocenjujejo samo določen odstotek nepremičnin, spet tretji ponovno ocenjujejo vrednosti nepremičnin le takrat, ko zaznajo odklon ocenjenih vrednosti od dejanskih transakcijskih vrednosti. Kadar vrednosti nepremičnin vsako leto niso na novo ocenjene, je vmesno obdobje med ocenjevanji uporabljeno za vzdrževanje znosne ravni vrednosti nepremičnin. V splošnem velja, da pogostejše kot je ponovno ocenjevanje izvedeno, bolje je, čeprav navadno ni stroškovno učinkovito (Gloudemans, 1999).

Pomemben del množičnega vrednotenja so pravni okvir, podatki in postopki. Medtem ko pravni okvir določa elemente množičnega vrednotenja, nam podatki in informacije omogočajo izvedbo ocenjevanja vrednosti nepremičnin, postopki pa proces določanja posplošenih tržnih vrednosti (Smodiš, 2008).

2.1 Zakonodaja

ZMVN je bil sprejet leta 2006. S tem zakonom se je v Sloveniji uredil večnamenski sistem ugotavljanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Metode množičnega vrednotenja nepremičnin, ki jih je zakon uveljavil, slonijo na mednarodnih standardih tržnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Prav tako se je s tem zakonom uredilo sistematično zbiranje podatkov o prodajnih in najemnih poslih z nepremičninami v evidenci trga nepremičnin ter evidentiranje podatkov o nepremičninah, potrebnih za vrednotenje. Ker je množično vrednotenje vezano na podatke iz nepremičninskih evidenc, je ZMVN pristojnost nad izvajanjem sistema množičnega vrednotenja dodelil Ministrstvu za okolje, natančneje Uradu za množično vrednotenje nepremičnin pri Geodetski upravi Republike Slovenije. Poleg zakona so bili uveljavljeni podzakonski akti (pravilniki in uredbe), ki urejajo podrobnejše postopke in podatke, potrebne za izvedbo množičnega vrednotenja nepremičnin, na primer kriteriji in merila, določitev modelov, način izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin, določanje zemljišč za gradnjo stavb in drugo.

ZMVN je določal, da se morajo modeli vrednotenja nepremičnin preveriti vsaka štiri leta, s čimer se vsem nepremičninam določi posplošena tržna vrednost, ki pa se lahko spremeni tudi v vmesnem obdobju, v kolikor se spremenijo podatki o nepremičnini ali če se indeks vrednosti nepremičnine, to je sprememba transakcijskih vrednosti glede na ocenjeno posplošeno tržno vrednost, spremeni za več kot 10 %. V letu 2012 so bile v Sloveniji prvič ocenjene vrednosti vsem nepremičninam z metodo množičnega vrednotenja. Vrednosti so bile nato dvakrat usklajene z gibanjem trga nepremičnin. V letu 2014 je bil prvič uveljavljen Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS, št. 101/13) (Ministrstvo za finance, 2017).

Ustavno sodišče je istega leta ZMVN razglasilo za neskladnega z ustavo, v kolikor se za obdavčenje nepremičnin uporablja množično vrednotenje nepremičnin. Poleg tega nekatere določbe niso ustrezale načelu zakonitosti, saj pravni položaj zavezanca ni bil dovolj določeno urejen, hkrati pa so bila nekatera vprašanja prepuščena podzakonskim aktom, čeprav bi morala biti v pristojnosti zakonodajalca. Po letu 2015 izvedeni reviziji Mednarodnega denarnega sklada (angl. International Monetary Fund), je bil leta 2017 sprejet ZMVN-1, ki odpravlja težave, opredeljene v odločbi Ustavnega sodišča (U-I-313/13-86 z dne 21. 3. 2014). Bistvene novosti novega ZMVN-1 so:

- možnost vplivanja lastnikov na posplošeno tržno vrednost nepremičnine preko uveljavljanja posebnih okoliščin,
- opredelitev vseh modelov vrednotenja, podatkov in načinov vrednotenja za posamezno vrsto nepremičnin,
- preizkus in posodobitev modelov vrednotenja najmanj vsaki dve leti (Ulbl, Smodiš, 2019).

Kot že omenjeno, v Sloveniji množično vrednotenje nepremičnin izvaja Urad za množično vrednotenje nepremičnin na Geodetski upravi Republike Slovenije. V okviru zakonskih predpisov izvaja različne naloge, kot so priprava podatkov iz evidence trga nepremičnin za potrebe množičnega vrednotenja, analiza trgov nepremičnin ter izdelava statističnih poročil (Smodiš, 2008).

2.2 Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin

Po ZMVN-1 so modeli množičnega vrednotenja z metodami množičnega vrednotenja določena pravila, ki omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene tržne vrednosti večjemu številu nepremičnin. Z modeli vrednotenja opredelimo katere lastnosti nepremičnine vplivajo na njeno vrednost na trgu in velikost njihovega vpliva. Modeli vrednotenja omogočajo istočasen, sistematičen in enoten pripis posplošene tržne vrednosti večjemu številu nepremičnin. Pri tem so upoštevane le temeljne lastnosti nepremičnin, na primer raba, lokacija, velikost, starost stavb ter kakovost nepremičnin.

Glede na ZMVN-1 je model vrednotenja določen z datumom modela, ki pomeni datum, na katerega model vrednotenja odraža ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. Določen je tudi z vrednostno cono, to je območjem, kjer imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost, in vrednostno ravnjo, ki izraža velikost vpliva lokacije na vrednost nepremičnine. Model vrednotenja določajo tudi enačbe, tabele, točkovniki, faktorji in grafi, ki vsebujejo kategorizirane podatke o rabi, velikosti in starosti stavb ter kakovosti stavb in njihov vpliv na posplošeno tržno vrednost.

Modeli vrednotenja se oblikujejo glede na:

- rabo nepremičnine, ki jo v primeru posebnih nepremičnin izkazuje vrste dejavnosti,
- dejansko rabo za stavbe in dele stavb,
- dejansko rabo zemljišča za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča,

- namensko rabo za ostala zemljišča (Portal MVN, 2020).

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/11), izdana na podlagi ZMVN, je opredeljevala 21 modelov vrednotenja, medtem ko jih novi ZMVN-1 opredeljuje 17, od tega deset modelov za vrednotenje delov stavb s pripadajočim zemljiščem, štiri modele za vrednotenje zemljišč in tri modele za posebne enote vrednotenja (Ulbl, Smodiš, 2019). Po ZMVN-1 so modeli naslednji:

- za vrednotenje delov stavb s pripadajočim zemljiščem: model za stanovanja (STA), model za hiše (HIS), model za garaže (GAR), model za pisarne (PPP), model za lokale (PPL), model za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP), model za industrijo (IND), model za posebno industrijo (INP), model za kmetijske in druge stavbe (KDS), model za stavbe za turizem (TUR);
- za vrednotenje zemljišč: model za druga zemljišča (DRZ), model za kmetijska zemljišča (KME), model za gozd (GOZ), model za stavbna zemljišča (STZ);
- za posebne enote vrednotenja: model za bencinske servise (PNB), model za elektrarne (PNE), model za marine in pristanišča (PNP).

Ker modeli vrednotenja izhajajo iz dogajanja na trgu nepremičnin, je glavni vir podatkov o trgu nepremičnin evidenca trga nepremičnin (ETN). V tej evidenci so sistematično evidentirani realizirani kupoprodajni in najemni posli z nepremičninami (ZMVN-1, 2017).

Podatki za določanje modelov vrednotenja so podatki o trgu nepremičnin in podatki o nepremičninah. Podatki o trgu nepremičnin so podatki o tržnih cenah, statistični podatki o socialno-ekonomskih značilnostih območij, podatki o stroških, cenah, proizvodnji, prihodkih, podatki o tekočih in investicijskih stroških, podatki o stroških gradnje in podobno. Podatki o nepremičninah so podatki, ki se vzdržujejo v evidenci trga nepremičnin, evidenci zemljiškega katastra in katastra stavb (op.: po Zakonu o katastru nepremičnin iz leta 2021 se zemljiški kataster in kataster stavb združujeta v kataster nepremičnin), evidenci vrednotenja, podatki pridobljeni s terenskim ogledom, podatki pridobljeni od lastnikov nepremičnin in drugi javno dostopni podatki o nepremičninah. Uporabijo se tisti podatki, ki po ugotovitvah na podlagi pregleda evidenc, topografskih in kartografskih podlag ter terenskega ogleda odražajo dejansko stanje (ZMVN-1, 2017).

Merilo za oblikovanje modelov vrednotenja je razmerje med posplošeno tržno vrednostjo, izračunano na podlagi matematičnega modela (enačba), ter med doseženo tržno ceno (kupoprodajni trg). Meje vrednostnih con in vrednostne ravni ter enačbe, tabele in točkovniki so določeni tako, da je srednja vrednost tega razmerja med 0,8 in 1,2 (pri uporabi načina tržnih primerjav in na donosu zasnovanega načina), razen za industrijo, kjer je to razmerje med 0,6 in 1,4 (pri uporabi nabavnovrednostnega načina) (ZMVN-1, 2017).

V postopku določanja modelov vrednotenja sodelujeta strokovna javnost in občine. Nato se izvede poskusni izračun posplošene tržne vrednosti, kjer se na podlagi podatkov o nepremičninah na datum poskusnega izračuna določi enote vrednotenja, podatke o modelu vrednotenja, podatke o vrednostni coni in vrednostni ravni ter podatke o poskusnem izračunu posplošene tržne vrednosti (ZMVN-1, 2017).

Novost po ZMVN-1, v primerjavi z ZMVN, je ta, da se z novimi modeli ukinja uporaba podatka o uporabni površini dela stavbe, ki jo zamenjujejo podrobnejši podatki o površinah različnih prostorov. Prav tako se vsa zemljišča, razen tista pod stavbami, cestami, železnicami in vodna zemljišča, vrednotijo po namenski rabi iz prostorskih aktov občin. V modelih, ki vrednotijo stavbe, je na novo modeliran vpliv starosti na vrednosti (v vrednostnih tabelah ni več prilagojenega leta izgradnje, dodan je faktor obnov). Pri vrednotenju delov stavb se vedno upoštevajo tudi pripadajoča zemljišča, ki so po ZMVN-1 omejena na zemljišče pod stavbo (Portal MVN, 2020).

ZMVN je, v primerjavi z ZMVN-1, predvideval tudi postopek indeksacije vrednosti nepremičnin, s katerim se prilagodi posplošene tržne vrednosti novim ravnom cen nepremičnin (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2018). Geodetska uprava v ta namen uporablja metodo SPAR (angl. sale price appraisal ratio), pri kateri se za izračun indeksa cen nepremičnin upošteva kvocient med celo nepremičnine in predhodno ocenjeno vrednostjo (Ulbl in sod., 2021). Metoda SPAR se nanaša na vse podatke v kupoprodajnih poslih, uporabna pa je tam, kjer so na voljo zanesljive ocenjene vrednosti nepremičnin (Vries in sod., 2009). Za primer, posplošena tržna vrednost za stanovanja, na podlagi katere se izračuna trend po metodi SPAR, je zmnožek ocenjene vrednosti iz vrednostne tabele, faktorja obnov, faktorja lastnosti, faktorja dodatnih prostorov, faktorja lege in faktorja oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture (Ulbl in sod., 2021).

2.3 Načini ocenjevanja vrednosti pri množičnem vrednotenju nepremičnin

Za ocenjevanje vrednosti se uporabljajo trije glavni načini ocenjevanja vrednosti, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja tržnih cen, pričakovanih koristi ali substitucij. Vsak od načinov vključuje še različne metode uporabe. Pri izbiri primernega načina oziroma metode je treba upoštevati prednosti in slabosti možnega načina ali metode ocenjevanja, primernost možnega načina ali metode glede na ostale udeležence na trgu ter razpoložljivost informacij, ki jih za možen način ali metodo potrebujemo (Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, 2017).

Glavni cilj ocenjevanja vrednosti nepremičnin je čim bolj kakovostno oceniti tržno vrednost nepremičnin. V kolikor so na voljo podatki o transakcijah nepremičnin, se uporabi način primerljivih prodaj. Kadar ni na voljo dovolj razpoložljivih transakcij nepremičnin, se uporabi način, zasnovan na donosih. Če ni na voljo niti podatkov o transakcijah nepremičnin niti podatkov o donosnosti nepremičnin, se uporabi nabavnovrednostni način (Smodiš, 2008).

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so na voljo informacije o cenah (Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, 2017), zato zagotavlja najbolj kakovostno oceno tržne vrednosti nepremičnin (Smodiš, 2008). Za ta način je značilno, da je vezan na tržne podatke ter da temelji na načelu nadomestitve (substitucije), kjer predpostavljamo, da kupec za predmetno nepremičnino ne bi plačal več, kot znaša nabavna vrednost enake nadomestne nepremičnine. Pri tem načinu se na podlagi poznavanja stroke in trga ugotovi, kolikšne so cene nedavno prodanih podobnih nepremičnin (Pšunder, Ledinšek, 2011). Za zagotavljanje statistično zanesljivih podatkov o ponudbi in povpraševanju se uporabi vsaj 1000 podatkov o tržnih cenah in tržnih najemninah, ki so lahko zbrani v daljšem časovnem obdobju (ZMVN-1, 2017). Ta način je najbolj primeren za ocenjevanje vrednosti stanovanjskih nepremičnin (International Association of Assessing Officers, 2017).

Na **donosu zasnovan način** nakazuje na vrednost nepremičnine s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost (Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, 2017). Ta način temelji na kapitaliziranem donosu iz poslovanja z nepremičnino oziroma na pričakovanih bodočih prihodkih. Pogosto se uporablja pri ocenjevanju vrednosti poslovnih nepremičnin, saj le-te ustvarjajo donos (Sving konzultanti, 2007a). Ta način premore tri metode ocenjevanja vrednosti (metoda diskontiranega denarnega toka, metoda neposredne kapitalizacije, metoda množiteljev), vendar se pri množičnem vrednotenju uporabljata le dve (Čeh, 2014), in sicer metoda diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti prihodnjih denarnih tokov, in metoda neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine (Pšunder, Ledinšek, 2011).

Nabavnovrednostni način nakazuje na vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristi z nakupom ali gradnjo (Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, 2017). Ta način se uporablja manjkrat, saj pomanjkljivo upošteva tržne vplive (Sving konzultanti, 2007a). Metoda, ki pripada nabavnovrednostnemu načinu, terja oceno stroškov postavitve enakovredne nepremičnine oziroma objekta. To vrednost se nato prilagodi za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter se jo poveča za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevana nepremičnina, ter za vrednost zunanje ureditve. Nabavnovrednostni način je najbolj dolgotrajni način ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Zahteva tudi precej višjo raven poznavanja stroke ter dobro poznavanje gradbenih materialov, tehnologije grajenja, gradbenih kalkulacij in trga nepremičnin (Pšunder, Ledinšek, 2011).

2.4 Geodetske evidence

Podatki o nepremičninah so nujni pri izračunu vrednosti nepremičnin. Področje evidentiranja nepremičnin in njihovih podatkov je do nedavnega urejal Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN),

sprejet leta 2006, leta 2021 pa je bil sprejet Zakon o katastru nepremičnin (ZKN). V tej nalogi obravnavamo podatke in sistem množičnega vrednotenja po ZEN. Geodetska uprava vodi in vzdržuje evidence zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin (Smodiš, 2011), po Zakonu o katastru nepremičnin iz leta 2021 pa so podatki združeni v katastru nepremičnin.

Medtem ko se evidenci zemljiškega katastra in katastra stavb, katerih glavni namen je vpis stvarno-pravnih pravic o zemljiščih in delih stavb v zemljiško knjigo, vodita in vzdržujeta na podlagi elaboratov strank (Smodiš, 2011), pa so v registru nepremičnin zbrani dejanski podatki o vseh evidentiranih nepremičninah (ZEN, 2006).

Zemljiški kataster je bila temeljna evidenca zemljišč, kjer je osnovna enota zemljiška parcela. Zemljiška parcela leži znotraj ene katastrske občine, njena identifikacijska oznaka pa je sestavljena iz šifre katastrske občine in parcelne številke, ki je določena v okviru vsake katastrske občine posebej. Za vsako parcelo se v zemljiškem katastru vodijo podatki o parcelni številki, meji, površini, lastniku, upravljavcu državnega ali lokalnega premoženja, dejanski rabi, zemljišču pod stavbo in boniteti zemljišč (ZEN, 2006). Ta evidenca povezuje stvarne pravice na zemljiščih, ki jih vodi zemljiška knjiga, z lokacijo v prostoru oziroma prostor poveže z lastnikom (Spletni Portal prostor, 2021).

Kataster stavb je bila temeljna evidenca podatkov o stavbah, ki je povezana z zemljiškim katastrom, zemljiško knjigo ter registrom prostorskih enot in v katerem se evidentirajo podatki o stavbah in delih stavb. Posamezni del stavbe je prostor v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. V katastru stavb se vodijo podatki o stavbah in o delih stavb, kot so identifikacijska oznaka, lastnik, upravljavec, lega in oblika, površina, dejanska raba ter številka stanovanja ali poslovnega prostora (ZEN, 2006).

Register nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah, ki vsebuje podatke, ki odražajo dejansko stanje nepremičninah v naravi (ZEN, 2006). V register nepremičnin se prevzemajo podatki popisa nepremičnin, ki je bil izveden v letih 2006 in 2007, podatki zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige in nekaterih drugih javnih evidenc, ter podatki, ki jih dnevno posredujejo lastniki nepremičnin. Vpisani so tudi podatki o osebah, ki so verjetni lastniki nepremičnine. To je pomembno predvsem za stanovanja in druge dele stavb, ki lastništva nimajo vpisanega v zemljiško knjigo. Podatki o stavbah in delih stavb, ki so vpisani samo v registru nepremičnin, lastniku ne zagotavljajo pravne varnosti, saj ne predstavljajo podlage za vpis lastništva v zemljiško knjigo, prav tako podatki, ki niso prevzeti iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali zemljiške knjige, niso povsem zanesljivi (Spletni Portal prostor, 2021).

2.5 Model vrednotenja za hiše (HIS)

V raziskavi se posebej ukvarjamo z modeli vrednotenja hiš. Glede na ZMVN-1 se model za hiše uporablja za vrednotenje stavb, ki se v celoti uporabljajo za bivanje ter imajo največ dve stanovanji. Sem sodijo deli stavbe z dejansko rabo s šiframi 1 (stanovanje v enostanovanjski stavbi), 47

(stanovanje v dvo-stanovanjski stavbi) in 5 (koča, dom) (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Model vrednotenja za hiše (HIS) je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Temelj tega načina so izvedene transakcije oziroma podatki o ceni, lokaciji in lastnostih nepremičnine, kar pomeni, da se pri statistični analizi upošteva: časovna postavka (čas prodaje nepremičnine), fizična postavka (fizične lastnosti nepremičnine), geografska postavka (mikro in makro lokacija), in pogoji prodaje (na prostem trgu, med sorodniki, razlastitev itd.). Na podlagi zgornjih podatkov sledi analiza trga nepremičnin, ki zajema vzorčenje (določitev vzorca in primerljivih območij), določitev enot primerjave in analizo podatkov. Cilj izračuna je čim boljši približek tržni vrednosti nepremičnine (Sving konzultanti, 2007b).

Model za hiše je matematični model, ki pa ga predstavljajo podatkovni sloji vrednostnih con in vrednostnih ravni, vrednostne tabele, točkovniki in točkovni razredi ter faktorji obnov, lastnosti dela stavbe, materiala nosilne konstrukcije in oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture (Urad za množično vrednotenje nepremičnin, 2020).

Vrednostne cone so območja, na katerih imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost (ZMVN-1, 2017). Vsaka vrednostna cona zaokrožuje geografska območja primerljiva po razvitosti, po naravnih danostih, po dostopnosti javnih storitev, politični razdelitvi in podobno. Določene so tako, da zvezno pokrivajo celotno območje Republike Slovenije. Vsaki vrednostni coni se pripiše ena vrednostna raven. Da primerjamo nivoje vrednosti različnih vrednostnih con modela, moramo med seboj primerjati vrednosti enakih nepremičnin oziroma referenčnih enot vrednotenja. Posplošene tržne vrednosti referenčnih enot določajo vrednostne ravni posameznih vrednostnih con. Višja vrednostna raven pomeni višjo posplošeno tržno vrednost primerljivih nepremičnin in obratno (Portal MVN, 2020).

Vrednostna tabela prikazuje vpliv starosti in velikosti dela stavbe za posamezno vrednostno raven. Določena je na osnovi rezultatov statistične analize tržnih podatkov, kjer se oblikujejo intervali za velikost in starost nepremičnine, ki najbolje opišejo odvisnost vrednosti od teh dveh lastnosti. Velikost, ki se upošteva za izračun, odraža tisto površino nepremičnine, ki ima največji vpliv na tržno vrednost. Vpliv leta izgradnje na vrednost nepremičnine je določen preko časovnih intervalov v letih, ki imajo na podlagi zgodovinskih, družbenih, socialnih in ekonomskih značilnosti obdobja primerljivo enak vpliv na vrednost nepremičnine. Meje intervalov so določene z upoštevanjem zgodovinskih dogodkov, družbenih sprememb in spremembami zakonodaje, ki so posledično vplivale na različne vrednosti nepremičnin (Portal MVN, 2020).

Modelu vrednotenja pripada en ali več točkovnikov, ki predstavljajo vpliv ostalih lastnosti nepremičnin na vrednost nepremičnine (poleg lokacije, velikosti in starosti). S točkovniki je določena

velikost vpliva (korekcijski faktor) posameznih lastnosti ali skupine lastnosti na vrednost nepremičnine. Za vsako možno vrednost posamezne lastnosti je določeno število točk. S seštevkom vseh točk se določi razred in faktor vpliva. Nekateri modeli obravnavajo različne dejanske rabe delov stavb z različnim vplivom neke lastnosti na njihovo vrednost. Če je v posameznem modelu opredeljenih več točkovnikov, se ustreznega izbere na podlagi podatka o dejanski rabi dela stavbe (Portal MVN, 2020).

Na območju celotne Slovenije je bilo 11. 2. 2020 po modelu vrednotenja za hiše vrednotenih 530.006 stavb. Model je sestavljen iz 907 vrednostnih con, 25 vrednostnih ravni in povprečno 2.350 upoštevanih kupoprodajnih poslov na leto (Portal MVN, 2021).

Glede na Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (2020) ima referenčna enota modela za hiše (HIS) naslednje lastnosti: dejanska raba dela stavbe je stanovanje v enostanovanjski stavbi; velikost je 135 m² (površina dela stavbe je enaka 150 m², skupna površina prostorov odprta terasa, balkon, loža in zaprta terasa, balkon, loža je enaka 15 m²); prostori garaža, klet, tehnični prostor, prostor z omejeno uporabo in nedokončan prostor niso evidentirani; površina zemljišča pod stavbo je 100 m²; leto izgradnje je med letoma 1975 in 1983; nima obnovljene strehe; nima obnovljene fasade; nima obnovljenih oken; nima obnovljenih inštalacij; ima elektriko; ima vodovod; ima kanalizacijo; material nosilne konstrukcije je opeka; stavba ni v bližini vplivnega območja linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.

Na vrednost nepremičnine vplivajo lokacija, dejanska raba dela stavbe, velikost, leto izgradnje, letnice obnov, prisotnost komunalnih priključkov, material nosilne konstrukcije, velikost pripadajočega zemljišča in bližina linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.

3 METODOLOŠKI PRISTOP

V okviru postopka pregleda prodaj je vsak kupoprodajni posel presojan glede na ustreznost posla. Pri tem se vsak posel glede na stanje, v kakršnem je bila nepremičnina prodana, ustrezno opredeli (Ulbl in sod., 2021). To izvajajo pisarne množičnega vrednotenja, ki se nahajajo na lokacijah mnogih Območnih geodetskih uprav. Zaposleni v posamezni pisarni množičnega vrednotenja skrbijo za pregled in obdelavo podatkov o prodajnih poslih na območju, za katerega so zadolženi.

Za izvedbo eksperimentalnega dela magistrske naloge smo izbrali 20 hiš na območju Maribora, natančneje na Pobrežju (katastrska občina 681 Pobrežje) in Teznem (katastrska občina 680 Tezno).

Izbrane hiše so tipa dvojčki (6 parov dvojčkov) in vrstne hiše (dve seriji štirih vrstnih hiš). Tak tip hiš je bil izbran, ker so sosednje hiše med sabo najbolj primerljive (enako velike, enako stare, podobno vzdrževane), nas pa zanima, ali je primerljiva tudi vrednost hiš.

Za vsako hišo smo s spletne strani Javnega vpogleda v podatke Geodetske uprave Republike Slovenije (<https://eprstor.gov.si/javni/>, dostopno 12. 12. 2020) zbrali podatke, ki jih potrebujemo za izračun vrednosti nepremičnine po ZMVN, in trenutno evidentirane podatke, ki jih potrebujemo za izračun vrednosti nepremičnine po ZMVN-1. Ti podatki so naslednji:

- podatki za izračun vrednosti hiše po ZMVN: dejanska raba dela stavbe, tip stavbe, neto površina dela stavbe, uporabna površina dela stavbe, vrsta ogrevanja, površina zemljišča pod stavbo, leto izgradnje, obnove, priključki in inštalacije, material nosilne konstrukcije, vplivno območje, model in vrednostna raven (VR);
- podatki za izračun vrednosti hiše po ZMVN-1: dejanska raba dela stavbe, tip stavbe, prostori dela stavbe, površina dela stavbe, površina zemljišča pod stavbo, leto izgradnje, obnove, priključki in inštalacije, material nosilne konstrukcije, vplivno območje, model in vrednostna raven (VR).

V nadaljevanju predstavljamo način izračuna vrednosti nepremičnine po modelu HIS po ZMVN in ZMVN-1. Vrednost nepremičnine oziroma stavbe oziroma hiše smo izračunali glede na postopek, ki se je uporabljal po ZMVN, in glede na postopek, ki se uporablja po ZMVN-1. Postopek izračuna vrednosti hiše se po obeh zakonih razlikuje, prav tako je razlika v uporabljenih podatkih. Opisani so posamezni koraki izračuna ter uporabljeni podatki in enačbe, po vrstnem redu, kot si sledijo tudi v grafičnih prikazih.

3.1 Način izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine po modelu HIS po ZMVN

Izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine po ZMVN je definiran v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (2011). Enačbe (1), (2) in (3) za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine po modelu HIS so:

$$V = (V_{ds} + V_Z) \times F_{odd} \quad (1)$$

$$V_{ds} = V_{his_VT} \times F_{l_his} \times F_{rp} \times F_{nk} \quad (2)$$

$$V_Z = P_{Z0} \times V_{Z0_VT} + P_{Z1} \times V_{Z1_VT} + P_{Z2} \times V_{Z2_VT} + P_{Z3} \times V_{Z3_VT} \quad (3)$$

pri čemer je

V vrednost določena za del stavbe z zemljiščem po modelu HIS,

V_{ds} vrednost 'hiše' (dela stavbe) po modelu HIS,

V_Z vrednost pripadajočega zemljišča po modelu HIS,

V_{his_VT} vrednost 'hiše' (dela stavbe) iz vrednostne tabele, glede na odgovarjajoč stolpec za starost in vrstico za velikost,

F_{l_his} faktor za lastnosti 'hiše',

F_{rp} faktor za razmerje površin,

F_{odd} faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture,

F_{nk} faktor nosilne konstrukcije,

V_{Zi} intervalna vrednost m^2 pripadajočega zemljišča,

P_{Zi} velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti,

Z_i intervali vrednosti za zemljišče:

Z_0 – zemljišče od 0–150 m^2

Z_1 – zemljišča od 151–600 m^2

Z_2 – zemljišče od 601–1200 m^2

Z_3 – zemljišče od 1201–2400 m^2 .

Lokacija hiše: Lokacijo hiše določa točka s položajnjima koordinatama (E in N) v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. S presekom točke lokacije dela stavbe s poligonom vrednostnih con hiši določimo vrednostno cono in vrednostno raven.

Vrednost hiše iz vrednostne tabele V_{his_VT} (VT): Potrebujemo podatke o številki vrednostne ravni, neto površini dela stavbe ter letu izgradnje hiše, letnice obnov oken, strehe, inštalacij, fasade. Na

podlagi teh podatkov izračunamo prilagojeno (efektivno) leto izgradnje hiše (L_{EF}) po enačbi (4), definirani v dodatku 1 k prilogi 3 k Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (2011):

$$L_{EF} = (1 - (0,1 + 0,1 + 0,05 + 0,1)) \times L_{IZG_cor} + 0,1 \times L_{FASADA_cor} + 0,1 \times L_{STREHA_cor} + 0,05 \times L_{OKNA_cor} + 0,1 \times L_{INSTALACIJE_cor} \quad (4)$$

pri čemer je

L_{IZG_cor}	maksimum med letom izgradnje in letom $2011 - 90 = 1921$,
L_{FASADA_cor}	maksimum med letom obnove fasade in letom $2011 - 90 = 1921$,
L_{STREHA_cor}	maksimum med letom obnove strehe in letom $2011 - 90 = 1921$,
L_{OKNA_cor}	maksimum med letom obnove oken in letom $2011 - 90 = 1921$,
$L_{INSTALACIJE_cor}$	maksimum med letom obnove instalacij in letom $2011 - 90 = 1921$.

V primeru, da letnica posamezne obnove ni evidentirana, se upošteva za leto obnove korigirano leto izgradnje (L_{IZG_cor}).

Nato odčitamo na osnovi podatkov o prilagojenem letu izgradnje in neto površini dela stavbe osnovo vrednosti in dodatek vrednosti za dodatni m^2 iz ustrezne vrednostne tabele. Med vrednostnimi tabelami je ustrezna tista, ki je določena za vrednostno raven, ki jo ima vrednostna cona, v kateri hiša leži. Slika 1 prikazuje primer vrednostne tabele za model HIS po ZMVN in Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (2011) za vrednostno raven 10.

VREDNOSTNA RAVEN 10

Površina (m2)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe										
		-	1930	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2000	2005	2010
		1929	1944	1954	1964	1974	1984	1994	1999	2004	2009	-
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	675,64	796,29	892,81	1.013,46	1.085,85	1.206,50	1.327,15	1.423,67	1.447,80	1.471,93	1.496,06
50 - 99	Osnova	33.782	39.815	44.641	50.673	54.293	60.325	66.358	71.184	72.390	73.597	74.803
	Dodatni m2	386,08	482,60	506,73	530,86	603,25	651,51	723,90	796,29	820,42	820,42	820,42
100 - 124	Osnova	53.086	63.945	69.977	77.216	84.455	92.901	102.553	110.998	113.411	114.618	115.824
	Dodatni m2	289,56	386,08	434,34	482,60	530,86	579,12	627,38	675,64	723,90	772,16	820,42
125 - 149	Osnova	60.325	73.597	80.836	89.281	97.727	107.379	118.237	127.889	131.509	133.922	136.335
	Dodatni m2	241,30	337,82	386,08	434,34	482,60	530,86	530,86	579,12	627,38	675,64	675,64
150 - 199	Osnova	66.358	82.042	90.488	100.140	109.792	120.650	131.509	142.367	147.193	150.813	153.226
	Dodatni m2	168,91	217,17	241,30	265,43	289,56	313,69	410,21	434,34	482,60	506,73	530,86
200 - 249	Osnova	74.803	92.901	102.553	113.411	124.270	136.335	152.019	164.084	171.323	176.149	179.769
	Dodatni m2	168,91	193,04	217,17	241,30	265,43	289,56	361,95	410,21	458,47	482,60	506,73
250 - 299	Osnova	83.249	102.553	113.411	125.476	137.541	150.813	170.117	184.595	194.247	200.279	205.105
	Dodatni m2	168,91	168,91	193,04	217,17	241,30	289,56	337,82	386,08	410,21	434,34	458,47
300 -	Osnova	91.694	110.998	123.063	136.335	149.606	165.291	187.008	203.899	214.757	221.996	228.029
	Dodatni m2	144,78	144,78	168,91	193,04	217,17	241,30	265,43	289,56	313,69	337,82	361,95

Slika 1: Vrednostna tabela za vrednostno raven 10 za model HIS (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 1: Valuation table for valuation level 10 for model HIS (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Vrednost hiše iz vrednostne tabele izračunamo s pomočjo enačbe (5):

$$VT_{his} = VT_{osnova} + VT_{dodatni\ m^2} \times (velikost - spodnja\ meja\ razreda\ velikosti) \quad (5)$$

Vrednost hiše s faktorjem razmerja površin F_{rp} (V2): Za izračun potrebujemo podatek o uporabni površini dela stavbe, neto površini dela stavbe, letu izgradnje hiše, ter enačbo (6):

$$F_{rp} = uporabna\ površina\ dela\ stavbe / neto\ površina\ dela\ stavbe \quad (6)$$

Z dobljeno vrednostjo (in pogojno s poznavanjem leta izgradnje hiše) nato iz točkovnika za razmerje površin odčitamo število točk (slika 2), ki v preglednici razmerja površin predstavljajo ustrezen faktor (slika 3). Ta faktor nato pomnožimo z vrednostjo hiše (VI).

Opis	Točke
Razmerje površin	
Razmerje površin	
$0 < U_p / N_p \leq 0.3$	40
$0.3 < U_p / N_p \leq 0.4$	50
$0.4 < U_p / N_p \leq 0.5$	60
$0.5 < U_p / N_p \leq 0.6$	70
$0.6 < U_p / N_p \leq 0.7$	80
$0.7 < U_p / N_p \leq 0.8$	90
$U_p / N_p > 0.8$	100
$U_p / N_p = 0$, Leto izgradnje ≤ 1950	20
$U_p / N_p = 0$, $1950 < \text{Leto izgradnje} \leq 1990$	30
$U_p / N_p = 0$, Leto izgradnje > 1990	40

Slika 2: Točkovnik za razmerje površin (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 2: Point table for square-meter ratio (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

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

Slika 3: Točkovni razredi in faktorji za razmerje površin (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 3: Point classes and factors for square-meter ratio (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Vrednost hiše s faktorjem lastnosti F_{l_his} (V3): Za izračun faktorja lastnosti potrebujemo podatke o dejanski rabi dela stavbe, priključkih in inštalacijah ter vrsti ogrevanja. Vsakemu od teh podatkov pripada določeno število točk (slika 4), ki jih seštejemo z enačbo (7):

$$F_{l_his} = T_{dej. raba} + T_{prikl in inšt.} + T_{vrsta ogr.} \quad (7)$$

Po seštevku točk, iz preglednice za lastnosti hiše odčitamo pripadajoč faktor lastnosti (slika 5). Ta faktor nato pomnožimo z vrednostjo hiše s faktorjem razmerja površin (V2).

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba nepremičnine po CC_SI klasifikaciji	
CC_SI klasifikacija	
1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (stanovanje v samostojni hiši, stanovanje v vili, stanovanje v atrijski hiši, stanovanje v kmečki hiši, stanovanje v podeželski hiši, stanovanje v počitniški hišici, zidanica, v kateri je več kot polovica površine namenjena za stanovanje, drugi podobni deli stavbe)	70
1110002 - Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)	66
1110003 - Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) (stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)	65
1121001 - Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema (stanovanje v samostojni hiši, drugi podobni deli stavbe)	60
1121002 - Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)	55
1121003 - Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)	50
1212001 - Drug gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev (bungalov, mladinsko prenočišče, planinska koča, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za namestitve)	60
1110000 - Tu štejemo stavbe (del stavbe), v kateri se še ne da ali ne more več bivati in na stanovanju ni stalno ali začasno prijavljenega prebivališča, in bi bile ob izpolnjevanju pogojev uvrščene v naslednje CC_SI : 1110001, 1110002, 1110003; stanovanje v stavbi zgrajeni do 3. gradbene faze, stanovanje v propadajoči stavbi, stanovanje v stavbi brez strehe, oken ali vrat	65
1120000 - Tu štejemo dvo in več stanovanjske stavbe (dele stavbe), v kateri se še ne da ali ne more več bivati in na stanovanju ni stalno ali začasno prijavljenega prebivališča, in bi bile ob izpolnjevanju pogojev uvrščene v naslednje CC_SI : 1121001, 1121002, 1121003, 1212001, 1122101, 1122102, 1122103, 1122104, 1122201, 1130001, 1211101, 1211102, 1211103, 1274001; stanovanje v stavbi zgrajeni do 3. gradbene faze, stanovanje v propadajoči stavbi, stanovanje v stavbi brez strehe, oken ali vrat	50

Priključki in inštalacije	
Vodovod,elektrika, kanalizacija	
Vodovod	12
Elektrika	8
Kanalizacija	5
Vrsta ogrevanja	
Hiša nima ogrevanja	0
Hiša ima drugo ogrevanje	2
Hiša ima centralno ogrevanje	5
Hiša ima daljinsko ogrevanje	5

Slika 4: Točkovnik za lastnosti (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 4: Characteristic point table (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

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

Slika 5: Točkovni razredi in vrednostni faktorji za lastnosti (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 5: Point classes and valuation factors for characteristics (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Vrednost hiše s faktorjem nosilne konstrukcije F_{nk} (V4): Faktor nosilne konstrukcije dobimo s poznavanjem materiala nosilne konstrukcije (in pogojno leta izgradnje stavbe). Iz točkovnika preberemo število točk, ki pripadajo materialu nosilne konstrukcije (slika 6). Iz preglednice za nosilno konstrukcijo nato preberemo točkam ustrezen faktor nosilne konstrukcije (slika 7). Ta faktor nato pomnožimo z vrednostjo hiše s faktorjem lastnosti (V3).

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

Slika 6: Točkovnik za material nosilne konstrukcije (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 6: Point table for supporting construction material (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

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

Slika 7: Točkovni razredi in faktor za material nosilne konstrukcije (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 7: Point classes and supporting construction material factors (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Vrednost hiše s pripadajočim zemljiščem V_Z (V5): Za izračun vrednosti hiše s pripadajočim zemljiščem potrebujemo podatke o površini parcele, na kateri stoji hiša, površini zemljišča pod stavbo in intervalne vrednosti za zemljišče. Sledi kompleksen izračun po enačbi (8):

$$V_Z = P_{z0} \times V_{z0_VT} + P_{z1} \times V_{z1_VT} + P_{z2} \times V_{z2_VT} + P_{z3} \times V_{z3_VT} \quad (8)$$

pri čemer je

P_{z0} maksimum med površino zemljišča in 150 m²,

P_{z1} maksimum med površino zemljišča in 600 m², zmanjšan za P_{z0} ,

P_{z2} maksimum med površino zemljišča in 1200 m², zmanjšan za P_{z1} ,

P_{z3} maksimum med površino zemljišča in 2400 m², zmanjšan za P_{z2} ,

V_{z0_VT} vrednost iz vrednostne tabele za površino P_{z0} ,

V_{z1_VT} vrednost iz vrednostne tabele za površino P_{z1} ,

V_{z2_VT} vrednost iz vrednostne tabele za površino P_{z2} ,

V_{z3_VT} vrednost iz vrednostne tabele za površino P_{z3} .

Vrednost V_Z nato prištejemo vrednosti V_4 .

Vrednost hiše s faktorjem oddaljenosti F_{odd} (V6): Za podatek o faktorju oddaljenosti, ki predstavlja oddaljenost stavbe od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, to so ceste (avtoceste in hitre ceste ter ceste 1. in 2. reda), železnice (vse), daljnovodi (110 kV in nad 110 kV), moramo vedeti lokacijo hiše. Oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture je izračunana sistemsko, za vse stavbe v Republiki Sloveniji, izražena je v metrih in dostopna na portalu E-prostor. S pridobitvijo teh podatkov faktor oddaljenosti odčitamo iz ustrezne preglednice (slika 8). Faktor oddaljenosti na koncu pomnožimo z vrednostjo hiše s pripadajočim zemljiščem (V5).

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

Slika 8: Tabela faktorja oddaljenosti (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 8: Distance factor table (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Vrednost hiše z indeksacijo: Vsaki vrednostni cono so bile z indeksi vrednosti, določenimi z uredbami (Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin, 2013; Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014, 2015; Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2017, 2018), vrednosti prilagojene stanju ponudbe in povpraševanja na nov datum. Zadnja indeksacija vrednosti je bila tako izvedena leta 2018, zato vrednosti po ZMVN odražajo stanje trga nepremičnin na dan 31. 3. 2017. Za primerjavo izračunanih vrednosti hiš po ZMVN in ZMVN-1, ki definira vrednosti hiš na dan 1. 1. 2020, bodo vrednosti hiš po ZMVN še dodatno indeksirane z indeksom cen hiš, pridobljenim od Geodetske uprave Republike Slovenije (Osebna komunikacija, 2021).

3.2 Način izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine po modelu HIS po ZMVN-1

Izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine po ZMVN-1 je definiran v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (2020). Enačbi (9) in (10) za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine po modelu HIS sta:

$$V = (V_{his} + V_{ZPS}) \times F_{odd} \quad (9)$$

$$V_{ds} = (VT_{his} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_{ZPS} \times VT_z) \times F_{odd} \quad (10)$$

pri čemer je

V posplošena tržna vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu HIS,

V_{his} vrednost dela stavbe po modelu HIS,

V_{ZPS} vrednost zemljišča pod stavbo po modelu HIS,

F_{odd} faktor vplivnega območja,

- VT_{his} vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu HIS,
- F_{obn} faktor obnov,
- F_{last} faktor lastnosti,
- F_{nk} faktor nosilne konstrukcije,
- P_{ZPS} površina zemljišča pod stavbo,
- VT_z vrednost iz vrednostne tabele za m^2 zemljišča pod stavbo po modelu HIS.

Lokacija hiše: Lokacijo hiše določa točka s položajnim koordinatama (E in N) v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. S presekom točke lokacije dela stavbe s poligonom vrednostnih con hiši določimo vrednostno cono in vrednostno raven.

Velikost dela stavbe: Za izračun velikosti stavbe potrebujemo podatke o površini dela stavbe, prostorih in njihovih površinah. Velikost izračunamo kot razliko med površino dela stavbe in deli ali celotnimi površinami nekaterih prostorov. Površine nekaterih prostorov so tako od površine dela stavbe odštete s faktorji različnih vrednostih (garaža: faktor 0,2; klet: faktor 0,2; tehnični prostor: faktor 0,2; prostor z omejeno uporabo: faktor 0,5; nedokončan prostor: faktor 0,4), površine nekaterih prostorov odštejemo v celoti (odprta terasa, zaprta terasa, balkon, loža), medtem ko velikosti shrambe, sušilnice, pralnice ne odštejemo. Za izračun velikosti hiše uporabimo enačbo (11):

$$\begin{aligned} \text{velikost} = & \text{površina dela stavbe} - 0,2 \times \text{garaža} - 0,2 \times \text{klet} - \\ & - \text{odprta terasa, balkon, loža} - \text{zaprta terasa, balkon, loža} - \\ & - 0,2 \times \text{tehnični prostor} - 0,5 \times \text{prostor z omejeno uporabo} - \\ & - 0,4 \times \text{nedokončan prostor} \end{aligned} \quad (11)$$

Vrednost hiše iz vrednostne tabele VT_{his} (VI): S podatkom o velikosti dela stavbe in letu izgradnje hiše odčitamo osnovo vrednosti in dodatek vrednosti za dodatni m^2 . Vrednost hiše iz vrednostne tabele izračunamo s pomočjo enačbe (12):

$$VT_{his} = VT_{osnova} + VT_{dodatni\ m^2} \times (\text{velikost} - \text{spodnja meja razreda velikosti}) \quad (12)$$

Slika 9 prikazuje primer vrednostne tabele za model HIS po ZMVN-1 in Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (2020) za vrednostno raven 10.

VREDNOSTNA RAVEN 10

Velikost (m²)		Leto izgradnje										
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2000	2001 - 2004	2005 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 44	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	581,40	775,20	969,00	1.141,29	1.227,43	1.378,11	1.528,89	1.701,18	1.851,86	1.873,37	1.873,37
45 - 89	Osnova	26.163	34.884	43.605	51.357	55.233	62.016	68.799	76.551	83.334	84.303	84.303
	Dodatni m2	279,94	409,11	516,77	559,89	646,03	689,06	818,22	925,98	947,49	969,00	969,00
90 - 114	Osnova	38.760	53.295	66.861	76.551	84.303	93.024	105.621	118.218	125.970	127.908	127.908
	Dodatni m2	232,56	310,08	426,36	465,12	503,88	581,40	697,68	775,20	813,96	852,72	852,72
115 - 134	Osnova	44.574	61.047	77.520	88.179	96.900	107.559	123.063	137.598	146.319	149.226	149.226
	Dodatni m2	193,80	290,70	339,15	436,05	484,50	532,95	581,40	629,85	678,30	726,75	775,20
135 - 179	Osnova	48.450	66.861	84.303	96.900	106.590	118.218	134.691	150.195	159.885	163.761	164.730
	Dodatni m2	172,29	236,82	279,94	301,46	344,58	409,11	409,11	452,23	473,74	495,26	516,77
180 - 224	Osnova	56.202	77.520	96.900	110.466	122.094	136.629	153.102	170.544	181.203	186.048	187.986
	Dodatni m2	107,66	129,17	150,78	172,29	215,31	236,82	258,43	258,43	279,94	301,46	322,97
225 - 269	Osnova	61.047	83.334	103.683	118.218	131.784	147.288	164.730	182.172	193.800	199.614	202.521
	Dodatni m2	86,14	107,66	129,17	150,78	172,29	193,80	215,31	236,82	258,43	279,94	301,46
270 - 349	Osnova	64.923	88.179	109.497	125.001	139.536	156.009	174.420	192.831	205.428	212.211	216.087
	Dodatni m2	72,68	84,79	96,90	109,01	121,13	133,24	145,35	157,46	169,58	169,58	181,69
350 -	Osnova	70.737	94.962	117.249	133.722	149.226	166.668	186.048	205.428	218.994	225.777	230.622
	Dodatni m2	58,14	67,83	77,52	87,21	96,90	106,59	116,28	125,97	135,66	145,35	155,04

Vrednost zemljišča pod stavbo

Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m² zemljišča pod stavbo (EUR)
10	96.900	97

Slika 9: Vrednostna tabela za vrednostno raven 10 za model HIS (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 9: Valuation table for valuation level 10 for model HIS (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Vrednost hiše s faktorjem obnov F_{obn} ($V2$): Za izračun te postavke potrebujemo podatke o letnicah obnov oken (L_{oken}), strehe (L_{strehe}), inštalacij ($L_{inštalacij}$) in fasade (L_{fasade}). Na osnovi letnic posamezne obnove se izračuna povprečno leto obnove dela stavbe, pri čemer imajo vse obnove utež 0,25. Pozorni moramo biti tudi na to, da v kolikor letnica obnove manjka oziroma ni podana, je leto obnove elementa enako letu izgradnje hiše. Tako je v primeru, ko je hiša zgrajena pred letom 1940, se za leto obnove elementa prevzame leto 1940 (aktivno leto vrednotenja (2020), zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo, ki za hiše znaša 80 let) in v kolikor je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji hiše, te letnice obnove ne upoštevamo. Povprečno leto obnov izračunamo z enačbo (13):

$$L_{obn} = 0,25 \times L_{fasade} + 0,25 \times L_{strehe} + 0,25 \times L_{oken} + 0,25 \times L_{inštalacij} \quad (13)$$

Na podlagi leta izgradnje, povprečnega leta obnov in številke vrednostne ravni iz ustrezne tabele preberemo faktor obnov F_{obn} , ki ga nato pomnožimo z vrednostjo hiše iz vrednostne tabele (VI). Slika 10 prikazuje primer tabele faktorja obnov za vrednostne ravni, manjše od 18. Za vrednostne ravni 18 do 25 je oblika tabele faktorja obnov enaka, različni so le faktorji.

Vrednostne ravni: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove										
	-	1946	1965	1975	1984	1991	1996	2001	2005	2010	2015
	1945	1964	1974	1983	1990	1995	2000	2004	2009	2014	-
- 1945	1,00	1,15	1,36	1,50	1,62	1,71	1,85	1,95	2,08	2,11	2,16
1946 - 1964	1,00	1,00	1,13	1,25	1,35	1,45	1,51	1,55	1,61	1,65	1,67
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,10	1,17	1,24	1,30	1,34	1,38	1,40	1,42
1975 - 1983	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,13	1,17	1,24	1,26	1,27	1,28
1984 - 1990	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,11	1,18	1,19	1,20	1,22
1991 - 1995	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12
1996 - 2000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03	1,03	1,04
2001 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2015 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Slika 10: Tabela faktorjev obnov (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 10: Renovation factor table (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Vrednost hiše s faktorjem lastnosti F_{last} (V3): Za izračun faktorja lastnosti potrebujemo podatke o dejanski rabi dela stavbe, priključkih in inštalacijah ter tipu stavbe. Vsakemu od teh podatkov pripada določeno število točk (slika 11), ki jih seštejemo z enačbo (14):

$$F_{last} = T_{dej. raba} + T_{prikl. in inšt.} + T_{tip st.} \quad (14)$$

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi	50
47 - Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	40
5 - Koča, dom	30
Druge lastnosti dela stavbe	
Priključki in inštalacije	
Vodovod ali ni podatka o vodovodu	15
Elektrika ali ni podatka o elektriki	12
Kanalizacija ali ni podatka o kanalizaciji	3

Opis	Točke
Tip stavbe	
1 – samostoječa stavba ali ni podatka o tipu stavbe	20
2 – stavba dvojček	15
3 – krajna vrstna stavba	15
4 – vmesna vrstna stavba	10
5 – vinska klet, zidanica	20

Slika 11: Točkovnik za lastnosti (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 11: Characteristic point table (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Po seštevku točk, iz tabele za lastnosti objekta odčitamo pripadajoč faktor lastnosti (slika 12). Ta faktor pomnožimo z vrednostjo stavbe s faktorjem obnov (V_2).

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	70	0,80
2	71	80	0,87
3	81	85	0,90
4	86	90	0,95
5	91	95	0,97
6	96	97	0,99
7	98	100	1,00

Slika 12: Točkovni razredi in faktorji za lastnosti (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 12: Point classes and characteristic factors (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Vrednost hiše s faktorjem nosilne konstrukcije F_{nk} (V_4): Faktor nosilne konstrukcije dobimo s poznavanjem materiala nosilne konstrukcije (in pogojno leta izgradnje stavbe), ki mu pripada določeno število točk, le-te pa predstavljajo ustrezen faktor nosilne konstrukcije (slika 13). Ta faktor pomnožimo z vrednostjo hiše s faktorjem lastnosti (V_3).

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Beton, železobetonski	1,00
Kamen	1,00
Les, leto izgradnje ≤ 1985	0,85
Les, $1985 < \text{leto izgradnje} < 2000$	0,95
Les, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Kombinacija različnih materialov	1,00
Kovinska konstrukcija	1,00
Montažna gradnja, leto izgradnje ≤ 1985	0,85
Montažna gradnja, $1985 < \text{leto izgradnje} < 2000$	0,95
Montažna gradnja, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Drug material	1,00

Slika 13: Faktorji nosilne konstrukcije (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 13: Supporting construction factors (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Vrednost hiše s pripadajočim zemljiščem V_{T_z} (V_5): Za izračun vrednosti hiše s pripadajočim zemljiščem potrebujemo podatke o površini parcele, na kateri stoji hiša, številki vrednostne ravni, površini zemljišča pod stavbo (ZPS) in vrednost m^2 zemljišča pod stavbo v ustrezni vrednostni ravni (slika 14).

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	36.700	35.600	11
2	42.200	40.700	15
3	48.000	46.100	19
4	54.300	51.800	25
5	61.200	58.000	32
6	68.700	64.600	41
7	76.700	71.400	53
8	85.600	79.100	65
9	95.600	87.600	80
10	106.600	96.900	97
11	118.900	107.200	117
12	133.000	118.800	142
13	148.300	131.300	170
14	165.200	145.000	202
15	184.100	160.000	241
16	202.600	174.000	286
17	222.100	188.000	341
18	244.900	205.000	399
19	268.700	222.000	467
20	294.700	241.000	537
21	324.600	264.000	606
22	357.500	289.000	685
23	391.800	315.000	768
24	429.200	344.000	852
25	470.600	376.000	946

Slika 14: Vrednostne ravni za pripadajoče zemljišče (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 14: Valuation levels for associated land (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Sledi izračun po enačbi (15):

$$VT_z = \text{površina zemljišča pod stavbo} \times \text{vrednost m}^2 \text{ zemljišča pod stavbo} \quad (15)$$

Dobljeno vrednost pripadajočega zemljišča nato prištejemo vrednosti stavbe s faktorjem nosilne konstrukcije (V_4).

Vrednost hiše s faktorjem oddaljenosti F_{odd} (V_6): Za podatek o faktorju oddaljenosti, ki predstavlja oddaljenost stavbe od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, to so ceste (avtoceste in hitre ceste ter ceste 1. in 2. reda), železnice (vse), daljnovodi (110 kV in nad 110 kV), moramo poznati lokacijo hiše. Oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture je izračunana sistemsko, za vse stavbe v Republiki Sloveniji, izražena je v metrih in dostopna na portalu E-prostor. S

pridobitvijo teh podatkov faktor oddaljenosti odčitamo iz ustrezne preglednice (slika 15). Faktor oddaljenosti na koncu pomnožimo z vrednostjo hiše s pripadajočim zemljiščem (V5).

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost	Faktor	Najnižji možni skupni faktor
Ceste	Avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,85	0,80
	1. in 2. red	≤ 50 m	0,90	
Železnice	Vse	≤ 75 m	0,90	
Daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
	Nad 110 kV	≤ 40 m	0,90	

Slika 15: Tabela faktorja oddaljenosti (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 15: Distance factor table (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Vrednost hiše s preostalim zemljiščem (V7): ZMVN-1 je uvedel bistveno spremembo glede na ZMVN, saj se preostalo zemljišče, kot parcelo, na kateri stoji stavba, vrednoti po modelu zemljišč glede na ustrezno namensko oziroma dejansko rabo. Najpogosteje imajo zemljišča pri stanovanjskih hišah namensko rabo stavbno zemljišče s pretežno stanovanjsko rabo, zaradi česar so najpogosteje vrednotena po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča (STZ), stolpcu B. Vrednosti m² zemljišč prikazuje slika 16.

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
		A	B	C	D	E	F	G
1	2.540	3,78	2,54	1,40	1,00	0,75	0,60	0,07
2	3.300	4,91	3,30	1,82	1,20	0,96	0,77	0,09
3	4.290	6,38	4,29	2,35	1,49	1,23	0,98	0,11
4	5.560	8,29	5,56	3,00	1,90	1,59	1,26	0,14
5	7.200	10,70	7,20	3,80	2,40	2,05	1,63	0,18
6	9.300	13,80	9,30	4,90	3,10	2,60	2,10	0,23
7	12.000	17,60	12,00	6,30	4,00	3,30	2,70	0,29
8	14.700	22,00	14,70	7,80	4,90	4,00	3,30	0,35
9	18.000	27,00	18,00	9,60	5,90	4,70	3,90	0,43
10	21.900	32,50	21,90	11,70	7,00	5,50	4,60	0,52
11	26.700	40,00	26,70	14,20	8,20	6,40	5,40	0,62
12	32.100	48,00	32,10	17,00	9,50	7,50	6,30	0,75
13	38.100	57,00	38,10	20,30	11,00	8,80	7,30	0,89
14	45.600	68,00	45,60	24,20	12,80	10,20	8,20	0,98
15	54.300	81,50	54,30	28,90	14,80	12,00	9,10	1,10
16	64.500	96,70	64,50	34,50	17,10	14,20	10,20	1,21
17	76.800	115,00	76,80	41,00	19,80	16,10	11,30	1,35
18	89.700	134,00	89,70	48,00	22,90	18,90	12,50	1,50
19	105.000	157,00	105,00	56,00	26,60	22,10	14,40	1,70
20	120.000	181,00	120,00	65,00	30,60	25,50	16,70	1,92
21	136.000	204,00	136,00	73,00	34,50	28,50	18,90	2,22
22	154.000	231,00	154,00	82,00	39,00	32,50	21,40	2,60
23	173.000	259,00	173,00	92,00	43,70	36,50	24,00	2,90
24	192.000	287,00	192,00	102,00	48,50	40,50	26,50	3,20
25	212.000	319,00	212,00	113,00	54,00	45,00	29,50	3,60

Slika 16: Tabela vrednostnih ravni po modelu za stavbna zemljišča (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 16: Valuation level table for building land model (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Vrednost hiše z indeksacijo: ZMVN-1 za razliko od ZMVN ne pozna indeksacije vrednosti. Zahteva pa hitrejša spreminjanje modelov vrednotenja glede na spremembe na trgu nepremičnin. Modeli se na podlagi 10. člena ZMVN-1 preverijo vsaki dve leti. Če model vrednotenja ne ustreza merilom za umerjanje modelov, se model vrednotenja na novo umeri tako, da se vrednostnim conam določijo nove vrednostne ravni ali pa se na novo določijo modeli vrednotenja. Pri tem model vrednotenja ne ustreza merilom za umerjanje modelov, kadar srednja vrednost razmerij med posplošenimi tržnimi vrednostmi, določenimi z modeli vrednotenja, in transakcijskimi oziroma najemnimi vrednostmi, to je tržnimi, ki so časovno prilagojene na datum modelov vrednotenja, ni v intervalu med 0,8 in 1,2 za modele, ki uporabljajo način tržnih primerjav. Za modele, ki uporabljajo na donosu zasnovan način,

mora biti to razmerje izven intervala 0,8 in 1,2, ob uporabi nabavnovrednostnega načina pa izven intervala 0,6 in 1,4.

4 ANALIZA IN REZULTATI

V tem poglavju predstavljamo računski del magistrskega dela, v katerem smo preučevali razlike v oceni tržne vrednosti za primerljive hiše, kjer smo uporabili uradno dostopne geodetske in druge podatke. Posebej smo primerjali tudi ocenjene tržne vrednosti po ZMVN in ZMVN-1. Rezultati analize, kjer smo preučevali ocenjene tržne vrednosti za pare dvojčkov in nize vrstnih hiš, so predstavljeni v obliki grafikonov in s spremljajočim opisom poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš, podrobne vrednosti pa so v Prilogi A.

V primerih so predstavljeni izračuni posplošenih tržnih vrednosti za hiše dvojčke z identifikatorji 681-343, 681-349, 681-961, 681-964, 681-252, 681-256, 681-395, 681-401, 681-391, 681-393, 681-1103, 681-1114 v katastrski občini 681 Pobrežje in vrstne hiše z identifikatorji 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649, 680-2953, 680-2924, 680-2905, 680-2877 v katastrski občini 680 Tezno. Pri tem je identifikator vsake stavbe sestavljen iz številke katastrske občine, pomišljaja in številke stavbe znotraj katastrske občine. Na grafikonih je potek izračuna posplošene tržne vrednosti hiše po ZMVN predstavljen s polno črto, potek izračuna posplošene tržne vrednosti hiše po ZMVN-1 pa s črtkano črto.

V poglavju so predložene slikovne podloge (državni ortofoto), ki so bile pridobljene dne 29. 6. 2021 na spletni strani Agencije Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso) in zbirni podatki o hišah, ki so bili pridobljeni dne 12. 12. 2020 na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije, Javni vpogled v podatke Geodetske uprave Republike Slovenije (<https://eprostor.gov.si/javni/>) za hiše 681-343 in 681-349, 681-961 in 681-964, 681-252 in 681-256, 681-395 in 681-401, 681-391 in 681-393, 681-1103 in 681-1114 ter 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 in 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953.

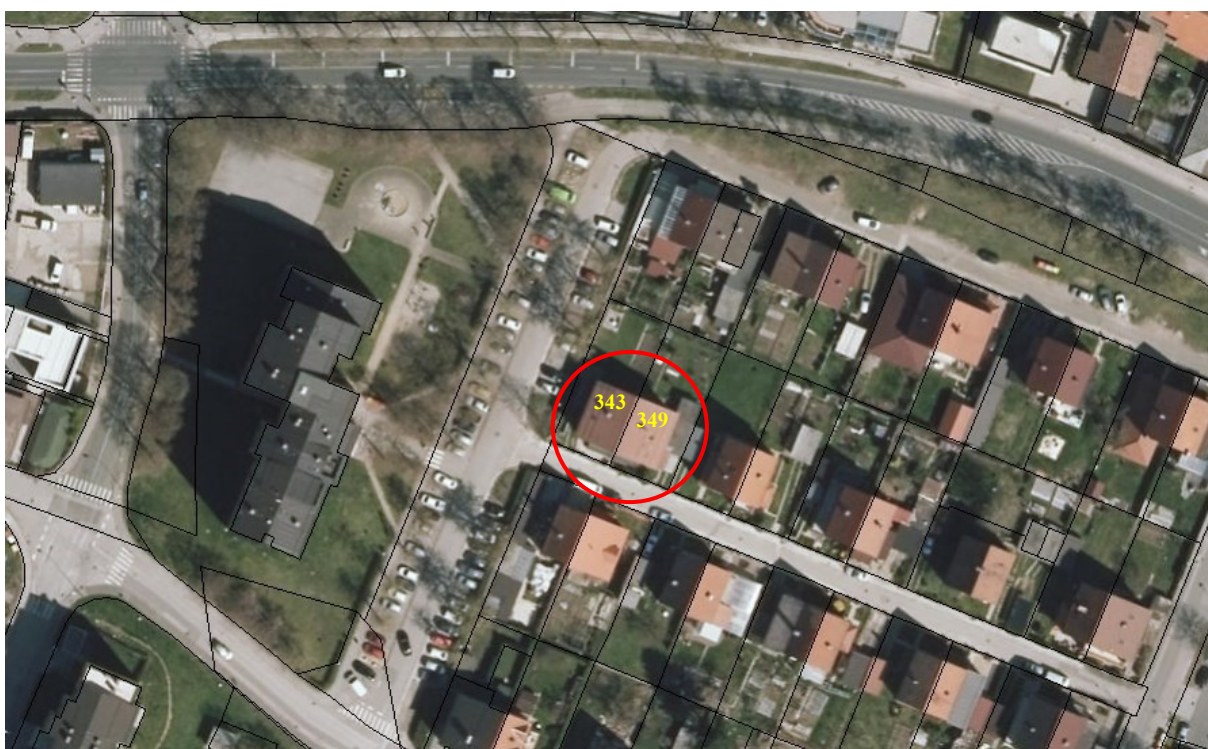
Na koncu poglavja so predstavljeni še rezultati za hiši 681-961 v katastrski občini 681 Pobrežje (polovica dvojčka) in 680-2905 v katastrski občini 680 Tezno (ena v seriji vrstnih hiš), tudi v obliki grafičnih prikazov, s katerima smo predstavili vpliv simuliranih podatkov na potek izračuna posplošene tržne vrednosti hiš.

V nadaljevanju so v podpoglavjih 4.1 do 4.8 predstavljeni primeri izračunov posplošene tržne vrednosti primerljivih hiš po ZMVN in ZMVN-1, v podpoglavju 4.9 pa je dodatno predstavljen še izračun posplošene tržne vrednosti za izbrano hišo po podatkih, za katere predvidevamo, da so bolj pravilni in ustrezni. S to primerjavo želimo prikazati vplive podatkov o nepremičninah ter različnih dejavnikov na razlike v posplošeni tržni vrednosti ter pomen (ne)pravilno evidentiranih podatkov.

Zaradi lažje primerjave izračunanih vmesnih in končnih vrednosti (posplošenih tržnih vrednosti) hiš, števil nismo zaokroževali. ZMVN v svojih členih zaokroževanja ne predvideva, zato so javno objavljene posplošene tržne vrednosti nepremičnin na 1 evro natančno. ZMVN-1 zaokroževanje posplošene tržne vrednosti predvideva v svojem 23. členu, in sicer na 1 evro, 10 evrov, 100 evrov ali 1000 evrov natančno, odvisno od posplošene tržne vrednosti nepremičnine.

4.1 Primer 1: Hiši 681-343 in 681-349 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka

Slika 17 prikazuje lokacijo in tlorisa hiš 681-343 in 681-349 na državnem ortofotu, medtem ko preglednica 1 prikazuje evidentirane podatke v geodetskih zbirkah o hišah 681-343 in 681-349 v katastrski občini 681 Pobrežje.



Slika 17: Prikaz lokacije hiš 681-343 in 681-349 na državnem ortofotu (vir: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Figure 17: Display of location of houses 681-343 and 681-349 on national orthophoto (source: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Preglednica 1: Zbirni podatki o hišah 681-343 in 681-349 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 1: Assembled data about houses 681-343 and 681-349 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

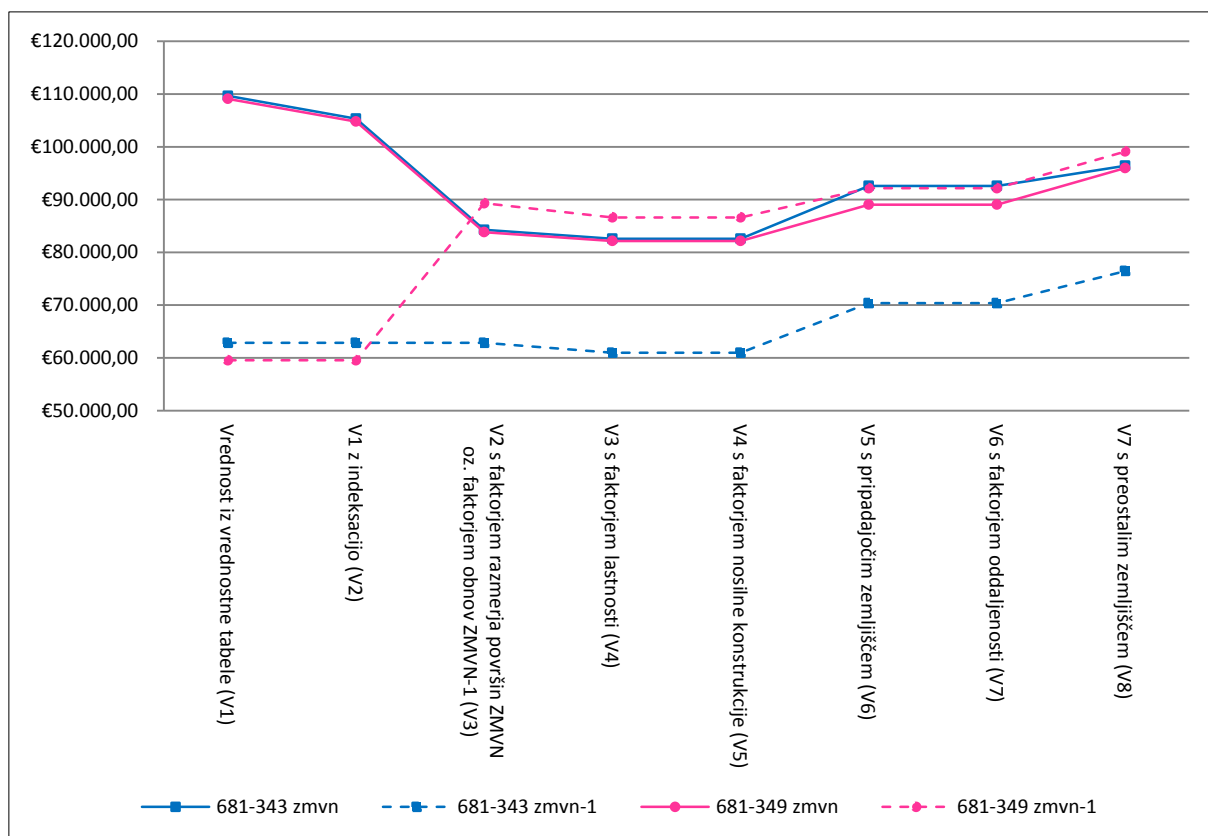
ZMVN	Hiša 681-343	Hiša 681-349
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v krajni vrstni hiši	stanovanje v krajni vrstni hiši
Tip stavbe	krajna	krajna
Neto površina dela stavbe	292,1 m ²	230,1 m ²
Uporabna površina dela stavbe	164,1 m ²	137,2 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	centralno

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 1

Površina zemljišča pod stavbo	97 m ²	57 m ²
Leto izgradnje	1937	1937
Obnove	/	streha 1994, fasada 1970, okna 1970, inštalacije 1970
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 681-343	Hiša 681-349
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	krajna	krajna
Prostori dela stavbe	bivalni 164,1 m ² , odprta terasa/balkon/loža 32,4 m ² , klet 69,6 m ²	bivalni 137,2 m ² , odprta terasa/balkon/loža 10,4 m ² , klet 44,0 m ²
Površina dela stavbe	292,1 m ²	230,1 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	97 m ²	57 m ²
Leto izgradnje	1937	1937
Obnove	/	streha 1994, fasada 1970, okna 1970, inštalacije 1970
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10

Na osnovi teh podatkov je bil izveden izračun splošnih tržnih vrednosti hiš po modelih na osnovi ZMVN in ZMVN-1, kar prikazuje slika 18.



Slika 18: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-343 in 681-349 (vir: lastni izračuni).

Figure 18: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-343 and 681-349 (source: own calculations).

Slika 18 kaže, da je vrednost iz vrednostne tabele po ZMVN (polna črta) za hiši 681-343 10.9664,11 € in 681-349 10.9089,82 € ter po ZMVN-1 (črtkana črta) za hiši 681-343 62.836,99 € in 681-349 59.528,69 €.

Za izračun teh vrednosti smo najprej izračunali efektivno leto izgradnje za hiši 681-343 in 681-349 po ZMVN:

$$L_{EF} = 1 \times 1937 + 0,0 + 0,0 + 0,0 + 0,0 = 1937$$

hiša 681-343

$$L_{EF} = 0,65 \times 1937 + 0,1 \times 1970 + 0,1 \times 1994 + 0,05 \times 1970 + 0,1 \times 1970 = 1950,95$$

hiša 681-349

Ob upoštevanju efektivnega leta izgradnje in (neto) površine dela stavbe smo iz vrednostne tabele odčitali osnovo in dodatek vrednosti za dodatni m² za hiši 681-343 in 681-349 po ZMVN, prikazano v spodnjem izračunu in na sliki 19:

$$VT_{his} = 10.2553,0 \text{ €} + 168,91 \text{ €} \times (292,1 \text{ m}^2 - 250,0 \text{ m}^2) = 10.9664,11 \text{ €}$$

hiša 681-343

$$VT_{his} = 10.2553,0 \text{ €} + 217,17 \text{ €} \times (230,1 \text{ m}^2 - 200,0 \text{ m}^2) = 10.9089,82 \text{ €}$$

hiša 681-349

VREDNOSTNA RAVEN 10

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 -
200 - 249	Osnova	74.803	92.901	102.553	113.411	124.270	136.335	152.019	164.084	171.323	176.149	179.769
	Dodatni m ²	168,91	193,04	217,17	241,30	265,43	289,56	361,95	410,21	458,47	482,60	506,73
250 - 299	Osnova	83.249	102.553	113.411	125.476	137.541	150.813	170.117	184.595	194.247	200.279	205.105
	Dodatni m ²	168,91	168,91	193,04	217,17	241,30	289,56	337,82	386,08	410,21	434,34	458,47
300 -	Osnova	91.694	110.998	123.063	136.335	149.606	165.291	187.008	203.899	214.757	221.996	228.029
	Dodatni m ²	144,78	144,78	168,91	193,04	217,17	241,30	265,43	289,56	313,69	337,82	361,95

Slika 19: Osnova in dodatek vrednosti za dodatni m² v povezavi s časovnico prilagojenega leta izgradnje hiš 681-343 in 681-349 (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 19: Basis and added value for additional m² in connection with the timeline of the adjusted year of construction of the houses 681-343 and 681-349 (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Nato smo za obe hiši izračunali še posplošeno tržno vrednost iz vrednostne tabele po ZMVN-1, prikazano v izračunu v nadaljevanju in na sliki 20:

velikost dela stavbe:

$$velikost = 292,1 \text{ m}^2 - 0,2 \times 69,6 \text{ m}^2 - 32,4 \text{ m}^2 = 245,78 \text{ m}^2$$

hiša 681-343

$$velikost = 230,1 \text{ m}^2 - 0,2 \times 44,0 \text{ m}^2 - 10,4 = 210,9 \text{ m}^2$$

hiša 681-349

vrednost iz vrednostne tabele:

$$VT_{his} = 61.047,0 \text{ €} + 86,14 \text{ €} \times (245,78 \text{ m}^2 - 225,0 \text{ m}^2) = 62.836,99 \text{ €}$$

hiša 681-343

$$VT_{his} = 56.202,0 \text{ €} + 107,66 \text{ €} \times (210,9 \text{ m}^2 - 180,0 \text{ m}^2) = 59.528,69 \text{ €}$$

hiša 681-349

VREDNOSTNA RAVEN 10

Velikost (m²)		Leto izgradnje										
		-	1946	1965	1975	1984	1991	1996	2001	2005	2010	2015
		1945	1964	1974	1983	1990	1995	2000	2004	2009	2014	-
180 - 224	Osnova	56.202	77.520	96.900	110.466	122.094	136.629	153.102	170.544	181.203	186.048	187.986
	Dodatni m2	107,66	129,17	150,78	172,29	215,31	236,82	258,43	258,43	279,94	301,46	322,97
225 - 269	Osnova	61.047	83.334	103.683	118.218	131.784	147.288	164.730	182.172	193.800	199.614	202.521
	Dodatni m2	86,14	107,66	129,17	150,78	172,29	193,80	215,31	236,82	258,43	279,94	301,46
270 - 349	Osnova	64.923	88.179	109.497	125.001	139.536	156.009	174.420	192.831	205.428	212.211	216.087
	Dodatni m2	72,68	84,79	96,90	109,01	121,13	133,24	145,35	157,46	169,58	169,58	181,69

Slika 20: Osnova in dodatek vrednosti za dodatni m² v povezavi s časovnico leta izgradnje hiš 681-343 in 681-349 (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 20: Basis and added value for additional m² in connection with the timeline of the construction year of the houses 681-343 and 681-349 (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

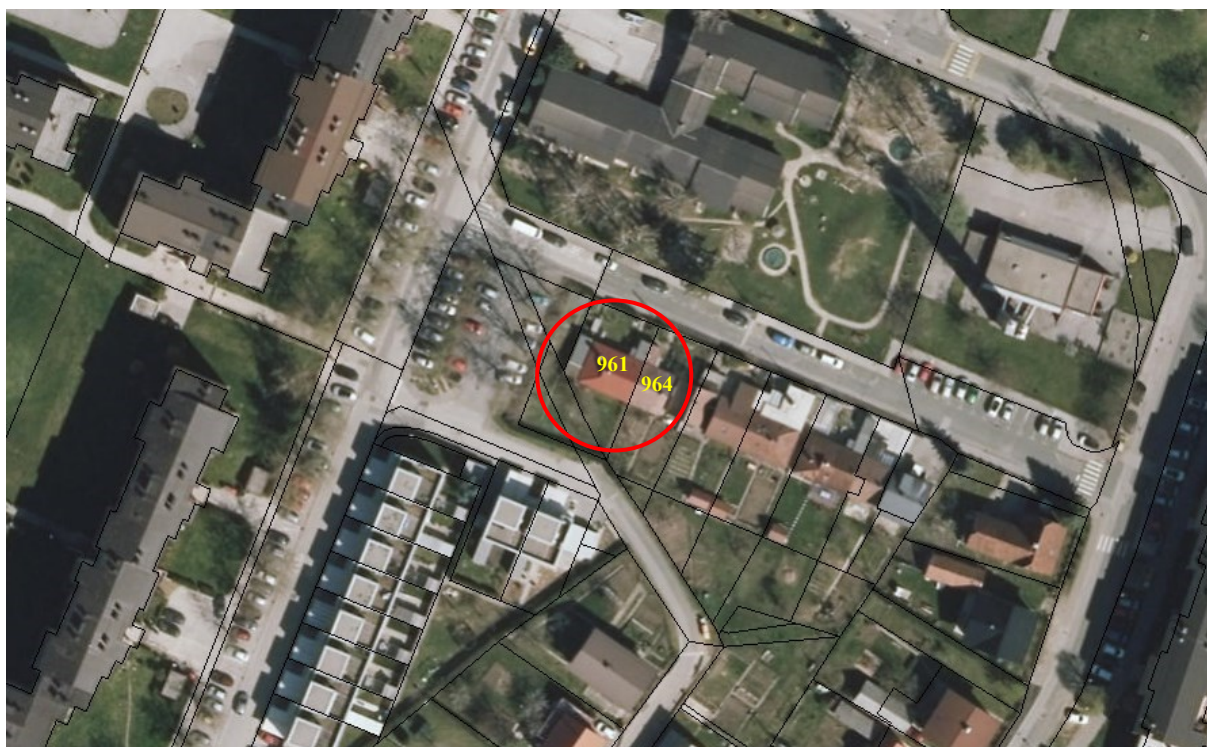
Nadaljujemo s prilagajanjem vrednosti iz vrednostne tabele za obe hiši po ZMVN za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša 0,9605. Od tu naprej sta modela umerjena na isti datum, torej so vrednosti primerljive s stališča trenutka prodaje. Opazimo, da so posplošene tržne vrednosti po ZMVN v točki V2 bistveno višje kot po ZMVN-1. Prav tako opazimo, da sta vrednosti hiš po ZMVN v točki V2 (slika 18) kljub precejšnji razliki v velikosti hiš skoraj enaki. To je posledica vpliva obnov na vrednost hiše z identifikatorjem 681-343. Ta hiša je za 62 m² manjša od hiše 681-349, vendar je njeno efektivno leto izgradnje zaradi evidentiranih obnov večje kot pri hiši 681-349. Slika 19 prav tako prikazuje, da je osnova vrednosti za obe hiši enaka, razlika je le v vrednosti dodatnega m² ter velikostjo dodatka za dodatni m². Na sliki 18 v točki V3 opazimo velik padec vrednosti po ZMVN, kar je posledica upoštevanja faktorja razmerja med uporabno in neto površino, ki za obe hiši znaša 0,8. S tem faktorjem odpravimo razliko med modeloma zaradi velikosti dela stavbe. Namreč, po ZMVN je osnova za podatke iz vrednostne tabele površina dela stavbe, po ZMVN-1 pa površina dela stavbe, zmanjšana za ustrezne deleže nekaterih prostorov. Po ZMVN se nato vrednost hiš zniža zaradi prisotnosti zmanjšane uporabnosti nekaterih prostorov s pomočjo faktorja razmerja med uporabno in neto površino, ki se manjša sorazmerno z razmerjem površin. V tej fazi izračun še ni popolnoma primerljiv, saj vrednost po ZMVN do te točke upošteva tudi starost hiše na osnovi obnov fasade, strehe, oken in instalacij. Po ZMVN-1 je starost na osnovi obnov upoštevana šele ob upoštevanju faktorja obnov, ki v tem primeru znaša 1 za hišo 681-343 ter 1,5 za hišo 681-349, kar temu delu stavbe zviša vrednost za 50 %, na 89.293,04 €. Tako ima hiša 681-343 po ZMVN-1 v točki V3 nižjo vrednost kot po ZMVN, hiša 681-349 pa višjo vrednost kot po ZMVN. Obe hiši imata nato po obeh načinih izračuna podobne vrednosti za faktor lastnosti (0,98 po ZMVN in 0,97 po ZMVN-1) in faktor nosilne konstrukcije (1 po ZMVN in ZMVN-1), zato velikih skokov v vrednosti ni. S pripadajočim zemljiščem se obema hišama po obeh načinih izračuna zvišata vrednosti, in sicer za hišo 681-343 na 92.587,07 € po ZMVN in 70.362,55 € po ZMVN-1 in za hišo 681-349 na 89.046,43 € po ZMVN in 92.143,25 € po ZMVN-1, ki nato zaradi faktorja oddaljenosti 1 ostaneta nespremenjeni. Pri zadnji postavki prištejemo še vrednost preostalega zemljišča in tako izračunamo končne vrednosti hiš, ki za

hišo 681-343 znašata 96.411,78 € po ZMVN in 76.450,75 € po ZMVN-1, za hišo 681-349 pa 95.979,32 € po ZMVN in 99.107,45 € po ZMVN-1.

Opazimo, da sta vrednosti za sosednja dvojčka bolj različni v primeru modela po ZMVN-1, kar je posledica različno evidentiranih podatkih o obnovah. Obnove na model HIS po ZMVN-1 bistveno bolj vplivajo kot na model HIS po ZMVN. Ker gre za stari stavbi, lahko razliko v vrednostih neobnovljene in obnovljene hiše pričakujemo. Model po ZMVN kljub temu, da je stanje obeh hiš po evidentiranih podatkih bistveno različno, obe hiši vrednoti skoraj enako. Menimo, da se v tem primeru model HIS po ZMVN-1 izkaže kot ustrežnejši, če se z množičnim vrednotenjem želimo čim bolj približati tržni vrednosti.

4.2 Primer 2: Hiši 681-961 in 681-964 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka

Slika 21 prikazuje lokacijo in tlorisa hiš 681-961 in 681-964 na državnem ortofotu, medtem ko preglednica 2 prikazuje evidentirane podatke v geodetskih zbirkah o hišah 681-961 in 681-964 v katastrski občini 681 Pobrežje.



Slika 21: Prikaz lokacije hiš 681-961 in 681-964 na državnem ortofotu (vir: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

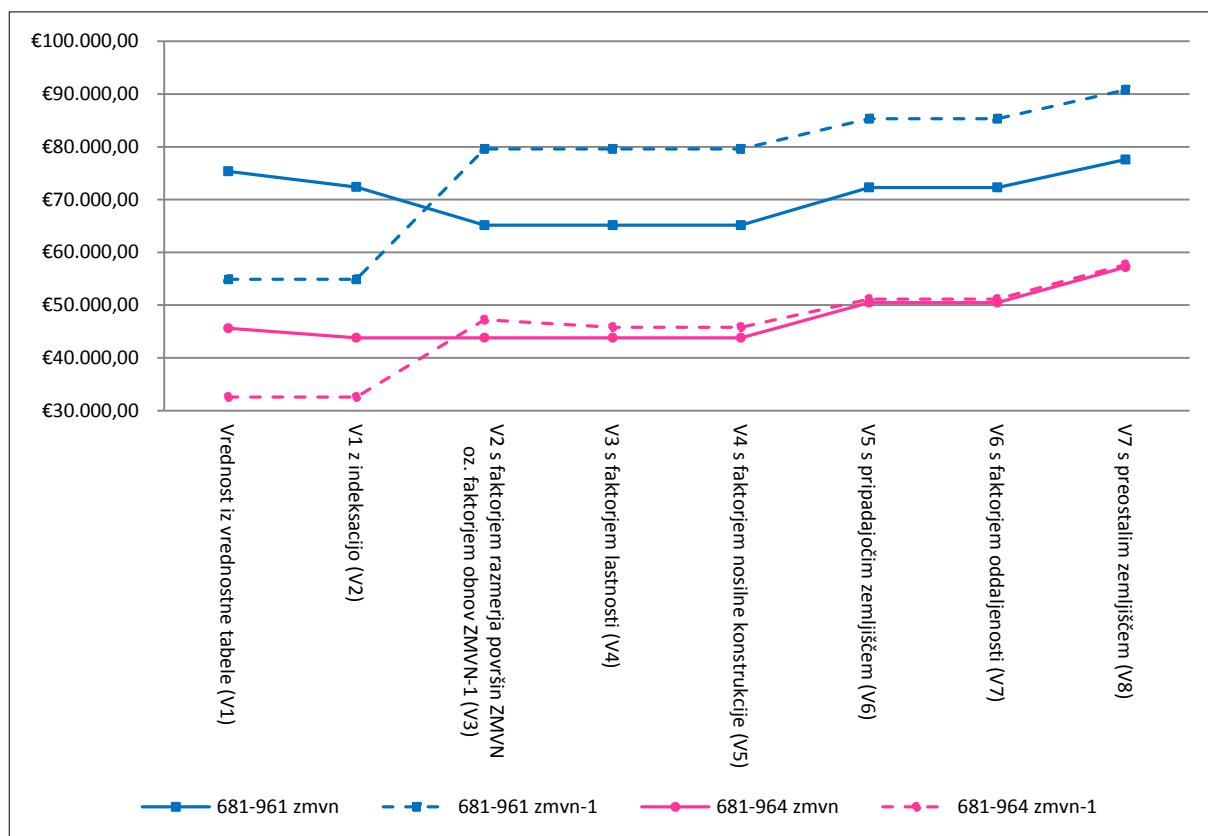
Figure 21: Display of location of houses 681-961 and 681-964 on national orthophoto (source: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Preglednica 2: Zbirni podatki o hišah 681-961 in 681-964 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 2: Assembled data about houses 681-961 and 681-964 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

ZMVN	Hiša 681-961	Hiša 681-964
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Tip stavbe	samostojna	krajna
Neto površina dela stavbe	96,5 m ²	42,0 m ²
Uporabna površina dela stavbe	62,6 m ²	42,0 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	centralno
Površina zemljišča pod stavbo	59 m ²	55 m ²
Leto izgradnje	1950	1950
Obnove	streha 2006, fasada 2006, okna 2006	streha 2004, fasada 2013, okna 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 681-961	Hiša 681-964
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	samostojna	krajna
Prostori dela stavbe	bivalni 62,6 m ² , klet 6,8 m ²	bivalni 42,0 m ²
Površina dela stavbe	96,5 m ²	42,0 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	59 m ²	55 m ²
Leto izgradnje	1950	1950
Obnove	streha 2006, fasada 2006, okna 2006	streha 2004, fasada 2013, okna 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10

Na osnovi teh podatkov je bil izveden izračun posplošenih tržnih vrednosti hiš po modelih na osnovi ZMVN in ZMVN-1, kar prikazuje slika 22.



Slika 22: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-961 in 681-964 (vir: lastni izračuni).

Figure 22: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-961 in 681-964 (source: own calculations).

Slika 22 kaže, da je vrednost iz vrednostne tabele po ZMVN (polna črta) za hiši 681-961 75.357,99 € in 681-964 45.605,70 € ter po ZMVN-1 (črtkana črta) za hiši 681-961 54.888,81 € in 681-964 32.558,40 €.

Izračun vrednost iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 po ZMVN:

$$VT_{his} = 50.673,0 \text{ €} + 530,86 \text{ €} \times (95,5 \text{ m}^2 - 50,0 \text{ m}^2) = 75.357,99 \text{ €}$$

hiša 681-961

$$VT_{his} = 0,0 \text{ €} + 1.085,85 \text{ €} \times (42,0 \text{ m}^2 - 0,0 \text{ m}^2) = 45.605,70 \text{ €}$$

hiša 681-964

Izračun vrednost iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 po ZMVN-1:

velikost dela stavbe:

$$velikost = 96,5 \text{ m}^2 - 0,2 \times 6,8 \text{ m}^2 = 95,14 \text{ m}^2$$

hiša 681-961

$$\begin{aligned} \text{velikost} &= 42,0 \text{ m}^2 - 0,0 \times 0,0 \text{ m}^2 = 42,0 \text{ m}^2 \\ &\text{hiša 681-964} \end{aligned}$$

vrednost iz vrednostne tabele:

$$\begin{aligned} VT_{his} &= 53.295,0 \text{ €} + 310,08 \text{ €} \times (95,14 \text{ m}^2 - 90,0 \text{ m}^2) = 54.888,81 \text{ €} \\ &\text{hiša 681-961} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} VT_{his} &= 0,0 \text{ €} + 775,20 \text{ €} \times (42,0 \text{ m}^2 - 0,0 \text{ m}^2) = 32.558,40 \text{ €} \\ &\text{hiša 681-964} \end{aligned}$$

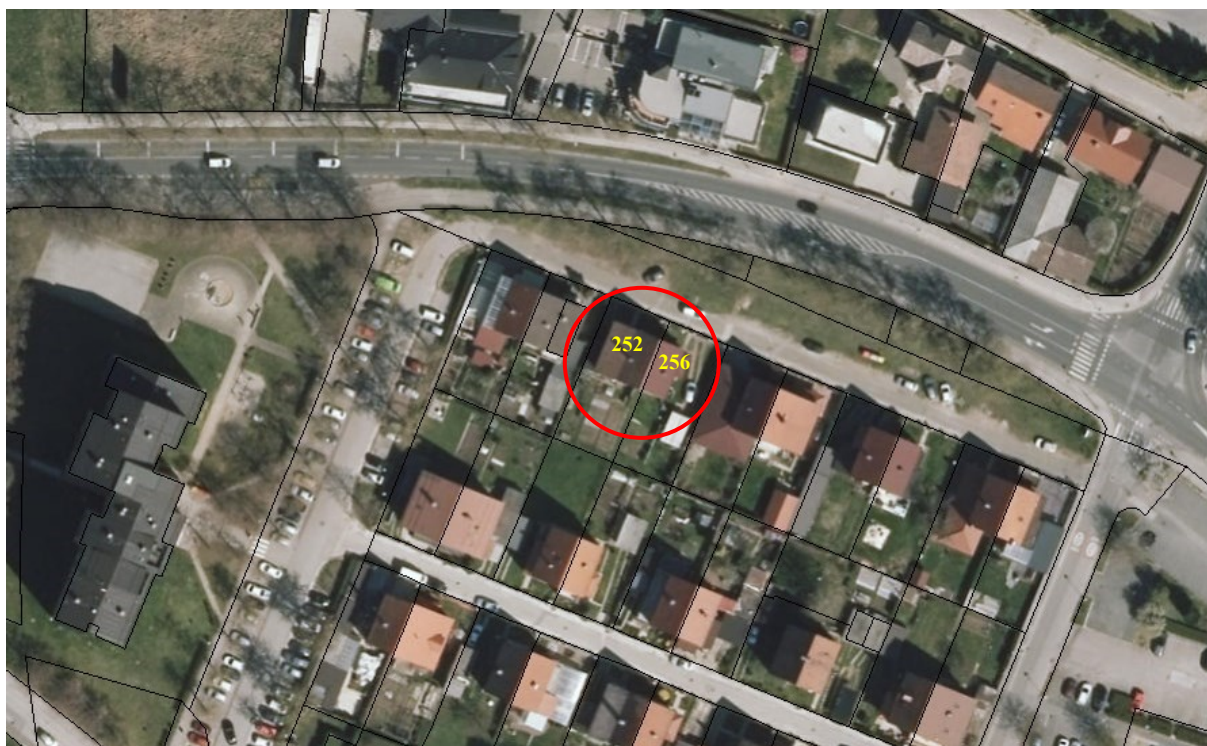
Razvidno je, da je po ZMVN vrednost iz vrednostne tabele za hišo 681-961 bistveno višja (za 65 %) v primerjavi s hišo 681-964, medtem ko je po ZMVN-1 ta vrednost višja za 69 %. Ta razlika izhaja iz dejstva, da ima hiša 681-961 evidentiranih 96,5 m², hiša 681-964 pa 42,0 m² površine dela stavbe, ki pomembno vpliva na izračun vrednosti iz vrednostne tabele. Glede na to, da gre za hiši, ki sta dvojčka, takšne razlike med površinama dela stavbe ne bi smelo biti, zato gre v tem primeru zelo verjetno za napačno evidentirane podatke o površini dela stavbe, domnevamo, da pri hiši 681-964. Nadalje se vrednosti iz vrednostne tabele za hiši 681-961 in 681-964 po ZMVN (polna črta) znižata za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša 0,9605. Od tu naprej sta modela umerjena na isti datum, torej so vrednosti primerljive s stališča trenutka prodaje. Obe hiši imata zelo podobne letnice obnov strehe, fasade in oken, zato ta podatek po ZMVN bistveno ne vpliva na efektivno leto izgradnje; za hišo 681-961 je leto 1964 in za hišo 681-964 pa leto 1965. Po ZMVN-1 se obema hišama vrednost iz vrednostne tabele zaradi obnov zviša za 45 % (na sliki 22 je to v točki V3). Obe hiši imata nato po obeh načinih izračuna podobne vrednosti za faktor lastnosti (*I* po ZMVN in *I* oziroma 0,97 po ZMVN-1) in faktor nosilne konstrukcije (*I* po ZMVN in ZMVN-1), zato velikih skokov v vrednosti ni. S pripadajočim zemljiščem se obema hišama po obeh načinih izračuna zvišata vrednosti (za 681-961 na 72.283,57 € po ZMVN in 85.311,78 € po ZMVN-1 in za 681-964 na 50.460,54 € po ZMVN in 51.128,39 € po ZMVN-1), ki nato zaradi faktorja oddaljenosti *I* ostaneta nespremenjeni. Pri zadnji postavki prištejemo še vrednost preostalega zemljišča in tako izračunamo končne vrednosti hiš, ki za hišo 681-961 znašata 77.579,77 € po ZMVN in 90.786,78 € po ZMVN-1, za hišo 681-964 pa 57.191,72 € po ZMVN in 57.676,49 € po ZMVN-1.

Opazimo lahko, da čeprav sta bili vrednosti iz vrednostne tabele za hišo 681-964 po ZMVN in ZMVN-1 različni za 13.047,3 €, k čemur pripomore vrednost dodatnega m² (za osnovni m² je hiša pridobila 0 €), ki je po ZMVN višja, sta končni ocenjeni tržni vrednosti hiše po ZMVN in ZMVN-1 skoraj enaki (razlike je za 484,77 €). Namreč, vrednosti hiše se precej izenačita, ko po ZMVN-1 upoštevamo obnove, medtem ko so bile obnove po ZMVN upoštevane že pri odčitku vrednosti iz

vrednostne tabele. Pri hiši 681-961 je razvidno, da je vrednost iz vrednostne tabele po ZMVN precej višja kot po ZMVN-1, kar je posledica efektivnega leta izgradnje hiše ter upoštevanje razlike med neto površino in spodnjo mejo razreda velikosti, ki je po ZMVN 46,5 m², po ZMVN-1 pa le 5,14 m². Medtem ko se vrednost hiši 681-961 po ZMVN niža (pridobi šele pri zadnji točki – vrednost hiše s preostalim zemljiščem), se vrednost po ZMVN-1 strmo dvigne zaradi upoštevanja letnic obnov, ter nadaljuje z višanjem do končne vrednosti. Glede na očitne razlike v podatkih, ki ključno vplivajo na izračun vrednosti hiš menimo, da poda izračun po ZMVN-1 bolj ustrezne rezultate.

4.3 Primer 3: Hiši 681-252 in 681-256 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka

Slika 23 prikazuje lokacijo in tlorisa hiš 681-252 in 681-256 na državnem ortofotu, medtem ko preglednica 3 prikazuje evidentirane podatke v geodetskih zbirkah o hišah 681-252 in 681-256 v katastrski občini 681 Pobrežje.



Slika 23: Prikaz lokacije hiš 681-252 in 681-256 na državnem ortofotu (vir: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Figure 23: Display of location of houses 681-252 and 681-256 on national orthophoto (source: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Preglednica 3: Zbirni podatki o hišah 681-252 in 681-256 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 3: Assembled data about houses 681-252 and 681-256 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

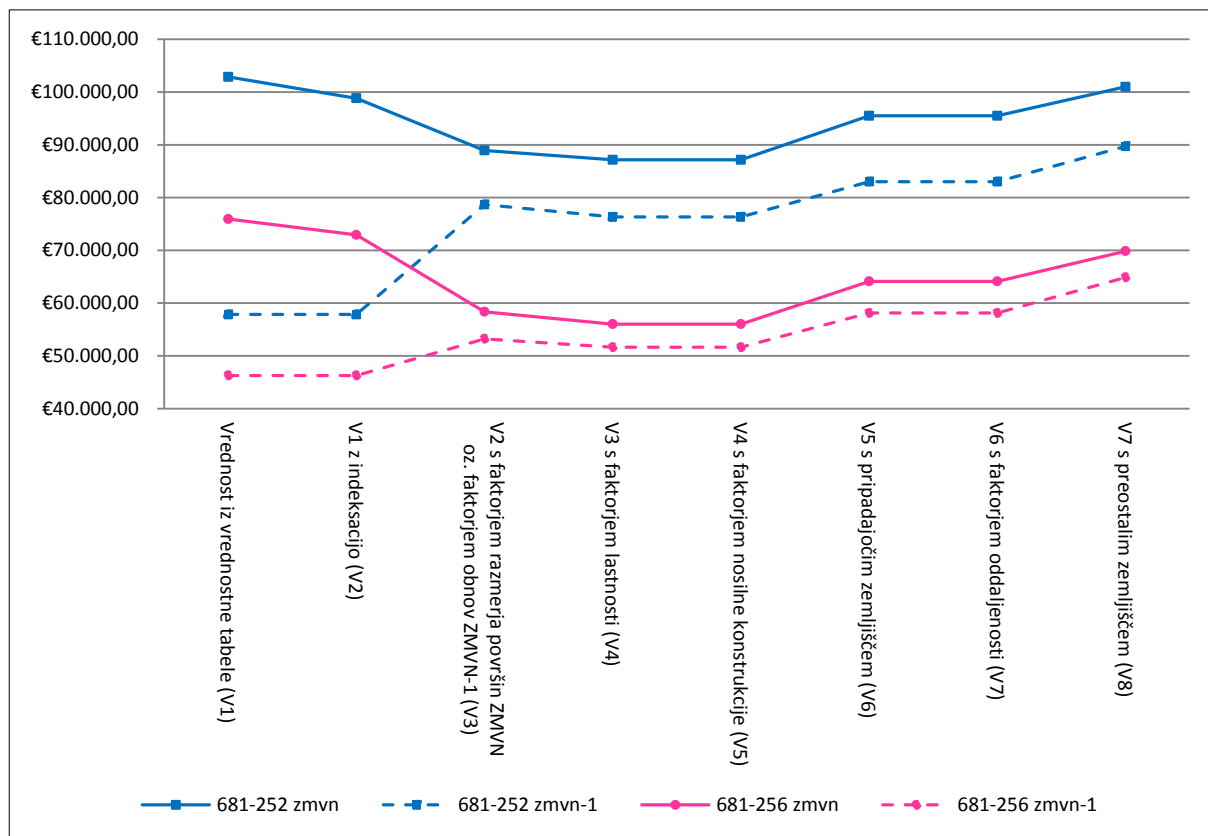
ZMVN	Hiša 681-252	Hiša 681-256
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v krajni vrstni hiši	stanovanje v krajni vrstni hiši

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 3

Tip stavbe	krajna	krajna
Neto površina dela stavbe	201,5 m ²	131,9 m ²
Uporabna površina dela stavbe	140,5 m ²	75,9 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	drugo ogrevanje
Površina zemljišča pod stavbo	69 m ²	67 m ²
Leto izgradnje	1937	1937
Obnove	streha 1985, fasada 1980, okna 1985	streha 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 681-252	Hiša 681-256
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	krajna	krajna
Prostori dela stavbe	bivalni 140,5 m ² , klet 30,8 m ²	bivalni 75,9 m ² , klet 40,5 m ²
Površina dela stavbe	201,5 m ²	131,9 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	69 m ²	67 m ²
Leto izgradnje	1937	1937
Obnove	streha 1985, fasada 1980, okna 1985	streha 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10

Na osnovi teh podatkov je bil izveden izračun posplošenih tržnih vrednosti hiš po modelih na osnovi ZMVN in ZMVN-1, kar prikazuje slika 24.



Slika 24: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-252 in 681-256 (vir: lastni izračuni).

Figure 24: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-252 in 681-256 (source: own calculations).

Slika 24 kaže, da je vrednost iz vrednostne tabele po ZMVN (polna črta) za hiši 681-252 102.878,76 € in 681-256 75.927,96 € ter po ZMVN-1 (črtkana črta) za hiši 681-961 57.853,50 € in 681-964 46.279,44 €.

Izračun vrednost iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 po ZMVN:

$$VT_{his} = 102.553,0 \text{ €} + 217,17 \text{ €} \times (201,5 \text{ m}^2 - 200,0 \text{ m}^2) = 102.878,76 \text{ €}$$

hiša 681-252

$$VT_{his} = 73.597,0 \text{ €} + 337,82 \text{ €} \times (131,9 \text{ m}^2 - 125,0 \text{ m}^2) = 75.927,96 \text{ €}$$

hiša 681-256

Izračun vrednost iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 po ZMVN-1:

velikost dela stavbe:

$$velikost = 201,5 \text{ m}^2 - 0,2 \times 30,8 \text{ m}^2 = 195,34 \text{ m}^2$$

hiša 681-252

$$\begin{aligned} \text{velikost} &= 131,9 \text{ m}^2 - 0,2 \times 40,5 \text{ m}^2 = 123,8 \text{ m}^2 \\ &\text{hiša 681-256} \end{aligned}$$

vrednost iz vrednostne tabele:

$$\begin{aligned} VT_{his} &= 56.202,0 \text{ €} + 107,66 \text{ €} \times (195,34 \text{ m}^2 - 180,0 \text{ m}^2) = 57.853,50 \text{ €} \\ &\text{hiša 681-252} \end{aligned}$$

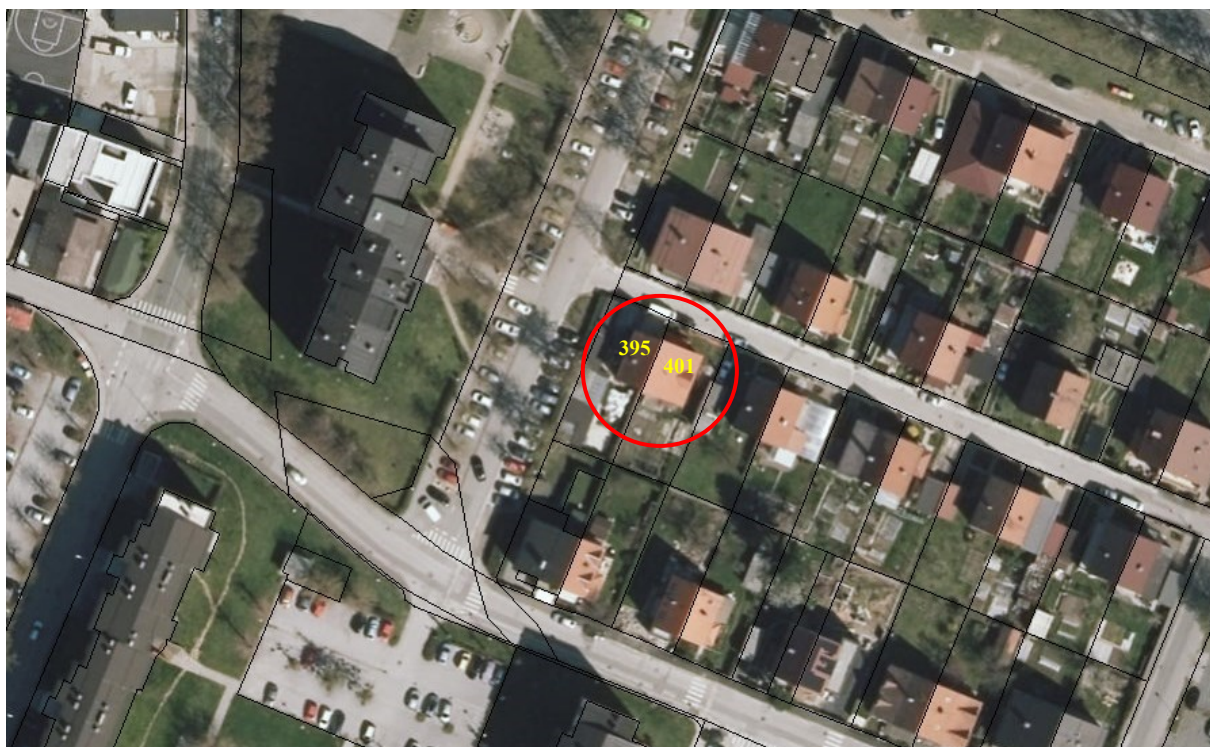
$$\begin{aligned} VT_{his} &= 44.574,0 \text{ €} + 193,80 \text{ €} \times (123,8 \text{ m}^2 - 115,0 \text{ m}^2) = 46.279,44 \text{ €} \\ &\text{hiša 681-256} \end{aligned}$$

Tudi v tem primeru hiš dvojčkov je razvidna razlika v vrednostih, ki jih izračunamo iz vrednostnih tabel, saj je po ZMVN za hišo 681-252 ta vrednost višja za 35 % v primerjavi s hišo 681-256, medtem ko je po ZMVN-1 višja za 25 %. Po ZMVN sta efektivni leti izgradnje 1949 za hišo 681-252 in 1944 za hišo 681-256, vendar k razhajanju pri vrednostih iz vrednostnih tabel zopet najbolj pripomoreta razliki med površinama dela stavbe, ki sta 201,5 m² za hišo 681-252 in 131,9 m² za hišo 681-256. Takšne razlike med površinama dela stavbe ne bi smelo biti, saj sta hiši dvojčka (obe s tremi etažami), zato gre v tem primeru zelo verjetno za napačno evidentirane podatke o površini dela stavbe. S preprostim izračunom množenja števila etaž (3) in površine zemljišča pod stavbo (69 m² za hišo 681-252 in 67 m² za hišo 681-256) lahko sklepamo, da ima hiša 681-252 najverjetneje bolj pravilno evidentirano površino dela stavbe. Tudi v primeru izračuna vrednosti iz vrednostnih tabel po ZMVN-1 k razhajanju v vrednosti pripomore nepravilno evidentirana površina dela stavbe za hišo 681-256. Nato nadaljujemo s prilagajanjem vrednosti iz vrednostne tabele za obe hiši po ZMVN (polna črta) za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša 0,9605. Od tu naprej sta modela umerjena na isti datum, torej so vrednosti primerljive s stališča trenutka prodaje. Hiša 681-252 ima evidentirane letnice obnov strehe, fasade in oken, medtem ko ima hiša 681-256 evidentirano le letnico obnove strehe. Ta podatek pri izračunu po ZMVN-1 pripomore k temu, da se hiši 681-252 vrednost poviša za 36 %, hiši 681-256 pa za 15 % (na sliki 24 je to v točki V3). Obe hiši imata nato po obeh načinih izračuna podobne vrednosti za faktor lastnosti (0,98 oziroma 0,96 po ZMVN in 0,97 po ZMVN-1) in faktor nosilne konstrukcije (1 po ZMVN in ZMVN-1), zato velikih skokov v vrednosti ni. S pripadajočim zemljiščem se obema hišama po obeh načinih izračuna zvišata vrednosti (za 681-252 na 95.505,46 € po ZMVN in 64.117,86 € po ZMVN-1 in za 681-256 na 83.013,34 € po ZMVN in 58.123,72 € po ZMVN-1), ki nato zaradi faktorja oddaljenosti 1 ostaneta nespremenjeni. Pri zadnji postavki prištejemo še vrednost preostalega zemljišča in tako izračunamo končne vrednosti hiš, ki za hišo 681-252 znašata 100.986,07 € po ZMVN in 89.714,74 € po ZMVN-1, za hišo 681-256 pa 69.840,52 € po ZMVN in 64.868,92 € po ZMVN-1.

Opazimo lahko, da se vrednosti (črtni graf) obeh hiš po ZMVN (zaradi faktorja razmerja površin) v točki *V3* znižata in po ZMVN-1 zvišata (zaradi faktorja obnov). Zanimiv je potek grafov v točkah *V4*, *V5*, *V6* in *V7*, saj grafa po ZMVN in ZMVN-1 za obe hiši prikazujeta približno enako razliko v vrednostih. Za hišo 681-252 se razlika vrednosti v točkah *V4*, *V5*, *V6* in *V7* giblje med minimalno 10.252,77 € in maksimalno 12.492,12 €, medtem ko je razlika v točki *V8* (posplošena tržna vrednost) 11.271,33 €. Za hišo 681-256 se razlika v točkah *V4*, *V5*, *V6* in *V7* giblje med minimalno 4.384,6 € in maksimalno 5.994,14 €, medtem ko je razlika v točki *V8* (posplošena tržna vrednost) 4.971,6 €. Iz tega lahko sklepamo, da imata obe hiši zelo podobne vrednosti faktorjev s pomočjo katerih smo izračunali vrednosti hiš v točkah *V4*, *V5*, *V6* in *V7*, kar se v tem primeru izkaže za pravilno sklepanje. Ker se ocenjene tržne vrednosti obeh hiš po ZMVN in ZMVN-1 zelo približata, je ocena boljše ali slabše primernosti izračuna posplošene tržne vrednosti hiš, nevhvaležna, saj se kot edina kritika izkaže le neugodno razmerje površin pri obeh hišah po ZMVN.

4.4 Primer 4: Hiši 681-395 in 681-401 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka

Slika 25 prikazuje lokacijo in tlorisa hiš 681-395 in 681-401 na državnem ortofotu, medtem ko preglednica 4 prikazuje evidentirane podatke v geodetskih zbirkah o hišah 681-395 in 681-401 v katastrski občini 681 Pobrežje.



Slika 25: Prikaz lokacije hiš 681-395 in 681-401 na državnem ortofotu (vir: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

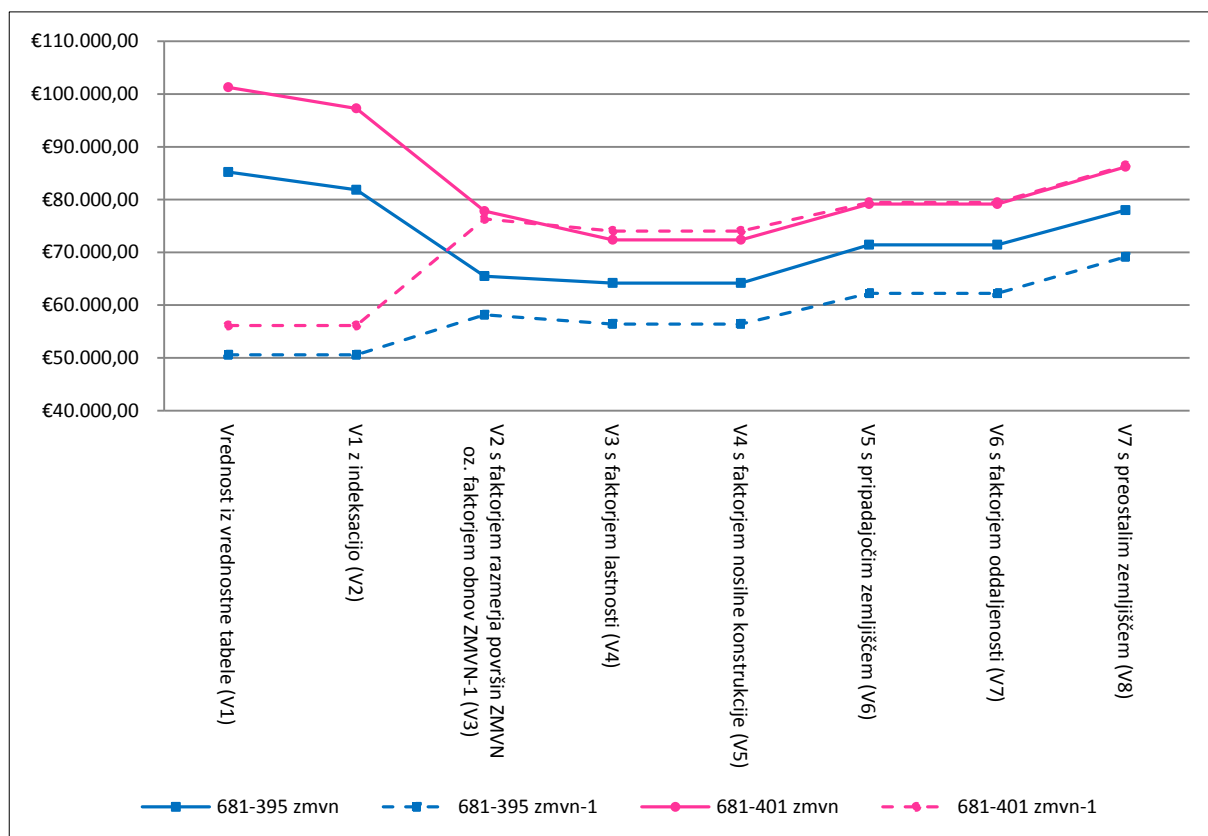
Figure 25: Display of location of houses 681-395 and 681-401 on national orthophoto (source: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Preglednica 4: Zbirni podatki o hišah 681-395 in 681-401 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 4: Assembled data about houses 681-395 and 681-401 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

ZMVN	Hiša 681-395	Hiša 681-401
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v krajni vrstni hiši	stanovanje v krajni vrstni hiši
Tip stavbe	krajna	krajna
Neto površina dela stavbe	164,6 m ²	194,7 m ²
Uporabna površina dela stavbe	89,5 m ²	100,0 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	ni ogrevanja
Površina zemljišča pod stavbo	60 m ²	56 m ²
Leto izgradnje	1937	1938
Obnove	okna 1999	streha 2005, okna 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 681-395	Hiša 681-401
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	krajna	krajna
Prostori dela stavbe	bivalni 89,5 m ² , odprta terasa/balkon/loža 11,2 m ² , klet 30,5 m ²	bivalni 100,0 m ² , odprta terasa/balkon/loža 6,0 m ² , klet 46,0 m ²
Površina dela stavbe	164,6 m ²	194,7 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	60 m ²	56 m ²
Leto izgradnje	1937	1938
Obnove	okna 1999	streha 2005, okna 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10

Na osnovi teh podatkov je bil izveden izračun posplošenih tržnih vrednosti hiš po modelih na osnovi ZMVN in ZMVN-1, kar prikazuje slika 26.



Slika 26: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-395 in 681-401 (vir: lastni izračuni).

Figure 26: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-395 in 681-401 (source: own calculations).

Slika 26 kaže, da je vrednost iz vrednostne tabele po ZMVN (polna črta) za hiši 681-395 85.212,68 € in 681-401 101.274,11 € ter po ZMVN-1 (črtkana črta) za hiši 681-395 50.569,17 € in 681-401 56.116,91 €. Po ZMVN se vrednosti iz vrednostne tabele za obe hiši znižata za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša 0,9605 (na sliki 26 je to v točki V2). Od tu naprej sta modela umerjena na isti datum, torej so vrednosti primerljive s stališča trenutka prodaje. Opazimo, da sta vrednosti po ZMVN v tej točki (V2) višje kot po ZMVN-1. V točki V3 sledi padec vrednosti nepremičnine po ZMVN, ki je posledica faktorja razmerja površin med uporabno površino dela stavbe in (neto) površino dela stavbe, ki znaša:

$$F_{rp} = 89,5 \text{ m}^2 / 164,6 \text{ m}^2 = 0,54 = 70 \text{ točk} = 0,8$$

hiša 681-395

$$F_{rp} = 100,0 \text{ m}^2 / 194,7 \text{ m}^2 = 0,51 = 70 \text{ točk} = 0,8$$

hiša 681-401

Z dobljeno vrednostjo nato iz točkovnika za razmerje površin odčitamo število točk, ki v preglednici razmerja površin predstavljajo ustrezen faktor (slika 27).

Opis			Točke
Razmerje površin			
Razmerje površin			
0.4 < Up / Np < =0.5			60
0.5 < Up / Np < =0.6			70
0.6 < Up / Np < =0.7			80

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
5	56	65	0.7
6	66	75	0.8
7	76	85	0.9

Slika 27: Izrez iz točkovnika, točkovnih razredov in faktorjev za razmerje površin (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 27: Section of the point table, point classes and factors for square-meter ratio (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Obe hiši imata evidentirane obnove, in sicer ima hiša 681-395 evidentirano obnovo oken (leto 1999), hiša 681-401 pa obnovi strehe (leto 2005) in oken (leto 2006), zato po ZMVN-1 povprečno leto obnov znaša:

$$L_{obn} = 0,25 \times 1940 + 0,25 \times 1940 + 0,25 \times 1999 + 0,25 \times 1940 = 1955$$

hiša 681-39

$$L_{obn} = 0,25 \times 1940 + 0,25 \times 2005 + 0,25 \times 2006 + 0,25 \times 1940 = 1973$$

hiša 681-401

Na podlagi leta izgradnje, povprečnega leta obnov in številke vrednostne ravni iz ustrezne tabele preberemo faktor obnov (slika 28).

Vrednostne ravni: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17											
Leto izgradnje	Povprečno leto obnove										
	-	1946	1965	1975	1984	1991	1996	2001	2005	2010	2015
	1945	1964	1974	1983	1990	1995	2000	2004	2009	2014	-
- 1945	1,00	1,15	1,36	1,50	1,62	1,71	1,85	1,95	2,08	2,11	2,16
1946 - 1964	1,00	1,00	1,13	1,25	1,35	1,45	1,51	1,55	1,61	1,65	1,67
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,10	1,17	1,24	1,30	1,34	1,38	1,40	1,42

Slika 28: Izrez iz tabele faktorjev obnov (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 28: Section of the renovation factor table (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Tako po ZMVN-1 zaradi evidentiranih obnov v točki *V3* obe hiši pridobita na vrednosti, hiši 681-395 se vrednost zviša za 15 %, hiši 681-401 pa za 36 %. Obe hiši imata nato po obeh načinih izračuna podobne vrednosti za faktor lastnosti ($0,98$ oziroma $0,93$ po ZMVN in $0,97$ po ZMVN-1) in faktor nosilne konstrukcije (1 po ZMVN in ZMVN-1), zato velikih skokov v vrednosti ni. S pripadajočim zemljiščem se obema hišama po obeh načinih izračuna zvišata vrednosti (za 681-395 na $71.429,26$ € po ZMVN in $62.229,91$ € po ZMVN-1 in za 681-401 na $79.148,98$ € po ZMVN in $79.461,42$ € po ZMVN-1), ki nato zaradi faktorja oddaljenosti 1 ostaneta nespremenjeni. Pri zadnji postavki prištejemo še vrednost preostalega zemljišča in tako izračunamo končne vrednosti hiš, ki za hišo 681-395 znašata $77.999,08$ € po ZMVN in $69.128,41$ € po ZMVN-1, za hišo 681-401 pa $86.202,89$ € po ZMVN in $86.447,52$ € po ZMVN-1.

Opazimo, da črtni graf hiše 681-395 po ZMVN (zaradi faktorja razmerja površin) v točki *V3* kaže na znižanje in po ZMVN-1 na zvišanje vrednosti (zaradi faktorja obnov). Od tu naprej se vrednosti hiš preko vseh točk gibljeta s približno enako razliko, ko primerjamo izračuna med ZMVN in ZMVN-1. Bolj posebna sta grafa ocenjenih vrednosti za hišo 681-401. Po ZMVN in ZMVN-1 se vrednosti precej zbližata v točki *V3* (razlika je $1.500,04$ €), malce bolj oddaljita v točkah *V4* in *V5* (razlika je $1.657,73$ €), v točkah *V6* in *V7* pa zopet zbližata (razlika je $312,44$ €). V točki *V8*, ki predstavlja posplošeno tržno vrednost, je razlika v vrednosti po ZMVN in ZMVN-1 le še $244,63$ €. Na podlagi rezultatov izračuna posplošene tržne vrednosti za hišo 681-395 lahko sklepamo, da ima podobne vrednosti faktorjev, s pomočjo katerih smo izračunali njeno vrednost, zato se težko opredelimo, kateri izračun (po ZMVN ali po ZMVN-1) je bolj primeren. Za hišo 681-401 pa lahko trdimo, da sta izračuna posplošene tržne vrednosti po ZMVN in ZMVN-1 primerljiva, saj razlike med vrednostmi v točkah od *V3* do *V8* skoraj ni oziroma so minimalne.

4.5 Primer 5: Hiši 681-391 in 681-393 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka

Slika 29 prikazuje lokacijo in tlorisa hiš 681-391 in 681-393 na državnem ortofotu, medtem ko preglednica 5 prikazuje evidentirane podatke v geodetskih zbirkah o hišah 681-391 in 681-393 v katastrski občini 681 Pobrežje.



Slika 29: Prikaz lokacije hiš 681-391 in 681-393 na državnem ortofotu (vir: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Figure 29: Display of location of houses 681-391 and 681-393 on national orthophoto (source: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Preglednica 5: Zbirni podatki o hišah 681-391 in 681-393 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 5: Assembled data about houses 681-391 and 681-393 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

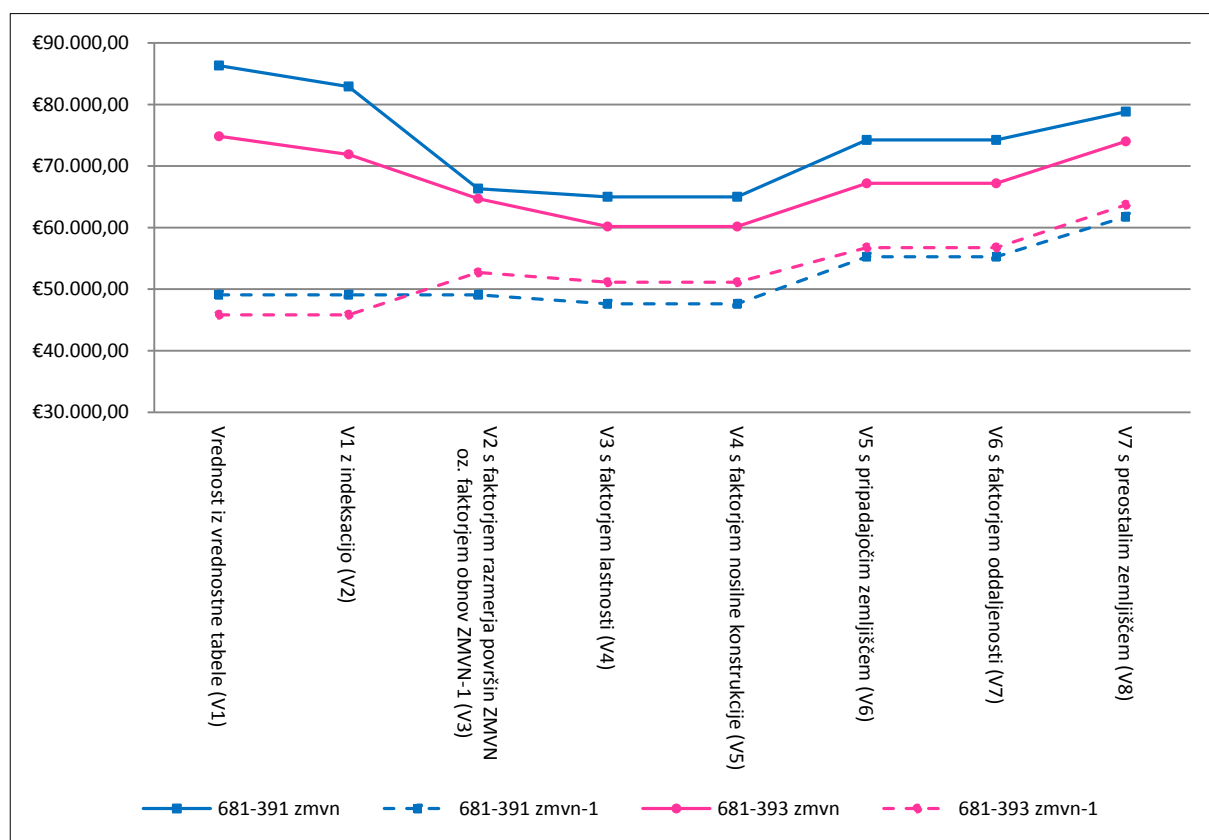
ZMVN	Hiša 681-391	Hiša 681-393
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v krajni vrstni hiši	stanovanje v krajni vrstni hiši
Tip stavbe	krajna	krajna
Neto površina dela stavbe	169,7 m ²	128,7 m ²
Uporabna površina dela stavbe	86,2 m ²	78,3 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	drugo ogrevanje
Površina zemljišča pod stavbo	79 m ²	58 m ²
Leto izgradnje	1937	1937
Obnove	/	streha 1977
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 681-391	Hiša 681-393
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	krajna	krajna
Prostori dela stavbe	bivalni 86,2 m ² , odprta terasa/balkon/loža 25,0 m ² , klet 30,0 m ²	bivalni 78,3 m ² , klet 36,0 m ²

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 5

Površina dela stavbe	169,7 m ²	128,7 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	79 m ²	58 m ²
Leto izgradnje	1937	1937
Obnove	/	streha 1977
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika
Material nosilne konstrukcije	opeka	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10

Na osnovi teh podatkov je bil izveden izračun posplošenih tržnih vrednosti hiš po modelih na osnovi ZMVN in ZMVN-1, kar prikazuje slika 30.



Slika 30: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-391 in 681-393 (vir: lastni izračuni).

Figure 30: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-391 in 681-393 (source: own calculations).

Slika 30 kaže, da se vrednost iz vrednostne tabele za hiši 681-391 86.320,25 € in 681-393 74.846,93 € po ZMVN (polna črta) zniža za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša 0,9605 (na sliki 30 je to v točki V2). Od tu naprej sta modela umerjena na isti datum, torej so vrednosti primerljive s stališča trenutka prodaje. V točki V3 se padec vrednosti nepremičnine po ZMVN nadaljuje. To je posledica faktorja razmerja površin med uporabno površino dela stavbe in (neto) površino dela stavbe, ki znaša:

$$F_{rp} = 86,2 \text{ m}^2 / 169,7 \text{ m}^2 = 0,51 = 70 \text{ točk} = 0,8$$

hiša 681-391

$$F_{rp} = 78,3 \text{ m}^2 / 128,7 \text{ m}^2 = 0,61 = 80 \text{ točk} = 0,9$$

hiša 681-393

Evidentirano obnovo ima le hiša 681-393 (obnova strehe leta 1977), ki pa po ZMVN bistveno ne pripomore pri izračunu efektivnega leta izgradnje. Odčitki osnove vrednosti in dodatka vrednosti za dodatni m² iz vrednostne tabele so ob upoštevanju leta obnove strehe (efektivno leto izgradnje je 1941) enaki kot ob neupoštevanju leta obnove strehe (efektivno leto izgradnje je enako letu izgradnje), kar lahko razberemo s slike 31.

VREDNOSTNA RAVEN 10

Površina (m ²)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe									
		-	1930	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2000	2005
		1929	1944	1954	1964	1974	1984	1994	1999	2004	2009
125 - 149	Osnova	60.325	73.597	80.836	89.281	97.727	107.379	118.237	127.889	131.509	133.922
	Dodatni m ²	241,30	337,82	386,08	434,34	482,60	530,86	530,86	579,12	627,38	675,64

Slika 31: Izrez iz vrednostne tabele po ZMVN (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 31: Section of the valuation table according to ZMVN (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Medtem pa evidentirana letnica obnove strehe pri hiši 681-393 po ZMVN-1 pomeni zvišanje vrednosti za 15 %. Nadalje lahko iz podatkov razberemo, da hiša 681-393 nima evidentiranega podatka o kanalizaciji (le o vodovodu in elektriki), za vrsto ogrevanja pa ima opredeljeno *drugo ogrevanje*, ki predstavlja nižje število točk kot na primer *centralno ogrevanje*, zato po ZMVN v točki V4 zabeleži nadaljnji padec za 7 % v vrednosti nepremičnine. Izračun faktorja lastnosti je naslednji:

$$F_{last} = 66 \text{ točk} + 12 \text{ točk} + 8 \text{ točk} + 0 \text{ točk} + 2 \text{ točki} = 88 \text{ točk} = 0,93$$

hiša 681-393

Obe hiši imata nato po obeh načinih izračuna podobne vrednosti za faktor nosilne konstrukcije (*I* po ZMVN in ZMVN-1), zato velikih skokov v vrednosti ni. S pripadajočim zemljiščem se obema hišama po obeh načinih izračuna zvišata vrednosti (za 681-391 na 74.247,68 € po ZMVN in 55.277,78 € po ZMVN-1 in za 681-393 na 67.191,67 € po ZMVN in 56.753,49 € po ZMVN-1), ki nato zaradi faktorja oddaljenosti *I* ostaneta nespremenjeni. Pri zadnji postavki prištejemo še vrednost preostalega zemljišča in tako izračunamo končne vrednosti hiš, ki za hišo 681-391 znašata 78.833,11 € po ZMVN in 61.760,18 € po ZMVN-1, za hišo 681-393 pa 74.003,53 € po ZMVN in 63.695,79 € po ZMVN-1.

Opazimo lahko, da sta vrednosti iz vrednostne tabele za obe hiši precej različni (razlika med izračunom po ZMVN in ZMVN-1). Hiša 681-391 ima višjo vrednost iz vrednostne tabele predvsem

zaradi upoštevanja (neto) površine dela stavbe (ima 41 m² več kot hiša 681-393) pri odčitavanju iz tabele, saj obnov, ki tudi vplivajo na odčitek, nima evidentiranih. Čeprav ima hiša 681-393 evidentirano obnovo strehe (leto 1977), to višji vrednosti iz vrednostne tabele ne pripomore, kar lahko označimo za pomanjkljivost izračuna posplošene tržne vrednosti po ZMVN. V nasprotnem primeru, pa se pri izračunu posplošene tržne vrednosti po ZMVN-1 ta obnova strehe pri hiši 681-393 upošteva, saj v točki *V3* pridobi 15 %. Pri izračunu vrednosti pri ostalih točkah je po ZMVN med hišama precejšnja razlika, medtem ko je po izračunu po ZMVN-1 ta razlika manjša, saj imata obe hiši, razen faktorja obnov, vse ostale faktorje, ki vplivajo na izračun posplošene tržne vrednosti, enake. Kako obnove vplivajo na vrednost hiše, lahko razberemo tudi na podlagi tega, da ima hiša 681-393 v točki *V1* nižjo vrednost iz vrednostne tabele (ker je po izračunu velikosti za 17,2 m² manjša od hiše 681-391), nato v točki *V3* pridobi za 15 % višjo vrednost zaradi upoštevanja obnov ter jo ohrani oziroma še poviša v nadaljevanju izračuna s čimer je njena posplošena tržna vrednost v točki *V8* višja od hiše 681-391.

4.6 Primer 6: Hiši 681-1103 in 681-1114 v katastrski občini 681 Pobrežje, dvojčka

Slika 32 prikazuje lokacijo in tlorisa hiš 681-1103 in 681-1114 na državnem ortofotu, medtem ko preglednica 6 prikazuje evidentirane podatke v geodetskih zbirkah o hišah 681-1103 in 681-1114 v katastrski občini 681 Pobrežje.



Slika 32: Prikaz lokacije hiš 681-1103 in 681-1114 na državnem ortofotu (vir: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

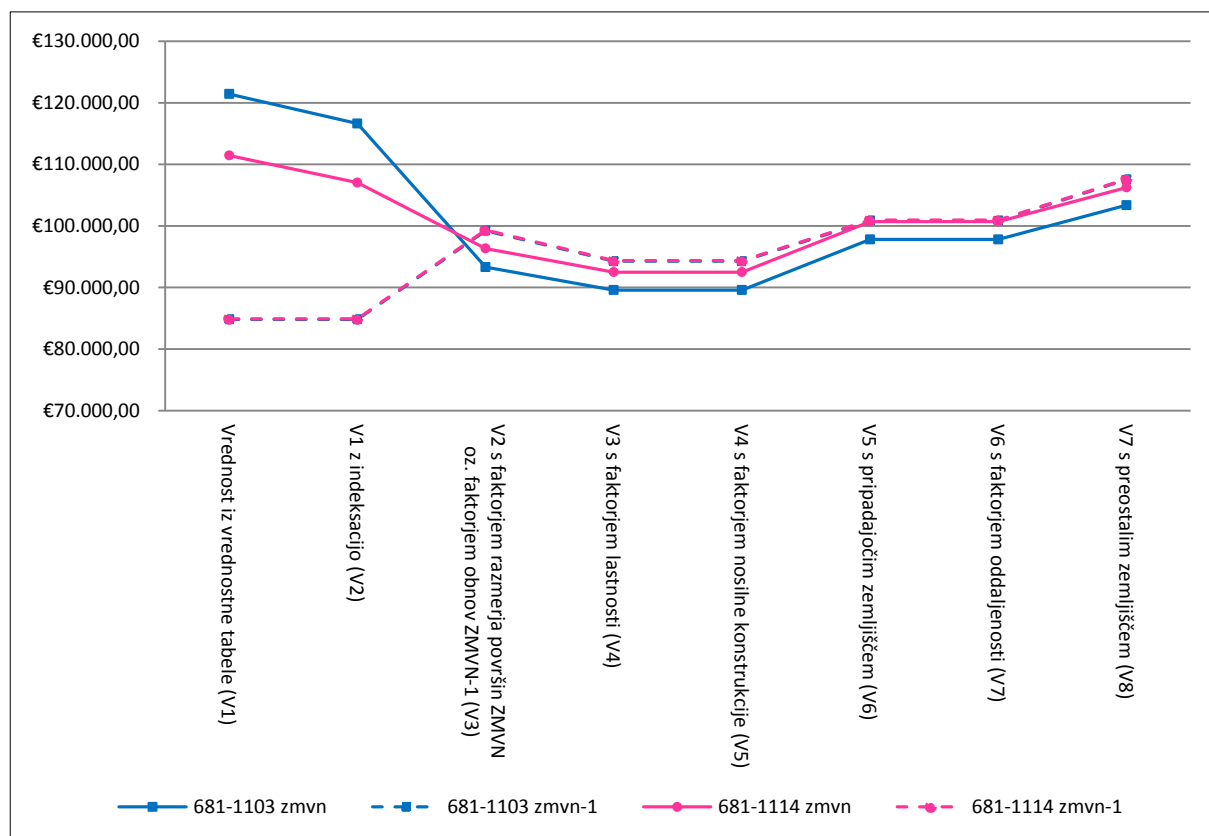
Figure 32: Display of location of houses 681-1103 and 681-1114 on national orthophoto (source: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Preglednica 6: Zbirni podatki o hišah 681-1103 in 681-1114 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 6: Assembled data about houses 681-1103 and 681-1114 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

ZMVN	Hiša 681-1103	Hiša 681-1114
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v vmesni vrstni hiši	stanovanje v vmesni vrstni hiši
Tip stavbe	vmesna	vmesna
Neto površina dela stavbe	152,5 m ²	155,7 m ²
Uporabna površina dela stavbe	90,3 m ²	99,0 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	centralno
Površina zemljišča pod stavbo	68 m ²	68 m ²
Leto izgradnje	1970	1967
Obnove	streha 1999, okna 2003	streha 1999, okna 2004
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	kombinacija različnih materialov	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 681-1103	Hiša 681-1114
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	vmesna	vmesna
Prostori dela stavbe	bivalni 90,3 m ² , odprta terasa/balkon/loža 9,0 m ² , klet 33,4 m ² , shramba 8,7 m ²	bivalni 99,0 m ² , odprta terasa/balkon/loža 9,0 m ² , klet 47,7 m ²
Površina dela stavbe	152,5 m ²	155,7 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	68 m ²	68 m ²
Leto izgradnje	1970	1967
Obnove	streha 1999, okna 2003	streha 1999, okna 2004
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	kombinacija različnih materialov	opeka
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10

Na osnovi teh podatkov je bil izveden izračun posplošenih tržnih vrednosti hiš po modelih na osnovi ZMVN in ZMVN-1, kar prikazuje slika 33.



Slika 33: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 681-1103 in 681-1114 (vir: lastni izračuni).

Figure 33: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 681-1103 in 681-1114 (source: own calculations).

Slika 33 kaže, da je posplošena tržna vrednost iz vrednostne tabele po ZMVN (polna črta) za hiši 681-1103 121.434,23 € in 681-1114 111.442,49 € ter po ZMVN-1 (črtkana črta) za hiši 681-1103 107.544,58 € in 681-1114 84.907,67 €. Ker imata obe hiši podobne površine delov stavbe in prostorov, sta po ZMVN-1 velikost dela stavbe, ki jo upoštevamo pri izračunu vrednosti hiše iz vrednostne tabele, in vrednost iz vrednostne tabele, skoraj enaki:

velikost dela stavbe:

$$\text{velikost hiša 681-1103} = 152,5 \text{ m}^2 - 9,0 \text{ m}^2 - 0,2 \times 33,4 \text{ m}^2 = 136,82 \text{ m}^2$$

$$\text{velikost hiša 681-1114} = 155,7 \text{ m}^2 - 9,0 \text{ m}^2 - 0,2 \times 47,7 \text{ m}^2 = 137,16 \text{ m}^2$$

vrednost iz vrednostne tabele:

$$VT_{\text{his}} = 84.303,0 \text{ €} + 279,94 \text{ €} \times (136,82 \text{ m}^2 - 135,0 \text{ m}^2) = 84.812,49 \text{ €}$$

hiša 681-1103

$$VT_{his} = 84.303,0 \text{ €} + 279,94 \text{ €} \times (137,16 \text{ m}^2 - 135,0 \text{ m}^2) = 84.907,67 \text{ €}$$

hiša 681-1114

Na razliko v vrednosti iz vrednostne tabele po ZMVN ponovno vplivata efektivno leto izgradnje hiš in (neto) površina dela stavbe in čeprav se ti dve postavki pri hišah razlikujeta le za 3 leta oziroma $3,2 \text{ m}^2$, je razlika v vrednosti iz vrednostne tabele približno 10.000 € :

efektivno leto izgradnje:

$$L_{EF} = 0,85 \times 1970 + 0,00 + 0,1 \times 1999 + 0,05 \times 2003 + 0,00 = 1974,55$$

hiša 681-1103

$$L_{EF} = 0,85 \times 1967 + 0,00 + 0,1 \times 1999 + 0,05 \times 2004 + 0,00 = 1972,05$$

hiša 681-1114

vrednost iz vrednostne tabele:

$$VT_{his} = 120.650,0 \text{ €} + 313,69 \text{ €} \times (152,5 \text{ m}^2 - 150,0 \text{ m}^2) = 121.434,23 \text{ €}$$

hiša 681-1103

$$VT_{his} = 109.792,0 \text{ €} + 289,56 \text{ €} \times (155,7 \text{ m}^2 - 150,0 \text{ m}^2) = 111.442,49 \text{ €}$$

hiša 681-1114

Nato nadaljujemo s prilagajanjem vrednosti iz vrednostne tabele za obe hiši po ZMVN (polna črta) za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša $0,9605$. Od tu naprej sta modela umerjena na isti datum, torej so vrednosti primerljive s stališča trenutka prodaje. Nadaljnje postavke so si pri obeh hišah po obeh načinih izračuna precej podobne. Zaradi evidentiranih obnov se obema hišama po ZMVN-1 zviša vrednost za 17 % (na sliki 33 je to v točki $V3$). Faktor razmerja površin med uporabno površino dela stavbe in (neto) površino dela stavbe znaša pri hiši 681-1103 $0,8$ in pri hiši 681-1114 $0,9$, zato je padec v vrednosti v točki $V3$ (slika 33) po ZMVN pričakovan. Obe hiši imata nato po obeh načinih izračuna podobne vrednosti za faktor lastnosti ($0,96$ po ZMVN in $0,95$ po ZMVN-1) in faktor nosilne konstrukcije (1 po ZMVN in ZMVN-1), zato velikih skokov v vrednosti ni. S pripadajočim zemljiščem se obema hišama po obeh načinih izračuna zvišata vrednosti (za 681-1103 na $97.807,22 \text{ €}$ po ZMVN in $100.865,08 \text{ €}$ po ZMVN-1 in za 681-1114 na $100.712,57 \text{ €}$ po ZMVN in $100.970,88 \text{ €}$ po ZMVN-1), ki nato zaradi faktorja oddaljenosti I ostaneta nespremenjeni. Pri zadnji postavki prištejemo še vrednost preostalega zemljišča in tako izračunamo končne vrednosti hiš, ki za hišo 681-1103 znašata $103.366,59 \text{ €}$ po ZMVN in $107.544,58 \text{ €}$ po ZMVN-1, za hišo 681-1114 pa $106.250,81 \text{ €}$ po ZMVN in $107.628,48 \text{ €}$ po ZMVN-1.

Opazimo lahko, da sta za hiši 681-1103 in 681-1114 po ZMVN-1 ocenjeni vrednosti primerljivi preko celotnega izračuna oziroma v vseh točkah (od *V1* do *V8*) izračuna. Razlog za takšno ujemanje so enaki podatki o hišah (oziroma z minimalnimi razlikami), na podlagi katerih izračunamo posplošeno tržno vrednost hiš. Razlike v podatkih so v (neto) površini dela stavbe (3,2 m²), letu izgradnje (3 leta), obnovi oken (1 leto) in materialu nosilne konstrukcije (samo v pojmovanju). Vse te razlike so majhne, zato se pri izračunu ne odražajo; največja razlika v vrednosti je v točki *V3* (vrednost s faktorjem obnov) 111,36 € in najnižja v točki *V8* (posplošena vrednost nepremičnine) 83,90 €. Hkrati pa lahko tudi opazimo, da črtna grafa za obe hiši po ZMVN nista skladna in da se vrednosti med seboj precej razlikujejo. Prva razlika je že v odčitku vrednosti iz vrednostne tabele, kar pomeni, da po ZMVN razlika v letu izgradnje in v letu obnove oken povzroči razliko vrednosti iz vrednostne tabele za 9.991,74 €. Razlika odčitku vrednosti iz vrednostne tabele je posledica zaokroževanja prilagojenega leta izgradnje za hišo 681-1103 (L_{EF} je 1974,55, zaokroženo na 1975). Vrednosti se nato precej približata že v točki *V3* (vrednost s faktorjem razmerja površin) s 3.026,4 € razlike in nato do točke *V8* (posplošena tržna vrednost nepremičnine) s 2.884,22 € razlike. Menimo, da izračun posplošene tržne vrednosti po ZMVN ni napačen, je pa hkrati izračun posplošene tržne vrednosti po ZMVN-1 bolj pravilen oziroma ustrezen.

4.7 Primer 7: Hiše 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 v katastrski občini 680 Tezno, vrstne hiše

Slika 34 prikazuje lokacijo in tlorise hiš 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 na državnem ortofotu, medtem ko preglednica 7 prikazuje evidentirane podatke v geodetskih zbirkah o hišah 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 v katastrski občini 680 Tezno.



Slika 34: Prikaz lokacije hiš 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 na državnem ortofotu (vir: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Figure 34: Display of location of houses 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 on national orthophoto (source: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Preglednica 7: Zbirni podatki o hišah 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 7: Assembled data about houses 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

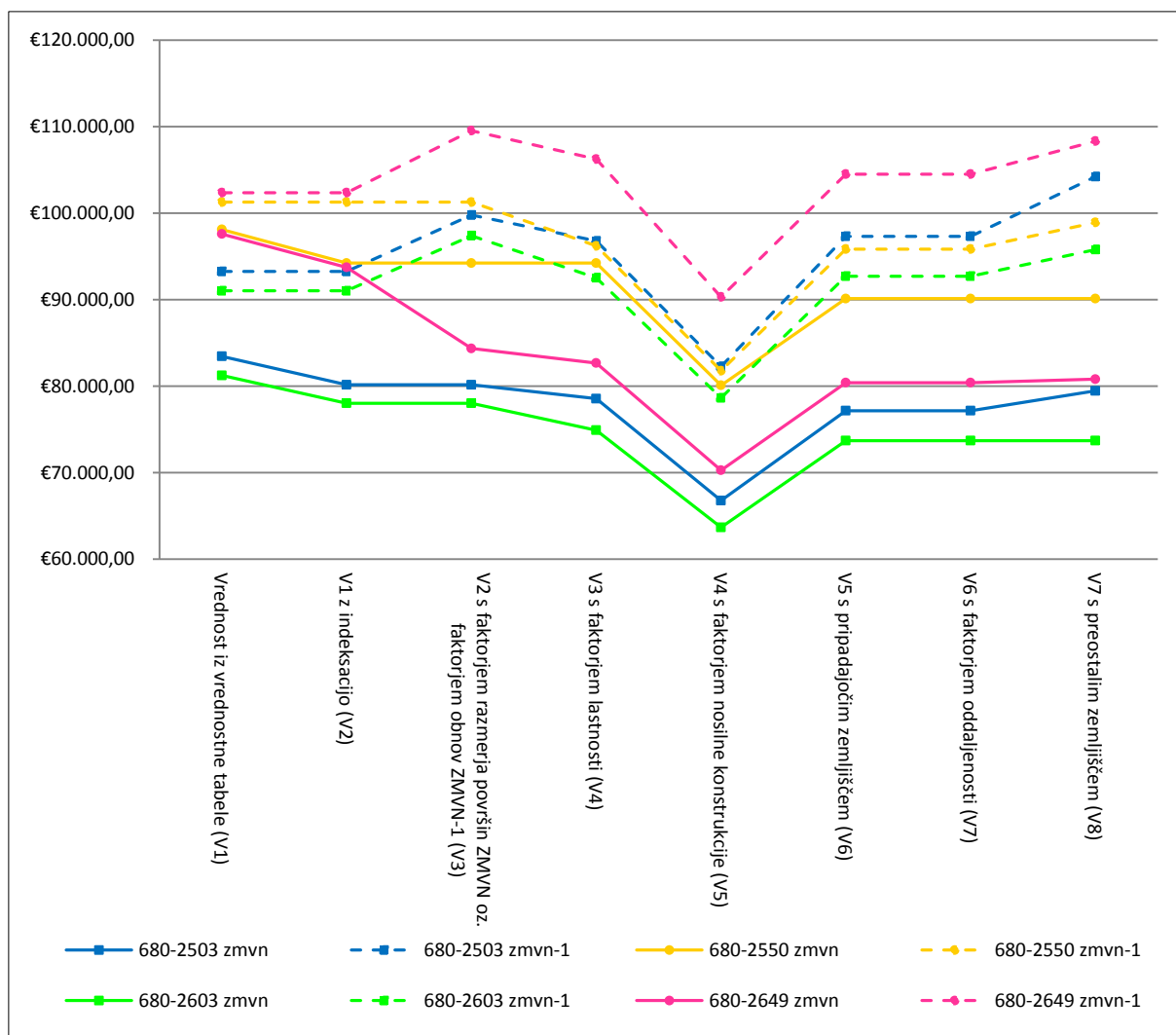
ZMVN	Hiša 680-2503	Hiša 680-2550
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v krajni vrstni hiši	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Tip stavbe	krajna	vmesna
Neto površina dela stavbe	85,5 m ²	109,0 m ²
Uporabna površina dela stavbe	76,5 m ²	97,4 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	centralno
Površina zemljišča pod stavbo	106 m ²	99 m ²
Leto izgradnje	1980	1978
Obnove	streha 2002	/
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	montažna gradnja	montažna gradnja
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 680-2503	Hiša 680-2550

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 7

Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	krajna	vmesna
Prostori dela stavbe	bivalni 76,5 m ² , klet 9,0 m ²	bivalni 83,8 m ² , odprta terasa/balkon/loža 11,6 m ² , shramba 13,6 m ²
Površina dela stavbe	85,5 m ²	109,0 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	106 m ²	99 m ²
Leto izgradnje	1980	1978
Obnove	streha 2002	/
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	montažna gradnja	montažna gradnja
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 12	HIS, VR = 12
ZMVN	Hiša 680-2603	Hiša 680-2649
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v vmesni vrstni hiši	stanovanje v krajni vrstni hiši
Tip stavbe	vmesna	krajna
Neto površina dela stavbe	82,1 m ²	108,1 m ²
Uporabna površina dela stavbe	73,2 m ²	72,6 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	centralno
Površina zemljišča pod stavbo	99 m ²	100 m ²
Leto izgradnje	1980	1980
Obnove	streha 2005	streha 2004
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	montažna gradnja	montažna gradnja
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 680-2603	Hiša 680-2649
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	vmesna	krajna
Prostori dela stavbe	bivalni 73,2 m ² , klet 8,9 m ²	bivalni 72,6 m ² , odprta terasa/balkon/loža 7,0 m ² , klet 8,1 m ²
Površina dela stavbe	82,1 m ²	108,1 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	99 m ²	100 m ²
Leto izgradnje	1980	1980
Obnove	streha 2005	streha 2004
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	montažna gradnja	montažna gradnja
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 12	HIS, VR = 12

Na osnovi teh podatkov je bil izveden izračun posplošenih tržnih vrednosti hiš po modelih na osnovi ZMVN in ZMVN-1, kar prikazuje slika 35.



Slika 35: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 (vir: lastni izračuni).

Figure 35: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649 (source: own calculations).

Slika 35 kaže, da je vrednost iz vrednostne tabele po ZMVN (polna črta) za hiše 680-2503 83.453,61 €, 680-2550 98.113,08 €, 680-2603 81.238,47 € in 680-2649 97.591,87 €. Čeprav pri izračunu vrednosti iz vrednostne tabele po ZMVN upoštevamo tudi obnove, ki jih imajo hiše evidentirane, efektivno leto izgradnje ne pripomore k drugačnemu odčitku osnove vrednosti in dodatku vrednosti za dodatni m² iz vrednostne tabele, saj se pri vseh hišah leta izgradnje in efektivna leta izgradnje gibljejo na časovnici od leta 1975 do leta 1984 (slika 36).

VREDNOSTNA RAVEN 10

Površina (m2)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe										
		-	1930	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2000	2005	2010
		1929	1944	1954	1964	1974	1984	1994	1999	2004	2009	-
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	675,64	796,29	892,81	1.013,46	1.085,85	1.206,50	1.327,15	1.423,67	1.447,80	1.471,93	1.496,06
50 - 99	Osnova	33.782	39.815	44.641	50.673	54.293	60.325	66.358	71.184	72.390	73.597	74.803
	Dodatni m2	386,08	482,60	506,73	530,86	603,25	651,51	723,90	796,29	820,42	820,42	820,42
100 - 124	Osnova	53.086	63.945	69.977	77.216	84.455	92.901	102.553	110.998	113.411	114.618	115.824
	Dodatni m2	289,56	386,08	434,34	482,60	530,86	579,12	627,38	675,64	723,90	772,16	820,42
125 - 149	Osnova	60.325	73.597	80.836	89.281	97.727	107.379	118.237	127.889	131.509	133.922	136.335
	Dodatni m2	241,30	337,82	386,08	434,34	482,60	530,86	579,12	627,38	675,64	675,64	675,64

Slika 36: Izrez iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 s poudarjenim prikazom časovnice od leta 1975 do leta 1984 (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 36: Section of the valuation table for valuation level 10 with emphasis on timeline from year 1975 until 1984 (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Posebnost območja teh vrstnih hiš je v tem, da je po ZMVN to območje v vrednostni ravni 10, po ZMVN-1 pa je v vrednostni ravni 12. To pripomore k višjim vrednostim, odčitanim iz vrednostne tabele po ZMVN-1 (črtkana črta) za hiše 680-2503 93.259,94 €, 680-2550 101.284,13 €, 680-2603 91.028,97 € in 680-2649 102.371,39 €. Za primerjavo podajamo sliko 37 (vrednostna raven 10) in sliko 38 (vrednostna raven 12), s katerih je razvidna razlika v osnovi vrednosti in dodatku vrednosti za dodatni m² iz vrednostnih tabel po ZMVN-1. Če na tem območju ne bi prišlo do spremembe vrednostne ravni, bi imeli hiši 680-2503 in 680-2603 za 16.359,00 € nižjo osnovo za izračun vrednosti iz vrednostne tabele, hiši 680-2550 in 680-2649 pa za 20.865,00 € nižjo osnovo.

VREDNOSTNA RAVEN 10

Velikost (m²)		Leto izgradnje										
		-	1946	1965	1975	1984	1991	1996	2001	2005	2010	2015
		1945	1964	1974	1983	1990	1995	2000	2004	2009	2014	-
0 - 44	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	581,40	775,20	969,00	1.141,29	1.227,43	1.378,11	1.528,89	1.701,18	1.851,86	1.873,37	1.873,37
45 - 89	Osnova	26.163	34.884	43.605	51.357	56.033	63.816	69.700	76.551	83.334	84.303	84.303
	Dodatni m2	279,94	409,11	516,77	559,89	606,03	689,08	818,22	925,98	947,49	969,00	969,00
90 - 114	Osnova	38.760	53.295	66.861	76.551	83.034	93.034	105.631	118.218	125.970	127.908	127.908
	Dodatni m2	232,56	310,08	426,36	465,12	535,88	581,40	697,68	775,20	813,96	852,72	852,72
115 - 134	Osnova	44.574	61.047	77.520	88.179	96.900	107.559	123.063	137.598	146.319	149.226	149.226
	Dodatni m2	193,80	290,70	339,15	436,05	484,50	532,95	581,40	629,85	678,30	726,75	775,20

Slika 37: Izrez iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 37: Section of the valuation table for valuation level 10 (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

VREDNOSTNA RAVEN 12

Velikost (m ²)		Leto izgradnje										
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2000	2001 - 2004	2005 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 44	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	739,17	1.056,01	1.319,99	1.504,84	1.636,83	1.795,19	1.980,04	2.217,64	2.376,00	2.402,37	2.428,75
45 - 89	Osnova	33.264	47.520	59.400	67.716	75.556	80.704	88.100	99.792	106.920	108.108	109.296
	Dodatni m2	369,59	475,20	580,81	660,05	712,80	792,04	897,65	976,77	1.082,39	1.082,39	1.082,39
90 - 114	Osnova	49.896	68.904	85.536	97.416	107.733	116.434	130.403	143.748	155.628	156.816	158.004
	Dodatni m2	285,12	380,16	475,20	522,72	570,24	617,76	665,28	760,32	855,36	902,88	902,88
115 - 134	Osnova	57.024	78.408	97.416	110.484	119.988	131.868	146.124	162.756	177.012	179.388	180.576
	Dodatni m2	237,60	297,00	356,40	415,80	534,60	594,00	653,40	712,80	772,20	831,60	831,60

Slika 38: Izrez iz vrednostne tabele za vrednostno raven 12 (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 38: Section of the valuation table for valuation level 12 (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Nadaljujemo s prilagajanjem vrednosti iz vrednostne tabele za vse hiše po ZMVN (polna črta) za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša 0,9605. Od tu naprej sta modela umerjena na isti datum, torej so vrednosti primerljive s stališča trenutka prodaje. Faktor razmerja površin med uporabno površino dela stavbe in (neto) površino dela stavbe je po ZMVN enak 1 za vse hiše razen za hišo 680-2649, kjer je 0,9, zato pride v točki V3 na sliki 35 do padca v vrednosti te hiše. Faktor obnov je po ZMVN-1 enak 1,07, kar predstavlja zvišanje vrednosti za vse hiše, razen za hišo 680-2550, kjer je faktor obnov 1, saj ta hiša obnov nima evidentiranih. Vse hiše imajo nato po obeh načinih izračuna podobne vrednosti za faktor lastnosti (med 0,96 in 1 po ZMVN in med 0,95 in 0,97 po ZMVN-1), kar privede do nižanja vrednosti (na sliki 35 je to v točki V4). Kot nosilna konstrukcija je pri vseh hišah opredeljena *montažna gradnja*, kar z upoštevanjem leta izgradnje hiš predstavlja faktor 0,85 po ZMVN (slika 39) in ZMVN-1 (slika 40), zato je v točki V5 na sliki 35 razviden padec v vrednosti.

Opis			Točke
Material nosilne konstrukcije			
Material nosilne konstrukcije			
kovinska konstrukcija			100
montažna gradnja, Leto izgradnje ≤ 1980			75
montažna gradnja, 1980 < Leto izgradnje < 1995			95

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

Slika 39: Izrez iz točkovnika, točkovni razredi in faktorji za material nosilne konstrukcije (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 39: Section of the point table, point classes and supporting construction material factors (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Kovinska konstrukcija	1,00
Montažna gradnja, leto izgradnje ≤ 1985	0,85
Montažna gradnja, $1985 < \text{leto izgradnje} < 2000$	0,95

Slika 40: Izrez iz faktorjev za nosilno konstrukcijo (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 40: Section of the supporting construction factors (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

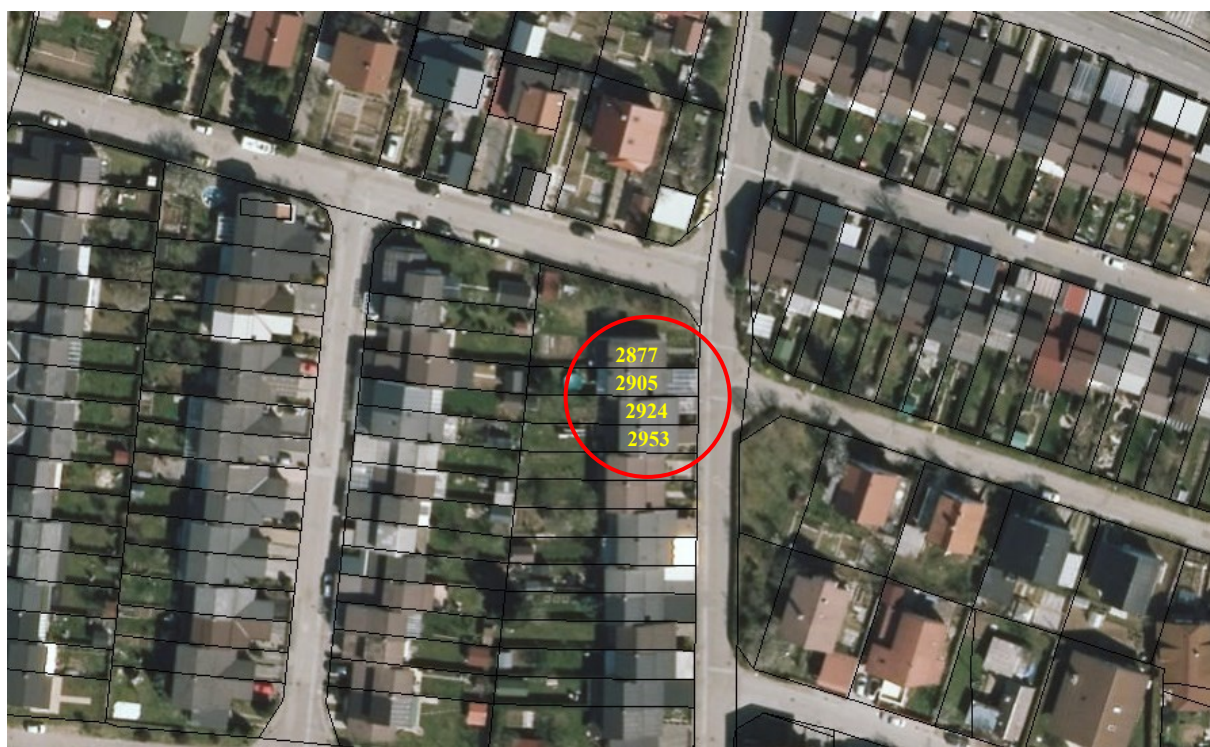
Nadaljujemo s pripadajočim zemljiščem, kjer se vsem hišam po obeh načinih izračuna zvišajo vrednosti za hišo 680-2503 na 77.157,78 € po ZMVN in 97.327,31 € po ZMVN-1, za hišo 680-2550 na 90.129,59 € po ZMVN in 95.844,93 € po ZMVN-1, za hišo 680-2603 na 73.699,73 € po ZMVN in 92.709,30 € po ZMVN-1 in za hišo 680-2649 na 80.407,90 € po ZMVN in 104.513,57 € po ZMVN-1, ki nato zaradi faktorja oddaljenosti 1 ostanejo nespremenjene. Pri zadnji postavki prištejemo še vrednost preostalega zemljišča in tako izračunamo končne vrednosti hiš, ki za hišo 680-2503 znašata 79.461,06 € po ZMVN in 104.228,81 € po ZMVN-1, za hišo 680-2550 90.129,59 € po ZMVN in 98.926,53 € po ZMVN-1, za hišo 680-2603 na 73.699,73 € po ZMVN in 95.790,90 € po ZMVN-1 in za hišo 680-2649 na 80.809,39 € po ZMVN in 108.333,47 € po ZMVN-1.

Opazimo lahko, da imata po ZMVN-1 hiši 680-2649 in 680-2550 višji vrednosti, odčitani iz vrednostne tabele, kar pripišemo večji površini dela stavbe oziroma večji izračunani velikosti dela stavbe, in sicer za minimalno 13,7 m² oziroma maksimalno 17,2 m², v primerjavi s hišama 680-2503 in 680-2603. Zaradi evidentiranih obnov (točka V3), se vrednost hišama 680-2503 in 680-2603 v točki V3 poviša, medtem ko vrednost hiše 680-2550 v točki V3 ostane enaka, zato so njihove vrednosti v tej točki relativno blizu. Tudi v nadaljevanju izračuna po ZMVN-1 so vrednosti teh treh hiš bližje kot z vrednostjo hiše 680-2649, saj ima le-ta drugačne podatke, kar da višje posplošene tržne vrednosti. Po izračunu posplošene tržne vrednosti po ZMVN pa lahko opazimo odskok vrednosti za hišo 680-2550 od ostalih treh. Čeprav imata s hišo 680-2649 vrednosti z vrednostne tabele zelo podobni (zaradi podobnih podatkov o letu izgradnje, (neto) površini dela stavbe), medtem ko obnova strehe pri hiši 680-2649 ne igra pomembnejše vloge), razlike nastanejo v nadaljevanju izračuna. Medtem ko imata hiši 680-2503 in 680-2603 že vrednost iz vrednostne tabele precej nižjo (za približno 16.000 €), se njunima vrednostma zaradi faktorja razmerja površin (F_{rp} imata 1) v točki V3 pridruži še hiša 680-2649, ki ima F_{rp} 0,9. V nadaljevanju izračuna imajo te tri hiše enake faktorje in zelo podobne vrednosti pripadajočega in preostalega zemljišča, zato so njihove vrednosti še naprej podobne. Hiša 680-2550

zaradi F_{rp} obdrži visoko vrednost, ki se v nadaljevanju izračuna sicer zniža, vseeno pa je v točki $V8$ (posplošena tržna vrednost) precej višja od ostalih treh hiš.

4.8 Primer 8: Hiše 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 v katastrski občini 680 Tezno, vrstne hiše

Slika 41 prikazuje lokacijo in tlorise hiš 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 na državnem ortofotu, medtem ko preglednica 8 prikazuje evidentirane podatke v geodetskih zbirkah o hišah 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 v katastrski občini 680 Tezno.



Slika 41: Prikaz lokacije hiš 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 na državnem ortofotu (vir: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Figure 41: Display of location of houses 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 on national orthophoto (source: Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja).

Preglednica 8: Zbirni podatki o hišah 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 8: Assembled data about houses 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

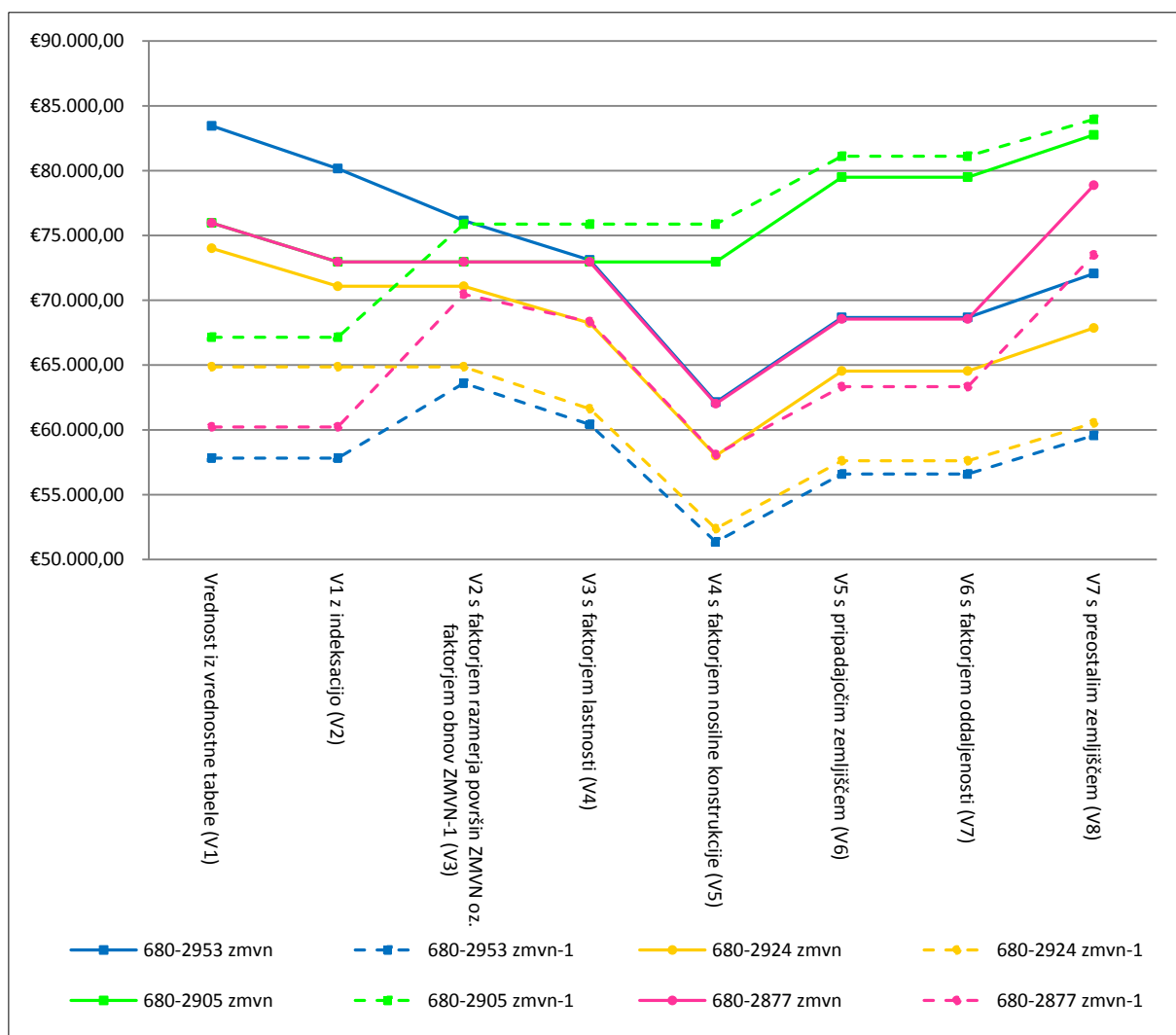
ZMVN	Hiša 680-2924	Hiša 680-2953
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v vmesni vrstni hiši	stanovanje v vmesni vrstni hiši
Tip stavbe	vmesna	vmesna
Neto površina dela stavbe	71,0 m ²	85,5 m ²
Uporabna površina dela stavbe	61,6 m ²	60,7 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	centralno

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 8

Površina zemljišča pod stavbo	54 m ²	54 m ²
Leto izgradnje	1976	1974
Obnove	streha 1994	streha 1994
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	montažna gradnja	montažna gradnja
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 680-2924	Hiša 680-2953
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	vmesna	vmesna
Prostori dela stavbe	bivalni 61,6 m ² , klet 9,4 m ²	bivalni 60,7 m ² , odprta terasa/balkon/loža 11,5 m ² , klet 7,5 m ²
Površina dela stavbe	71,0 m ²	85,5 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	54 m ²	54 m ²
Leto izgradnje	1976	1974
Obnove	streha 1994	streha 1994
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	montažna gradnja	montažna gradnja
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
ZMVN	Hiša 680-2877	Hiša 680-2905
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Tip stavbe	krajna	samostojna
Neto površina dela stavbe	74,0 m ²	74,0 m ²
Uporabna površina dela stavbe	68,0 m ²	70,0 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	centralno
Površina zemljišča pod stavbo	54 m ²	54 m ²
Leto izgradnje	1976	1977
Obnove	streha 1999, fasada 2012, okna 2005	streha 2005, okna 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	les	kombinacija različnih materialov
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	Hiša 680-2877	Hiša 680-2905
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	krajna	samostojna
Prostori dela stavbe	bivalni 68,0 m ² , odprta terasa/balkon/loža 12,0 m ² , klet 5,8 m ²	bivalni 70,0 m ² , klet 4,0 m ²
Površina dela stavbe	74,0 m ²	74,0 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	54 m ²	54 m ²
Leto izgradnje	1976	1977
Obnove	streha 1999, fasada 2012, okna 2005	streha 2005, okna 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	les	kombinacija različnih materialov
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10

Na osnovi teh podatkov je bil izveden izračun posplošenih tržnih vrednosti hiš po modelih na osnovi ZMVN in ZMVN-1, kar prikazuje slika 42.



Slika 42: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiš 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 (vir: lastni izračuni).

Figure 42: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of houses 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953 (source: own calculations).

Slika 42 kaže, da so vrednosti iz vrednostne tabele po ZMVN (polna črta) za hiše 680-2877 75.961,24 €, 680-2905 75.961,24 €, 680-2924 74.006,71 € in 680-2953 83.453,61 €. Čeprav pri izračunu vrednosti iz vrednostne tabele po ZMVN upoštevamo tudi obnove, ki jih imajo hiše evidentirane, efektivno leto izgradnje pri hišah 680-2877, 680-2905, 680-2924 ne pripomore k drugačnemu odčitku osnove vrednosti in dodatku vrednosti za dodatni m² iz vrednostne tabele, saj se pri teh hišah leta izgradnje in efektivna leta izgradnje gibljejo na časovnici od leta 1975 do leta 1984. Pri hiši 680-2953 pa leto obnove strehe 1994 ponudi višjo osnovo in dodatek vrednosti za dodatni m², ki ju odčitamo na časovnici od leta 1975 do leta 1984 (brez obnove strehe bi upoštevali časovnico od

leta 1965 do leta 1974) in površini od 50 m² do 99 m². Izračunu efektivnega leta izgradnje in vrednosti iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 sledi še prikaz časovnice na vrednostni tabeli (slika 43):

$$L_{EF} = 0,85 \times 1974 + 0,0 + 0,1 \times 1994 + 0,0 + 0,0 = 1976$$

hiša 680-2953

$$VT_{his} = 60.325,0 \text{ €} + 651,51 \text{ €} \times (85,5 \text{ m}^2 - 50,0 \text{ m}^2) = 83.453,60 \text{ €}$$

hiša 680-2953

VREDNOSTNA RAVEN 10

Površina (m2)		Prilagojeno leto izgradnje stavbe											
		-	1930	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2000	2005	2010	
		1929	1944	1954	1964	1974	1984	1994	1999	2004	2009	-	
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Dodatni m2	675,64	796,29	892,81	1.034,46	1.085,85	1.206,50	1.327,15	1.423,67	1.447,80	1.471,93	1.496,06	
50 - 99	Osnova	33.782	časovnica hiše 680-2953 ob neupoštevanju obnov				54.293	60.325	časovnica vseh hiš ob upoštevanju obnov			73.597	74.803
	Dodatni m2	386,08					603,25	651,51				820,42	820,42
100 - 124	Osnova	53.086	63.945	69.977	77.216	84.455	92.901	102.53	110.998	113.411	114.618	115.824	
	Dodatni m2	289,56	386,08	434,34	482,60	530,86	579,12	627,38	675,64	723,90	772,16	820,42	

Slika 43: Izrez iz vrednostne tabele za vrednostno raven 10 s poudarjenim prikazom časovnice od leta 1975 do 1984 in 1965 do 1974 (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Figure 43: Section of the valuation table for valuation level 10 with emphasis on timeline from year 1975 until 1984 and 1964 until 1974 (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Posebnosti pri izračunu vrednosti iz vrednostne tabele po ZMVN-1 (črtkana črta) za te hiše ni, njihove vrednosti so tako za hišo 680-2877 60.225,66 €, 680-2905 67.145,90 €, 680-2924 64.861,55 € in 680-2953 57.816,18 €. Nadaljujemo s prilagajanjem vrednosti iz vrednostne tabele za vse hiše po ZMVN (polna črta) za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša 0,9605. Od tu naprej sta modela umerjena na isti datum, torej so vrednosti primerljive s stališča trenutka prodaje. Zaradi evidentiranih obnov se po ZMVN-1 zviša vrednost hišam 680-2877 za 17 %, 680-2905 za 13 % in 680-2953 za 10 % (na sliki 42 je to v točki V3). Čeprav ima hiša 680-2924 evidentirano leto obnove strehe 1994 ostane njena vrednost nespremenjena, saj je njen faktor obnov enak 1, kot sledi v spodnjem izračunu in sliki 44:

$$L_{obn} = 0,25 \times 1976 + 0,25 \times 1976 + 0,25 \times 1994 + 0,25 \times 1976 = 1980,5$$

hiša 680-2924

Vrednostne ravni: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove										
	-	1946	1965	1975	1984	1991	1996	2001	2005	2010	2015
	1945	1964	1974	1983	1990	1995	2000	2004	2009	2014	-
- 1945	1,00	1,15	1,36	1,50	1,62	1,71	1,85	1,95	2,08	2,11	2,16
1946 - 1964	1,00	1,00	1,13	1,25	1,35	1,45	1,51	1,55	1,61	1,65	1,67
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,10	1,17	1,24	1,30	1,34	1,38	1,40	1,42
1975 - 1983	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,13	1,17	1,24	1,26	1,27	1,28
1984 - 1990	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,11	1,18	1,19	1,20	1,22

Slika 44: Izrez iz tabele faktorjev obnov s prikazom križanja leta izgradnje in povprečnega leta obnov (vir: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Figure 44: Section of the renovation factor table with intersection of construction year and average renovation year (source: Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2020).

Po ZMVN faktor razmerja površin med uporabno površino dela stavbe in (neto) površino dela stavbe (na sliki 42 je to v točki V3) znaša pri hišah 680-2877, 680-2905 in 680-2924 1, zato njihove vrednosti ostanejo nespremenjene, hiši 680-2953 pa se vrednost malenkost zniža, saj faktor razmerja površin med uporabno površino dela stavbe in (neto) površino dela stavbe znaša 0,95. Vse hiše imajo nato po obeh načinih izračuna podobne vrednosti za faktor lastnosti (0,96 ali 1 po ZMVN in med 0,95 in 1 po ZMVN-1), kar privede do nižanja vrednosti (na sliki 42 je to v točki V4). Za nosilno konstrukcijo imajo hiše opredeljeno 680-2877 les, 680-2905 kombinacijo različnih materialov, 680-2924 montažno gradnjo in 680-2953 montažno gradnjo. Po ZMVN in ZMVN-1 imata montažna gradnja in les z upoštevanjem leta izgradnje hiše faktor nosilne konstrukcije 0,85, kombinacijo različnih materialov pa 1, kar privede do padca v vrednosti pri hišah 680-2877, 680-2924, 680-2953 in do nespremenjene vrednosti za hišo 680-2905. S pripadajočim zemljiščem se vsem hišam po obeh načinih izračuna zvišajo vrednosti za hišo 680-2877 na 68.551,90 € po ZMVN in 63.335,58 € po ZMVN-1, za hišo 680-2905 na 79.496,01 € po ZMVN in 81.112,86 € po ZMVN-1, za hišo 680-2924 na 64.539,33 € po ZMVN in 57.613,70 € po ZMVN-1 in za hišo 680-2953 na 68.673,09 € po ZMVN in 56.593,22 € po ZMVN-1, ki nato zaradi faktorja oddaljenosti 1 ostanejo nespremenjene. Pri zadnji postavki prištejemo še vrednost preostalega zemljišča in tako izračunamo končne vrednosti hiš, ki za hišo 680-2877 znašata 78.869,59 € po ZMVN in 73.497,18 € po ZMVN-1, za hišo 680-2905 82.755,95 € po ZMVN in 83.959,86 € po ZMVN-1, za hišo 680-2924 67.862,66 € po ZMVN in 60.526,40 € po ZMVN-1 in za hišo 680-2953 72.059,82 € po ZMVN in 59.571,62 € po ZMVN-1.

Opazimo lahko, da imata po ZMVN hiši 680-2877 in 680-2905 od točke V1 (vrednost iz vrednostne tabele) do vključno točke V4 (vrednost s faktorjem lastnosti) identične vrednosti, saj dajo izračuni iste rezultate. Nato se začne vrednost hiše 680-2877 v točki V5 (vrednost s faktorjem nosilne konstrukcije) zelo ujemati z vrednostjo hiše 680-2953 in si sledita do vključno točke V7 (vrednost s faktorjem oddaljenosti). Hiša 680-2877 ima v primerjavi z ostalimi hišami veliko površino parcele, s katero je povezana, kar je razlog za odskok posplošene tržne vrednosti (točka V8) tako po ZMVN kot tudi po

ZMVN-1. Pri izračunu po ZMVN-1 izstopa hiša 680-2905, katere vrednost iz vrednostne tabele je višja od ostalih hiš zaradi drugačnih podatkov, ki jih upoštevamo za izračun velikosti dela stavbe. Hkrati ima ta hiša evidentirane obnove in boljše točkovan material nosilne konstrukcije, ki v nadaljevanju pripomoreta k dvigu oziroma ohranjanju vrednosti. Čeprav imata hiši 680-2953 in 680-2924 obe evidentirano obnovo strehe leta 1994, se po ZMVN-1 hiši 680-2953 vrednost v točki *V3* poveča za 10 % zaradi bolj ugodnega razmerja med letom izgradnje in povprečnim letom obnove. Zanimivo je tudi gibanje vrednosti (graf) za hiši 680-2924 po ZMVN in 680-2877 po ZMVN-1. Hiša 680-2877 po ZMVN-1 zaradi obnov pridobi toliko vrednosti (17 %), da je v točki *V3* enaka vrednosti hiše 680-2924 po ZMVN, kateri se vrednost zaradi ugodnega $F_{rp}(I)$ ni znižala, vendar je ostala enaka. Razlike med njima je nekaj 100 €. Ta razlika se v točkah *V4* in *V5* še zmanjša (na nekaj 10 €), nato pa zopet odskočita ena od druge zaradi izračuna vrednosti s pripadajočim in preostalim zemljiščem.

S pomočjo letalskih posnetkov smo lahko razbrali, da ima hiša 680-2905 nepravilno evidentirana podatka o dejanski rabi dela stavbe (stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem) in tipu stavbe (samostojna). Nepravilnost podatka o materialu nosilne konstrukcije smo lahko le predvideli, in sicer kot najpogostejše evidentiran material nosilne konstrukcije (montažna gradnja) pri ostalih vrstnih hišah v tej seriji. Hišo 680-2905 smo zato vključili v izračun posplošene tržne vrednosti hiše na podlagi simuliranih podatkov, ki je predstavljen v poglavju 4.9.

4.9 Primer 9: Hiša 680-2905 v katastrski občini 680 Tezno, ena v seriji vrstnih hiš - izračun posplošene tržne vrednosti hiše na podlagi simuliranih podatkov

V tem poglavju želimo predstaviti pomen pravilno evidentiranih podatkov o hiši, pri čemer gre za podatke, za katere so odgovorni lastniki hiš, ki posredujejo podatke geodetski upravi. Osredotočili se bomo na hišo 680-2905, ki je povezana s parcelo 2175/2 v katastrski občini 680 Tezno, in je ena v seriji vrstnih hiš. Iz evidence zemljiškega katastra je razvidno, da je bilo na parceli 2175/2 leta 1977 odmerjeno zemljišče pod stavbo v izmeri 54 m² (postopek IDPOS 3237). Iz evidence katastra stavb pa je razvidno, da hiša 680-2905 ni vpisana v kataster stavb, torej zanjo ni bila izvedena izmera po pravilih geodetske stroke in po veljavni zakonodaji, ki takšno izmero predpisuje. V projektu popisa nepremičnin, ki se je izvedel v letih 2006 in 2007, so takratni lastniki hiše 680-2905 geodetski upravi sporočili podatke o tej hiši. Ti podatki so bili: dejanska raba dela stavbe, tip stavbe, (neto) površina dela stavbe, uporabna površina dela stavbe, prostori dela stavbe, površine prostorov, leto izgradnje, obnove, priključki in inštalacije, vrsta ogrevanja in material nosilne konstrukcije. Velja, da dokler hiša (stavba) ni vpisana v kataster stavb, so v geodetskih evidencah zavedeni zadnji sporočeni podatki (četudi pomanjkljivi ali napačni) in na njihovi podlagi je izračunana posplošena tržna vrednost nepremičnine.

Po pregledu podatkov za hišo 680-2905 v katastrski občini 680 Tezno smo se odločili, da preverimo vpliv drugače evidentiranih podatkov kot so trenutno evidentirani v geodetski evidencah. Odločili smo

se za simulacijo trenutnih podatkov o dejanski rabi dela stavbe *stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem* (podatek po ZMVN), tipu stavbe *samostojna* (podatek po ZMVN-1) in materialu nosilne konstrukcije *kombinacija različnih materialov* (podatek po ZMVN in ZMVN-1). Te podatke smo simulirali v podatke o dejanski rabi dela stavbe *stanovanje v vmesni vrstni hiši* (podatek po ZMVN), tipu stavbe *vmesna vrstna* (podatek po ZMVN-1) in materialu nosilne konstrukcije *montažna gradnja* (podatek po ZMVN in ZMVN-1). Simulirana podatka o dejanski rabi dela stavbe in tipu stavbe smo razbrali z letalskih posnetkov, medtem ko smo simulirani podatek o materialu nosilne konstrukcije razbrali kot najpogostejši material nosilne konstrukcije pri ostalih vrstnih hišah v tej seriji (montažno gradnjo ima opredeljenih devet od štirinajstih hiš).

Za izračun posplošene tržne vrednosti hiše po ZMVN in ZMVN-1 smo v prvem koraku uporabili podatke, ki so zbrani v stolpcu TRENUTNI PODATKI (preglednica 9), saj predstavljajo podatke, ki so v tem trenutku shranjeni v geodetskih evidencah. V drugem koraku smo za izračun posplošene tržne vrednosti hiše po ZMVN in ZMVN-1 uporabili podatke v stolpu SIMULIRANI PODATKI (preglednica 9), v katerem so podatki, ki so v tem trenutku zavedeni v geodetskih evidencah ter izbrani podatki v poudarjeni pisavi, za katere predvidevamo, da so bolj pravilni in ustrezni za izračun posplošene tržne vrednosti hiše 680-2905.

Preglednica 9: Trenutni in simulirani podatki o hiši 680-2905 (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije).

Table 9: Current and simulated data about the house 680-2905 (source: Geodetska uprava Republike Slovenije).

ZMVN	TRENUTNI PODATKI	SIMULIRANI PODATKI
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	stanovanje v vmesni vrstni hiši
Tip stavbe	samostojna	samostojna
Neto površina dela stavbe	74,0 m ²	74,0 m ²
Uporabna površina dela stavbe	70,0 m ²	70,0 m ²
Vrsta ogrevanja	centralno	centralno
Površina zemljišča pod stavbo	54 m ²	54 m ²
Leto izgradnje	1977	1977
Obnove	streha 2005, okna 2006	streha 2005, okna 2006
Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	kombinacija različnih materialov	montažna gradnja
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013	1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014	0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017	1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020	1,13	1,13
ZMVN-1	TRENUTNI PODATKI	SIMULIRANI PODATKI
Dejanska raba dela stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi
Tip stavbe	samostojna	vmesna vrstna
Prostori dela stavbe	bivalni 70,0 m ² , klet 4,0 m ²	bivalni 70,0 m ² , klet 4,0 m ²
Površina dela stavbe	74,0 m ²	74,0 m ²
Površina zemljišča pod stavbo	54 m ²	54 m ²
Leto izgradnje	1977	1977
Obnove	streha 2005, okna 2006	streha 2005, okna 2006

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 9

Priključki in inštalacije	vodovod, elektrika, kanalizacija	vodovod, elektrika, kanalizacija
Material nosilne konstrukcije	kombinacija različnih materialov	montažna gradnja
Vplivno območje	ne	ne
Model in vrednostna raven (VR)	HIS, VR = 10	HIS, VR = 10

Izračun posplošene tržne vrednosti hiše na podlagi trenutno shranjenih podatkov v geodetskih evidencah:

Začnemo z izračunom posplošene tržne vrednosti hiše po ZMVN, za kar bomo uporabili podatke, ki so trenutno evidentirani v geodetskih evidencah. Ker je bil ta postopek v predhodnih poglavjih dodobra obrazložen in predstavljen, bomo v preglednici 10 navedli le vrednost hiše iz vrednostne tabele, vmesne rezultate, indekse vrednosti in končno (posplošeno) vrednost.

Preglednica 10: Posplošena tržna vrednost hiše 680-2905 po ZMVN z vmesnimi rezultati za izračun s trenutno evidentiranimi podatki (vir: lastni izračuni).

Table 10: Generalised market value of the house 680-2905 according to ZMVN with intermediate results for calculation with currently recorded data (source: own calculations).

Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1981,25
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	60.325,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	651,51 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	75.961,24 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	1
Faktor lastnosti	F_{l_his}	1
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	6.804,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1
Vrednost preostalega zemljišča		3.394,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	82.755,95 €

Nadaljujemo z izračunom posplošene tržne vrednosti hiše po ZMVN-1. Ker je bil tudi ta postopek v predhodnih poglavjih dodobra obrazložen in predstavljen, bomo v preglednici 11 navedli le vrednost hiše iz vrednostne tabele, vmesne rezultate in končno (posplošeno) vrednost.

Preglednica 11: Posplošena tržna vrednost hiše 680-2905 po ZMVN-1 z vmesnimi rezultati za izračun s trenutno evidentiranimi podatki (vir: lastni izračuni).

Table 11: Generalised market value of the house 680-2905 according to ZMVN-1 with intermediate results for calculation with currently recorded data (source: own calculations).

Velikost		73,2 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	51.357,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	559,89 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	67.145,9 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,13
Faktor lastnosti	F_{last}	1
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	5.238,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1
Vrednost preostalega zemljišča		2.847,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	83.959,86 €

Izračun posplošene tržne vrednosti hiše na podlagi simuliranih podatkov:

Začnemo z izračunom posplošene tržne vrednosti hiše po ZMVN, za kar bomo uporabili podatke, ki so trenutno evidentirani v geodetskih evidencah, in podatke, za katere menimo, da so bolj pravilni in ustrezni za izračun posplošene tržne vrednosti hiše 680-2905, t.i. simulirane podatke (dejanska raba dela stavbe in material nosilne konstrukcije po ZMVN ter tip stavbe in material nosilne konstrukcije po ZMVN-1), vsi so navedeni v preglednici 9. Ker je bil postopek izračuna posplošene tržne vrednosti hiše v predhodnih poglavjih dodobra obrazložen in predstavljen, bomo v preglednici 12 navedli le vrednost hiše iz vrednostne tabele, vmesne rezultate, indekse vrednosti in končno (posplošeno) vrednost.

Preglednica 12: Posplošena tržna vrednost hiše 680-2905 po ZMVN z vmesnimi rezultati za izračun s simuliranimi podatki (vir: lastni izračuni).

Table 12: Generalised market value of the house 680-2905 according to ZMVN with intermediate results for calculation with simulated data (source: own calculations).

Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1981,25
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	60.325,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	651,51 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	75.961,24 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	1
Faktor lastnosti	F_{l_his}	0,96
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	6.804,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1
Vrednost preostalega zemljišča		3.394,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	69.331,17 €

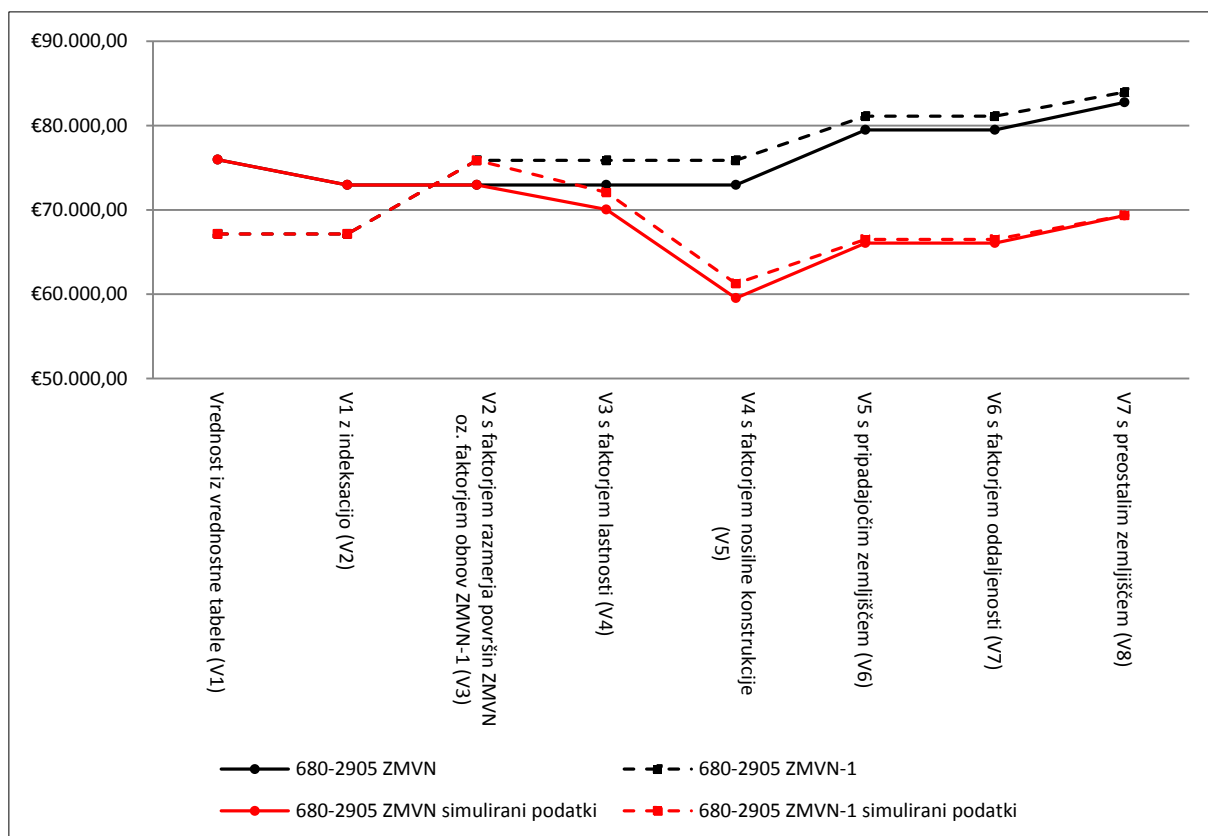
Nadaljujemo z izračunom posplošene tržne vrednosti hiše po ZMVN-1. Ker je bil tudi ta postopek v predhodnih poglavjih dobro obrazložen in predstavljen, bomo v preglednici 13 navedli le vrednost hiše iz vrednostne tabele, vmesne rezultate in končno (posplošeno) vrednost.

Preglednica 13: Posplošena tržna vrednost hiše 680-2905 po ZMVN-1 z vmesnimi rezultati za izračun s simuliranimi podatki (vir: lastni izračuni).

Table 13: Generalised market value of the house 680-2905 according to ZMVN-1 with intermediate results for calculation with simulated data (source: own calculations).

Velikost		73,2 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	51.357,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	559,89 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	67.145,9 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,13
Faktor lastnosti	F_{last}	0,95
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	5.238,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1
Vrednost preostalega zemljišča		2.847,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	69.353,95 €

Na osnovi zgornjih rezultatov smo izrisali graf (slika 45), ki s polno črto prikazuje rezultate izračuna po ZMVN, medtem ko črtkana črta prikazuje izris rezultatov po ZMVN-1.



Slika 45: Grafični prikaz poteka izračuna posplošene tržne vrednosti hiše 680-2905 na podlagi trenutno evidentiranih in simuliranih podatkov (vir: lastni izračuni).

Figure 45: Graphic presentation of the process of calculating the generalised market value of the house 680-2905 based on currently recorded data and simulated data (source: own calculations).

Vrednost iz vrednostne tabele (točka V1), kot izhodišče za izračun posplošene tržne vrednosti, je enaka po obeh načinih izračuna z uporabo trenutno evidentiranih ali pa simuliranih podatkov, saj se podatki o površinah, vrsti prostorov, letnicah izgradnje in letnicah obnov niso spremenili. Prav tako ostaneta nespremenjeni vrednosti v točki V2, ki predstavlja vrednost iz vrednostne tabele znižana za skupni faktor indeksacije vrednosti nepremičnin, ki znaša 0,9605 in v točki V3, za izračun katere smo potrebovali podatke o površinah dela stavbe (za izračun po ZMVN) oziroma podatke o letnicah obnov (za izračun po ZMVN-1) in ostajajo enaki v trenutno evidentiranih in simuliranih podatkih. Prvi odklon je viden v točki V4, ki že upošteva faktor lastnosti, kjer smo že lahko računali s simuliranimi podatki.

Za izračun faktorja lastnosti po ZMVN potrebujemo podatke o dejanski rabi dela stavbe (*stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem*), priključkih in inštalacijah ter vrsti ogrevanja. Vsakemu od teh podatkov pripada določeno število točk, ki jih s pomočjo točkovnih razredov pretvorimo v faktor:

$$\begin{aligned}
 F_{last} &= T_{dej. raba} + T_{prikl. in inšt.} + T_{vrsta ogr.} = \\
 &= 70 \text{ točk} + 12 \text{ točk} + 8 \text{ točk} + 5 \text{ točk} + 5 \text{ točk} = \\
 &= 100 \text{ točk} = 1
 \end{aligned}$$

Ko smo podatek o dejanski rabi dela stavbe simulirali v *stanovanje v vmesni vrstni hiši*, je nastal naslednji izračun:

$$\begin{aligned} F_{last} &= T_{dej. raba} + T_{prikl in inšt.} + T_{vrsta ogr.} = \\ &= 65 \text{ točk} + 12 \text{ točk} + 8 \text{ točk} + 5 \text{ točk} + 5 \text{ točk} = \\ &= 95 \text{ točk} = \mathbf{0,96} \end{aligned}$$

Po ZMVN že samo sprememba podatka o dejanski rabi dela stavbe tako privede do nižanja vrednosti hiše za 4 %.

Za izračun faktorja lastnosti po ZMVN-1 potrebujemo podatke o dejanski rabi dela stavbe, priključkih in inštalacijah ter tipu stavbe (*samostoječa*). Vsakemu od teh podatkov pripada določeno število točk, ki jih s pomočjo točkovnih razredov pretvorimo v faktor:

$$\begin{aligned} F_{last} &= T_{dej. raba} + T_{prikl in inšt.} + T_{tip st.} = \\ &= 50 \text{ točk} + 15 \text{ točk} + 12 \text{ točk} + 3 \text{ točk} + 20 \text{ točk} = \\ &= 100 \text{ točk} = \mathbf{1} \end{aligned}$$

Ko smo podatek o tipu stavbe simulirali v *vmesna vrstna stavba*, je nastal naslednji izračun:

$$\begin{aligned} F_{last} &= T_{dej. raba} + T_{prikl in inšt.} + T_{vrsta ogr.} = \\ &= 50 \text{ točk} + 15 \text{ točk} + 12 \text{ točk} + 3 \text{ točk} + 10 \text{ točk} = \\ &= 90 \text{ točk} = \mathbf{0,95} \end{aligned}$$

Po ZMVN-1 sprememba podatka o tipu stavbe privede do nižanja vrednosti hiše za 5 %.

Nižanje vrednost se nato nadaljuje tudi v točki *V5*, kjer se upošteva faktor nosilne konstrukcije, saj smo tudi podatek o nosilni konstrukciji simulirali.

Za izračun faktorja nosilne konstrukcije po ZMVN potrebujemo podatka o nosilni konstrukciji *kombinacija različnih materialov* in *letu izgradnje hiše 1977*. Kombinaciji teh dveh podatkov pripada določeno število točk, ki jih s pomočjo točkovnih razredov pretvorimo v faktor:

$$\begin{aligned} F_{nk} &= \text{kombinacija različnih materialov, leto izgradnje 1977} = \\ &= 100 \text{ točk} = \mathbf{1} \end{aligned}$$

Ko smo podatek o nosilni konstrukciji simulirali v *montažno gradnjo* in mu dodali še poznavanje leta izgradnje hiše *1977* je nastal naslednji izračun:

$$\begin{aligned} F_{nk} &= \text{montažna gradnja, leto izgradnje} \leq 1980 = \\ &= 75 \text{ točk} = \mathbf{0,85} \end{aligned}$$

Po ZMVN sprememba podatka o nosilni konstrukciji privede do nižanja vrednosti hiše za 15 %.

Za izračun faktorja nosilne konstrukcije po ZMVN-1 prav tako potrebujemo podatka o nosilni konstrukciji *kombinacija različnih materialov* in *letu izgradnje hiše 1977*. Kombinacija teh dveh podatkov poda faktor brez vmesnega računanja točk:

$$\begin{aligned} F_{nk} &= \text{kombinacija različnih materialov, leto izgradnje 1977} = \\ &= 1 \end{aligned}$$

Ko smo podatek o nosilni konstrukciji simulirali v *montažno gradnjo* in mu dodali še poznavanje leta izgradnje hiše 1977 je nastal naslednji izračun:

$$\begin{aligned} F_{nk} &= \text{montažna gradnja, leto izgradnje} \leq 1985 = \\ &= 0,85 \end{aligned}$$

Tudi po ZMVN-1 sprememba podatka o nosilni konstrukciji privede do nižanja vrednosti hiše za 15 %.

Način izračuna posplošene tržne vrednosti hiše s pripadajočim zemljiščem (*V6*) in faktorjem oddaljenosti (*V7*) ostane enak, vrednosti pa so zaradi simulacije predhodnih podatkov nižje. S spremembo le dveh, na videz nepomembnih podatkov, ki jih uporabljamo pri izračunu posplošene vrednosti hiše, se je prvotna posplošena vrednost hiše 680-2905 po ZMVN 82.775,95 € znižala za približno 16 % oziroma za 13.444,78 €, medtem ko se je prvotna posplošena vrednost hiše 680-2905 po ZMVN-1 83.959,86 € znižala za približno 17,5 % oziroma za 14.605,91 €.

4.10 Razprava

V letu 2006 sprejetim ZMVN se je v Sloveniji uredil večnamenski sistem ugotavljanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. V letu 2012 so bile v Sloveniji prvič ocenjene vrednosti vsem nepremičninam z metodo množičnega vrednotenja. Vrednosti so bile nato dvakrat usklajene z gibanjem trga nepremičnin. Leta 2017 je bil sprejet ZMVN-1, ki je odpravil vsebinske pomanjkljivosti ZMVN ter poenostavil način izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin.

Osnovni namen naše raziskave je bil analizirati spremembe v metodologiji izračuna posplošene tržne vrednosti hiš med ZMVN in ZMVN-1 ter predstaviti pomen pravilnosti evidentiranih podatkov o nepremičninah v geodetskih evidencah za izračun posplošene tržne vrednosti. V ta namen smo iz večjega izbora hiš izbrali tiste, ki jih je mogoče primerjati med seboj, na primer dvojčki in vrstne hiše, in pri katerih je bila opazna razlika med evidentiranimi letnicami obnov, (neto) površinami, vrednostnima ravnema in vrednostjo izračunano po ZMVN in ZMVN-1.

Na podlagi izbranih primerov smo ugotovili, da na začetku oblikovana hipoteza, ki se glasi *da ocenjene posplošene tržne vrednosti hiš po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin iz leta 2006 (ZMVN) in iz leta 2017 (ZMVN-1) niso primerljive*, drži. Tudi za dve delovni hipotezi, ki sta se glasili *velik vpliv na rezultate izračuna posplošene tržne vrednosti hiš ima sprememba opredelitve površine hiše* in *velik vpliv na rezultate izračuna posplošene tržne vrednosti hiš ima podatek o obnovah hiše*, smo ugotovili da prav tako držita.

V naši raziskavi smo namreč ugotovili, da po ZMVN obnove na hišah skorajda nimajo vpliva oziroma je ta minimalen, medtem ko je vpliv obnov na vrednost hiš po ZMVN-1 bistveno večji. Nadalje ZMVN pri upoštevanju velikosti hiše upošteva le neto površino oziroma površino dela stavbe in šele nato na osnovi razmerja med uporabno in neto površino znižuje vrednost hiši, medtem ko ZMVN-1 prostore, ki niso bivalni, upošteva s površino, manjšo od celotnega prostora. To je pomembna razlika, saj je evidentiranje prostorov in posledično izračun uporabne površine v domeni lastnika, ki ima možnost spreminjanja površine prostorov brez geodetske izmere, kar ima močan vpliv na vrednost hiše. Naslednja razlika med izračunoma je pri vrednosti hiši pripadajočega zemljišča. Po ZMVN je imela na vrednost pripadajočega zemljišča vpliv parcelacija, saj se je parcela, na kateri stavba stoji, vrednotila po modelu HIS, preostale parcele pa najpogosteje po vrednosti kmetijskega zemljišča, ki ima nižjo vrednost, zato je bila tudi vrednost preostalega zemljišča bistveno nižja. To anomalijo je ZMVN-1 odpravil, saj vsa stavbna zemljišča vrednoti po modelu stavbnih zemljišč ne glede na to, kako so oblikovane parcele.

Raziskavo smo še nekoliko razširili od zastavljene v delovnih hipotezah, saj smo dodali še izračune na podlagi simuliranih podatkov, kjer smo predstavili pomen pravilno evidentiranih podatkov o hiši in dokazali, da s spremembo le dveh, na videz nepomembnih podatkov (dejanska raba dela stavbe in material nosilne konstrukcije), ki jih uporabljamo pri izračunu posplošene tržne vrednosti hiše, lahko pomembno vplivamo na njeno posplošeno tržno vrednost, v našem primeru za 16 % oziroma 17,5 %.

5 ZAKLJUČEK

Množično vrednotenje nepremičnin pomeni sistematično ocenjevanje tržne vrednosti skupine nepremičnin na določen datum z uporabo standardiziranih in statističnih postopkov ter analiz. Vrednotenje se izvaja neodvisno, nepristransko in ekspertno ter v skladu s pravili množičnega vrednotenja nepremičnin, zato je podatek o posplošeni tržni vrednosti mogoče uporabiti za različne namene (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2018).

ZMVN je bil sprejet leta 2006, leta 2014 pa ga je ustavno sodišče razglasilo za neskladnega z ustavo, v kolikor se za obdavčenje nepremičnin uporablja množično vrednotenje nepremičnin. Po leta 2015 izvedeni reviziji Mednarodnega denarnega sklada (angl. International Monetary Fund), je bil leta 2018 uveljavljen nov ZMVN-1 (Smodiš in Ulbl, 2019). Pri vrednotenju nepremičnin po ZMVN-1 je tako omogočeno sodelovanje javnosti v smislu javnih razgrnitev predlogov modelov po občinah, poleg tega ZMVN-1 lastnikom zagotavlja pravno varnost preko uveljavljanja posebnih okoliščin, ki se v modelih ne upoštevajo. Kakovost sistema množičnega vrednotenja nepremičnin je odvisna od kakovosti podatkov o trgu in o nepremičninah, pri čemer je pomembno, da so podatki za posamezne nepremičnine sistemsko zbrani in vpisani v uradnih evidencah, da so podatki na voljo za istovrstne nepremičnine ter da so podatki pravilni in ažurni (Portal MVN, 2021).

Razlike v metodologiji izračuna posplošene tržne vrednosti hiš med ZMVN in ZMVN-1 niso le vsebinske (na primer možnost pritožbe na izračunano posplošeno tržno vrednost nepremičnine), temveč tudi metodološke (razlike v načinu izračuna posplošene tržne vrednosti hiš). Način izračuna posplošene tržne vrednosti po modelu za hiše je po ZMVN-1 glede na ZMVN poenostavljen, saj potrebujemo za izračun le znanje osnovnih matematičnih operacij in sposobnost branja podatkov iz preglednic.

Vse lastnosti hiše niso vidne navzven (na primer obnove gradbenih elementov, priključki in inštalacije) oziroma se napak ne more ugotoviti brez vstopa v hišo, medtem ko nekatere so (na primer dejanska raba dela stavbe, tip stavbe), zaradi česar je nadzor kakovosti evidentiranja včasih zelo otežen oziroma onemogočen.

Pomen pravilno evidentiranih podatkov v geodetskih evidencah je najbolje predstavljen v poglavju 4.9, kjer je razvidno, da že zgolj nepravilna podatka o dejanski rabi dela stavbe in tipu stavbe predstavljata nekaj odstotkov višjo oziroma nižjo vrednost hiše. Ko smo k tema dvema podatkom dodali še spremenjen podatek o materialu nosilne konstrukcije, je bila sprememba v vrednosti hiše večja kot 15 %. Vse te tri podatke hiš (dejanska raba dela stavbe, tip stavbe in material nosilne konstrukcije) so lahko lastniki nepremičnin vrsto let spreminjali brez nadzora. Danes podatek o dejanski rabi dela stavbe lastniki nepremičnin ne morejo prosto spreminjati oziroma so spremembe nadzorovane in zanje izdan upravni akt. Vseeno sta podatka o tipu stavbe in materialu nosilne

konstrukcije še vedno lahko spremenjena s strani lastnika, vendar z nadzorom in izdanim upravnim aktom.

Na osnovi analize primerov vrednosti za hiše po ZMVN, ZMVN-1 in ustreznih uredbah ugotavljamo, da je izračun posplošene tržne vrednosti po ZMVN-1 glede na izračun po ZMVN bistveno bolj poenostavljen. ZMVN-1 je odpravil kompleksno enačbo za izračun efektivnega leta izgradnje ter še bolj kompleksen izračun hiši pripadajočega zemljišča. Na vrednost hiši pripadajočega zemljišča je pri ZMVN imela vpliv parcelacija, saj se je parcela, na kateri stoji stavba vrednotila po modelu HIS, preostale parcele pa najpogosteje po vrednosti kmetijskega zemljišča, katero ima neprimerno nižjo vrednost. Tako se je v primeru parcelacije kot delitve parcele oziroma oddelitve preostale parcele od zemljišča pod stavbo vrednost preostalega zemljišča bistveno zmanjšala. To anomalijo je ZMVN-1 odpravil, saj so po ZMVN-1 vsa stavbna zemljišča vrednotena po modelu stavbnih zemljišč ne glede na to, kako so oblikovane parcele. Na vrednost po ZMVN obnove na hišah skorajda nimajo vpliva oziroma je ta minimalen, medtem ko je vpliv obnov na vrednost hiš po ZMVN-1 bistveno večji. Pomembna razlika med modeloma je tudi v upoštevanju velikosti, pri čemer ZMVN v prvi fazi upošteva le neto površino oziroma površino dela stavbe, naknadno pa na osnovi razmerja med uporabno in neto površino znižuje vrednost hiši. Ta faktor je lahko tudi zelo majhen, kar lahko predstavlja precejšnje znižanje v vrednosti hiše. Pri tem pa je evidentiranje prostorov in posledično izračun uporabne površine v domeni lastnika, ki ima možnost spreminjanja površine prostorov brez geodetske izmere ter posledično kar močan vpliv na vrednost hiše.

V nasprotnem primeru pa ZMVN-1 prostore, ki niso bivalni, upošteva s površino, manjšo od celotnega prostora. Princip upoštevanja uporabnosti prostorov je po ZMVN-1 torej malce drugačen. V tem primeru pričakujemo manj nepravilnosti in predvsem manj špekulacij s podatki zaradi površin. Velika razlika med ZMVN in ZMVN-1 se pokaže v primeru upoštevanja starosti, pri čemer ZMVN upošteva obnove hiše ob izračunu efektivnega leta izgradnje, kar se izkaže kot slabo. Iz analiziranih predstavljenih primerov se vidi, da kljub temu, da je hiša stara in obnovljena v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja, obnova na vrednost hiše skoraj nima vpliva. V nasprotnem primeru pa daje model za hiše po ZMVN-1 obnovam večjo težo. Tako ima hiša, ki ni bila nikoli obnovljena lahko precej nižjo vrednost kot hiša, ki je obnovljena. Menimo, da je starejša stavba, ki je dobro vzdrževana in obnovljena, veliko bolj privlačna za kupca in je zato zanj pripravljen več plačati, zato se zdi vpliv obnov po ZMVN-1 primeren. Ostale razlike med modeloma so minimalne in nimajo velikega vpliva na vrednost po obeh modelih. Imajo pa modeli po uredbi po ZMVN-1 pri branju faktorjev prednost pred modeli po uredbi po ZMVN, saj so bili odpravljeni mnogi točkovniki, poleg tega je faktor mogoče prebrati kar na osnovi podatkov o nepremičnini. V primeru ZMVN je bilo potrebno na osnovi podatkov o nepremičnini najprej prebrati točke, na osnovi teh pa je sledilo branje faktorja. Točkovnike je uredba po ZMVN-1 ohranila le v primeru faktorja lastnosti, saj bi v primeru odstranitve tega

točkovnika za potrebe branja faktorja moralo biti definiranih preveč kombinacij na osnovi lastnosti hiše.

Posplošena tržna vrednost nepremičnine je v veliki meri odvisna od podatkov, ki jih Geodetski upravi Republike Slovenije sporočajo lastniki nepremičnin. Neodvisni podatki so lokacija nepremičnine oziroma vrednostna cona in vrednostna raven, oddaljenost od linijskih objektov ter površina zemljišča pod stavbo (če je le-ta geodetsko odmerjena). Vsi ostali podatki, ki jih potrebujemo pri izračunu vrednosti nepremičnine, so odvisni od ažurnosti in volje lastnikov nepremičnin, da jih sporočijo. Posebej problematični so podatki, ki se vodijo izključno v registru nepremičnin (na primer letnice obnov, priključki in inštalacije, material nosilne konstrukcije itd.) in za katere Geodetska uprava le redkokdaj pošilja pozive za njihovo evidentiranje. Pri tem izstopa podatek o letnicah obnov, saj ima ta podatek lahko pomemben vpliv na vrednost nepremičnine, kar se izkaže predvsem v primeru izračuna posplošene tržne vrednosti po modelu za hiše po ZMVN-1. Seveda je treba razlikovati med stavbami, ki so vpisane v kataster stavb, in tistimi, ki so vpisane v register nepremičnin. Dokler stavba ni vpisana v kataster stavb, je tudi podatek, ki ga navadno določi oziroma izmeri geodet (na primer število etaž, dejanska raba prostorov, površine prostorov), zgolj podatek registra nepremičnin in kot tak odvisen od pravilne interpretacije lastnika nepremičnine.

Sistem množičnega vrednotenja, kot ga imamo v Sloveniji, je zagotovo eden naprednejših sistemov v Evropi in je med drugim močno prispeval tako k večji transparentnosti trga nepremičnin kot tudi večji angažiranosti lastnikov nepremičnin, da posredujejo podatke v uradne evidence. Ugotavljamo pa, da je potrebno posebno pozornost nameniti nadzoru kakovosti podatkov, predvsem tistih, ki znatno vplivajo na oceno tržne vrednosti nepremičnin.

VIRI

Čeh, M. 2014. Množično vrednotenje nepremičnin v Sloveniji. Diplomsko naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo (samozaložba M. Čeh): 88 f.

Geodetska uprava Republike Slovenije, 2018. Uveljavitev in izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije. Spletno gradivo: 39 str.

https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Mnozicno_vrednotenje/vsebine/dokumentacija/2019/Uveljavitev_in_izvajanje_MVN_v_RS.pdf (Pridobljeno 18. 2. 2020.)

Gloudemans, R. J. 1999. Mass Appraisal of Real Property. Chicago, International Association of Assessing Officers: 428 str.

Grum, B. 2012. Vrednotenje nepremičnin. Nova Gorica, Evropska pravna fakulteta. E-učbenik: 149 str.

<http://www.evro-pf.si/media/website/2012/10/U%C4%8CBENIK-VREDNOTENJE-NEPREMI%C4%8CNIN-dr.-Bojan-Grum.pdf> (Pridobljeno 14. 1. 2019.)

International Association of Assessing Officers. 2017. Standard on Mass Appraisal of Real Property. Kansas City, International Association of Assessing Officers: 14 str.

<https://www.iaao.org/media/standards/StandardOnMassAppraisal.pdf> (Pridobljeno 29. 6. 2021.)

Ministrstvo za finance, 2017. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, Predlog, Prva obravnava. Ljubljana, Vlada Republike Slovenije. EVA: 2015-1611-0018.

https://www.findinfo.si/Priloge/Poro/PORODZ2017M07D21N2_10_1.PDF (Pridobljeno 28. 6. 2021.)

Mitrović, D., 2010. Uporaba sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 54, 2: 228-241.

Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. 2017. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 95 str.

https://si-revizija.si/datoteke/ocenjevalci/1021/ivs-msov-2017-slo_5.pdf (Pridobljeno 27. 6. 2020.)

Pšunder, I., Ledinšek, V. 2011. Osnove ocenjevanja vrednosti nepremičnin, strojev in opreme. V: 9. seminar zavarovalnih zastopnikov in zavarovalnih posrednikov, Ljubljana, 20. januar 2011. Ljubljana, Slovensko zavarovalno združenje. Prispevek na konferenci: str. 54–59.

<https://www.zav-zdruzenje.si/wp-content/uploads/2017/11/P%C5%A1under-Igor.pdf> (Pridobljeno 27. 6. 2020.)

Smodiš, M., 2008. Postopek generalnega vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 52, 4: 716–727.

Smodiš, M., 2011. Zaključevanje uvedbe množičnega vrednotenja nepremičnin. Geodetski vestnik 55, 2: 334–348.

Smodiš, M., Ulbl, M. 2019. Prenova sistema množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Geodetski vestnik 63, 3: 325–343.

DOI: [10.15292/geodetski-vestnik.2019.03.325-343](https://doi.org/10.15292/geodetski-vestnik.2019.03.325-343)

Sving konzultanti, 2007a. Znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin. Ljubljana, Sving konzultanti d.o.o. Gradivo za izobraževalni seminar, 1. del: 76 str.

Sving konzultanti, 2007b. Znanja s področja množičnega vrednotenja nepremičnin. Ljubljana, Sving konzultanti d.o.o. Gradivo za izobraževalni seminar, 2. del: 311 str.

Ulbl, M., Verbič, M., Lisec, A., Pahor, M. 2021. Predlog za izboljšavo množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji na podlagi pristopa generaliziranih aditivnih modelov. Geodetski vestnik 65, 1: 46–81.

DOI: [10.15292/geodetski-vestnik.2021.01.46-81](https://doi.org/10.15292/geodetski-vestnik.2021.01.46-81)

Urad za množično vrednotenje nepremičnin. 2020. Poročilo o izvedeni javni razgrnitvi predloga modelov vrednotenja nepremičnin in stališča do prejetih pripomb. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije, Urad za množično vrednotenje nepremičnin. E-objava: 67 str.

https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Obcine/Porocilo-JAVNA_RAZGRNITEV_objava.pdf (Pridobljeno 18. 2. 2020.)

Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin. Uradni list RS št. 79/2013.

Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014. Uradni list RS št. 13/2015.

Uredba o določitvi indeksov vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2017. Uradni list RS št. 2/2018.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uradni list RS št. 95/11: 12463–12652.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uradni list RS št. 22/20: 1489–1717.

Vries, P., Haan, J., Wal, E., Marien. 2009. A house price index on the SPAR method. Journal of Housing Economics, 18,3: 214–223.

DOI: [10.1016/j.jhe.2009.07.002](https://doi.org/10.1016/j.jhe.2009.07.002)

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Uradni list RS št. 47/2006: 5029–5056, 65/2007 – odl. US, 79/2012 – odl. US, 61/2017 – ZAID, 7/2018, 33/2019 in 54/2021 – ZKN

Zakon o katastru nepremičnin (ZKN). Uradni list RS, št. 54/2021.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Uradni list RS št. 50/2006: 5329–5333.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). Uradni list RS št. 77/2017: 11653–11664.

Žibrik, N., Humar, T. 2021. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1): z uvodnimi pojasnili in komentarjem. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 266 str.

Ostali viri

Agencija Republike Slovenije za okolje, Atlas okolja.

http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso (Pridobljeno 29. 6. 2021.)

Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled v podatke Geodetske uprave Republike Slovenije.

<https://eprostor.gov.si/javni/> (Pridobljeno 12. 12. 2020.)

Geodetska uprava Republike Slovenije, Portal prostor.

<https://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/nepremicnine/zemljiski-kataster/>

(Pridobljeno 17. 7. 2021.)

<https://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/nepremicnine/register-nepremicnin/>

(Pridobljeno 17. 7. 2021.)

Portal MVN, EMV. 2021.

https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html#model=HIS&zoneId=306038 (Pridobljeno 16. 8. 2021.)

Portal MVN, Lastniki. 2020.

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/mnozicno-vrednotenje/lastniki/razdelek/vec-o-modelih-vrednotenja/>

(Pridobljeno 11. 10. 2020.)

Portal MVN, Oblikovanje osnutkov modelov. 2020.

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/postopki/oblikovanje-modelov/> (Pridobljeno 1. 8. 2020.)

Portal MVN, Vsebine. 2020.

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/mnozicno-vrednotenje/vsebine/faq/katere-so-kljucne-spremembe-v-modelih-med-zmvn-in-zmvn-1/> (Pridobljeno 23. 10. 2020.)

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/mnozicno-vrednotenje/vsebine/faq/kaj-so-vrednostne-cone-in-vrednostne-ravni/> (Pridobljeno 22. 10. 2020.)

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/mnozicno-vrednotenje/vsebine/faq/kako-je-sestavljena-vrednostna-tabela/> (Pridobljeno 22. 10. 2020.)

Portal MVN, Vsebine. 2021.

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/mnozicno-vrednotenje/vsebine/faq/kako-se-mnozicno-vrednotenje-po-zmvn-1-razlikuje-od-prejsnjega/> (Pridobljeno 3. 8. 2021.)

<https://www.mvn.e-prostor.gov.si/mnozicno-vrednotenje/vsebine/faq/kako-se-skrbi-za-kakovost-podatkov-v-postopkih-mnozicnega-vrednotenja-nepremicnin/> (Pridobljeno 3. 8. 2021.)

Ulbl, M. 2021. Izračun vrednosti hiše z indeksacijo po ZMVN. Osebna komunikacija. (16. 8. 2021)

»Ta stran je namenoma prazna.«

PRILOGA A: Posplošene tržne vrednosti hiš po ZMVN in ZMVN-1 z vmesnimi rezultati.

Hiši 681-343 in 681-349

ZMVN		Hiša 681-343	Hiša 681-349
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1937	1950,95
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	102.553,0 €	102.553,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	168,91 €	217,17 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	109.664,11 €	109.089,82 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	0,8	0,8
Faktor lastnosti	F_{l_his}	0,98	0,98
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	10.418,0 €	7.182,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		3.982,0 €	7.218,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	96.411,78 €	95.979,32 €

ZMVN-1		Hiša 681-343	Hiša 681-349
Velikost		245,78 m ²	210,9 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	61.047,0 €	56.202,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	86,14 €	107,66 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	62.838,71 €	59.528,69 €
Faktor obnov	F_{obn}	1	1,5
Faktor lastnosti	F_{last}	0,97	0,97
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	9.409,0 €	5.529,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		6.088,2 €	6.964,2 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	76.450,75 €	99.107,45 €

Hiši 681-961 in 681-964

ZMVN		Hiša 681-961	Hiša 681-964
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1964	1965
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	50.673,0 €	0,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	530,86 €	1.085,85 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	75.357,99 €	45.605,7 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	0,9	1
Faktor lastnosti	F_{l_his}	1	1
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	7.434,0 €	6.930,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		5.514,0 €	7.008,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	77.579,77 €	57.191,72 €

ZMVN-1		Hiša 681-961	Hiša 681-964
Velikost		95,14 m ²	42,0 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	53.295,0 €	0,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	310,08 €	775,2 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	54.888,81 €	32.558,4 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,45	1,45
Faktor lastnosti	F_{last}	1	0,97
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	5.723,0 €	5.335,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		5.475,0 €	6.548,1 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	90.786,78 €	57.676,49 €

Hiši 681-252 in 681-256

ZMVN		Hiša 681-252	Hiša 681-256
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1949	1943,9
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	102.553,0 €	73.597,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	217,17 €	337,82 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	102.878,76 €	75.927,96 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	0,9	0,8
Faktor lastnosti	F_{l_his}	0,98	0,96
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	8.694,0 €	8.442,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		5.706,0 €	5.958,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	100.986,07 €	69.840,52 €

ZMVN-1		Hiša 681-252	Hiša 681-256
Velikost		195,34 m ²	123,8 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	56.202,0 €	44.574,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	107,66 €	193,8 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	57.853,5 €	46.279,44 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,36	1,15
Faktor lastnosti	F_{last}	0,97	0,97
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	6.693,0 €	6.499,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		6.701,4 €	6.745,2 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	89.714,74 €	64.868,92 €

Hiši 681-395 in 681-401

ZMVN		Hiša 681-395	Hiša 681-401
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1940,1	1948,1
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	82.042,0 €	90.488,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	217,17 €	241,3 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	85.212,68 €	101.274,11 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	0,8	0,8
Faktor lastnosti	F_{l_his}	0,98	0,93
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	7.560,0 €	7.056,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		6.840,0 €	7.344,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	77.999,08 €	86.202,89 €

ZMVN-1		Hiša 681-395	Hiša 681-401
Velikost		147,3 m ²	179,5 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	48.450,0 €	48.450,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	172,29 €	172,29 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	50.569,17 €	56.116,91 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,15	1,36
Faktor lastnosti	F_{last}	0,97	0,97
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	5.820,0 €	5.432,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		6.898,5 €	6.986,1 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	69.128,41 €	86.447,52 €

Hiši 681-391 in 681-393

ZMVN		Hiša 681-391	Hiša 681-393
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1937	1941
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	82.042,0 €	73.597,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	217,17 €	337,82 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	86.320,25 €	74.846,93 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	0,8	0,9
Faktor lastnosti	F_{l_his}	0,98	0,93
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	9.626,0 €	7.308,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		4.774,0 €	7.092,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	78.833,11 €	74.003,53 €

ZMVN-1		Hiša 681-391	Hiša 681-393
Velikost		138,7 m ²	121,5 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	48.450,0 €	44.574,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	172,27 €	183,8 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	49.087,4 €	45.833,7 €
Faktor obnov	F_{obn}	1	1,15
Faktor lastnosti	F_{last}	0,97	0,97
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	7.663,0 €	5.626,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		6.482,4 €	6.942,3 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	61.760,18 €	63.695,79 €

Hiši 681-1103 in 681-1114

ZMVN		Hiša 681-1103	Hiša 681-1114
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1975	1972,05
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	120.650,0 €	109.792,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	313,69 €	289,56 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	121.434,23 €	111.442,49 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	0,8	0,9
Faktor lastnosti	F_{l_his}	0,96	0,96
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	8.568,0 €	8.568,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		5.788,0 €	5.766,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	103.366,59 €	106.250,81 €

ZMVN-1		Hiša 681-1103	Hiša 681-1114
Velikost		136,82 m ²	137,16 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	84.303,0 €	84.303,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	279,94 €	279,94 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	84.812,49 €	84.907,67 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,17	1,17
Faktor lastnosti	F_{last}	0,95	0,95
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	1	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	6.596,0 €	6.596,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		6.679,5 €	6.657,6 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	107.544,58 €	107.628,48 €

Hiše 680-2503, 680-2550, 680-2603, 680-2649

ZMVN		Hiša 680-2503	Hiša 680-2550
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1982,2	1978
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	60.325,0 €	92.901,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	651,51 €	579,12 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	83.453,61 €	98.113,08 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	1	1
Faktor lastnosti	$F_{l\ his}$	0,98	1
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85	0,85
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	10.814,0 €	10.440,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		2.398,0 €	0,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	79.461,06 €	90.129,59 €

ZMVN		Hiša 680-2603	Hiša 680-2649
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1983	1982,4
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	60.325,0 €	92.901,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	651,51 €	579,12 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	81.238,47 €	97.591,87 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	1	0,9
Faktor lastnosti	$F_{l\ his}$	0,96	0,98
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85	0,85
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	10.440,0 €	10.550,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		0,0 €	418,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	73.699,73 €	80.809,39 €

ZMVN-1		Hiša 680-2503	Hiša 680-2550
Velikost		83,7 m ²	97,4 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	67.716,0 €	97.416,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	660,05 €	522,72 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	93.259,94 €	101.284,13 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,07	1
Faktor lastnosti	F_{last}	0,97	0,95
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85	0,85
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	15.052,0 €	14.058,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		6.901,5 €	3.081,6 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	104.228,81 €	98.926,53 €

ZMVN-1		Hiša 680-2603	Hiša 680-2649
Velikost		80,32 m ²	99,48 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	67.716,0 €	97.416,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	660,05 €	522,72 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	91.028,97 €	102.371,39 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,07	1,07
Faktor lastnosti	F_{last}	0,95	0,97
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85	0,85
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	14.058,0 €	14.200,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		3.081,6 €	3.819,9 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	95.790,9 €	108.333,47 €

Hiše 680-2877, 680-2905, 680-2924, 680-2953

ZMVN		Hiša 680-2877	Hiša 680-2905
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1983,35	1981,25
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	60.325,0 €	60.325,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	651,51 €	651,51 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	75.961,24 €	75.961,24 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	1	1
Faktor lastnosti	$F_{l\ his}$	1	1
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	6.804,0 €	6.804,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		10.724,0 €	3.394,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	78.869,59 €	82.755,95 €

ZMVN		Hiša 680-2924	Hiša 680-2953
Efektivno leto izgradnje hiše	L_{EF}	1977,8	1976
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	60.325,0 €	60.325,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	651,51 €	651,51 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	V_{his_VT}	74.006,71 €	83.453,61 €
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2013		1	1
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2014		0,85	0,85
Indeks vrednosti na dan 31. 3. 2017		1	1
Rast cen hiš na območju Maribora od 31. 3. 2017 do 31. 3. 2020		1,13	1,13
Faktor razmerja površin	F_{rp}	1	0,95
Faktor lastnosti	$F_{l\ his}$	0,96	0,96
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85	0,85
Vrednost pripadajočega zemljišča	V_z	6.804,0 €	6.804,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		3.460,0 €	3.526,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	67.862,66 €	72.059,82 €

ZMVN-1		Hiša 680-2877	Hiša 680-2905
Velikost		60,84 m ²	73,2 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	51.357,0 €	51.357,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	559.89 €	559.89 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	60.225,66 €	67.145,9 €
Faktor obnov	F_{obn}	1,17	1,13
Faktor lastnosti	F_{last}	0,97	1
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85	1
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	5.238,0 €	5.238,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		10.161,6 €	2.847,0 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	73.497,18 €	83.959,86 €

ZMVN-1		Hiša 680-2924	Hiša 680-2953
Velikost		69,12 m ²	72,5 m ²
Osnova vrednosti	VT_{osnova}	51.357,0 €	43.605,0 €
Dodatek vrednosti za dodatni m ²	$VT_{dodatni\ m^2}$	559.89 €	516,77 €
Vrednost hiše iz vrednostne tabele	VT_{his}	64.861,55 €	57.816,18 €
Faktor obnov	F_{obn}	1	1,1
Faktor lastnosti	F_{last}	0,95	0,95
Faktor nosilne konstrukcije	F_{nk}	0,85	0,85
Vrednost pripadajočega zemljišča	VT_z	5.238,0 €	5.238,0 €
Faktor oddaljenosti	F_{odd}	1	1
Vrednost preostalega zemljišča		2.912,7 €	2.978,4 €
Posplošena tržna vrednost hiše	V	60.526,4 €	59.571,62 €