

# Priloga 3

## **MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)**

# Kazalo

<b>1</b>	<b>Enačbe in način izračuna vrednosti .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vrednostne cone, vrednostne ravni in vrednostna tabela .....</b>	<b>5</b>
2.1	Vrednostne cone .....	5
2.2	Vrednostne ravni in vrednostna tabela .....	5
<b>3</b>	<b>Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji .....</b>	<b>6</b>
3.1	Lastnosti dela stavbe .....	6
3.1.1	Točkovnik lastnosti 1 - garaže .....	6
3.1.2	Točkovnik lastnosti 2 – garažno parkirno mesto.....	6
3.1.3	Točkovni razredi in faktorji lastnosti .....	6
3.2	Velikost .....	6
3.2.1	Velikostni razredi in faktorji velikosti .....	6

# MODEL VREDNOTENJA ZA GARAŽE (GAR)

## 1 Enačbe in način izračuna vrednosti

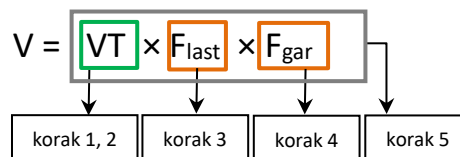
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = VT \times F_{last} \times F_{gar}$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem po modelu GAR
VT	Vrednost iz vrednostne tabele za garažo oz. garažni parkirni prostor
F <sub>last</sub>	Faktor lastnosti
F <sub>gar</sub>	Faktor velikosti garaže oz. garažnega parkirnega prostora

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za garaže (GAR)



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

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat E, N centroida stavbe v kateri se del stavbe nahaja) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za garaže so predstavljene v poglavju 2.1 Vrednostne cone.

#### Dodatna pogoja pripisa:

- V primeru, da zaradi napake v centroidu stavbe lokacije ni mogoče določiti znotraj Slovenije, se vrednost dela stavbe po modelu ne izračuna – pripis vrne napako.
- V primeru, da se centroid nahaja na meji med dvema conama, se pri določitvi lokacije izbere tisto vrednostno cono, ki ima pripisano nižjo vrednostno raven.

### Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za garažo oz. garažni parkirni prostor

Iz tabele vrednostnih ravni, dostopne v poglavju 2.2 Vrednostne ravni in vrednostna tabela, se na osnovi določene vrednostne ravni določi vrednost referenčne enote vrednotenja.

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
-		
-		
-		
-		
-		

The table shows a grid with 5 rows and 3 columns. The first row is the header. The second and third rows have a grey background. The fourth row has a brown background. A grey arrow points from the second column of the fourth row to the third column of the fourth row. A grey arrow points from the top of the third column down to the fourth row.

### **Korak 3: Določitev faktorja lastnosti**

Faktor lastnosti je določen na podlagi podatkov o dejanski rabi dela stavbe in velikosti.

Za dejansko rabo dela stavbe 15 - garaža se za velikost upošteva površina prostora (6) garaža.

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih določi faktor lastnosti. Točkovnik in tabela faktorja lastnosti sta dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

### **Korak 4: Določitev faktorja velikosti**

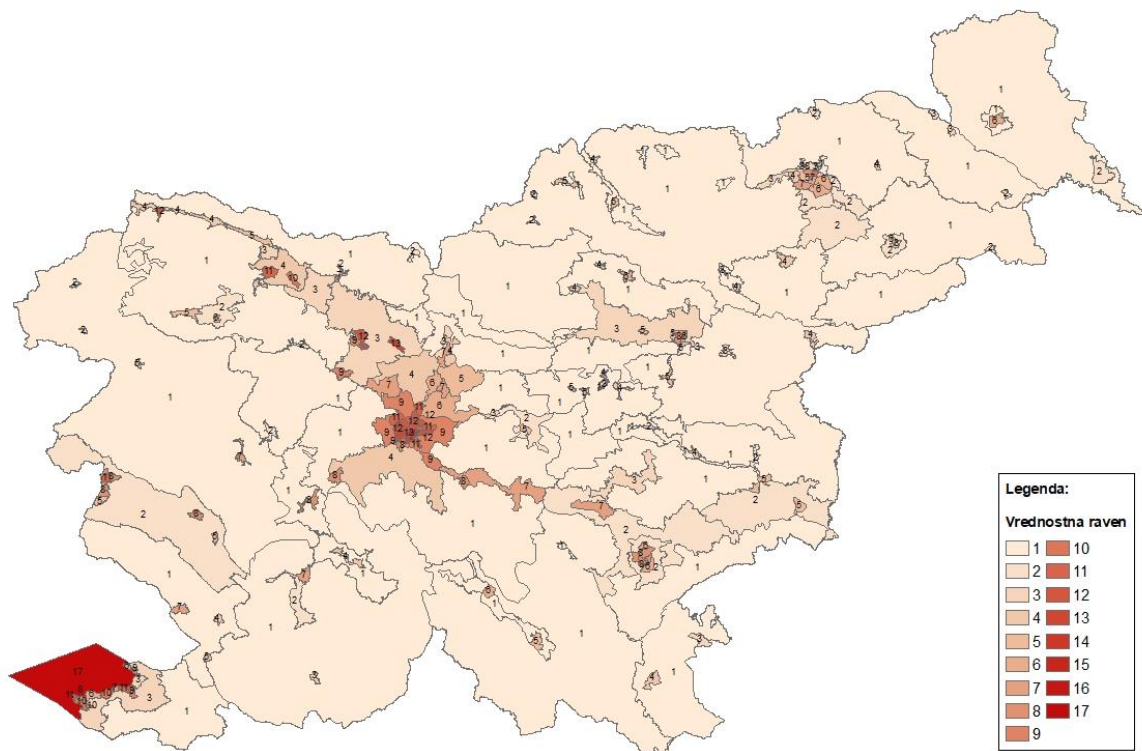
Faktor velikosti je določen na podlagi podatka o površini (P) prostora (6) garaža oziroma prostora (7) garažni parkirni prostor. Tabela faktorja velikosti je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

### **Korak 5: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu GAR**

Z uporabo do sedaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 1 Enačbe in način izračuna vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvrši na način, ki je določen v 23. členu ZMVN-1.

## 2 Vrednostne cone, vrednostne ravni in vrednostna tabela

### 2.1 Vrednostne cone



### 2.2 Vrednostne ravni in vrednostna tabela

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	1.950	1.950
2	2.400	2.400
3	2.900	2.900
4	3.500	3.500
5	4.100	4.100
6	4.800	4.800
7	5.600	5.600
8	6.500	6.500
9	7.300	7.300
10	8.100	8.100
11	9.000	9.000
12	10.000	10.000
13	11.600	11.600
14	13.600	13.600
15	16.000	16.000
16	18.800	18.800
17	22.000	22.000

### 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

#### 3.1 Lastnosti dela stavbe

##### 3.1.1 Točkovnik lastnosti 1 - garaže

Opis	Točke
<b>Osnova - dejanska raba dela stavbe</b>	
<b>Dejanska raba</b>	
15 - Garaža	1
<b>Ostale lastnosti dela stavbe</b>	
<b>Površina garaže</b>	
Majhne garaže, v katere je avtomobil skoraj nemogoče parkirati ( $10 \text{ m}^2 \leq \text{velikost} \leq 11 \text{ m}^2$ )	0
Majhne garaže (velikost $< 10 \text{ m}^2$ ) in garaže, v katere je vsaj manjši avtomobil mogoče parkirati (velikost $> 11 \text{ m}^2$ )	1

##### 3.1.2 Točkovnik lastnosti 2 – garažno parkirno mesto

Opis	Točke
<b>Osnova - dejanska raba dela stavbe</b>	
<b>Dejanska raba</b>	
16 - Garažno parkirno mesto	2

##### 3.1.3 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	1	0,90
2	2	2	1,00

#### 3.2 Velikost

##### 3.2.1 Velikostni razredi in faktorji velikosti

Razred	Opis	Površina	Faktor
1	Napake	$0 \text{ m}^2 < P < 2 \text{ m}^2$	0,20
2	Primerno za motorje	$2 \text{ m}^2 \leq P < 10 \text{ m}^2$	0,50
3	Primerno za manjši avto	$10 \text{ m}^2 \leq P < 12 \text{ m}^2$	0,90
4	Običajno parkirišče	$12 \text{ m}^2 \leq P < 15 \text{ m}^2$	1,00
5	Večje parkirišče (1 - 10 parkirnih mest); npr.: samostoječe garaže, delavnice, garaže v gasilskih domovih	$15 \text{ m}^2 \leq P \leq 150 \text{ m}^2$	round (P/15; 2)
6	Število celih parkirišč (11 - 37 parkirnih mest velikih $13 \text{ m}^2$ ); garaže, kjer je površina (6) garaže ali (7) garažnega parkirnega prostora ločena od vozne površine; manjše garažne hiše	$150 \text{ m}^2 < P < 494 \text{ m}^2$	rounddown (P/13; 0)
7	Večje parkirne hiše (38 in več parkirnih mest)	$494 \text{ m}^2 \leq P$	$0,98 \times \text{rounddown}(P/13; 0)$
8	Napaka v podatkih	/	0,00