

**KATALOG
VZORČNIH GRADBENIH OBJEKTOV**

in

**PRIROČNIK
ZA VREDNOTENJE GRADBENIH OBJEKTOV**

Ljubljana, 2003

Avtor: Franc Valant, ing. 1993

Uskladitve 2003

Priloga: Franc Valant, ing. in Jože Bertonec, d. gr. t

Fotografije: Franc Valant, ing. in fotoarhivi GIPOSS, IMOS, GRADIS, INGRAD, PIONIR,
GRADBINEC, STAVBENIK

Tisk: Kočevski tisk, Kočevje

Avtorske pravice pridržane in zaščitene pod. reg. št. 137/92

Ponatis prepovedan!

LEGENDA: (oznaka kratic)

V_n – nova vrednost gradbenega objekta

N – verjetna tehnična življenjska doba gradbenega objekta

A – absolutna življenjska doba gradbenega objekta

n – dejanska starost gradbenega objekta

I. NAMEN PRIROČNIKA:

Priročnik za vrednotenje je namenjen predvsem zastopnikom, ki ocenjujejo vrednosti skladno z *UREDBO o metodologiji za ocenjevanje škode (Ur.l. št.67/2003)*, uporaben pa je tudi za cenilce drugih vrst škod. Priročnik bo pripomogel k temu, da bodo tako pri izračunavanju reprodukcijske vrednosti objektov pred nastankom škode kot tudi pri likvidaciji škod po škodnem dogodku uporabljeni enaki kriteriji pri ocenjevanju škod..

Z uporabo priročnika lahko na sorazmerno enostaven način izračunamo reprodukcijsko vrednost gradbenega objekta pred nastankom škode. Pravilno ocenjena reprodukcijska vrednost pred nastankom škode pa je tudi dobra osnova za določitev vrednosti škode po škodnem dogodku.

Tako gradbeni objekti kot premičnine naj bi bile ob škodnem dogodku ocenjene kar se da objektivno in približane dejanski trenutni vrednosti pred nastankom škode. Odstopanja od realne trenutne vrednosti navzdol, kakor tudi navzgor imajo negativne posledice pri končnem obračunu nastale škode.

Strokovno – terminološko izražanje v priročniku je namenoma poenostavljeno toda usklajeno s predpisi¹. Tako bo priročnik razumljiv vsem uporabnikom, ne glede na to, katero smer izobrazbe imajo.

Ta priročnik je namenjen v prvi vrsti za ocenjevanje reprodukcijske vrednosti gradbenih objektov², vsebuje pa tudi navodila za ocenjevanje premičnin (poglavje V). Na zaključku vsebine Priloge s cenami za izračun novih vrednosti so prikazani praktični primeri izračunov reprodukcijskih vrednosti gradbenih objektov in premičnin. Izraz gradbeni objekt se v besedilu včasih uporablja le kot objekt, zgradba ali stavba³.

Sestavni del tega priročnika je tudi »Priloga za izračun novih vrednosti«, ki je tiskana kot posebna knjižica oziroma dokument, ki se izdaja občasno glede na potrebe ob spremembah gradbenih cen v Republiki Sloveniji.

II. OCENJEVANJE GRADBENIH OBJEKTOV

STROKOVNI IZRAZI – POJASNILA:

V tem PRIROČNIKU so uporabljeni nekateri izrazi iz gradbene stroke, za katere menimo, da jih je primerno zastopnikom – uporabnikom tega priročnika pojasniti in razložiti, ker jih bodo srečevali ob svojem delu.

Množico gradbenih objektov, ki nas obdajajo tako na deželi kot v mestih in so lahko kot predmet ocenjevanja, gradbeniki razvrščajo v objekte:

VISOKOGRADNJE, kamor sodijo vse stavbe, ki so grajene s temelji v zemlji in se nadaljujejo v eni do »x« etaž v višino (stanovanjske hiše, bloki, javni objekti, itd.).

NIZKOGRADNJE, kamor se uvrščajo ceste, železnice, mostovi, predori, daljnovodi, itd., ki jih imenujemo tudi »gradbeni inženirski objekti«⁴

¹ ZGO-1 Ur.l.RS št. 110 - 5387/2002

² Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov ZGO-1, 2.čl.-1

³ Stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti

⁴ Gradbeni inženirski objekt je objekt, namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah – ZGO-1, 2.čl.-1.2.

VODNE ZGRADBE, ki obsegajo predvsem hidrocentrale, pristaniške objekte, druge objekte in regulacije ob vodi in v njej, itd.

Sicer pa je za uporabo tega priročnika potrebno poznati vsaj še naslednje strokovne izraze:

STAVBA, ki se gradi oziroma je zgrajena, ima etaže, ki jim pravimo tudi **klet**⁵, **pritličje**⁶, **nadstropja**⁷ in **mansarda**⁸.

ETAŽA je del stavbe med dvema ploščama, lahko tudi med zadnjo ploščo in streho.

MANSARDA je etaža, zgrajena neposredno pod samo streho. Prostori so zaradi ostrejša in njegovih elementov skoraj vedno delno »pobiti« (niso po celi površini enake višine).

Primer: Stanovanjska hiša, ki je podkletena in ima eno nadstropje in sobe na podstrehi, je hiša s štirimi etažami (K + P + 1 + M, pomeni klet + pritličje + eno nadstropje + mansarda).

ETAŽNA VIŠINA je višina od enega »gotovega« poda do drugega »gotovega« poda (vključuje debelino stropa).

SVETLA ETAŽNA VIŠINA je višina od »gotovega« poda do »gotovega« spodnjega roba stropa (ima pri oceni vrednosti pomemben delež).

Stavbe so z gradbenega vidika lahko »dokončane« ali pa so še v »gradnji«. Dokončane stavbe dobijo na osnovi tehničnega pregleda od ustrezne občinske službe »uporabno dovoljenje«. Praviloma se to zgodi, ko so zaključena vsa dela na stavbi.

Stavbe v gradnji, torej gradbeno nedokončane, razdelimo zaradi zaporedja izvajanja del praviloma v tako imenovane **GRADBENE FAZE**, ki obsegajo:

PREDDELA: priprava in ureditev gradbišča in postavitev začasnih objektov, naprav in opreme.

PRVA GRADBENA FAZA: izkop gradbene jame in temeljev z odvozom humusa in izkopanega materiala v deponijo. Vgraditev podloženega betona temeljev, izdelava zidanih, betonskih, armirano betonskih temeljev ali temeljne plošče, vgraditev horizontalne kanalizacije in drugih cevi in kinet za instalacije skupaj z jaški.

DRUGA GRADBENA FAZA: izdelava cementne prevleke in vodoravne hidroizolacije temeljev ali temeljne plošče. Izvedba vseh kletnih nosilnih zidov – betonskih ali zidanih. Opaži za kletno ploščo, vsa železokrivska dela, betoniranje preklad, stebrov, stopnic in kletne plošče.

Opomba: Pri nepodkletenih objektih ni druge gradbene faze. V teh primerih je vodoravna hidroizolacija temeljev ali temeljne plošče sestavni del I. gradbene faze.

TRETJA GRADBENA FAZA: zidanje ali betoniranje nosilnih zidov v pritličju, etažah in podstrešju. Izdelava opažev za armirano betonske konstrukcije, vsa železokrivska dela do podstrešja. Izdelava vseh drugače izvedenih stropov (lesenih). Izdelava armirano-betonskih stopnišč (stopniščnih ram in podestov – litih ali montažnih). Naprava in postavitev lesene strešne konstrukcije oz. izdelava zaključne armirano betonske plošče pri ravnih strehah. Namestitev strešne kritine pri poševnih strehah in parne zapore in izolacije pri ravnih strehah. Izdelava vseh strešnih obrob, žlot in drugih pločevinastih elementov. Zidanje oz. montaža dimnikov do strešne kritine.

ČETRTA GRADBENA FAZA: izdelava vertikalne in strešne (pri ravnih strehah) hidroizolacije. Dela na zasipih in nasipih. Zidanje vseh predelnih sten, dimnikov nad streho in izdelava zaključne plošče na dimnikih. Izvedba vseh ostalih kleparskih del na strehi in pri izvedbi fasade. Izdelava

⁵ Klet je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol – ZGO-1, 2.čl.-1.1.3

⁶ Pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 metra nad njo ZGO-1, 2.čl.-1.1.1.

⁷ Nadstropje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritličja navzgor - ZGO-1, 2.čl.-1.1.2

⁸ Mansarda je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho – ZGO-1, 2.čl.-1.1.4

betonskih tlakov, plavajočih estrihov, izolacij v objektu in na fasadi (zvočne, toplotne, proti sevanju in podobno), vseh notranjih in zunanjih ometov, grobe napeljave vseh instalacij, podlag za parkete, plastične in druge pode, stenskih in talnih oblog, ki zahtevajo mokre postopke (vgraditev v cementno malto), tlakov iz umetnega kamna, masivnih stopnišč ter kamnoseška in ključavničarska dela. Vgraditev instalacij. Vgraditev okenskih in vratnih okvirjev ter vse ostale vzdave. Zunanja zapora okenskih in vratnih odprtin (vgraditev zastekljenih okenskih in vratnih kril). Vgraditev kovinske konstrukcije lesenih stopnišč. Izdelava kompletne vertikalne kanalizacije.

PETA GRADBENA FAZA: izdelava vseh zaključnih gradbenih del in montaža elementov (mizarska, ostala steklarska, slikarska in pleskarska dela, parketi in plastični podi, keramične obloge – suhi postopki, druge obloge in ostala zaključna dela). Finalna obdelava elementov fasade.

Vgraditev predvidene vzdane opreme, lesenih stopnišč, ograj in kompletiranje vseh instalacij. Ureditev – opločenje neposredne zunanosti ob objektu.

ZAKLJUČNA DELA: odstranitev vseh pomožnih objektov, naprav na gradbišču in pospravljanje gradbišča.

Poznavanje »**gradbenih faz**« je za zastopnika – ocenjevalca pomembno zato, da lahko čimbolj objektivno oceni reprodukcijsko vrednost stavbe v gradnji.

Pri določanju vrednosti velike večine masivno grajenih objektov, predvsem stanovanj in stanovanjsko-poslovnih hiš, se upoštevajo izhodišča, da predstavljajo:

I.– III. gradbena faza	47 % povprečne cene objekta
I.– IV. gradbena faza	84 % povprečne cene objekta
I.– V. gradbena faza	100 % povprečne cene objekta

Velja tudi omeniti, da znaša povprečna udeležba posameznih vrst del pri masivni gradnji v gradbeni ceni stanovanjskih objektov in pri nekaterih po gradnji njim podobnih:

GRADBENA DELA	54 % celotne vrednosti
OBRTNIŠKA DELA	27 % celotne vrednosti
INSTALACIJSKA DELA	19 % celotne vrednosti

Skupaj	100 % vrednosti
--------	-----------------

Zastopnik – ocenjevalec pri ocenjevanju vrednosti nedograjene stavbe po ugotovitvi, katera dela so oziroma niso opravljena, lahko ob upoštevanju navedenih deležev dokaj natančno izračuna njeno trenutno reprodukcijsko vrednost.

Pri določanju reprodukcijske vrednosti za nevsakdanje in sestavljene objekte, mora zastopnik – ocenjevalec uporabiti včasih tudi nasvet ustreznega cenilca – strokovnjaka gradbenika ali celo prepustiti oceno vrednosti objekta njemu.

Naj na kratko pojasnimo še nekaj drugih pojmov in izrazov:

STROŠKI⁹ – predstavljajo količino izdatkov, potrebnih za proizvodnjo podobne nepremičnine, ki se ocenjuje.

VREDNOST NEPREMIČNINE¹⁰ – predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči /hipotetični) kupec pripravljen plačati za nepremičnino, ki se ocenjuje.

⁹ SICGRAS 2001 – Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke – poglavje »Nekateri temeljni pojmi na področju tržnega vrednotenja nepremičnin« str.64

CENA NEPREMIČNINE¹¹ – predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine.

GRADBENA VREDNOST objekta (kot celote ali 1 m² površine) je cena, ki zajema vse stroške izdelave objekta od priprave projekta, pripravljajalnih del do zaključka gradnje.

REPRODUKCIJSKA VREDNOST¹² je strošek, izražen v trenutnih cenah, ki je potreben za gradnjo enake stavbe kot je stavba ki jo ocenjujemo. To je torej strošek gradnje stavbe, ki je grajena z enakimi materiali, po enakih standardih in dizajnu kot ocenjevana stavba, vključujoč tudi vse pomankljivosti in zastarelost ocenjevane stavbe.

NADOMESTITVENA VREDNOST¹³ je strošek, izražen v trenutnih cenah, ki je potreben za gradnjo stavbe z enako uporabnostjo kot jo ima stavba, ki jo ocenjujemo, vendar grajena z modernimi materiali, po modernih standardih in dizajnu.

TRŽNO-PROMETNA VREDNOST je vrednost nepremičnine, ki zajema stroške nakupa in ureditve zemljišča, komunalno opremljenost, izgradnje objekta in zunanje ureditve.

TRŽNO PRODAJNO - NAKUPNA VREDNOST (definicija TEGOVA¹⁴) predstavlja ocenjeno količino denarja, za katero bi bilo mogoče na datum vrednotenja nepremičnino menjati v neodvisni transakciji med kupcem in prodajalcem, ki sta na menjavo pripravljena. Gre za konkretno prodajo, kjer sta kupec in prodajalec obveščena o vseh potrebnih dejstvih, obnašata se racionalno in delujeta brez prisile.

ZAKLJUČNA (FINALNA) OBDELAVA OBJEKTA tako zunaj kot znotraj v objektu je lahko

- enostavna,
- boljša (povprečna)
- zelo kvalitetna (nadpovprečna)

Pri enostavni izvedbi so obdelane : zunanje stopnice z zaribano cementno malto, fasada je le slikana preko grobega ali finega ometa, podstavek - cokel (spodnji rob hiše med zemljo in ometom) obdelan s cementnim ometom, tlaki v prostorih so betonski, prekriti s toplim PVC podom, vinazom ali so navadni leseni, stene so ometane s finim ometom in so slikane, keramika je le v kopalnici ali pa je tudi tu le teraco tlak, zasteklitev z dvojnim navadnim steklom, stopnice so betonske, obložene v plastiko (podolit in podobno), kopalna kad je običajno pločevinasta - nevzidano, armature (pipe) pa so enostavne-dvoročne.

Pri boljši izvedbi so: zunanje stopnice obdelane v teracu ali keramiki, fasada je obrizgana, podstavek iz umetnega kamna ali je pran kulir (kot teraco), tlaki v prostorih so keramika, lamelni parket, ladijski pod, vinaz, stene so deloma glajene (gipsane) in obložene s papirnatimi tapetami. Pri boljši izvedbi je tudi več keramike in lesenih oblog, zasteklitev je iz dvoslojnega izolacijskega stekla (termopan itd.), stopnice so obložene z lesom ali pa so v celoti lesene, kopalna kad je klasična in v zidana, armature so (pipe) enoročne.

Pri zelo kvalitetni izvedbi so: zunanje stopnice v naravnem ali umetnem marmorju, ometi so teranova, strugani ometi ali drugi industrijsko izdelani plemeniti ometi (Bavalit ipd.), podstavek je v naravnem kamnu, veliko je lesenih oblog na stropih in stenah, tlaki v prostorih so boljše vrste laminat, marmor, tapison, itison, mozaični parket, keramika –granitogrez), glajene stene in bogate

¹⁰ ibidem

¹¹ ibidem

¹² M.Šubic-Kovač »Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč – 1996 str.87

¹³ ibidem

¹⁴ SICGRAS 2001 – Zbornik pripravljajalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke – poglavje »Nekateri temeljni pojmi na področju tržnega vrednotenja nepremičnin« str.64

pralne ali tekstilne tapete. Stropovi so obloženi z mecesnovim ali jesenovim lesom, obstojajo še mavčni štrukturni dodatki, macesnove ali hrastove stopnice, keramika v sanitarijah do stropa z vgrajenimi burdurami in okrasnimi elementi, posebnih oblik so kopalne kadi in bogate armature, zasteklitev s troslojnim izolacijskim steklom. Nemalokrat so ograje kovinske – medeninaste ali kromirane ali luksirane v posebnih odtenkih.

KOMPLETNA INSTALACIJSKA OPREMA zajema v določenem objektu vse standardne instalacije, kot so: elektroinstalacije – jaki in šibki tok, vodovodne instalacije z odtoki, plinske instalacije in instalacije centralnega ogrevanja, telefonske in antenske instalacije (SAT TV, kabelske TV).

Specialne instalacije za posamezno dejavnost in specialne varnostno-signalne instalacije in naprave se ocenijo posebej.

ŽEBLJANI NOSILCI (tudi lepljeni) so nosilci, izdelani iz več slojev med seboj zbitih (ali lepljenih) desk, ki so oblikovane v statično določenem zaporedju in oblikah. Nosilci se uporabljajo za razne namene, predvsem pa za nosilni del strešne konstrukcije.

STREŠNA KRITINA je lahko opečna ali cementna - masivna, lahko pa je tudi tako imenovana lahka strešna kritina, izvedena iz lahkih materialov, kot so: vse vrste pločevine (pocinkana, aluminijasta, bakrena itd.), druge pločevinaste večslojno brizgane kritine (n .pr. Deckra in druge), plošče iz umetne snovi (veloplast itd), eternitni strešniki, les – deske, skodle, bitumenske skodle (tegola) in bitumenska strešna lepenka itd.

Med lahko kritino, ki v zavarovalniškem smislu opredeljuje slabo gradbeno kategorijo uvrščamo: les (žagane deske, skodle, druge oblike lesa), slamo (različnih vrst), trstiko (tudi kanele in vrbovo ali leskovo šibje), strešno lepenko na opažu, razna platna (tudi plastificirana), druga plastična gradiva in PVC folije.

III. OBRABLJENOST GRADBENIH OBJEKTOV – AMORTIZACIJA:

Tako kot starost učinkuje na vse predmete in povzroči obrabo, velja to tudi za gradbene objekte. Zgrajenim objektom po določenih normativih in izračunih pripisujemo oz. odredjamo »**verjetno življenjsko dobo**«¹⁵. Ta življenjska doba, v razmerju z dejansko starostjo ocenjevanega objekta, nam po določenem obrazcu omogoča izračunati odstotek (%) vrednosti obrabe ali amortizacijo objekta.

Za hitrejše določanje vrednosti obrabe oziroma neodpisane ali dejanske trenutne vrednosti so v priročniku **tabele I in II**, iz katerih se na osnovi ugotovitve oziroma določitve »verjetne življenjske dobe« (N) in »dejanske starosti« (n) objekta enostavno odčita odstotek dejanske oz. neodpisane vrednosti objekta. Tabele so zasnovane tako, da številke v stolpcih že predstavljajo v % izraženo neodpisano (tj. zmanjšano za amortizacijo) **vrednost objekta**.

Tabeli I in II sta sestavljeni po Rossovi formuli in sočasno upoštevata tudi druge pri nas znane določbe, ki opredeljujejo, da je objekt pri »n = N« odpisan (amortiziran) 70 %.

Zmanjšanje vrednosti objekta zaradi starosti in izrabljenosti je odvisno od mnogih dejavnikov (kvaliteta in tehnologija dela, vrste materialov, namen uporabe, vzdrževanje itd.), zato je obrabljenost različna – hitrejša, na primer pri industrijskih in njim sorodnih objektih. Najhitrejša je obraba premičnin in strojne opreme ter instalacij, zato njihove obrabe ne moremo obračunavati po tabelah za gradbene objekte, pač pa po posebni **tabeli III** (glej poglavje V.).

¹⁵ Glej INFORMATOR št. 6/1995 stran 27 – Življenjska doba zgradb. Prevod iz »Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken – 1997 str. 253 – 286, avtorji Ross, Brachmann, Holzner

Povezano z »verjetno življenjsko dobo« objektov in njihovo starostjo uporabljamo in poznamo še več terminov kot so n. pr. :

FIZIČNO POSLABŠANJE – predstavlja zmanjšanje koristnosti nepremičnine, ki nastopi in je posledica obrabe objekta, propadanja zaradi slabega vzdrževanja, poškodb nastalih iz različnih vzrokov (tresljaji, vibracije, zamakanje vode) itd.

FUNKCIONALNO ZASTARANJE – ima vpliv na zmanjšanje vrednosti zaradi različnih vzrokov kot n.pr. zastarela razporeditev prostorov, ki ni primerna za sodobno namembnost, centralna kurjava ne ustreza sodobnim standardom ali pa jo celo ni vgrajene, manjkajoča klimatska naprava v lokalu itd. Eden vzrokov za tako zastaranje je lahko tudi oprema, ki še zadovoljuje potrebam, ne odgovarja pa več modernim standardom današnjega časa (n.pr. oprema hotelskih sob itd).

EKONOMSKO ZASTARANJE – povzročijo faktorji izven objekta in izvirajo iz okolja. Uporablja se tudi termin »zastaranje zaradi lokacije«. N.pr. stanovanjska hiša ob kateri je zgrajen tovarniški obrat ali je ob njej izvedena prometna cesta imata vpliv na vrednost objekta v negativnem smislu.

EKONOMSKA ŽIVLJENSKA DOBA¹⁶ – je časovno obdobje, v katerem pričakujemo od nepremičnine določeno višino donosov, ki prispevajo k njeni vrednosti. Ekonomska življenjska doba neke nepremičnine je vsota njene EFEKTIVNE STAROSTI in PREOSTALE ŽIVLJENJSKE DOBE.

EFEKTIVNA STAROST¹⁷ – izražamo jo z leti, v katerih se odraža stanje in uporabnost nepremičnine. Primer: zgradba, ki je dobro vzdrževana ima efektivno starost nižjo od dejanske starosti (kronološke starosti). Če je njena dejanska starost 40 let, lahko taki zgradbi pripišemo »efektivno starost« n. pr. 20 let !

PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA¹⁸ – je število let v celotni ekonomski življenjski dobi, ki preostanejo nepremičnini od dneva cenitve do konca njene ekonomske življenjske dobe.

Odstotek dejanske ali neodpisane vrednosti objekta si lahko izračunamo tudi sami po naslednjih obrazcih, ki veljajo za posamezne tabele:

$$\text{TABELA I: \%} = 100 - \left(70 \times \frac{n}{N} \times \frac{n+N}{2N} \right) \quad 46,3$$

$$100 - \left(70 \times \frac{46}{60} \times \frac{46+60}{120} \right)$$

$$70 \cdot 0,76 \cdot 1,38$$

$$\text{TABELA II: \%} = 100 - \left(70 \times \frac{n}{N} \right) \quad 46,3$$

$$26,6$$

Poudariti velja, da nam tabele ne bodo vedno dale ustreznega odgovora, ker bo lahko starost objekta (n) nekje vmes med navedenimi leti v tabeli. V takem primeru lahko izvedemo linearno interpolacijo med nižjo in višjo vrednostjo v tabeli ali pa enostavno uporabimo za izračun zgornji obrazec.

Kaj v primeru, ko je »n« večji od »N«?

V primerih, ko ugotovimo, da je objekt (hiša, lopa itd.) starejši od njegove verjetne življenjske dobe (»n« je večji od »N«), se izračuna njegova dejanska ali neodpisana vrednost, z upoštevanjem naslednjih okoliščin:

¹⁶ M.Šubic-Kovač- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč – 1996, str. 88

¹⁷ Ibidem

¹⁸ Ibidem

1. Izračun z upoštevanjem prenavljanja objekta (lahko tudi večkratno prenavljanje):

Na osnovi pridobivanja podatkov ugotovimo tako imenovano »efektivno starost«.

- a.) Če so bili v objektu obnovljeni tlaki, zamenjana okna, obnovljena fasada itd., se dejanska starost objekta (n) zmanjša tudi do 20 % (strokovna ocena).
- b.) Če so v objektu bili izvedeni tudi posegi v pomembne konstrukcijske dele (zamenjani leseni stropi z armirano betonskimi ploščami, izvedene prezidave, obnovljeno ostrešje in kritina, novi dimniki, izolacije itd.), se objekt »pomladi« tudi do 40 %, vrednost objekta pa se ustrezno poveča (strokovna ocena na osnovi vrednosti investicij).

Velja nepisano pravilo, da je efektivna starost od dejanske starosti objekta lahko manjša praviloma maksimalno le do 40 %.

Naštete okoliščine se upoštevajo tudi pri objektih, pri katerih sicer obrabo oziroma neamortizirano vrednost odčitamo iz tabel I in II.

2. Izračun z upoštevanjem »absolutne življenjske dobe« (A):

Poleg že omenjene »verjetne življenjske dobe« v praksi poznamo in uporabljamo tudi tako imenovano »absolutno življenjsko dobo« (oznaka »A«). Ta doba, ki je določena po izkustvenih normativih za skupine objektov nam pri vrednotenju objektov pomaga, da izračunamo amortizacijo oz. vrednost obrabe tudi pri starejših objektih.

Pri objektih, ki so starejši od »verjetne življenjske dobe« (N), obrabljenost izračunamo po obrazcu:

$$\% \text{ obrabljenosti} = \left(0,70 + 0,30 \times \frac{n - N}{A - N} \right) \times 100$$

Če v obrazec namesto števila 100 vstavimo kar izračunano »novo vrednost objekta« (Vn) ali ceno za m² objekta (iz priloge), potem dobimo kot rezultat znesek »vrednost obrabljenosti«.

Vse podatke, kot so »N« in »A«, dobimo v poglavju VI, pri posameznem objektu ki je naveden v tem priročniku.

Podatek »n« in leta, v katerih so bili v objekt izvedeni večji posegi, dobimo pri lastniku objekta!

Podatek »Vn« dobimo v prilogi za izračun novih vrednosti, ki je sestavni del tega priročnika in vsebuje vse trenutno aktualne »nove vrednosti« za enoto mere posameznih objektov.

IV. NAVODILA ZA UPORABO PRIROČNIKA

1. Razvrstitev gradbenih objektov v tipične skupine

Priročnik je zasnovan tako, da so objekti združeni v tipične skupine, imajo svojo šifro (kodo) za prepoznavanje, ki omogoča tudi računalniško evidentiranje in dopolnjevanje s pripisovanjem novih v skupino spadajočih objektov.

Vsak v skupino uvrščen objekt je predstavljen z nekaj podatki, ki omogočajo primerjavo z obravnavanim objektom in so tudi pomembni za že izračunano novo vrednost (Vn) za m² površine (nekje tudi m³ ali m¹). Poleg kratkega opisa so v priročniku oziroma prilogi za izračun novih vrednosti za vsak objekt navedeni še:

- cena za m² (m³, m¹) tlorisne neto površine novega objekta (Vn)

- verjetna življenjska doba objekta (N)
- absolutna življenjska doba objekta (A)

Večina objektov je predstavljena tudi s kopijo fotografije, da bi bila primerjava z obravnavanim objektom kar najbolj nazorna.

Pri določanju oziroma izračunu reprodukcijske vrednosti objekta je potrebno opraviti le »ogled« objekta (hiše, stanovanja itd.), si zapomniti oz. zapisati tiste bistvene podatke, ki so navedeni v opisu v priročniku, ter na osnovi teh podatkov določiti »tipično skupino« v katalogu in po opisu ter sliki izbrati najbolj soroden in podoben objekt.

2. Določitev neto tlorisne površine kot osnove za določitev reprodukcijske vrednosti gradbenih objektov

Cene v prilogi za izračun novih vrednosti so prirejene in preračunane na **kvadratni meter tlorisne neto površine**, nekatere za kubični meter prostornine ali tekoči meter dolžine (vse po standardu SIST ISO 9836). Če je cena oblikovana za m^3 prostornine ali m^1 dolžine, je to pri opisu posebej označeno. Zaradi poenostavitve dela pri ocenjevanju so pri oblikovanju cene »nove vrednosti« (Vn) že upoštevani določeni elementi, ki vplivajo na ceno pri obravnavanem objektu, ki je opisan pod šifro (kodo) v katalogu.

Tlorisna neto površina objekta (ali stanovanja) je seštevek vseh talnih površin :

- A – prostorov, ki so z vseh strani zaprti do polne višine in so v celoti pokriti (sobe, kuhinje, pisarne itd)
- B - prostorov, ki niso zaprti z vseh strani do polne višine, so pa pokriti (lože, pokrite terase, nadstreški) in prostorov, ki so pod terenom (kleti)
- C - prostorov, ki niso pokriti (odprti balkoni, nepokrite terase) so pa obdani z elementi (parapeti, venci, ograje). Sem prištevamo tudi pohodno podstrešje.

Te tri vrste prostorov moramo evidentirati ločeno, tako, da lahko nato izvedemo izračun vrednosti upoštevaje ceno za m^2 iz cenovne Priloge kot sledi :¹⁹

- | | | | |
|--------------------------|-----|-------|--------------------|
| 1. - za prostore pod »A« | --- | 100 % | vrednosti za m^2 |
| 2. - za prostore pod »B« | --- | 50 % | vrednosti za m^2 |
| 3. - za prostore pod »C« | --- | 25 % | vrednosti za m^2 |

Ugotoviti je torej potrebno skupno neto tlorisno površino vseh prostorov na osnovi izmer ter ob upoštevanju navedenih treh skupin !

Pri tem delu so nam lahko v pomoč lastniki, saj velika večina pozna koristne površine svojih prostorov oziroma objektov. Ugotovljene površine le še razvrstimo v skupine A – B - C in seštejemo po skupinah, ki so izhodišče za nadaljnji izračun reprodukcijske vrednosti.

Izračun neto površine objekta in reprodukcijske vrednosti je enostaven in dokaj natančen ter skladen s trenutno veljavnimi predpisi.

Za zapis vseh potrebnih podatkov in izvedbo obračuna neto tlorisnih površin ter končne reprodukcijske vrednosti je na razpolago zato pripravljena podlaga – **obrazec** .

¹⁹ Velja v prehodnem obdobju do sprejetja predpisa o oblikovanju povprečne izhodiščne cene za m^2 tlorisne površine, ki bo upoštevala nov standard SIST ISO 9836

3. Določitev reprodukcijske vrednosti gradbenih objektov:

Reprodukcijska vrednost se določi na osnovi:

- a.) neto tlorisne površine objekta treh značilnih tlorisnih površin (A + B + C)
- b.) cen za en m² površine posameznih prostorov A/B/C v objektu (izhodiščna cena je v prilogi za izračun novih vrednosti)
- c.) obrabljenosti objekta (starost in tabeli I in II)
- d.) uporabe regijskega faktorja (v prilogi za izračun novih vrednosti)
- e.) dodatka za nadpovprečno izvedbo del na objektu

Reprodukcijska vrednost je zbir stroškov natančno enako grajenega objekta, zmanjšana za vrednost obrabljenosti (amortizacije), upošteva točke a.), b.), c.), d.).

Reprodukcijska vrednost se določi po naslednjem postopku:

1. Neto tlorisno površino A + B + C objekta pomnožimo s ceno, ki je vpisana v prilogi za izračun novih vrednosti pod šifro, ki jo ima objekt v katalogu in je po opisu podoben tistemu, ki se ocenjuje. Cena za površine pod B + C se ustrezno korigira (tč. (a x b) za vsako vrsto).
2. Na podlagi starosti objekta v letih (n), ki jo izvemo od lastnika, števila let verjetne življenjske dobe (N), ki jo odčitamo v katalogu ter z uporabo tabel I in II določimo odstotek (%) neodpisane vrednosti. Celotni seštevek zneskov, izračunan pod tč. 1, pomnožimo z v tabeli I ali II odčitanim odstotkom neodpisanosti (seštevek pod 1.x c).
3. Dobljeno vrednost v točki 2 pomnožimo še z »regijskim faktorjem«, ki ga odčitamo v prilogi za izračun novih vrednosti. Pri tem je potrebna ustrezna razvrstitev kraja v regijo (npr. Hrastnik spada v Zasavsko regijo ali Tolmin sodi v Goriško regijo).
4. Če je objekt izdelan oz. grajen gradbeno bogato in tako oceno ugotovi ocenjevalec skupaj z lastnikom, k izračunu pod 3. točko prištejemo še do 20 % vrednosti.

Posebna primera :

Pri obravnavanju »mansardnega« ali »kletnega« stanovanja v blokovni gradnji se »nova vrednost«, opredeljena v prilogi (tč. b.), korigira zaradi vpliva »posebne lege« in se zmanjša za 10 % vrednosti.

Primeri izračunov reprodukcijske vrednosti gradbenih objektov so prikazani na koncu »Priloge za izračun novih vrednosti«.

4. Določitev bruto tlorisne površine objekta kot osnova za izračun reprodukcijske vrednosti gradbenih objektov kot druga možna varianta:

Standard SIST ISO 9836 pozna in dovoljuje za izračun površin tudi uporabo »bruto tlorisne površine«. To površino sestavlja izračun površine na osnovi zunanjih mer objekta vseh etaž vključno s kletno etažo in podstrešjem.

Zaradi ustreznega izračuna reprodukcijske vrednosti ločeno evidentiramo površine kletnih prostorov in površine podstrešja.

Pri končnem izračunu reprodukcijske vrednosti, kjer postopek poteka kot pri uporabi neto tlorisne površine pa uporabimo iste izhodiščne cene za m² površine in **obvezno upoštevamo še korekcijske količnike, določene za posamezno zvrst objekta glede na način gradnje.**

Za zapis vseh potrebnih podatkov in izvedbo obračuna bruto tlorisnih površin ter končne reprodukcijske vrednosti je na razpolago zato pripravljena podlaga – **obrazec**.

Korekcijski količniki (Kk) so predstavljeni kot priloga !

V. OCENJEVANJE PREMIČNIN:

Ocenjevanje premičnin ima svoje posebnosti in se v določenih elementih razlikuje od ocenjevanja gradbenih objektov. Prav je, da zastopnik pozna vsaj elemente tega ocenjevanja.

Vrednost premičnini (stroju, opremi, stanovanjskim predmetom, inventarju itd.) se določi na osnovi dejanske tržne (prodajne) cene, ki velja v določenem času. Ta cena se zmanjša za znesek obrabljenosti zaradi starosti. Verjetna življenjska doba premičnin (N) pa je zaradi različne uporabe, vzdrževanja in obrabe tudi različna – v vsakem primeru mnogo manjša oz. krajša kot pri gradbenih objektih.

Veliko premičnin ima tehnično življenjsko dobo, navedeno v garancijskem listu, ker jo običajno določi že proizvajalec ali pa je določena z ustreznimi predpisi.

Odstotek dejanske ali neodpisane vrednosti premičnine lahko izračunamo po obrazcu:

$$\% = 100 - \left(\frac{n}{N} \times 100 \right)$$

Za hitrejšo določanje neodpisane vrednosti premičnin – predvsem stanovanjskih predmetov, gospodarske opreme, strojev itd. velja **tabela III**.

Zastopnik na osnovi starosti predmeta (n), ki jo izve od lastnika ter življenjske dobe (N) predmeta, ki jo prebere v garancijskem listu ali jo izve kako drugače, odstotek neodpisane vrednosti odčita v tabeli III, morebitne vmesne vrednosti pa izračuna z linearno interpolacijo.

Uporaba tabele je enaka kot pri tabelah I in II.

Primer izračuna zavarovalne vrednosti premičnine je prikazan na koncu »Priloge za izračun novih vrednosti«.

VI. SKUPINE TIPIČNIH GRADBENIH OBJEKTOV:

Omenili smo že, da so objekti razdeljeni in združevani v tipične skupine, označeni s šifro – kodo in imajo poleg opisa navedene vse podatke, pomembne za izračun kakršnekoli vrednosti.

Nove vrednosti so izračunane na osnovi izkustvene metodologije ob upoštevanju vseh možnih elementov in krajevnih razmer ter v občinah sprejetih odlokov o povprečni izhodiščni ceni. Ob takem izračunu lahko sprejmemo predpostavko, da so cene povprečne in veljavne za območje cele Slovenije.

Da bi približali nove vrednosti regijskim razmeram, je za končni izračun uporabljen tudi regijski korekcijski faktor (glej Prilogo). Gradbeno bogatejše izvedenim objektom vrednost korigiramo (od enega do dvajsetih odstotkov).

Oznake pri objektih v katalogu pomenijo:

V_n = nova vrednost za m² površine, m³ prostornine, m¹ dolžina

N = verjetna življenjska doba

A = absolutna življenjska doba

Pojasnilo: če se obračun opravi po m³ prostornine ali po m¹ dolžine, je to ob opisu objekta posebej označeno.

Sestava in pomen šifre – kode:

10 – 01 – 1

----- gradbena kategorija objekta

----- zaporedna številka objekta v skupini

----- številka tipične skupine

Oznake za gradbeno kategorijo so usklajene s premijskim sistemom zavarovalnic in pomenijo:

- 1 – I. kategorija – masivna
- 2 – II. kategorija – mešana
- 3 – III. kategorija – slaba

Literatura:

- ZBORNIK PRIPRAVLJALNEGA SEMINARJA KANDIDATOV ZA SODNE CENILCE IN IZVEDENCE GRADBENE STROKE (MAREC 2001)
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč – 1996 M. Šubic-kovač
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1 Ur.l.RS št. 110-5387/2002
- Vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji – 1998 Zbornik predavanj
- Posamezna poglavja iz izkustvene metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin – predvsem poglavje ELEMENTI ZA IZRAČUN GRADBENE VREDNOSTI OBJEKTOV ALI NJIHOVIH DELOV.
- INFORMATORJI št. 1 do 28 Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko
- ERMITLUNG DES BAUWERTES VON GEBÄUDEN UND DES VERKEHRSWERTES VON GRUNDSTÜCKEN von F. W. ROOS +, R. BRACHMANN, P. HOLZNER – 28 naklada - razna poglavja
- Normativi vzdrževanja elementov stanovanjskih hiš za dobo trajanja zgradbe 100 let.
- Veljavni standardi z oznako SIST ISO 9836 za izračun površin.
- INDEXI rasti cen – Gospodarska zbornica Slovenije – Združenje za gradbeništvo in IGM Slovenije.
- Občinski odloki o povprečni gradbeni ceni m² stanovanjske površine, sprejeti v ustreznih organih in objavljeni v uradnih listih in drugih medobčinskih objavah.
- Splošni pogoji in premijski predpisi slovenskih zavarovalnic
- Podatki objavljani na internetnih straneh SLONEP in drugih nepremičninskih spleti

**KATALOG
VZORČNIH GRADBENIH OBJEKTOV**

**PRILOGA
IZRAČUN NOVIH VREDNOSTI
BREZ DAVKA NA DODANO VREDNOST**

Radovljica, januar 2003

*Avtorja: Franc Valant, ing.
Jože Bertoncej, dipl.gr teh*

*PRILOGA se uporablja skupaj s KATALOGOM-PRIROČNIKOM
VZORČNIH GRADBENIH OBJEKTOV.*

*Avtorske pravice pridržane in zaščitene pri AAS reg.št.137/92
Ponatis prepovedan !*

VREDNOTENJE GRADBENIH OBJEKTOV PO REGIJAH - FAKTORJI

Oziraje se na spremenjene izhodiščne elemente po občinah in spremembe republiškega povprečja gradbene cene za m² koristne površine objektov, so izračunani novi regijski faktorji, kateri so sestavni del » cenovne PRILOGE «.

Za leto 2006 in do objave novih so faktorji po regijah naslednji:

IME REGIJE	FAKTOR	OBČINE
1. POMURSKA	0,902	Gornja Radgona - Lendava - Ljutomer - Murska Sobota - Sveti Jurij - Radenci - Črenšovci - Kobilje - Odranci - Turnišče - Beltinci - Cankova - Tišina - Gornji Petrovci - Hodoš - Šalovci - Kuzma - Moravske Toplice - Puconci - Rogašovci - Cerkevjak - Grad - Dobrovnik - Križevci - Razkrižje - Sv. Ana - Velika Polana - Veržej
2. PODRAVSKA	1,093	Lenart - Pesnica - Ruše - Maribor - Ormož - Ptuj - Slovenska Bistrica - Kungota - Šentilj - Duplek - Rače/Fram - Starše - Dornava - Destrnik - Trnovska vas - Gorišnica - Juršinci - Kidričevo - Majšperk - Videm - Zavrč - Zreče - Hajdina - Benedikt - Hoče/Slivnica - Lovrenc na Pohorju - Markovci - Miklavž na Dravskem polje - Oplotnica - Podlehnik - Selnica ob Dravi - Sveti Andraž v Slov.goricah
3. KOROŠKA	0,909	Dravograd - Radlje ob Dravi - Ravne na Koroškem - Slovenj Gradec - Muta - Mežica Podvelka - Ribnica na Poh. - Vuzenica - Črna na Koroškem - Prevalje - Mislinja
4. SAVINJSKA	0,942	Celje - Laško - Mozirje - Slovenske Konjice - Šentjur pri Celju - Šmarje pri Jelšah - Velenje - Žalec - Štore - Vojnik - Radeče - Gornji Grad - Ljubno - Luče - Nazarje - Kozje - Podčetrtek - Vitanje - Rogaška Slatina - Rogatec - Šoštanj - Smartno ob Paki - Bistrica ob Sotli - Braslovče - Dobrna - Polzela - Prebold - Solčava - Tabor - Vransko - Žetale
5. ZASAVSKA	0,984	Hrastnik - Trbovlje - Zagorje ob Savi
6. SPODNJA POSAVSKA	0,951	Brežice - Krško - Sevnica - Dobje
7. DOLENJSKA	1,030	Črnomelj - Metlika - Novo mesto - Trebnje - Semič - Šentjernej - Škocjan - Dolenjske Toplice - Mirna Peč - Žužemberk

8. OSREDNJE SLOVENSKA	1,055	Domžale - Grosuplje - Kamnik - Kočevje - Litija - Ljubljana - Lukovica - Mengeš - Moravče - Dobropolje - Osilnica - Horjul - Ivančna Gorica - Loški Potok - Medvode - - Dol pri Ljubljani - Vodice - Brezovica - - Dobrova/Polhov Gradec - Škofljica - Ig - Velike Lašče - Logatec - Ribnica - Borovnica - Vrhnika - Komenda - Kostel - Sodražica - Trzin -
9. GORENJSKA	0,961	Jesenice - Kranj - Radovljica - Tržič - Škofja Loka - Kranjska Gora - Bohinj - Bled - Naklo - Cerklje na Gorenjskem - Preddvor - Jezersko - Šenčur - Gorenja vas/Poljane - Železniki - Žiri - Žirovnica
10. NOTRANJSKO KRAŠKA	1,022	Cerknica - Ilirska Bistrica - Postojna - Bloke Loška dolina - Pivka -
11. GORIŠKA	0,977	Ajdovščina - Idrija - Nova Gorica - Tolmin - Brda - Vipava - Cerkno - Kanal - Bovec - Miren/Kostanjevica - Kobarid - Šempeter/ Vrtojba
12. OBALNO KRAŠKA	1,164	Izola - Koper - Piran - Sežana - Divača - Hrpelje/Kozina - Komen

POVPREČNE GRADBENE CENE PO VRSTAH STAVB

01. STANOVANJA IN STANOVANJSKI OBJEKTI V BLOKOVNI GRADNJI

Šifra - koda Objekta*	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
01--01--1	m2	208.653
01--02--1	m2	212.883
01--03--1	m2	221.494
01--04--1	m2	192.604
01--05--1	m2	197.418
01--06--1	m2	200.629
01--07--1	m2	187.789
01--08--1	m2	192.604
01--09--1	m2	247.175
01--10--1	m2	256.003
01--11--1	m2	178.978
01--12--1	m2	182.011
01--13--1	m2	163.810
01--14--1	m2	115.722
01--15--1	m2	111.953
01--16--1	m2	88.678
01--17--2	m2	91.166

* šifra objekta je določena v priložniku iz 33. člena uredbe, pri čemer prvi dve številki označujeta gradbeno kategorijo stavbe, drugi dve številki zaporedno številko stavbe v skupini in tretja številka, številko tipične skupine.

**02. POSLOVNI OBJEKTI, JAVNE ZGRADBE,
LOKALI IN POSLOVNI PROSTORI**

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
02--01--1	m2	154.811
02--02--1	m2	205.961
02--03--1	m2	132.546
02--04--1	m2	196.994
02--05--1	m2	247.462
02--06--1	m2	300.517
02--07--1	m2	267.126
02--08--1	m2	298.787
02--09--1	m2	205.262
02--10--1	m2	161.976
02--11--1	m2	152.742
02--12--1	m2	181.562
02--13--1	m2	218.557
02--14--1	m2	153.173
02--15--1	m2	181.463
02--16--1	m2	251.341
02--17--1	m2	446.330
02--18--1	m2	231.143
02--19--1	m2	368.324
02--20--1	m2	243.191

03. GOSTINSKO - TURISTIČNI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
03--01--1	m2	145.495
03--02--1	m2	183.936
03--03--1	m2	223.678
03--04--1	m2	313.347
03--05--1	m2	290.782

03--06--2	m2	175.751
03--07--2	m2	228.476
03--08--1	m2	160.758
03--09--1	m2	178.159
03--10--1	m2	438.173
03--11--1	m2	496.596

04. STANOVANJSKI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
04--01--1	m2	195.421
04--02--1	m2	164.755
04--03--1	m2	179.788
04--04--1	m2	170.331
04--05--1	m2	180.790
04--06--1	m2	198.741
04--07--1	m2	192.896
04--08--1	m2	156.497
04--09--1	m2	124.679
04--10--1	m2	195.037
04--11--1	m2	189.301
04--12--1	m2	190.484
04--13--1	m2	159.035
04--14--1	m2	152.571
04--15--1	m2	185.892
04--16--2	m2	137.387
04--17--1	m2	184.406
04--18--1	m2	158.526
04--19--1	m2	155.793
04--20--1	m2	98.566
04--21--1	m2	109.008
04--22--2	m2	110.857
04--23--2	m2	102.539
04--24--2	m2	97.269
04--25--3	m2	113.431

04--26--3	m2	106.342
04--27--2	m2	80.617
04--28--1	m2	79.446
04--29--1	m2	123.548
04--30--1	m2	118.516
04--31--1	m2	116.047
04--32--1	m2	139.558
04--33--1	m2	141.801

05. POČITNIŠKE HIŠE

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
05--01--1	m2	139.747
05--02--1	m2	129.045
05--03--3	m2	79.005
05--04--3	m2	63.944
05--05--3	m2	98.440
05--06--2	m2	190.293
05--07--3	m2	215.884
05--08--3	m2	217.972
05--09--3	m2	169.551
05--10--3	m2	75.404
05--11--1	m2	737.479

06. KMEČKI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
06--01--1	m2	121.875
06--02--1	m2	104.284
06--03--1	m2	77.287
06--04--3	m2	104.941
06--05--3	m2	98.521
06--06--2	m2	95.878

06--07--2	m2	84.418
06--08--3	m2	93.006
06--09--2	m2	119.023
06--10--2	m2	72.237
06--11--3	m2	68.846
06--12--1	m2	65.567
06--13--3	m2	52.211
06--14--1	m2	100.931
06--15--1	m2	92.195
06--16--1	m2	139.573
06--17--1	m2	117.960
06--18--1	m2	182.602
06--19--1	m2	136.598
06--20--1	m2	91.066
06--21--1	m2	75.888
06--22--3	m2	68.299
06--23--2	m2	60.710
06--24--2	m2	47.809
06--25--2	m2	59.011
06--26--3	m2	44.941
06--27--3	m2	40.980
06--28--2	m2	51.907
06--29--2	m2	27.320
06--30--2	m2	9.562
06--31--3	m2	9.562
06--32--2	m2	9.107
06--33--3	m2	64.639
06--34--1	m3	25.251
06--35--1	m3	31.917
06--36--3	m3	21.007
06--37--3	m2	40.980
06--38--3	m2	30.052
06--39--3	m2	24.588

07. OBJEKTI ZA MOTORNI PROMET

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
07--01--1	m2	97.053
07--02--1	m2	46.625
07--03--1	m2	55.368
07--04--1	m2	54.791
07--05--1	m2	98.654
07--06--1	m2	106.243
07--07--1	m2	60.710
07--08--1	m2	248.608
07--09--1	m2	110.493
07--10--1	m2	203.987
07--11--3	m2	45.647
07--12--1	m2	48.507

08. ŠPORTNI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
08--01--1	m3	85.265
08--02--1	m3	31.144
08--03--1	m3	85.538
08--04--2	m2	92.341
08--05--1	m2	109.279
08--06--1	m2	136.598
08--07--1	m2	54.639
08--08--1	m2	327.836
08--09--1	m2	10.624
08--10--1	m2	250.886
08--11--1	m2	166.536
08--12--1	m2	383.125
08--13--1	m2	226.873

08--14--1	m2	297.141
08--15--1	m1	177.575
08--16--1	m2	22.766
08--17--1	m2	12.142

09. OBRTNI IN INDUSTRIJSKI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
09--01--1	m2	35.312
09--02--1	m2	38.703
09--03--2	m2	46.443
09--04--3	m2	31.349
09--05--2	m2	77.406
09--06--1	m2	128.302
09--07--1	m2	147.342
09--08--1	m2	137.937
09--09--1	m2	162.552
09--10--1	m2	148.038
09--11--1	m2	139.330
09--12--1	m2	143.046
09--13--1	m2	148.722
09--14--1	m2	141.910
09--15--1	m2	153.263
09--16--1	m2	155.281
09--17--1	m2	170.292
09--18--1	m2	162.552
09--19--1	m2	150.940
09--20--1	m2	154.156
09--21--1	m2	131.125
09--22--1	m2	149.216

10. RAZNOVRSTNI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
10--01--1	m1	243.380
10--02--2	m1	231.232
10--03--2	m2	385.226
10--04--1	m2	234.881
10--05--1	m2	223.137
10--06--3	m2	219.062
10--07--1	m3	101.108
10--08--1	m2	122.899
10--09--1	m3	112.342
	m2	122.899
10--10--1	m2	571.800
10--11--1	m2	
10--12--1	m2	86.992
10--13--3	m2	133.147
10--14--3	m2	71.335
10--15--1	m2	82.036
10--16--1	m2	76.711
10--17--1	m2	130.113
10--18--1	m1	45.550
10--19--1	m1	54.495
10--20--1	m1	25.554
10--21--1	m1	18.325
10--22--1	m1	22.666
10--23--1	m1	6.261
10--24--1	m1	14.598
10--25--1	m1	4.800
10--26--1	m1	13.354
10--27--1	m1	20.754
10--28--1	m1	21.252
10--29--1	m1	14.608
10--30--1	m3	68.219

10--31--1	m3	41.291
10--32--1	m3	82.699
10--33--1	m3	55.772
10--34--1	ha	2.931.257
10--35--1	ha	3.603.114

11. OPREMA RAZNIH LOKALOV

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost v SIT 01.06.2004
11--01--1	m2	358.395
11--02--1	m2	238.504
11--03--1	m2	327.730
11--04--1	m2	224.875
11--05--1	m2	99.831
11--06--1	m2	128.835
11--07--1	m2	78.153
11--08--1	m2	182.285
11--09--1	m2	113.289
11--10--1	m2	183.350
11--11--1	m2	143.528
11--12--1	m2	183.988
11--13--1	m2	559.419
11--14--1	m2	139.695
11--15--1	m2	83.817

KOREKCIJSKI KOLIČNIKI (Kk)

za izračun »približne« reprodukcijske vrednosti ob upoštevanju zunanjih bruto izmer objekta (zastavljenih etažnih površin tlorisa objektov.)

Navedeni korekcijski količniki služijo kot priloga k "Katalogu vzorčnih gradbenih objektov in priložniku za vrednotenje nadomestne vrednosti gradbenih objektov".

<u>Vrsta objekta</u>	<u>Korekcijski količnik (Kk)</u>
Montažne hiše	0,90
Vrstne hiše	0,88
Novejše zidane hiše	0,80
Starejše zidane hiše	0,65
Novejši, večji gospodarski objekti	0,90
Starejši, manjši gospodarski objekti	0,75
Lesene lope, skednji, seniki	0,95
Proizvodne, obrtne, kmetijske in industrijske hale	0,92

Uporaba teh korekcijskih količnikov omogoča na podlagi podatkov KATALOGA in PRILOGE "približni izračun neto tlorisne površine za obravnavani objekt z upoštevanjem zunanjih tlorisnih mer.

Pri izračunavanju pa moramo obvezno upoštevati vse etaže in ugotovljene bruto površine objekta ter jih razvrstiti v skupine I – II – III, ki so predstavljene na obrazcu za obračun.

VREDNOTENJE GRADBENIH OBJEKTOV PO REGIJAH - FAKTORJI

Oziraje se na spremenjene izhodiščne elemente po občinah in spremembe republiškega povprečja gradbene cene za m² koristne površine objektov, so izračunani novi regijski faktorji, kateri so sestavni del » cenovne PRILOGE «.

Za leto 2003 in do objave novih so faktorji po regijah naslednji:

IME REGIJE	FAKTOR	OBČINE
1. POMURSKA	0,925	Gornja Radgona - Lendava - Ljutomer - Murska Sobota - Sveti Jurij - Radenci - Črenšovci - Kobilje - Odranci- Turnišče - Beltinci - Cankova - Tišina - Gornji Petrovci - Hodoš - Šalovci - Kuzma - Moravske Toplice - Puconci - Rogašovci - Cerkevjak - Grad - Dovbrovnik - Križevci - Razkrižje - Sv. Ana - Velika Polana - Veržej
2. PODRAVSKA	0,956	Lenart - Pesnica - Ruše - Maribor - Ormož - Ptuj - Slovenska Bistrica - Kungota - Šentilj - Duplek - Rače/Fram - Starše - Dornava - Destrnik - Trnovska vas - Gorišnica - Juršinci - Kidričevo - Majšperk - Videm - Zavrč - Zreče - Hajdina - Benedikt - Hoče/Slivnica - Lovrenc na Pohorju - Markovci - Miklavž na Dravskem polje - Oplotnica - Podlehnik - Selnica ob Dravi - Sveti Andraž v Slov.goricah
3. KOROŠKA	0,943	Dravograd - Radlje ob Dravi - Ravne na Koroškem - Slovenj Gradec - Muta - Mežica Podvelka - Ribnica na Poh.-Vuzenica - Črna na Koroškem - Prevalje - Mislinja
4. SAVINJSKA	1,005	Celje - Laško - Mozirje - Slovenske Konjice - Šentjur pri Celju - Šmarje pri Jelšah - Velenje - Žalec - Štore - Vojnik - Radeče - Gornji Grad - Ljubno - Luče - Nazarje - Kozje - Podčetrtek - Vitanje - Rogaška Slatina - Rogatec - Šoštanj - Šmartno ob Paki - Bistrica ob Sotli - Braslovče - Dobrna - Polzela - Prebold - Solčava - Tabor - Vransko - Žetale
5. ZASAVSKA	0,970	Hrastnik - Trbovlje - Zagorje ob Savi
6. SPODNJA POSAVSKA	1,002	Brežice - Krško - Sevnica - Dobje
7. DOLENJSKA	1,085	Črnomelj - Metlika - Novo mesto - Trebnje - Semič - Šentjernej - Škocjan - Dolenjske Toplice - Mirna Peč - Žužemborg

8. OSREDNJE SLOVENSKA	1,086	Domžale - Grosuplje - Kamnik - Kočevje - Litija - Ljubljana - Lukovica - Mengeš - Moravče - Dobropolje - Osilnica - Horjul - Ivančna Gorica - Loški Potok - Medvode- - Dol pri Ljubljani - Vodice - Brezovica- - Dobrova/Polhov Gradec - Škofljica - Ig - Velike Lašče - Logatec - Ribnica - Borovnica - Vrhnika - Komenda - Kostel - Sodražica - Trzin -
9. GORENJSKA	1,029	Jesenice - Kranj - Radovljica - Tržič - Škofja Loka - Kranjska Gora - Bohinj - Bled - Naklo - Cerklje na Gorenjskem - Predvor - Jezersko - Šenčur - Gorenja vas/Poljane - Železniki - Žiri - Žirovnica
10. NOTRANJSKO KRAŠKA	1,084	Cerknica - Ilirska Bistrica - Postojna- Bloke Loška dolina - Pivka -
11. GORIŠKA	0,984	Ajdovščina - Idrija - Nova Gorica - Tolmin - Brda - Vipava - Cerkno - Kanal - Bovec - Miren/Kostanjevica - Kobarid - Šempeter/ Vertojba
12. OBALNO KRAŠKA	1,202	Izola - Koper - Piran - Sežana - Divača - Hrpelje/Kozina - Komen

Način uporabe regijskega faktorja je obrazložen v »primerih izračunov nadomestne vrednosti«, ki so navedeni v » PRILOGI - izračun novih vrednosti »!

Pojasnilo:

Izhodišče za izračun novih vrednosti, ki so objavljene v tej PRILOGI so poleg drugih metodoloških elementov tudi povprečne gradbene cene objavljene v občinah ter na osnovi teh izračunana povprečna gradbena cena v Sloveniji. Upoštevana so tudi druga potrebna izhodišča za določitev cene v letu 2003

Povprečna cena je usklajevana z cenovnimi gibanji pri gradnji objektov in trendi na tržišču, ki so bili zasledovani v letu 2002.

Preverjanja so bila izvajana za večje število objektov tudi pri proizvajalcih gradbenih del ali pri investitorjih stanovanjsko - poslovnih kompleksov in drugih objektov, ki jih predstavlja KATALOG. Upoštevani so bili tudi podatki objavljeni za posamezne regije na internetnem naslovu Slonep nepremičnine in podatki Državnega statističnega urada Slovenije o deležih stroškov gradnje v ceni .

Vse navedene cene novih vrednosti v tej PRILOGI so predstavljene brez davka na dodano vrednost !

Pri izračunavanju vrednosti je potrebno prišteti ustrezen davek na dodano vrednost skladno z »Zakonom o davku na dodano vrednost (Ur.l.RS št. 89/98)« ter »Pravilnikom o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost« (Ur.l.RS št. 4/99, 45/99 in 59/99). Upoštevati je potrebno tudi vse sprejete dopolnitve teh predpisov, v kolikor zadevajo obračun po tej PRILOGI.

V PRILOGI so zaradi uvedbe nove valute EURO preračunane vse vrednosti tudi v EURE.

Način uporabe regijskega faktorja in upoštevanje davka na dodano vrednost je obrazložen v »primerih izračunov nadomestne vrednosti«, ki so navedeni na zadnjih straneh te PRILOGE.

Ti primeri upoštevajo lani povišane stopnje davka na dodano vrednost, ki so bile objavljene v Ur.l.RS številki 106/2001 z dne 21.12.2001.

IZPISEK OBJEKTOV IZ KATALOGA Z IZRAČUNOM NOVE VREDNOSTI OBJEKTOV

01. STANOVANJA IN STANOVANJSKI OBJEKTI V BLOKOVNI GRADNJI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
01--01--1	m2	182.811,-	
01--02--1	m2	187.031,-	
01--03--1	m2	194.061,-	
01--04--1	m2	168.749,-	
01--05--1	m2	172.967,-	
01--06--1	m2	175.782,-	
01--07--1	m2	164.531,-	
01--08--1	m2	168.749,-	
01--09--1	m2	216.559,-	
01--10--1	m2	224.296,-	
01--11--1	m2	156.809,-	
01--12--1	m2	159.468,-	
01--13--1	m2	143.521,-	
01--14--1	m2	101.391,-	
01--15--1	m2	98.087,-	
01--16--1	m2	77.695,-	
01--17--2	m2	80.625,-	

**02. POSLOVNI OBJEKTI, JAVNE ZGRADBE,
LOKALI IN POSLOVNI PROSTORI**

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
02--01--1	m2	138.442,-	602,-
02--02--1	m2	182.750,-	794,-
02--03--1	m2	117.608,-	511,-
02--04--1	m2	174.794,-	760,-
02--05--1	m2	219.575,-	954,-
02--06--1	m2	266.650,-	1.159,-
02--07--1	m2	237.024,-	1.030,-
02--08--1	m2	265.655,-	1.155,-
02--09--1	m2	182.132,-	792,-
02--10--1	m2	143.723,-	625,-
02--11--1	m2	135.530,-	589,-
02--12--1	m2	161.101,-	700,-
02--13--1	m2	192.041,-	835,-
02--14--1	m2	135.912,-	591,-
02--15--1	m2	161.013,-	700,-
02--16--1	m2	223.017,-	969,-
02--17--1	m2	396.032,-	1.721,-
02--18--1	m2	205.094,-	891,-
02--19--1	m2	326.819,-	1.421,-
02--20--1	m2	213.786,-	929,-

**03. GOSTINSKO – TURISTIČNI
OBJEKTI**

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
03--01--1	m2	124.429,-	541,-
03--02--1	m2	163.891,-	712,-
03--03--1	m2	191.294,-	831,-
03--04--1	m2	267.978,-	1.165,-
03--05--1	m2	248.683,-	1.081,-
03--06--2	m2	150.304,-	653,-
03--07--2	m2	195.394,-	849,-
03--08--1	m2	134.766,-	586,-
03--09--1	m2	152.362,-	662,-
03--10--1	m2	374.729,-	1.629,-
03--11--1	m2	449.674,-	1.955,-

04. STANOVANJSKI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
04--01--1	m2	154.512,-	672,-
04--02--1	m2	130.265,-	566,-
04--03--1	m2	142.151,-	618,-
04--04--1	m2	134.673,-	585,-
04--05--1	m2	142.943,-	621,-
04--06--1	m2	157.137,-	683,-
04--07--1	m2	152.514,-	663,-
04--08--1	m2	123.737,-	538,-
04--09--1	m2	98.578,-	428,-
04--10--1	m2	154.208,-	670,-
04--11--1	m2	149.671,-	651,-
04--12--1	m2	150.607,-	655,-
04--13--1	m2	129.285,-	562,-
04--14--1	m2	124.031,-	539,-
04--15--1	m2	147.061,-	639,-
04--16--2	m2	113.903,-	495,-
04--17--1	m2	152.370,-	662,-
04--18--1	m2	125.345,-	545,-
04--19--1	m2	123.842,-	538,-
04--20--1	m2	77.932,-	339,-
04--21--1	m2	86.189,-	375,-
04--22--2	m2	87.651,-	381,-
04--23--2	m2	81.073,-	352,-
04--24--2	m2	76.906,-	334,-
04--25--3	m2	89.686,-	390,-
04--26--3	m2	84.080,-	365,-
04--27--2	m2	64.624,-	281,-
04--28--1	m2	62.814,-	273,-
04--29--1	m2	97.683,-	425,-
04--30--1	m2	93.704,-	407,-
04--31--1	m2	91.753,-	399,-
04--32--1	m2	110.343,-	480,-
04--33--1	m2	112.116,-	487,-

05. POČITNIŠKE HIŠE

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
05--01--1	m2	116.001,-	504,-
05--02--1	m2	109.315,-	475,-
05--03--3	m2	67.095,-	292,-
05--04--3	m2	54.171,-	235,-
05--05--3	m2	83.393,-	362,-
05--06--2	m2	161.204,-	701,-
05--07--3	m2	182.894,-	795,-
05--08--3	m2	184.656,-	803,-
05--09--3	m2	143.635,-	624,-
05--10--3	m2	63.880,-	278,-
05--11--1	m2	617.225,-	2.683,-

06. KMEČKI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
06--01--1	m2	100.861,-	438,-
06--02--1	m2	86.304,-	375,-
06--03--1	m2	63.961,-	278,-
06--04--3	m2	86.849,-	378,-
06--05--3	m2	81.535,-	354,-
06--06--2	m2	76.832,-	334,-
06--07--2	m2	69.864,-	304,-
06--08--3	m2	78.815,-	343,-
06--09--2	m2	93.430,-	406,-
06--10--2	m2	56.704,-	246,-
06--11--3	m2	54.039,-	235,-
06--12--1	m2	51.466,-	224,-
06--13--3	m2	40.981,-	178,-
06--14--1	m2	79.224,-	344,-
06--15--1	m2	72.368,-	315,-
06--16--1	m2	110.325,-	480,-
06--17--1	m2	95.532,-	415,-
06--18--1	m2	143.348,-	623,-
06--19--1	m2	107.220,-	466,-
06--20--1	m2	71.481,-	311,-

06--21--1	m2	53.609,-	233,-
06--22--3	m2	59.566,-	259,-
06--23--2	m2	53.609,-	233,-
06--24--2	m2	41.696,-	181,-
06--25--2	m2	51.466,-	224,-
06--26--3	m2	39.194,-	170,-
06--27--3	m2	35.740,-	155,-
06--28--2	m2	45.271,-	197,-
06--29--2	m2	23.826,-	104,-
06--30--2	m2	8.274,-	36,-
06--31--3	m2	8.274,-	36,-
06--32--2	m2	7.147,-	31,-
06--33--3	m2	47.653,-	207,-
06--34--1	m3	21.113,-	92,-
06--35--1	m3	26.687,-	116,-
06--36--3	m3	17.617,-	77,-
06--37--3	m2	35.740,-	155,-
06--38--3	m2	26.209,-	114,-
06--39--3	m2	21.443,-	93,-

07. OBJEKTI ZA MOTORNI PROMET

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
07--01--1	m2	80.422,-	350,-
07--02--1	m2	38.985,-	169,-
07--03--1	m2	46.294,-	201,-
07--04--1	m2	45.814,-	199,-
07--05--1	m2	82.486,-	359,-
07--06--1	m2	88.831,-	386,-
07--07--1	m2	50.759,-	221,-
07--08--1	m2	207.866,-	904,-
07--09--1	m2	92.384,-	402,-
07--10--1	m2	170.557,-	741,-
07--11--3	m2	42.943,-	187,-
07--12--1	m2	45.328,-	197,-

08. ŠPORTNI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
08--01--1	m3	74.748,-	325,-
08--02--1	m3	24.240,-	105,-
08--03--1	m3	73.235,-	318,-
08--04--2	m2	81.930,-	356,-
08--05--1	m2	97.466,-	424,-
08--06--1	m2	121.206,-	527,-
08--07--1	m2	48.481,-	211,-
08--08--1	m2	291.124,-	1.265,-
08--09--1	m2	9.425,-	41,-
08--10--1	m2	219.528,-	954,-
08--11--1	m2	147.126,-	640,-
08--12--1	m2	345.278,-	1.501,-
08--13--1	m2	201.306,-	875,-
08--14--1	m2	266.112,-	1.157,-
08--15--1	m1	148.474,-	645,-
08--16--1	m2	20.285,-	88,-
08--17--1	m2	10.038,-	44,-

09. OBRTNI IN INDUSTRIJSKI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
09--01--1	m2	30.981,-	135,-
09--02--1	m2	33.953,-	148,-
09--03--2	m2	40.744,-	177,-
09--04--3	m2	27.502,-	120,-
09--05--2	m2	67.910,-	295,-
09--06--1	m2	122.078,-	531,-
09--07--1	m2	143.622,-	624,-
09--08--1	m2	134.458,-	584,-
09--09--1	m2	158.447,-	689,-
09--10--1	m2	144.301,-	627,-
09--11--1	m2	135.812,-	590,-
09--12--1	m2	142.603,-	620,-
09--13--1	m2	148.262,-	644,-

09--14--1	m2	141.471,-	615,-
09--15--1	m2	152.788,-	664,-
09--16--1	m2	153.061,-	665,-
09--17--1	m2	169.766,-	738,-
09--18--1	m2	158.447,-	689,-
09--19--1	m2	147.129,-	640,-
09--20--1	m2	161.304,-	701,-
09--21--1	m2	124.130,-	540,-
09--22--1	m2	142.602,-	620,-

10. RAZNOVRSTNI OBJEKTI

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
10--01--3	m1	226.506,-	985,-
10--02--2	m1	215.181,-	935,-
10--03--2	m2	358.486,-	1.558,-
10--04--1	m2	218.576,-	950,-
10--05--1	m2	207.647,-	903,-
10--06--3	m2	203.855,-	886,-
10--07--1	m3	94.089,-	409,-
10--08--1	m2	111.880,-	486,-
10--09--1	m3	102.271,-	445,-
	m2	111.880,-	486,-
10--10--1	m2	515.991,-	2.243,-
10--11--1	m2	,-	,-
10--12--1	m2	79.194,-	344,-
10--13--3	m2	121.211,-	527,-
10--14--3	m2	65.730,-	286,-
10--15--1	m2	75.592,-	329,-
10--16--1	m2	70.635,-	307,-
10--17--1	m2	120.087,-	522,-
10--18--1	m1	41.467,-	180,-
10--19--1	m1	49.609,-	216,-
10--20--1	m1	23.263,-	101,-
10--21--1	m1	16.682,-	73,-
10--22--1	m1	20.634,-	90,-
10--23--1	m1	5.699,-	25,-
10--24--1	m1	13.289,-	58,-
10--25--1	m1	4.370,-	19,-

10--26--1	m1	12.157,-	53,-
10--27--1	m1	18.894,-	82,-
10--28--1	m1	19.347,-	84,-
10--29--1	m1	13.299,-	58,-
10--30--1	m3	62.103,-	270,-
10--31--1	m3	37.589,-	163,-
10--32--1	m3	75.285,-	327,-
10--33--1	m3	50.772,-	221,-
10--34--1	ha	2.668.481,-	11.599,-
10--35--1	ha	3.280.109,-	14.258,-

11. OPREMA RAZNIH LOKALOV

Šifra - koda objekta	enota mere	Vrednost (Vn) v SIT z valuto 1.1.2003	Vrednost v EUR po teč.230,06 Sit
11--01--1	m2	307.687,-	1.337,-
11--02--1	m2	204.759,-	890,-
11--03--1	m2	281.361,-	1.223,-
11--04--1	m2	193.059,-	839,-
11--05--1	m2	85.706,-	373,-
11--06--1	m2	110.606,-	481,-
11--07--1	m2	67.095,-	292,-
11--08--1	m2	156.494,-	680,-
11--09--1	m2	97.261,-	423,-
11--10--1	m2	157.409,-	684,-
11--11--1	m2	123.221,-	536,-
11--12--1	m2	157.957,-	687,-
11--13--1	m2	480.270,-	2.088,-
11--14--1	m2	119.930,-	521,-
11--15--1	m2	71.958,-	313,-

PRIMERI IZRAČUNA REPRODUKCIJSKE VREDNOSTI GRADBENIH OBJEKTOV:

PRIMER - 1

Stanovanje v Ljubljani grajeno leta 1991. Lokacija v stolpnici z desetimi nadstropji. Stanovanje se nahaja v VI. etaži, je grajeno sodobno s kompletnimi instalacijami in finalno obdelano s kvalitetnimi gradivi.

Postopek izračuna:

1. Ugotovi se, da gre za stanovanje v blokovni gradnji (sodi v skupino 01)
2. Ugotovi se, da je stanovanje v objektu, ki je podoben objektu pod šifro 01 - 03 - 1 z elementi:
 $V_n = 194.061.- \text{ SIT/m}^2$, $N = 150 \text{ let}$, $n = 12 \text{ let}$
3. Določitev neto tlorisne površine (po izjavah lastnika ali po izmerah upošteva predpis

SIST ISO 9836)

- prostori skupine »A« (vsj zaprti prostori vseh vrst	76,00 m ²
- prostori skupine »B« (odprti pokriti prostori – lože, prostori kleti)	12,00 m ²
- prostori skupine »C« (odprti, nepokriti – balkoni, terase)	8,00 m ²

Skupna neto tlorisna površina 96,00 m²

4. Določitev reprodukcijske vrednosti:

Vrednost pod »A«	m ² 76,00 x (194.061.- x 1,00) =	14,748.636.-
Vrednost pod »B«	m ² 12,00 x (194.061.- x 0,50) =	1,164.366.-
Vrednost pod »C«	m ² 8,00 x (194.061.- x 0,25) =	388.122.-

Skupaj proizvodna vrednost 16,301.124.-
DDV – stopnja 8,5 % + 1,385.596.-

Skupaj reprodukcijske V_n vrednost 17,686.720.-

Neodpisana vrednost, ki jo odčitamo v TABELI I. ($n=12, N=150$) znaša 97,2 %
Dejanska vrednost na dan ocenjevanja je:

$$17,686.720.- \times 0,972 = 17,191.492.- \text{ SIT}$$

Regijski faktor za Ljubljano znaša 1,086 !

Reprodukcijska vrednost je:

$$17,191.492.- \times 1,086 = \text{zaokroženo } 18,670.000.- \text{ SIT}$$

PRIMER - 2

Montažna hiša v Portorožu grajena leta 1985 kot vrstna hiša in je v nizu "krajna" (prva ali zadnja). Je visokopritlična, postavljena na masivno grajeno betonsko klet, ima kompletne instalacije. Lastnik je notranjo finalno obdelavo izvedel v gradbeno bogati izvedbi. V kletnih prostorih je 42,00 m² površin namenjenih poslovni dejavnosti. Pod terenom le 1,10 m.

Postopek izračuna:

1. Ugotovi se, da gre za montažni stanovanjski objekt (skup. 04)

2. Ugotovi se, da je objekt podoben vzorčnemu objektu pod šifro 04 - 30 - 1 z elementi:

$V_n = 93.704.- \text{ SIT/m}^2$, $N = 70 \text{ let}$, $n = 18 \text{ let}$

Vsled bogate gradbene izvedbe je ugotovljeno povečanje vrednosti za +10%

3. Določitev neto tlorisne površine (po izjavah lastnika ali po izmerah upošteva predpis

SIST ISO 9836)

- prostori skupine »A« (vsi zaprti prostori vseh vrst	68,00 m ²
- prostori skupine »B« (odprti pokriti prostori – lože, prostori kleti)	72,00 m ²
- prostori skupine »C« (odprti, nepokriti – balkoni, terase)	18,00 m ²

Skupna neto tlorisna površina 158,00 m²

4. Določitev reprodukcijske vrednosti:

Vrednost pod »A«	m ² 68,00 x (93.704.- x 1,00) =	6,371.872.-
Vrednost pod »B«	m ² 72,00 x (93.704.- x 1,00) =	6,746.688.-
Vrednost pod »C«	m ² 18,00 x (93.704.- x 0,25) =	421.668.-

Skupaj proizvodna vrednost	13,540.228.-
DDV – stanovanjski del - stopnja 8,5 % (116,00 x 93.704.-) x 8,5	+ 923.921.-
- poslovni del – stopnja 20,0 % (42,00 x 93.704.-) x 20,0 %	+ 787.114.-

Skupaj reprodukcijske V_n vrednost 15,251.263.-

Neodpisana vrednost, ki jo odčitamo v TABALI I. ($n = 18$, $N = 70$) znaša (91 % - 2,4 %) = 88,6 %

Dejanska vrednost na dan ocenjevanja znaša:
 $15,251.263.- \times 0,886 = 13,512.619.- \text{ SIT}$

Regijski faktor za obalno področje znaša 1,202 !

Reprodukcijska vrednost je :
 $13,512.619.- \times 1,202 = \text{zaokroženo } 16,242.000.- \text{ SIT}$

PRIMER - 3

Kmečka hiša v Logarski dolini podobna vzorčnemu objektu pod šifro 06 - 04 - 3 je grajena leta 1888. Lastnik je leta 1956 obnovil objekt in lesene stropne zamenjal z armirano betonskimi ploščami, napravil nove stopnice in obnovil celotno strešno konstrukcijo.

Leta 1970 vgradil kopalnico, predelal in obnovil vodovodno in elektro instalacijo.

Postopek izračuna:

1. Ugotovi se, da gre za kmečki objekt (skupina 06) z elementi:
 $V_n = 86.849.- \text{ SIT/m}^2$, $N = 100 \text{ let}$, $A = 220 \text{ let}$, $n = 114 \text{ let}$

2. Ugotovi se, da se elementi zaradi obnavljanja in sprememb v letih 1956 in 1970 morajo spremeniti:
"Vn" se poveča za 60 % - na 138.958.- SIT/m² (ocena vlaganj) "n" se skrajša za 30 % (ocena) - na 80 let ($114 \times 0,70$)

3. Določitev neto tlorisne površine (po izjavah lastnika ali po izmerah upošteva predpis

SIST ISO 9836)

- prostori skupine »A« (vsi zaprti prostori vseh vrst)	110,00 m ²
- prostori skupine »B« (odprti pokriti prostori – lože, prostori kleti)	32,00 m ²
- prostori skupine »C« (odprti, nepokriti – pohodna podstreha)	62,00 m ²

Skupna neto tlorisna površina

204,00 m²

4. Določitev reprodukcijske vrednosti:

Vrednost pod »A«	m ² 110,00 x (138.958.- x 1,00) =	15,285.380.-
Vrednost pod »B«	m ² 32,00 x (138.958.- x 0,50) =	2,223.328.-
Vrednost pod »C«	m ² 62,00 x (138.958.- x 0,25) =	2,153.849.-

Skupaj proizvodna vrednost
DDV – stopnja 8,5 %

19,662.557.-
+ 1,671.317.-

Skupaj reprodukcijske Vn vrednost

21,333.874.-

Neodpisana vrednost, ki jo odčitamo v TABELI I. (n=80, N=100) znaša 50 %

Dejanska vrednost na dan ocenjevanja znaša:
 $21,333.874.- \times 0,50 =$

10,666.937.- SIT

Regijski faktor za Logarsko dolino znaša 1,005 !

Reprodukcijska vrednost je :

$10,666.937.- \times 1,005 = \text{zaokroženo } 10,720.000.-\text{SIT}$

PRIMER - 4

Stanovanjska hiša na Gorenjskem, grajena po izjavi lastnika nekje okoli 1899 leta. Masivni kameniti zidovi, obokan strop nad kletjo, lesen tramovni strop nad pritličjem in nadstropjem. Visoko pohodno podstrešje. Finalna obdelava skromna, vodovod, elektroinstalacija v podometu. V hiši še "črna kuhinja". Kritina cementni strešnik.

Postopek izračuna:

1. Ugotovi se, da gre za stanovanjski objekt (skupina 04).
2. Ugotovi se, da je objekt še najbolj podoben vzočnemu objektu pod šifro 04 - 28 - 1 z elementi:
 $V_n = 62.814.- \text{ SIT/m}^2$, $N = 90 \text{ let}$, $A = 160 \text{ let}$, $n = 104 \text{ leta}$
3. Določitev neto tlorisne površine (po izjavah lastnika ali po izmerah upoštevaje predpis
SIST ISO 9836)

- prostori skupine »A« (vsi zaprti prostori vseh vrst)	124,00 m ²
- prostori skupine »B« (odprti pokriti prostori – lože, prostori kleti)	18,00 m ²
- prostori skupine »C« (odprti, nepokriti – pohodna podstreha)	72,00 m ²

Skupna neto tlorisna površina 214,00 m²

4. Določitev reprodukcijske vrednosti:

Vrednost pod »A«	m ² 124,00	x (62.814.- x 1,00) =	7,788.936.-
Vrednost pod »B«	m ² 18,00	x (62.814.- x 0,50) =	1,130.652.-
Vrednost pod »C«	m ² 72,00	x (62.814.- x 0,25) =	1,130.652.-

Skupaj proizvodna vrednost 10,050.240.-
DDV – stopnja 8,5 % + 854.270.-

Skupaj reprodukcijske V_n vrednost 10,904.510.-

Obrabljenost objekta v danem primeru ni mogoče ugotoviti iz TABELLE I. ker je "n" večji od "N" zato sledi izračun:

$$\begin{aligned} \text{obrabljenost} &= \left(0,70 + 0,30 \times \frac{n - N}{A - N} \right) \times V_n = \\ &= \left(0,70 + 0,30 \times \frac{104 - 90}{160 - 90} \right) \times 10,904.510.- = - 8,287.428.- \end{aligned}$$

Dejanska vrednost na dan ocenjevanja je :
 $10,904.510.- - 8,287.872.- = 2,616.638.- \text{ SIT}$

Regijski faktor za Gorenjsko znaša 1,029 !

Reprodukcijska vrednost je :
 $2,616.638.- \times 1,029 = \text{zaokroženo } 2,693.000.- \text{ SIT}$

PRIMER - 5

Vrstna hiša v Izoli grajena leta 2001, podkletena in enonadstropna z nepohodnim podstrešjem. Hiša je še nedokončana in ni naseljena. Gradbena in obrtniška dela so izvedena do vključno IV.gradbene faze. Hiša je v vrsti kot vmesna !

Postopek izračuna:

1. Ugotovi se, da gre za stanovanjski objekt (skupina 04).

2. Ugotovi se, da je objekt podoben vzorčnemu objektu pod šifro 04 - 19 - 1

Posebnost je v tem, da je vrstna hiša nedograjena.

Njeni elementi so:

$V_n = 123.842.- \text{ SIT/m}^2$, $N = 100 \text{ let}$, $n = 2 \text{ leti}$, dograjenost do vključno IV. gradbene faze znaša 84 % povprečne gradbene cene.

3. Določitev neto tlorisne površine (po izjavah lastnika ali po izmerah upoštevaje predpis

SIST ISO 9836)

- prostori skupine »A« (vsi zaprti prostori vseh vrst)	132,00 m ²
- prostori skupine »B« (odprti pokriti prostori – lože, prostori kleti)	72,00 m ²
- prostori skupine »C« (odprti, nepokriti – balkoni, terase)	18,00 m ²

Skupna neto tlorisna površina 222,00 m²

4. Določitev reprodukcijske vrednosti:

Vrednost pod »A«	m ² 132,00 x (123.842.- x 1,00) =	16,347.144.-
Vrednost pod »B«	m ² 72,00 x (123.842.- x 0,50) =	4,458.312.-
Vrednost pod »C«	m ² 18,00 x (123.842.- x 0,25) =	557.289.-

Skupaj proizvodna vrednost 21,362.745.-

Dograjeno do vključno IV. gradbene faze :

21,362.745.- x 0,84 = 17,944.706.-

DDV – stopnja 8,5 % + 1,525.300.-

Skupaj reprodukcijske Vn vrednost 19,470.006.-

Neodpisana vrednost, ki jo odčitamo v TABELI I..(n = 2, N = 100) znaša (98 % + 0,8 %) = 98,8 %.

Dejanska vrednost na dan ocenjevanja :

19,470.006.- x 0,988 = 19,236.366.- SIT

Regijski faktor za obalno kraško področje znaša 1.202!

Reprodukcijska vrednost je :

19,236.366.- x 1,202 = **zaokroženo 23,122.000.- SIT**

PRIMER - 6 :

Garažna hiša TRIPLEX, grajena v Novem mestu leta 1983 v masivni armirano betonski izvedbi. Ima tri etaže, dovozne AB rampe in stopnišča za dostop v kletno in nadstropno etažo. Kritina valoviti salonit, opremljena z nadometno elektro instalacijo in skupnim vodovodom na platoju. Vrata boksov so dvokrilna masivna.

Postopek izračuna:

1. Ugotovi se, da gre za objekt za motorni promet (skupina 07)

2. Ugotovi se, da je objekt podoben vzorčnemu objektu pod šifro 07 - 01 - 1 z elementi : $V_n = 80.422.- \text{ SIT/m}^2$, $N = 100 \text{ let}$, $n = 20 \text{ let}$

3. Določitev neto tlorisne površine (po izjavah lastnika ali po izmerah upošteva je predpis

SIST ISO 9836)

- prostori skupine »A« (vsi zaprti prostori – boksi) 762,00 m²
- prostori skupine »B« (odprti pokriti prostori – platoji) 270,00 m²

- prostori skupine »C« (pritličje – nadstreški) 144,00 m²

Skupna neto tlorisna površina 1.176,00 m²

4. Določitev reprodukcijske vrednosti:

Vrednost pod »A« m² 762,00 x (80.422.- x 1,00) = 61,281.564.-
Vrednost pod »B« m² 270,00 x (80.422.- x 0,50) = 21,713.940.-
Vrednost pod »C« m² 144,00 x (80.422.- x 0,25) = 2,895.192.-

Skupaj proizvodna vrednost 85,890.696.-
DDV – stopnja 20,0 % + 17,178.139.-

Skupaj reprodukcijske Vn vrednost 103,068.835.-

Neodpisana vrednost, ki jo odčitamo v TABELI II. ($n = 20$, $N = 100$) znaša 84.0 %

Dejanska vrednost na dan ocenjevanja :
 $103,068.835.- \times 0,84 = 86,577.822.-$

Regijski faktor za Dolenjsko znaša 1,065 !

Reprodukcijska vrednost je:
 $86,577.822.- \times 1,085 = \text{zaokroženo } 93,937.000.- \text{ SIT}$

PRIMER IZRAČUNA REPRODUKCIJSKE VREDNOSTI PREMIČNINE:

Kmet želi vedeti ceno delolovnega stroja obračalnik UTO 2050, katerega je nabavil leta 1995 ($n = 8 \text{ let}$). V garancijskem listu piše, da je življenska doba stroja (N) 15 let. Prodajna cena obračalnika je v kmetijski zadrugi v času izvedbe ocenjevanja 330.500.-SIT (povzeto po "Kmečkem glasu", ki skoraj vsak teden objavlja cene raznih delovnih strojev. Možni so tudi drugi viri.).

Običajno so objavljene maloprodajne cene, ki že vključujejo DDV. Vsekakor se je o tem potrebno prepričati. Če cena ne vključuje DDV-ja je potrebno k ceni prišteti še 20,0 % davka na dodano vrednost !

Reprodukcijska vrednost je :

- cena novega stroja 330.500.- SIT + DDV (če ta ni vključen) manj amortizacija

- neodpisana vrednost po TAB III. ($n = 8$, $N = 15$) znaša 47 %

- reprodukcijska vrednost znaša :

$$(330.500.- \times 1,20) \times 0,47 = 186.402.- \text{ Zaokroženo } 186.000.- \text{ SIT}$$

KOREKCIJSKI KOLIČNIKI (Kk)

za izračun »približne« reprodukcijske vrednosti ob upoštevanju zunanjih bruto izmer objekta (zastavljenih etažnih površin tlorisa objektov.)

Navedeni korekcijski količniki služijo kot priloga k "Katalogu vzorčnih gradbenih objektov in priložniku za vrednotenje nadomestne vrednosti gradbenih objektov".

<u>Vrsta objekta</u>	<u>Korekcijski količnik (Kk)</u>
Montažne hiše	0,90
Vrstne hiše	0,88
Novejše zidane hiše	0,80
Starejše zidane hiše	0,65
Novejši, večji gospodarski objekti	0,90
Starejši, manjši gospodarski objekti	0,75
Lesene lope, skednji, seniki	0,95
Proizvodne, obrtne, kmetijske in industrijske hale	0,92

Uporaba teh korekcijskih količnikov omogoča na podlagi podatkov KATALOGA in PRILOGE "približni izračun neto tlorisne površine za obravnavani objekt z upoštevanjem zunanjih tlorisnih mer.

Pri izračunavanju pa moramo obvezno upoštevati vse etaže in ugotovljene bruto površine objekta ter jih razvrstiti v skupine I – II – III, ki so predstavljene na obrazcu za obračun.