

Priloga 8

MODEL VREDNOTENJA ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti.....	3
2	Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele	7
2.1	Vrednostne cone	7
2.2	Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni	7
2.3	Vrednostne tabele	9
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.....	17
3.1	Obnove.....	17
3.1.1	Tabela faktorjev obnov	17
3.2	Lastnosti dela stavbe	18
3.2.1	Točkovnik lastnosti	18
3.2.2	Točkovni razredi in faktorji lastnosti.....	18
3.3	Nosilna konstrukcija.....	19
3.3.1	Faktor nosilne konstrukcije	19

MODEL VREDNOTENJA ZA POSEBNO INDUSTRIJO (INP)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = V_{inp} + V_{zps}$$

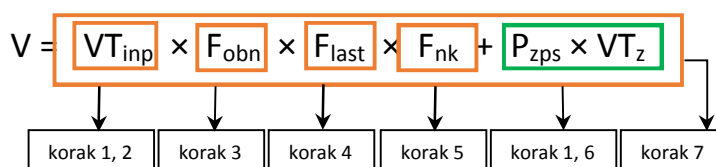
$$V = VT_{inp} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_{zps} \times VT_z$$

Tabela 1: Oznake in opis oznak za izračun posplošene vrednosti po modelu za posebno industrijo (INP)

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu INP
V_{inp}	Vrednost dela stavbe po modelu INP
V_{zps}	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu INP
VT_{inp}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu INP
F_{obn}	Faktor obnov
F_{last}	Faktor lastnosti
F_{nk}	Faktor nosilne konstrukcije
P_{zps}	Površina zemljišča pod stavbo, ki ga upoštevamo pri delu stavbe. Izračuna se kot odstotek neto tlorisne površine dela stavbe glede na neto tlorisno površino stavbe. Zaokrožen je na 4 decimalna mesta.
VT_z	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča pod stavbo po modelu INP

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za posebno industrijo (INP)



Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

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

Dodatni pogoji pripisa:

- Kadar se z modelom vrednotijo deli stavb z njihovimi pripadajočimi zemljišči, se za določitev vrednostne cone vzame centroid stavbe.
- Če je centroid natančno na meji dveh vrednostnih con, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven.
- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono in oddaljenost od nje ni večja kot 500 m, se določi najbližja vrednostna cona. Če je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno

enaka, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven. Če je oddaljenost centroida od najbližje vrednostne cone večja od 500 m, se enoti vrednotenja ne izračuna vrednost.

Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe na podlagi leta izgradnje in velikosti

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja vrednostni ravni, določeni v koraku 1. Vrednostna tabela je dostopna v poglavju 2.3 Vrednostne tabele. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in velikost.

Velikost je glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe določena na dva načina in je lahko enaka neto tlorisni površini ali pa prostornini dela stavbe:

Dejanska raba	Velikost
del stavbe ima dejansko rabo 18 – del stavbe za težko industrijo	neto tlorisna površina dela stavbe v m ²
del stavbe ima dejansko rabo 20 – del stavbe z rezervoarjem, silosi	prostornina dela stavbe v m ³

Na osnovi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m² ali m³, ki ga pri izračunu pomnožimo z velikostjo, ki presega velikost osnove. Vrednost iz vrednostne tabele dobimo s seštevkem vrednosti za osnovo in vrednosti dodatnih m² ali m³.

Tabela 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za posebno industrijo (INP)

Velikost (m ² oz. m ³)		Leto izgradnje				
		–	–	–	–	–
–	Osnova					
	Dodatni m ² oz. m ³					
–	Osnova					
	Dodatni m ² oz. m ³					
–	Osnova					
	Dodatni m ² oz. m ³					

Dodatni pogoj pripisa:

- Za dele stavb z dejansko rabo 20 – del stavbe z rezervoarjem, silos, se kot velikost upošteva prostornina. Če ima del stavbe prostornino enako 0 ali ni podatka, se kot velikost uporabi površina dela stavbe.

Korak 3: Določitev faktorja obnov

Za definiranje velikosti faktorja obnov se izračuna povprečno leto obnove dela stavbe.

Izračun povprečnega leta obnove:

$$L_{obn} = U_{fasade} \times L_{fasade} + U_{strehe} \times L_{strehe} + U_{oken} \times L_{oken} + U_{inštalacij} \times L_{inštalacij}$$

Tabela 3: Označe in opis oznak za določitev faktorja obnov po modelu za posebno industrijo (INP)

Oznaka	Opis oznake
L _{obn}	Povprečno leto obnove
L _{fasade}	Leto obnove fasade je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 80 let, se za leto obnove prevzame leto 1945. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{strehe}	Leto obnove strehe je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 80 let, se za leto obnove prevzame leto 1945. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{oken}	Leto obnove oken je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 80 let, se za leto obnove prevzame leto 1945. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.

Oznaka	Opis oznake
L _{inštalacij}	Leto obnove inštalacij je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 80 let, se za leto obnove prevzame leto 1945. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
U _{fasade}	Utež za obnovo fasade
U _{strehe}	Utež za obnovo strehe
U _{oken}	Utež za obnovo oken
U _{inštalacij}	Utež za obnovo inštalacij

Tabela 4: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za posebno industrijo (INP)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,20
Streha	0,60
Okna	0,10
Inštalacije	0,10

Na podlagi leta izgradnje in povprečnega leta obnov se določi faktor obnove.

Tabela 5: Prikaz strukture tabele faktorja obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnov				
	-	-	-	-	-
-			↓		
→					
-					

Tabela faktorja obnov je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 4: Določitev faktorja lastnosti

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. Točkovnik lastnosti je določen z dejansko rabo dela stavbe in razredi prostornin. 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 5: Določitev faktorja nosilne konstrukcije

Faktor nosilne konstrukcije je določen z materialom nosilne konstrukcije. Tabela faktorja nosilne konstrukcije je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 6: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo po modelu INP

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost m² zemljišča pod stavbo.

Tabela 6: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
-			
-			
-			
-			
-			

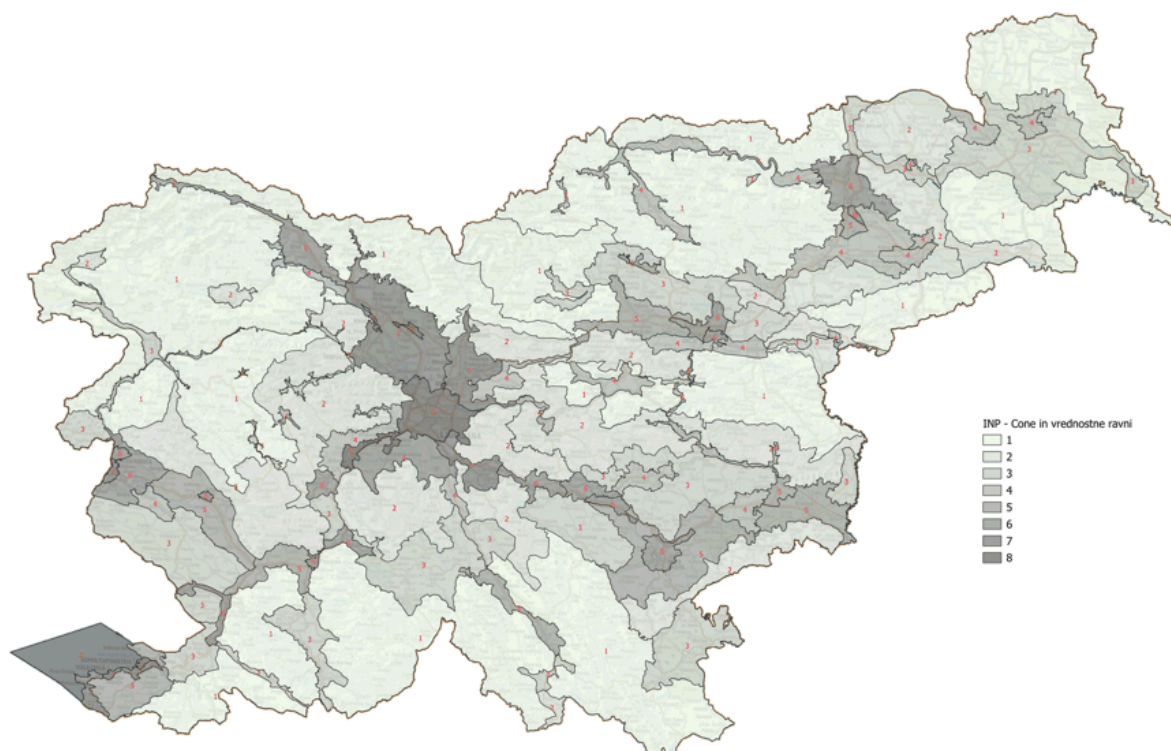
Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za model za posebno industrijo je predstavljena v poglavju 2.2 Vrednostne ravni.

Korak 7: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu INP

Z uporabo do zdaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 1 Enačbe in način izračuna vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvede tako, kot je določeno v 23. členu ZMVN-1.

2 Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele

2.1 Vrednostne cone



2.2 Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni

Referenčna enota modela za posebno industrijo (INP) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 18 – del stavbe za težko industrijo,
- velikost¹ je enaka 1.000 m²,
- površina zemljišča ²pod stavbo je enaka 2.000 m²,
- leto izgradnje je enako 2025 ali novejše (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- material nosilne konstrukcije je beton, železobetón.

¹ Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v poglavju 1, korak 2.

² Pripadajoče zemljišče pri modelu za posebno industrijo (INP) predstavlja delež zemljišča pod stavbo glede na razmerje neto tlorisnih površin delov stavbe v stavbi. Če ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med neto tlorisno površino posameznega dela stavbe in neto tlorisno površino celotne stavbe. V kolikor je neto tlorisna površina dela stavbe enaka ali manjša od 0 ali pa ni podatka o neto tlorisni površini dela stavbe, temu delu stavbe pripadajoče zemljišče ni določeno. Posledično se pripadajoče zemljišče k stavbi porazdeli na vse druge dele stavbe. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je vsota neto tlorisnih površin vseh delov stavbe (neto tlorisna površina stavbe) enaka 0, se upošteva, da je delež neto tlorisne površine dela stavbe glede na celotno neto tlorisno površino stavbe enak 0.

Tabela 7: Vrednostne ravni po modelu za posebno industrijo (INP)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	695.000	645.000	25
2	770.000	690.000	40
3	845.000	725.000	60
4	930.000	750.000	90
5	1.040.000	750.000	145
6	1.170.000	750.000	210
7	1.330.000	750.000	290
8	1.510.000	750.000	380

2.3 Vrednostne tabele

VREDNOSTNA RAVEN 1

Velikost (m ² ali m ³)		Leto izgradnje														
		- 1945	1946 1954	1955 1964	1965 1974	1975 1979	1980 1984	1985 1989	1990 1994	1995 1999	2000 2004	2005 2009	2010 2014	2015 2019	2020 2024	2025 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ² ali m ³	129	180,6	206,4	309,6	387	438,6	516	567,6	593,4	670,8	722,4	799,8	825,6	851,4	851,4
250 - 499	Osnova	32.250	45.150	51.600	77.400	96.750	109.650	129.000	141.900	148.350	167.700	180.600	199.950	206.400	212.850	212.850
	Dodatni m ² ali m ³	129	129	180,6	232,2	283,8	361,2	387	438,6	490,2	516	593,4	619,2	645	670,8	670,8
500 - 999	Osnova	64.500	77.400	96.750	135.450	167.700	199.950	225.750	251.550	270.900	296.700	328.950	354.750	367.650	380.550	380.550
	Dodatni m ² ali m ³	77,4	116,1	129	180,6	232,2	283,8	322,5	348,3	374,1	412,8	451,5	490,2	516	528,9	528,9
1000 - 1999	Osnova	103.200	135.450	161.250	225.750	283.800	341.850	387.000	425.700	457.950	503.100	554.700	599.850	625.650	645.000	645.000
	Dodatni m ² ali m ³	83,85	109,65	129	180,6	225,75	270,9	309,6	341,85	367,65	399,9	445,05	477,3	503,1	516	516
2000 - 4999	Osnova	187.050	245.100	290.250	406.350	509.550	612.750	696.600	767.550	825.600	903.000	999.750	1.077.150	1.128.750	1.161.000	1.161.000
	Dodatni m ² ali m ³	70,95	94,82	114,17	159,32	199,95	240,59	270,9	296,7	320,57	352,82	387	421,19	436,67	451,5	451,5
5000 - 9999	Osnova	399.900	528.900	632.100	883.650	1.109.400	1.335.150	1.509.300	1.657.650	1.786.650	1.960.800	2.160.750	2.341.350	2.438.100	2.515.500	2.515.500
	Dodatni m ² ali m ³	60,63	78,69	92,88	130,29	163,83	197,37	224,46	247,68	265,74	291,54	322,5	347,01	363,78	374,1	374,1
10000 - 19999	Osnova	703.050	922.350	1.096.500	1.535.100	1.928.550	2.322.000	2.631.600	2.896.050	3.115.350	3.418.500	3.773.250	4.076.400	4.257.000	4.386.000	4.386.000
	Dodatni m ² ali m ³	39,99	52,89	63,21	88,37	110,94	133,52	150,93	165,77	178,67	196,73	216,08	234,14	243,81	251,55	251,55
20000 -	Osnova	1.102.950	1.451.250	1.728.600	2.418.750	3.037.950	3.657.150	4.140.900	4.553.700	4.902.000	5.385.750	5.934.000	6.417.750	6.695.100	6.901.500	6.901.500
	Dodatni m ² ali m ³	27,09	35,48	41,93	58,7	73,53	89,01	100,62	110,94	119,33	130,94	144,48	156,09	162,54	167,7	167,7

VREDNOSTNA RAVEN 2

Velikost (m ² ali m ³)		Leto izgradnje														
		- 1945	1946 1954	1955 1964	1965 1974	1975 1979	1980 1984	1985 1989	1990 1994	1995 1999	2000 2004	2005 2009	2010 2014	2015 2019	2020 2024	2025
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ² ali m ³	138	193,2	220,8	331,2	414	469,2	552	607,2	634,8	717,6	772,8	855,6	883,2	910,8	910,8
250 - 499	Osnova	34.500	48.300	55.200	82.800	103.500	117.300	138.000	151.800	158.700	179.400	193.200	213.900	220.800	227.700	227.700
	Dodatni m ² ali m ³	138	138	193,2	248,4	303,6	386,4	414	469,2	524,4	552	634,8	662,4	690	717,6	717,6
500 - 999	Osnova	69.000	82.800	103.500	144.900	179.400	213.900	241.500	269.100	289.800	317.400	351.900	379.500	393.300	407.100	407.100
	Dodatni m ² ali m ³	82,8	124,2	138	193,2	248,4	303,6	345	372,6	400,2	441,6	483	524,4	552	565,8	565,8
1000 - 1999	Osnova	110.400	144.900	172.500	241.500	303.600	365.700	414.000	455.400	489.900	538.200	593.400	641.700	669.300	690.000	690.000
	Dodatni m ² ali m ³	89,7	117,3	138	193,2	241,5	289,8	331,2	365,7	393,3	427,8	476,1	510,6	538,2	552	552
2000 - 4999	Osnova	200.100	262.200	310.500	434.700	545.100	655.500	745.200	821.100	883.200	966.000	1.069.500	1.152.300	1.207.500	1.242.000	1.242.000
	Dodatni m ² ali m ³	75,9	101,43	122,13	170,43	213,9	257,37	289,8	317,4	342,93	377,43	414	450,57	467,13	483	483
5000 - 9999	Osnova	427.800	565.800	676.200	945.300	1.186.800	1.428.300	1.614.600	1.773.300	1.911.300	2.097.600	2.311.500	2.504.700	2.608.200	2.691.000	2.691.000
	Dodatni m ² ali m ³	64,86	84,18	99,36	139,38	175,26	211,14	240,12	264,96	284,28	311,88	345	371,22	389,16	400,2	400,2
10000 - 19999	Osnova	752.100	986.700	1.173.000	1.642.200	2.063.100	2.484.000	2.815.200	3.098.100	3.332.700	3.657.000	4.036.500	4.360.800	4.554.000	4.692.000	4.692.000
	Dodatni m ² ali m ³	42,78	56,58	67,62	94,53	118,68	142,83	161,46	177,33	191,13	210,45	231,15	250,47	260,82	269,1	269,1
20000 -	Osnova	1.179.900	1.552.500	1.849.200	2.587.500	3.249.900	3.912.300	4.429.800	4.871.400	5.244.000	5.761.500	6.348.000	6.865.500	7.162.200	7.383.000	7.383.000
	Dodatni m ² ali m ³	28,98	37,95	44,85	62,79	78,66	95,22	107,64	118,68	127,65	140,07	154,56	166,98	173,88	179,4	179,4

VREDNOSTNA RAVEN 3

Velikost (m2 ali m3)		Leto izgradnje														
		-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
		1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	2024	-
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2 ali m3	145	203	232	348	435	493	580	638	667	754	812	899	928	957	957
250 - 499	Osnova	36.250	50.750	58.000	87.000	108.750	123.250	145.000	159.500	166.750	188.500	203.000	224.750	232.000	239.250	239.250
	Dodatni m2 ali m3	145	145	203	261	319	406	435	493	551	580	667	696	725	754	754
500 - 999	Osnova	72.500	87.000	108.750	152.250	188.500	224.750	253.750	282.750	304.500	333.500	369.750	398.750	413.250	427.750	427.750
	Dodatni m2 ali m3	87	130,5	145	203	261	319	362,5	391,5	420,5	464	507,5	551	580	594,5	594,5
1000 - 1999	Osnova	116.000	152.250	181.250	253.750	319.000	384.250	435.000	478.500	514.750	565.500	623.500	674.250	703.250	725.000	725.000
	Dodatni m2 ali m3	94,25	123,25	145	203	253,75	304,5	348	384,25	413,25	449,5	500,25	536,5	565,5	580	580
2000 - 4999	Osnova	210.250	275.500	326.250	456.750	572.750	688.750	783.000	862.750	928.000	1.015.000	1.123.750	1.210.750	1.268.750	1.305.000	1.305.000
	Dodatni m2 ali m3	79,75	106,58	128,33	179,08	224,75	270,43	304,5	333,5	360,33	396,58	435	473,43	490,83	507,5	507,5
5000 - 9999	Osnova	449.500	594.500	710.500	993.250	1.247.000	1.500.750	1.696.500	1.863.250	2.008.250	2.204.000	2.428.750	2.631.750	2.740.500	2.827.500	2.827.500
	Dodatni m2 ali m3	68,15	88,45	104,4	146,45	184,15	221,85	252,3	278,4	298,7	327,7	362,5	390,05	408,9	420,5	420,5
10000 - 19999	Osnova	790.250	1.036.750	1.232.500	1.725.500	2.167.750	2.610.000	2.958.000	3.255.250	3.501.750	3.842.500	4.241.250	4.582.000	4.785.000	4.930.000	4.930.000
	Dodatni m2 ali m3	44,95	59,45	71,05	99,33	124,7	150,08	169,65	186,33	200,83	221,13	242,88	263,18	274,05	282,75	282,75
20000 -	Osnova	1.239.750	1.631.250	1.943.000	2.718.750	3.414.750	4.110.750	4.654.500	5.118.500	5.510.000	6.053.750	6.670.000	7.213.750	7.525.500	7.757.500	7.757.500
	Dodatni m2 ali m3	30,45	39,88	47,13	65,98	82,65	100,05	113,1	124,7	134,13	147,18	162,4	175,45	182,7	188,5	188,5

VREDNOSTNA RAVEN 4

Velikost (m2 ali m3)		Leto izgradnje														
		-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
		1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	2024	-
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2 ali m3	150	210	240	360	450	510	600	660	690	780	840	930	960	990	990
250 - 499	Osnova	37.500	52.500	60.000	90.000	112.500	127.500	150.000	165.000	172.500	195.000	210.000	232.500	240.000	247.500	247.500
	Dodatni m2 ali m3	150	150	210	270	330	420	450	510	570	600	690	720	750	780	780
500 - 999	Osnova	75.000	90.000	112.500	157.500	195.000	232.500	262.500	292.500	315.000	345.000	382.500	412.500	427.500	442.500	442.500
	Dodatni m2 ali m3	90	135	150	210	270	330	375	405	435	480	525	570	600	615	615
1000 - 1999	Osnova	120.000	157.500	187.500	262.500	330.000	397.500	450.000	495.000	532.500	585.000	645.000	697.500	727.500	750.000	750.000
	Dodatni m2 ali m3	97,5	127,5	150	210	262,5	315	360	397,5	427,5	465	517,5	555	585	600	600
2000 - 4999	Osnova	217.500	285.000	337.500	472.500	592.500	712.500	810.000	892.500	960.000	1.050.000	1.162.500	1.252.500	1.312.500	1.350.000	1.350.000
	Dodatni m2 ali m3	82,5	110,25	132,75	185,25	232,5	279,75	315	345	372,75	410,25	450	489,75	507,75	525	525
5000 - 9999	Osnova	465.000	615.000	735.000	1.027.500	1.290.000	1.552.500	1.755.000	1.927.500	2.077.500	2.280.000	2.512.500	2.722.500	2.835.000	2.925.000	2.925.000
	Dodatni m2 ali m3	70,5	91,5	108	151,5	190,5	229,5	261	288	309	339	375	403,5	423	435	435
10000 - 19999	Osnova	817.500	1.072.500	1.275.000	1.785.000	2.242.500	2.700.000	3.060.000	3.367.500	3.622.500	3.975.000	4.387.500	4.740.000	4.950.000	5.100.000	5.100.000
	Dodatni m2 ali m3	46,5	61,5	73,5	102,75	129	155,25	175,5	192,75	207,75	228,75	251,25	272,25	283,5	292,5	292,5
20000 -	Osnova	1.282.500	1.687.500	2.010.000	2.812.500	3.532.500	4.252.500	4.815.000	5.295.000	5.700.000	6.262.500	6.900.000	7.462.500	7.785.000	8.025.000	8.025.000
	Dodatni m2 ali m3	31,5	41,25	48,75	68,25	85,5	103,5	117	129	138,75	152,25	168	181,5	189	195	195

VREDNOSTNA RAVEN 5

Velikost (m2 ali m3)		Leto izgradnje														
		-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
		1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	2024	-
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2 ali m3	150	210	240	360	450	510	600	660	690	780	840	930	960	990	990
250 - 499	Osnova	37.500	52.500	60.000	90.000	112.500	127.500	150.000	165.000	172.500	195.000	210.000	232.500	240.000	247.500	247.500
	Dodatni m2 ali m3	150	150	210	270	330	420	450	510	570	600	690	720	750	780	780
500 - 999	Osnova	75.000	90.000	112.500	157.500	195.000	232.500	262.500	292.500	315.000	345.000	382.500	412.500	427.500	442.500	442.500
	Dodatni m2 ali m3	90	135	150	210	270	330	375	405	435	480	525	570	600	615	615
1000 - 1999	Osnova	120.000	157.500	187.500	262.500	330.000	397.500	450.000	495.000	532.500	585.000	645.000	697.500	727.500	750.000	750.000
	Dodatni m2 ali m3	97,5	127,5	150	210	262,5	315	360	397,5	427,5	465	517,5	555	585	600	600
2000 - 4999	Osnova	217.500	285.000	337.500	472.500	592.500	712.500	810.000	892.500	960.000	1.050.000	1.162.500	1.252.500	1.312.500	1.350.000	1.350.000
	Dodatni m2 ali m3	82,5	110,25	132,75	185,25	232,5	279,75	315	345	372,75	410,25	450	489,75	507,75	525	525
5000 - 9999	Osnova	465.000	615.000	735.000	1.027.500	1.290.000	1.552.500	1.755.000	1.927.500	2.077.500	2.280.000	2.512.500	2.722.500	2.835.000	2.925.000	2.925.000
	Dodatni m2 ali m3	70,5	91,5	108	151,5	190,5	229,5	261	288	309	339	375	403,5	423	435	435
10000 - 19999	Osnova	817.500	1.072.500	1.275.000	1.785.000	2.242.500	2.700.000	3.060.000	3.367.500	3.622.500	3.975.000	4.387.500	4.740.000	4.950.000	5.100.000	5.100.000
	Dodatni m2 ali m3	46,5	61,5	73,5	102,75	129	155,25	175,5	192,75	207,75	228,75	251,25	272,25	283,5	292,5	292,5
20000 -	Osnova	1.282.500	1.687.500	2.010.000	2.812.500	3.532.500	4.252.500	4.815.000	5.295.000	5.700.000	6.262.500	6.900.000	7.462.500	7.785.000	8.025.000	8.025.000
	Dodatni m2 ali m3	31,5	41,25	48,75	68,25	85,5	103,5	117	129	138,75	152,25	168	181,5	189	195	195

VREDNOSTNA RAVEN 6

Velikost (m2 ali m3)		Leto izgradnje														
		- 1945	1946 1954	1955 1964	1965 1974	1975 1979	1980 1984	1985 1989	1990 1994	1995 1999	2000 2004	2005 2009	2010 2014	2015 2019	2020 2024	2025
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2 ali m3	150	210	240	360	450	510	600	660	690	780	840	930	960	990	990
250 - 499	Osnova	37.500	52.500	60.000	90.000	112.500	127.500	150.000	165.000	172.500	195.000	210.000	232.500	240.000	247.500	247.500
	Dodatni m2 ali m3	150	150	210	270	330	420	450	510	570	600	690	720	750	780	780
500 - 999	Osnova	75.000	90.000	112.500	157.500	195.000	232.500	262.500	292.500	315.000	345.000	382.500	412.500	427.500	442.500	442.500
	Dodatni m2 ali m3	90	135	150	210	270	330	375	405	435	480	525	570	600	615	615
1000 - 1999	Osnova	120.000	157.500	187.500	262.500	330.000	397.500	450.000	495.000	532.500	585.000	645.000	697.500	727.500	750.000	750.000
	Dodatni m2 ali m3	97,5	127,5	150	210	262,5	315	360	397,5	427,5	465	517,5	555	585	600	600
2000 - 4999	Osnova	217.500	285.000	337.500	472.500	592.500	712.500	810.000	892.500	960.000	1.050.000	1.162.500	1.252.500	1.312.500	1.350.000	1.350.000
	Dodatni m2 ali m3	82,5	110,25	132,75	185,25	232,5	279,75	315	345	372,75	410,25	450	489,75	507,75	525	525
5000 - 9999	Osnova	465.000	615.000	735.000	1.027.500	1.290.000	1.552.500	1.755.000	1.927.500	2.077.500	2.280.000	2.512.500	2.722.500	2.835.000	2.925.000	2.925.000
	Dodatni m2 ali m3	70,5	91,5	108	151,5	190,5	229,5	261	288	309	339	375	403,5	423	435	435
10000 - 19999	Osnova	817.500	1.072.500	1.275.000	1.785.000	2.242.500	2.700.000	3.060.000	3.367.500	3.622.500	3.975.000	4.387.500	4.740.000	4.950.000	5.100.000	5.100.000
	Dodatni m2 ali m3	46,5	61,5	73,5	102,75	129	155,25	175,5	192,75	207,75	228,75	251,25	272,25	283,5	292,5	292,5
20000 -	Osnova	1.282.500	1.687.500	2.010.000	2.812.500	3.532.500	4.252.500	4.815.000	5.295.000	5.700.000	6.262.500	6.900.000	7.462.500	7.785.000	8.025.000	8.025.000
	Dodatni m2 ali m3	31,5	41,25	48,75	68,25	85,5	103,5	117	129	138,75	152,25	168	181,5	189	195	195

VREDNOSTNA RAVEN 7

Velikost (m ² ali m ³)		Leto izgradnje														
		-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
		1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	2024	-
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ² ali m ³	150	210	240	360	450	510	600	660	690	780	840	930	960	990	990
250 - 499	Osnova	37.500	52.500	60.000	90.000	112.500	127.500	150.000	165.000	172.500	195.000	210.000	232.500	240.000	247.500	247.500
	Dodatni m ² ali m ³	150	150	210	270	330	420	450	510	570	600	690	720	750	780	780
500 - 999	Osnova	75.000	90.000	112.500	157.500	195.000	232.500	262.500	292.500	315.000	345.000	382.500	412.500	427.500	442.500	442.500
	Dodatni m ² ali m ³	90	135	150	210	270	330	375	405	435	480	525	570	600	615	615
1000 - 1999	Osnova	120.000	157.500	187.500	262.500	330.000	397.500	450.000	495.000	532.500	585.000	645.000	697.500	727.500	750.000	750.000
	Dodatni m ² ali m ³	97,5	127,5	150	210	262,5	315	360	397,5	427,5	465	517,5	555	585	600	600
2000 - 4999	Osnova	217.500	285.000	337.500	472.500	592.500	712.500	810.000	892.500	960.000	1.050.000	1.162.500	1.252.500	1.312.500	1.350.000	1.350.000
	Dodatni m ² ali m ³	82,5	110,25	132,75	185,25	232,5	279,75	315	345	372,75	410,25	450	489,75	507,75	525	525
5000 - 9999	Osnova	465.000	615.000	735.000	1.027.500	1.290.000	1.552.500	1.755.000	1.927.500	2.077.500	2.280.000	2.512.500	2.722.500	2.835.000	2.925.000	2.925.000
	Dodatni m ² ali m ³	70,5	91,5	108	151,5	190,5	229,5	261	288	309	339	375	403,5	423	435	435
10000 - 19999	Osnova	817.500	1.072.500	1.275.000	1.785.000	2.242.500	2.700.000	3.060.000	3.367.500	3.622.500	3.975.000	4.387.500	4.740.000	4.950.000	5.100.000	5.100.000
	Dodatni m ² ali m ³	46,5	61,5	73,5	102,75	129	155,25	175,5	192,75	207,75	228,75	251,25	272,25	283,5	292,5	292,5
20000 -	Osnova	1.282.500	1.687.500	2.010.000	2.812.500	3.532.500	4.252.500	4.815.000	5.295.000	5.700.000	6.262.500	6.900.000	7.462.500	7.785.000	8.025.000	8.025.000
	Dodatni m ² ali m ³	31,5	41,25	48,75	68,25	85,5	103,5	117	129	138,75	152,25	168	181,5	189	195	195

VREDNOSTNA RAVEN 8

Velikost (m ² ali m ³)		Leto izgradnje														
		-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
		1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	2024	-
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ² ali m ³	150	210	240	360	450	510	600	660	690	780	840	930	960	990	990
250 - 499	Osnova	37.500	52.500	60.000	90.000	112.500	127.500	150.000	165.000	172.500	195.000	210.000	232.500	240.000	247.500	247.500
	Dodatni m ² ali m ³	150	150	210	270	330	420	450	510	570	600	690	720	750	780	780
500 - 999	Osnova	75.000	90.000	112.500	157.500	195.000	232.500	262.500	292.500	315.000	345.000	382.500	412.500	427.500	442.500	442.500
	Dodatni m ² ali m ³	90	135	150	210	270	330	375	405	435	480	525	570	600	615	615
1000 - 1999	Osnova	120.000	157.500	187.500	262.500	330.000	397.500	450.000	495.000	532.500	585.000	645.000	697.500	727.500	750.000	750.000
	Dodatni m ² ali m ³	97,5	127,5	150	210	262,5	315	360	397,5	427,5	465	517,5	555	585	600	600
2000 - 4999	Osnova	217.500	285.000	337.500	472.500	592.500	712.500	810.000	892.500	960.000	1.050.000	1.162.500	1.252.500	1.312.500	1.350.000	1.350.000
	Dodatni m ² ali m ³	82,5	110,25	132,75	185,25	232,5	279,75	315	345	372,75	410,25	450	489,75	507,75	525	525
5000 - 9999	Osnova	465.000	615.000	735.000	1.027.500	1.290.000	1.552.500	1.755.000	1.927.500	2.077.500	2.280.000	2.512.500	2.722.500	2.835.000	2.925.000	2.925.000
	Dodatni m ² ali m ³	70,5	91,5	108	151,5	190,5	229,5	261	288	309	339	375	403,5	423	435	435
10000 - 19999	Osnova	817.500	1.072.500	1.275.000	1.785.000	2.242.500	2.700.000	3.060.000	3.367.500	3.622.500	3.975.000	4.387.500	4.740.000	4.950.000	5.100.000	5.100.000
	Dodatni m ² ali m ³	46,5	61,5	73,5	102,75	129	155,25	175,5	192,75	207,75	228,75	251,25	272,25	283,5	292,5	292,5
20000 -	Osnova	1.282.500	1.687.500	2.010.000	2.812.500	3.532.500	4.252.500	4.815.000	5.295.000	5.700.000	6.262.500	6.900.000	7.462.500	7.785.000	8.025.000	8.025.000
	Dodatni m ² ali m ³	31,5	41,25	48,75	68,25	85,5	103,5	117	129	138,75	152,25	168	181,5	189	195	195

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

3.1 Obnove

3.1.1 Tabela faktorjev obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove														
	- 1945	1946 -	1955 -	1965 -	1975 -	1980 -	1985 - 1989	1990 -	1995 -	2000 -	2005 -	2010 -	2015 -	2020 -	2025 -
	1954	1964	1974	1979	1984	1994	1999	2004	2009	2014	2019	2024	2024	2024	2025
- 1945	1,00	1,23	1,33	1,44	1,54	1,64	1,74	1,84	1,90	2,02	2,08	2,13	2,17	2,19	2,22
1946 - 1954	1,00	1,00	1,19	1,30	1,37	1,49	1,57	1,68	1,78	1,86	1,94	1,99	2,00	2,02	2,05
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,16	1,26	1,36	1,42	1,54	1,56	1,63	1,68	1,73	1,83	1,85	1,88
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,28	1,35	1,45	1,49	1,54	1,61	1,65	1,69	1,71	1,74
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	1,24	1,33	1,41	1,47	1,52	1,59	1,62	1,64	1,67
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,18	1,31	1,37	1,43	1,48	1,51	1,54	1,57
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,35	1,39	1,41	1,44
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,13	1,15	1,22	1,26	1,28	1,31
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,07	1,12	1,16	1,17	1,20
2000 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,06	1,10	1,11	1,14
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04	1,06	1,09
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02
2020 - 2024	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2025 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

3.2 Lastnosti dela stavbe

3.2.1 Točkovnik lastnosti

Opis	Točke
Osnova – dejanska raba	
Dejanska raba	
18 – del stavbe za težko industrijo	60
20 – del stavbe z rezervoarjem, silos	0
Razredi prostornin in vpliv na vrednost rezervoarjev	
Razredi prostornin (velja samo za dejansko rabo s šifro: 20 – del stavbe z rezervoarjem, silos)	
0 ≤ prostornina [m ³] ≤ 500 ali ni podatka o prostornini	60
500 < prostornina [m ³] ≤ 1.000	50
1000 < prostornina [m ³] ≤ 3.000	40
3000 < prostornina [m ³] ≤ 10.000	30
10000 < prostornina [m ³] ≤ 20.000	20
Prostornina [m ³] > 20.000	10
Prostornina [m ³] se ne upošteva	0

3.2.2 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	10	0,57
2	11	20	0,64
3	21	30	0,72
4	31	40	0,80
5	41	50	0,87
6	51	120	1,00

3.3 Nosilna konstrukcija

3.3.1 Faktor nosilne konstrukcije

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	0,78
Beton, železobeton ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Kamen	0,45
Les	0,45
Kombinacija različnih materialov	0,78
Kovinska konstrukcija	1,00
Montažna gradnja	0,60
Drug material	0,78