

Priloga 4

MODEL VREDNOTENJA ZA PISARNE (PPP)

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	8
2.3	Vrednostne tabele	9
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji	29
3.1	Obnove	29
3.1.1	Tabela faktorjev obnov	29
3.2	Lastnosti dela stavbe	29
3.2.1	Točkovnik lastnosti	29
3.2.2	Točkovni razredi in faktorji lastnosti	30
3.3	Vpliv prostora (2) lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe	30
3.3.1	Faktorji ozitoma enačbe prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe	30

MODEL VREDNOTENJA ZA PISARNE (PPP)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = V_{\text{ppp}} + V_{\text{dp}}$$

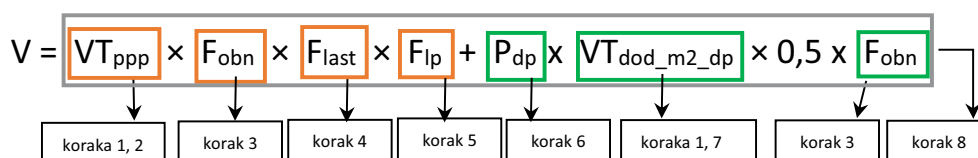
$$V = VT_{\text{ppp}} \times F_{\text{obn}} \times F_{\text{last}} \times F_{\text{lp}} + P_{\text{dp}} \times VT_{\text{dod_m2_dp}} \times 0,5 \times F_{\text{obn}}$$

Tabela 1: Oznake in opis oznak za izračun posplošene vrednosti po modelu za pisarne (PPP)

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem ¹ po modelu PPP
V_{ppp}	Vrednost pisarne po modelu PPP
V_{dp}	Vrednost dodatnih površin prostorov, ki pripadajo pisarni po modelu PPP
VT_{ppp}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na ustrezen stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu PPP
F_{obn}, F_{obn}	Faktor obnov
F_{last}	Faktor lastnosti
F_{lp}	Faktor prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe
P_{dp}	Površina dodatnih prostorov po modelu PPP
VT_{dod_m2_dp}	Vrednost dodatnega m ² iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za površino dodatnih prostorov po modelu PPP

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za pisarne (PPP)



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 določita vrednostna cona, v kateri nepremičnina leži, in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za pisarne so predstavljene v poglavju 2.1 Vrednostne cone.

¹ Pripadajoče zemljišče pri modelu za pisarne (PPP) predstavlja delež zemljišča pod stavbo glede na razmerje 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 površino celotne stavbe. Če 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 stavb. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je vsota površin vseh delov stavb (površina stavbe) enaka 0, se upošteva, da je delež neto tlorisne površine dela stavbe glede na celotno površino stavbe enak 0.

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 od 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 s pripadajočim zemljiščem na podlagi leta izgradnje in velikosti

Izbere se tista vrednostna tabela, ki ustreza 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 enaka vsoti površin posameznih prostorov dela stavbe:

$$\text{velikost} = (2) \text{ lokal, prodajalna} + (3) \text{ poslovni prostor} + (4) \text{ prostor za množično uporabo} + 0,5 \times (6) \text{ garaža} + 0,5 \times (7) \text{ garažni parkirni prostor} + 0,4 \times (17) \text{ nedokončan prostor}$$

Na podlagi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m², 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.

Tabela 2: Prikaz sestave vrednostne tabele po modelu za pisarne (PPP)

Velikost (m ²)		Leto izgradnje				
		–	–	–	–	–
–	Osnova					
	Dodatni m ²					
–	Osnova					
	Dodatni m ²					
–	Osnova					
	Dodatni m ²					

Korak 3: Določitev faktorja obnov

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

Izračun povprečnega leta obnov:

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

Tabela 3: Oznake in opis oznak za določitev faktorja obnov po modelu za pisarne (PPP)

Oznaka	Opis oznake
L_{obn}	Povprečno leto obnov, zaokroženo na celo leto.
L_{fasade}	Leto obnove fasade je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 60 let, se za leto obnove prevzame leto 1965. 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 60 let, se za leto obnove prevzame leto 1965. 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 60 let, se za leto obnove prevzame leto 1965. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$L_{inštalacij}$	Leto obnove inštalacij je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 60 let, se za leto obnove prevzame leto 1965. 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 pisarne (PPP)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,15
Streha	0,30
Okna	0,20
Inštalacije	0,35

Na podlagi leta izgradnje in povprečnega leta obnov se iz tabele faktorja obnov določi faktor obnov.

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, lego v stavbi in dvigalom. 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.

Dodatni pogoj pripisa:

- Lega dela stavbe (klet, pritličje ali nadstropje) je izveden podatek, ki se ga v Evidenci vrednotenja nepremičnin določa na podlagi dveh podatkov iz katastra nepremičnin, in sicer na podlagi podatka o številki etaže glavnega vhoda v del stavbe in na podlagi podatka o številki etaže, ki je pritličje.

Korak 5: Določitev faktorja prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe

Kadar delu stavbe pripada prostor (2) lokal, prodajalna, se faktor prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe določi z enačbo, ki opredeljuje razmerja med različnimi površinami prostorov v odvisnosti od vrednostne ravni, v kateri je del stavbe. Tabela faktorja prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Atributoma pov_ppp in pov_ppl se površina določa glede na spodnjo tabelo.

Tabela 6: Enačba za izračun površine atributa pov_ppp in pov_ppl po modelu za pisarne (PPP)

Atribut	Površina prostora
pov_ppp	(3) poslovni prostor + (4) prostor za množično uporabo + 0,5 x (6) garaža + 0,5 x (7) garažni parkirni prostor + 0,4 x (17) nedokončan prostor.
pov_ppl	(2) lokal, prodajalna

Velikost je podatek o velikosti, opredeljen v koraku 2.

Korak 6: Določitev površine dodatnih prostorov po modelu PPP

Površino dodatnih prostorov (P_{dp}) se izračuna z različnima enačbama v odvisnosti od velikosti neto tlorisne površine dela stavbe.

Tabela 7: Enačba za izračun površine dodatnih prostorov po modelu za pisarne (PPP)

Neto tlorisna površina	Površina dodatnih prostorov
Neto tlorisna površina dela stavbe $\geq 100 \text{ m}^2$	$(0,7 \times \text{neto tlorisna površina dela stavbe}) - \text{velikost}$
Neto tlorisna površina dela stavbe $< 100 \text{ m}^2$	Neto tlorisna površina dela stavbe – velikost

Velikost je podatek o velikosti, opredeljen v koraku 2.

Dodatni pogoj pripisa:

- Kadar je površina dodatnih prostorov (P_{dp}) negativna, se za površino dodatnih prostorov vzame 0 m^2 . Postopek se določa prek funkcije $\text{MAX}(0, \text{izračun})$.

Korak 7: Določitev vrednosti dodatnega m^2 ($\text{VT}_{\text{dod_m2_dp}}$) iz vrednostne tabele za dodatne prostore dela stavbe s pripadajočim zemljiščem na osnovi leta izgradnje in velikosti

Izbere se tista vrednostna tabela, ki ustreza vrednostni ravni, določeni v koraku 1. Vrednostna tabela je dostopna v poglavju 2.3 Vrednostne tabele in je enaka tisti, ki je predstavljena v koraku 2. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in površina dodatnih prostorov (P_{dp}).

Na osnovi leta izgradnje in površine dodatnih prostorov (P_{dp}) iz vrednostne tabele določimo vrednost za dodatni m^2 .

Tabela 8: Prikaz sestave vrednostne tabele po modelu za stavbe za pisarne (PPP)

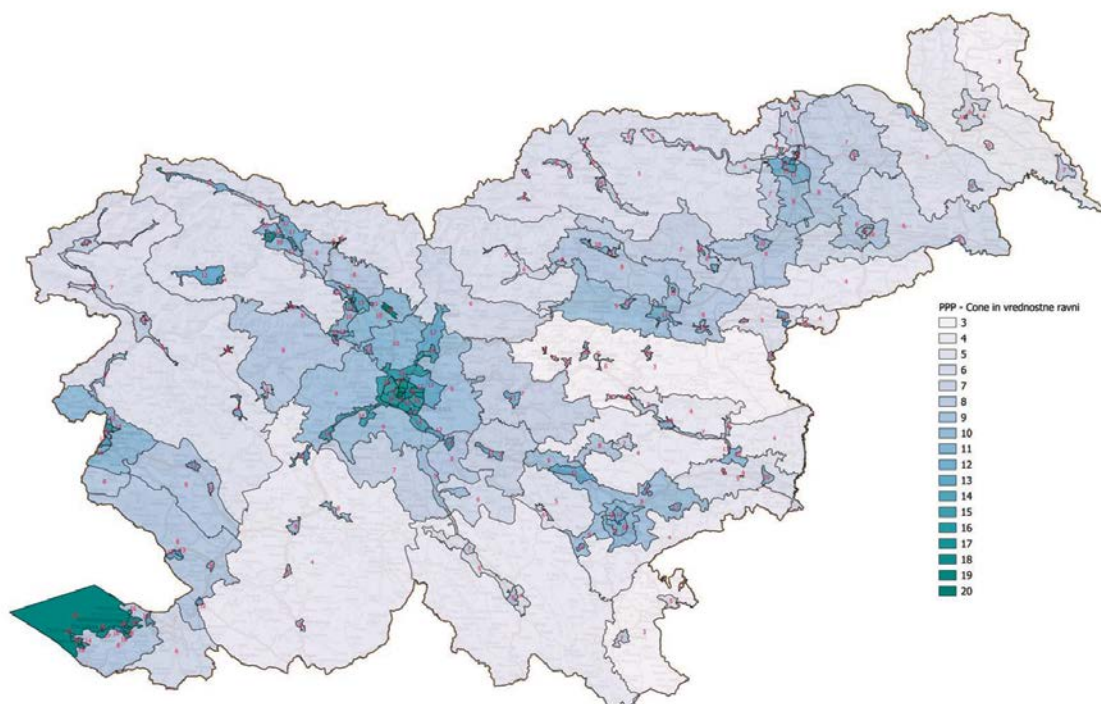
Velikost (m^2) -> površina dodatnih prostorov (m^2)		Leto izgradnje				
		–	–	–	–	–
–	Osnova					
	Dodatni m^2					
–	Osnova					
	Dodatni m^2					
–	Osnova					
	Dodatni m^2					

Korak 8: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu PPP

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 izvrši na način, ki je določen v 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 pisarne (PPP) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 9 – poslovni del stavbe (s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem),
- velikost² je enaka 30 m² (skupna površina prostorov (3) poslovni prostor in (4) prostor za množično uporabo),
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima dvigalo,
- del stavbe se nahaja v nadstropju,
- v 9 – poslovnem delu stavbe ni evidentiranih površin dodatnih prostorov (obstajajo le površine prostorov za izračun velikosti),
- v 9 – poslovnem delu stavbe ni evidentiranega prostora (2) lokal, prodajalna,
- v 9 – poslovnem delu stavbe ni evidentiranega prostora (6) garaža ali (7) garažni parkirni prostor,
- v 9 – poslovnem delu stavbe ni evidentiranega prostora (17) nedokončan prostor.

Tabela 9: Vrednostne ravni po modelu za pisarne (PPP)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	8.600	8.600
2	10.100	10.100
3	11.700	11.700
4	13.400	13.400
5	15.400	15.400
6	17.700	17.700
7	20.100	20.100
8	22.700	22.700
9	25.600	25.600
10	28.700	28.700
11	32.100	32.100
12	36.000	36.000
13	40.100	40.100
14	44.700	44.700
15	49.800	49.800
16	55.400	55.400
17	61.500	61.500
18	68.000	68.000
19	75.200	75.200
20	83.400	83.400

² Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v koraku 2 poglavja 1 Enačbe in način izračuna vrednosti.

2.3 Vrednostne tabele

Vrednostna raven 1

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	272,62	286,38	309,60	332,82	346,58	352,60	406,78	418,82	430,00
30-49	Osnova	8.170	8.600	9.288	9.976	10.406	10.578	12.212	12.556	12.900
	Dodatni m ²	262,30	266,60	292,40	313,90	322,50	331,10	378,40	391,30	404,20
50-99	Osnova	13.416	13.932	15.136	16.254	16.856	17.200	19.780	20.382	20.984
	Dodatni m ²	233,92	254,56	283,80	304,44	316,48	323,36	371,52	383,56	395,60
100-149	Osnova	25.112	26.660	29.326	31.476	32.680	33.368	38.356	39.560	40.764
	Dodatni m ²	235,64	247,68	271,76	297,56	309,60	314,76	361,20	369,80	
150-299	Osnova	36.894	39.044	42.914	46.354	48.160	49.106	56.416	58.050	59.770
	Dodatni m ²	211,56	224,46	241,66	264,88	281,22	287,24	329,38	334,54	344,00
300-599	Osnova	68.628	72.756	79.206	86.086	90.300	92.192	105.780	108.188	111.370
	Dodatni m ²	206,40	214,14	236,50	258,86	279,50	280,36	326,80	333,68	344,00
600-1.999	Osnova	130.548	136.998	150.156	163.658	174.236	176.214	203.820	208.292	214.570
	Dodatni m ²	199,52	213,28	227,90	250,26	256,28	264,02	321,64	332,82	342,28
2.000-4.999	Osnova	410.220	435.160	469.560	514.280	533.200	545.240	654.374	673.982	694.192
	Dodatni m ²	193,50	204,68	221,02	241,66	251,98	256,28	300,14	308,74	318,20
5.000-	Osnova	991.580	1.048.340	1.131.760	1.238.400	1.288.624	1.314.940	1.554.192	1.600.804	1.648.792
	Dodatni m ²	191,78	202,10	219,30	239,94	249,40	254,56	292,40	301,00	309,60

Vrednostna raven 2

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	320,17	336,33	363,60	390,87	407,03	414,10	477,73	491,87	505,00
30-49	Osnova	9.595	10.100	10.908	11.716	12.221	12.423	14.342	14.746	15.150
	Dodatni m ²	308,05	313,10	343,40	368,65	378,75	388,85	444,40	459,55	474,70
50-99	Osnova	15.756	16.362	17.776	19.089	19.796	20.200	23.230	23.937	24.644
	Dodatni m ²	274,72	298,96	333,30	357,54	371,68	379,76	436,32	450,46	464,60
100-149	Osnova	29.492	31.310	34.441	36.966	38.380	39.188	45.046	46.460	47.874
	Dodatni m ²	276,74	290,88	319,16	349,46	363,60	369,66	424,20	434,30	446,42
150-299	Osnova	43.329	45.854	50.399	54.439	56.560	57.671	66.256	68.175	70.195
	Dodatni m ²	248,46	263,61	283,81	311,08	330,27	337,34	386,83	392,89	404,00
300-599	Osnova	80.598	85.446	93.021	101.101	106.050	108.272	124.230	127.058	130.795
	Dodatni m ²	242,40	251,49	277,75	304,01	328,25	329,26	383,80	391,88	404,00
600-1.999	Osnova	153.318	160.893	176.346	192.203	204.626	206.949	239.370	244.622	251.995
	Dodatni m ²	234,32	250,48	267,65	293,91	300,98	310,07	377,74	390,87	401,98
2.000-4.999	Osnova	481.770	511.060	551.460	603.980	626.200	640.340	768.509	791.537	815.272
	Dodatni m ²	227,25	240,38	259,57	283,81	295,93	300,98	352,49	362,59	373,70
5.000-	Osnova	1.164.530	1.231.190	1.329.160	1.454.400	1.513.384	1.544.290	1.825.272	1.880.014	1.936.372
	Dodatni m ²	225,23	237,35	257,55	281,79	292,90	298,96	343,40	353,50	363,60

Vrednostna raven 3

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	370,89	389,61	421,20	452,79	471,51	479,70	553,41	569,79	585,00
30-49	Osnova	11.115	11.700	12.636	13.572	14.157	14.391	16.614	17.082	17.550
	Dodatni m ²	356,85	362,70	397,80	427,05	438,75	450,45	514,80	532,35	549,90
50-99	Osnova	18.252	18.954	20.592	22.113	22.932	23.400	26.910	27.729	28.548
	Dodatni m ²	318,24	346,32	386,10	414,18	430,56	439,92	505,44	521,82	538,20
100-149	Osnova	34.164	36.270	39.897	42.822	44.460	45.396	52.182	53.820	55.458
	Dodatni m ²	320,58	336,96	369,72	404,82	421,20	428,22	491,40	503,10	517,14
150-299	Osnova	50.193	53.118	58.383	63.063	65.520	66.807	76.752	78.975	81.315
	Dodatni m ²	287,82	305,37	328,77	360,36	382,59	390,78	448,11	455,13	468,00
300-599	Osnova	93.366	98.982	107.757	117.117	122.850	125.424	143.910	147.186	151.515
	Dodatni m ²	280,80	291,33	321,75	352,17	380,25	381,42	444,60	453,96	468,00
600-1.999	Osnova	177.606	186.381	204.282	222.651	237.042	239.733	277.290	283.374	291.915
	Dodatni m ²	271,44	290,16	310,05	340,47	348,66	359,19	437,58	452,79	465,66
2.000-4.999	Osnova	558.090	592.020	638.820	699.660	725.400	741.780	890.253	916.929	944.424
	Dodatni m ²	263,25	278,46	300,69	328,77	342,81	348,66	408,33	420,03	432,90
5.000-	Osnova	1.349.010	1.426.230	1.539.720	1.684.800	1.753.128	1.788.930	2.114.424	2.177.838	2.243.124
	Dodatni m ²	260,91	274,95	298,35	326,43	339,30	346,32	397,80	409,50	421,20

Vrednostna raven 4

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	424,78	446,22	482,40	518,58	540,02	549,40	633,82	652,58	670,00
30-49	Osnova	12.730	13.400	14.472	15.544	16.214	16.482	19.028	19.564	20.100
	Dodatni m ²	408,70	415,40	455,60	489,10	502,50	515,90	589,60	609,70	629,80
50-99	Osnova	20.904	21.708	23.584	25.326	26.264	26.800	30.820	31.758	32.696
	Dodatni m ²	364,48	396,64	442,20	474,36	493,12	503,84	578,88	597,64	616,40
100-149	Osnova	39.128	41.540	45.694	49.044	50.920	51.992	59.764	61.640	63.516
	Dodatni m ²	367,16	385,92	423,44	463,64	482,40	490,44	562,80	576,20	592,28
150-299	Osnova	57.486	60.836	66.866	72.226	75.040	76.514	87.904	90.450	93.130
	Dodatni m ²	329,64	349,74	376,54	412,72	438,18	447,56	513,22	521,26	536,00
300-599	Osnova	106.932	113.364	123.414	134.134	140.700	143.648	164.820	168.572	173.530
	Dodatni m ²	321,60	333,66	368,50	403,34	435,50	436,84	509,20	519,92	536,00
600-1.999	Osnova	203.412	213.462	233.964	255.002	271.484	274.566	317.580	324.548	334.330
	Dodatni m ²	310,88	332,32	355,10	389,94	399,32	411,38	501,16	518,58	533,32
2.000-4.999	Osnova	639.180	678.040	731.640	801.320	830.800	849.560	1.019.606	1.050.158	1.081.648
	Dodatni m ²	301,50	318,92	344,38	376,54	392,62	399,32	467,66	481,06	495,80
5.000-	Osnova	1.545.020	1.633.460	1.763.440	1.929.600	2.007.856	2.048.860	2.421.648	2.494.276	2.569.048
	Dodatni m ²	298,82	314,90	341,70	373,86	388,60	396,64	455,60	469,00	482,40

Vrednostna raven 5

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	488,18	512,82	554,40	595,98	620,62	631,40	728,42	749,98	770,00
30-49	Osnova	14.630	15.400	16.632	17.864	18.634	18.942	21.868	22.484	23.100
	Dodatni m ²	469,70	477,40	523,60	562,10	577,50	592,90	677,60	700,70	723,80
50-99	Osnova	24.024	24.948	27.104	29.106	30.184	30.800	35.420	36.498	37.576
	Dodatni m ²	418,88	455,84	508,20	545,16	566,72	579,04	665,28	686,84	708,40
100-149	Osnova	44.968	47.740	52.514	56.364	58.520	59.752	68.684	70.840	72.996
	Dodatni m ²	421,96	443,52	486,64	532,84	554,40	563,64	646,80	662,20	680,68
150-299	Osnova	66.066	69.916	76.846	83.006	86.240	87.934	101.024	103.950	107.030
	Dodatni m ²	378,84	401,94	432,74	474,32	503,58	514,36	589,82	599,06	616,00
300-599	Osnova	122.892	130.284	141.834	154.154	161.700	165.088	189.420	193.732	199.430
	Dodatni m ²	369,60	383,46	423,50	463,54	500,50	502,04	585,20	597,52	616,00
600-1.999	Osnova	233.772	245.322	268.884	293.062	312.004	315.546	364.980	372.988	384.230
	Dodatni m ²	357,28	381,92	408,10	448,14	458,92	472,78	575,96	595,98	612,92
2.000-4.999	Osnova	734.580	779.240	840.840	920.920	954.800	976.360	1.171.786	1.206.898	1.243.088
	Dodatni m ²	346,50	366,52	395,78	432,74	451,22	458,92	537,46	552,86	569,80
5.000-	Osnova	1.775.620	1.877.260	2.026.640	2.217.600	2.307.536	2.354.660	2.783.088	2.866.556	2.952.488
	Dodatni m ²	343,42	361,90	392,70	429,66	446,60	455,84	523,60	539,00	554,40

Vrednostna raven 6

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	561,09	589,41	637,20	684,99	713,31	725,70	837,21	861,99	885,00
30-49	Osnova	16.815	17.700	19.116	20.532	21.417	21.771	25.134	25.842	26.550
	Dodatni m ²	539,85	548,70	601,80	646,05	663,75	681,45	778,80	805,35	831,90
50-99	Osnova	27.612	28.674	31.152	33.453	34.692	35.400	40.710	41.949	43.188
	Dodatni m ²	481,44	523,92	584,10	626,58	651,36	665,52	764,64	789,42	814,20
100-149	Osnova	51.684	54.870	60.357	64.782	67.260	68.676	78.942	81.420	83.898
	Dodatni m ²	484,98	509,76	559,32	612,42	637,20	647,82	743,40	761,10	782,34
150-299	Osnova	75.933	80.358	88.323	95.403	99.120	101.067	116.112	119.475	123.015
	Dodatni m ²	435,42	461,97	497,37	545,16	578,79	591,18	677,91	688,53	708,00
300-599	Osnova	141.246	149.742	163.017	177.177	185.850	189.744	217.710	222.666	229.215
	Dodatni m ²	424,80	440,73	486,75	532,77	575,25	577,02	672,60	686,76	708,00
600-1.999	Osnova	268.686	281.961	309.042	336.831	358.602	362.673	419.490	428.694	441.615
	Dodatni m ²	410,64	438,96	469,05	515,07	527,46	543,39	661,98	684,99	704,46
2.000-4.999	Osnova	844.290	895.620	966.420	1.058.460	1.097.400	1.122.180	1.346.793	1.387.149	1.428.744
	Dodatni m ²	398,25	421,26	454,89	497,37	518,61	527,46	617,73	635,43	654,90
5.000-	Osnova	2.040.810	2.157.630	2.329.320	2.548.800	2.652.168	2.706.330	3.198.744	3.294.678	3.393.444
	Dodatni m ²	394,71	415,95	451,35	493,83	513,30	523,92	601,80	619,50	637,20

Vrednostna raven 7

Velikost (m²)		Leto izgradnje								
		–1974	1975–1984	1985–1994	1995–2002	2003–2009	2010–2014	2015–2019	2020–2024	2025–
0–29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m²	637,17	669,33	723,60	777,87	810,03	824,10	950,73	978,87	1.005,00
30–49	Osnova	19.095	20.100	21.708	23.316	24.321	24.723	28.542	29.346	30.150
	Dodatni m²	613,05	623,10	683,40	733,65	753,75	773,85	884,40	914,55	944,70
50–99	Osnova	31.356	32.562	35.376	37.989	39.396	40.200	46.230	47.637	49.044
	Dodatni m²	546,72	594,96	663,30	711,54	739,68	755,76	868,32	896,46	924,60
100–149	Osnova	58.692	62.310	68.541	73.566	76.380	77.988	89.646	92.460	95.274
	Dodatni m²	550,74	578,88	635,16	695,46	723,60	735,66	844,20	864,30	888,42
150–299	Osnova	86.229	91.254	100.299	108.339	112.560	114.771	131.856	135.675	139.695
	Dodatni m²	494,46	524,61	564,81	619,08	657,27	671,34	769,83	781,89	804,00
300–599	Osnova	160.398	170.046	185.121	201.201	211.050	215.472	247.230	252.858	260.295
	Dodatni m²	482,40	500,49	552,75	605,01	653,25	655,26	763,80	779,88	804,00
600–1.999	Osnova	305.118	320.193	350.946	382.503	407.226	411.849	476.370	486.822	501.495
	Dodatni m²	466,32	498,48	532,65	584,91	598,98	617,07	751,74	777,87	799,98
2.000–4.999	Osnova	958.770	1.017.060	1.097.460	1.201.980	1.246.200	1.274.340	1.529.409	1.575.237	1.622.472
	Dodatni m²	452,25	478,38	516,57	564,81	588,93	598,98	701,49	721,59	743,70
5.000–	Osnova	2.317.530	2.450.190	2.645.160	2.894.400	3.011.784	3.073.290	3.632.472	3.741.414	3.853.572
	Dodatni m²	448,23	472,35	512,55	560,79	582,90	594,96	683,40	703,50	723,60

Vrednostna raven 8

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	719,59	755,91	817,20	878,49	914,81	930,70	1.073,71	1.105,49	1.135,00
30-49	Osnova	21.565	22.700	24.516	26.332	27.467	27.921	32.234	33.142	34.050
	Dodatni m ²	692,35	703,70	771,80	828,55	851,25	873,95	998,80	1.032,85	1.066,90
50-99	Osnova	35.412	36.774	39.952	42.903	44.492	45.400	52.210	53.799	55.388
	Dodatni m ²	617,44	671,92	749,10	803,58	835,36	853,52	980,64	1.012,42	1.044,20
100-149	Osnova	66.284	70.370	77.407	83.082	86.260	88.076	101.242	104.420	107.598
	Dodatni m ²	621,98	653,76	717,32	785,42	817,20	830,82	953,40	976,10	1.003,34
150-299	Osnova	97.383	103.058	113.273	122.353	127.120	129.617	148.912	153.225	157.765
	Dodatni m ²	558,42	592,47	637,87	699,16	742,29	758,18	869,41	883,03	908,00
300-599	Osnova	181.146	192.042	209.067	227.227	238.350	243.344	279.210	285.566	293.965
	Dodatni m ²	544,80	565,23	624,25	683,27	737,75	740,02	862,60	880,76	908,00
600-1.999	Osnova	344.586	361.611	396.342	431.981	459.902	465.123	537.990	549.794	566.365
	Dodatni m ²	526,64	562,96	601,55	660,57	676,46	696,89	848,98	878,49	903,46
2.000-4.999	Osnova	1.082.790	1.148.620	1.239.420	1.357.460	1.407.400	1.439.180	1.727.243	1.778.999	1.832.344
	Dodatni m ²	510,75	540,26	583,39	637,87	665,11	676,46	792,23	814,93	839,90
5.000-	Osnova	2.617.310	2.767.130	2.987.320	3.268.800	3.401.368	3.470.830	4.102.344	4.225.378	4.352.044
	Dodatni m ²	506,21	533,45	578,85	633,33	658,30	671,92	771,80	794,50	817,20

Vrednostna raven 9

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	811,52	852,48	921,60	990,72	1.031,68	1.049,60	1.210,88	1.246,72	1.280,00
30-49	Osnova	24.320	25.600	27.648	29.696	30.976	31.488	36.352	37.376	38.400
	Dodatni m ²	780,80	793,60	870,40	934,40	960,00	985,60	1.126,40	1.164,80	1.203,20
50-99	Osnova	39.936	41.472	45.056	48.384	50.176	51.200	58.880	60.672	62.464
	Dodatni m ²	696,32	757,76	844,80	906,24	942,08	962,56	1.105,92	1.141,76	1.177,60
100-149	Osnova	74.752	79.360	87.296	93.696	97.280	99.328	114.176	117.760	121.344
	Dodatni m ²	701,44	737,28	808,96	885,76	921,60	936,96	1.075,20	1.100,80	1.131,52
150-299	Osnova	109.824	116.224	127.744	137.984	143.360	146.176	167.936	172.800	177.920
	Dodatni m ²	629,76	668,16	719,36	788,48	837,12	855,04	980,48	995,84	1.024,00
300-599	Osnova	204.288	216.576	235.776	256.256	268.800	274.432	314.880	322.048	331.520
	Dodatni m ²	614,40	637,44	704,00	770,56	832,00	834,56	972,80	993,28	1.024,00
600-1.999	Osnova	388.608	407.808	446.976	487.168	518.656	524.544	606.720	620.032	638.720
	Dodatni m ²	593,92	634,88	678,40	744,96	762,88	785,92	957,44	990,72	1.018,88
2.000-4.999	Osnova	1.221.120	1.295.360	1.397.760	1.530.880	1.587.200	1.623.040	1.947.904	2.006.272	2.066.432
	Dodatni m ²	576,00	609,28	657,92	719,36	750,08	762,88	893,44	919,04	947,20
5.000-	Osnova	2.951.680	3.120.640	3.368.960	3.686.400	3.835.904	3.914.240	4.626.432	4.765.184	4.908.032
	Dodatni m ²	570,88	601,60	652,80	714,24	742,40	757,76	870,40	896,00	921,60

Vrednostna raven 10

Velikost (m²)		Leto izgradnje								
		–1974	1975–1984	1985–1994	1995–2002	2003–2009	2010–2014	2015–2019	2020–2024	2025–
0–29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m²	909,79	955,71	1.033,20	1.110,69	1.156,61	1.176,70	1.357,51	1.397,69	1.435,00
30–49	Osnova	27.265	28.700	30.996	33.292	34.727	35.301	40.754	41.902	43.050
	Dodatni m²	875,35	889,70	975,80	1.047,55	1.076,25	1.104,95	1.262,80	1.305,85	1.348,90
50–99	Osnova	44.772	46.494	50.512	54.243	56.252	57.400	66.010	68.019	70.028
	Dodatni m²	780,64	849,52	947,10	1.015,98	1.056,16	1.079,12	1.239,84	1.280,02	1.320,20
100–149	Osnova	83.804	88.970	97.867	105.042	109.060	111.356	128.002	132.020	136.038
	Dodatni m²	786,38	826,56	906,92	993,02	1.033,20	1.050,42	1.205,40	1.234,10	1.268,54
150–299	Osnova	123.123	130.298	143.213	154.693	160.720	163.877	188.272	193.725	199.465
	Dodatni m²	706,02	749,07	806,47	883,96	938,49	958,58	1.099,21	1.116,43	1.148,00
300–599	Osnova	229.026	242.802	264.327	287.287	301.350	307.664	353.010	361.046	371.665
	Dodatni m²	688,80	714,63	789,25	863,87	932,75	935,62	1.090,60	1.113,56	1.148,00
600–1.999	Osnova	435.666	457.191	501.102	546.161	581.462	588.063	680.190	695.114	716.065
	Dodatni m²	665,84	711,76	760,55	835,17	855,26	881,09	1.073,38	1.110,69	1.142,26
2.000–4.999	Osnova	1.368.990	1.452.220	1.567.020	1.716.260	1.779.400	1.819.580	2.183.783	2.249.219	2.316.664
	Dodatni m²	645,75	683,06	737,59	806,47	840,91	855,26	1.001,63	1.030,33	1.061,90
5.000–	Osnova	3.309.110	3.498.530	3.776.920	4.132.800	4.300.408	4.388.230	5.186.664	5.342.218	5.502.364
	Dodatni m²	640,01	674,45	731,85	800,73	832,30	849,52	975,80	1.004,50	1.033,20

Vrednostna raven 11

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.017,57	1.068,93	1.155,60	1.242,27	1.293,63	1.316,10	1.518,33	1.563,27	1.605,00
30-49	Osnova	30.495	32.100	34.668	37.236	38.841	39.483	45.582	46.866	48.150
	Dodatni m ²	979,05	995,10	1.091,40	1.171,65	1.203,75	1.235,85	1.412,40	1.460,55	1.508,70
50-99	Osnova	50.076	52.002	56.496	60.669	62.916	64.200	73.830	76.077	78.324
	Dodatni m ²	873,12	950,16	1.059,30	1.136,34	1.181,28	1.206,96	1.386,72	1.431,66	1.476,60
100-149	Osnova	93.732	99.510	109.461	117.486	121.980	124.548	143.166	147.660	152.154
	Dodatni m ²	879,54	924,48	1.014,36	1.110,66	1.155,60	1.174,86	1.348,20	1.380,30	1.418,82
150-299	Osnova	137.709	145.734	160.179	173.019	179.760	183.291	210.576	216.675	223.095
	Dodatni m ²	789,66	837,81	902,01	988,68	1.049,67	1.072,14	1.229,43	1.248,69	1.284,00
300-599	Osnova	256.158	271.566	295.641	321.321	337.050	344.112	394.830	403.818	415.695
	Dodatni m ²	770,40	799,29	882,75	966,21	1.043,25	1.046,46	1.219,80	1.245,48	1.284,00
600-1.999	Osnova	487.278	511.353	560.466	610.863	650.346	657.729	760.770	777.462	800.895
	Dodatni m ²	744,72	796,08	850,65	934,11	956,58	985,47	1.200,54	1.242,27	1.277,58
2.000-4.999	Osnova	1.531.170	1.624.260	1.752.660	1.919.580	1.990.200	2.035.140	2.442.489	2.515.677	2.591.112
	Dodatni m ²	722,25	763,98	824,97	902,01	940,53	956,58	1.120,29	1.152,39	1.187,70
5.000-	Osnova	3.701.130	3.912.990	4.224.360	4.622.400	4.809.864	4.908.090	5.801.112	5.975.094	6.154.212
	Dodatni m ²	715,83	754,35	818,55	895,59	930,90	950,16	1.091,40	1.123,50	1.155,60

Vrednostna raven 12

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.141,20	1.198,80	1.296,00	1.393,20	1.450,80	1.476,00	1.702,80	1.753,20	1.800,00
30-49	Osnova	34.200	36.000	38.880	41.760	43.560	44.280	51.120	52.560	54.000
	Dodatni m ²	1.098,00	1.116,00	1.224,00	1.314,00	1.350,00	1.386,00	1.584,00	1.638,00	1.692,00
50-99	Osnova	56.160	58.320	63.360	68.040	70.560	72.000	82.800	85.320	87.840
	Dodatni m ²	979,20	1.065,60	1.188,00	1.274,40	1.324,80	1.353,60	1.555,20	1.605,60	1.656,00
100-149	Osnova	105.120	111.600	122.760	131.760	136.800	139.680	160.560	165.600	170.640
	Dodatni m ²	986,40	1.036,80	1.137,60	1.245,60	1.296,00	1.317,60	1.512,00	1.548,00	1.591,20
150-299	Osnova	154.440	163.440	179.640	194.040	201.600	205.560	236.160	243.000	250.200
	Dodatni m ²	885,60	939,60	1.011,60	1.108,80	1.177,20	1.202,40	1.378,80	1.400,40	1.440,00
300-599	Osnova	287.280	304.560	331.560	360.360	378.000	385.920	442.800	452.880	466.200
	Dodatni m ²	864,00	896,40	990,00	1.083,60	1.170,00	1.173,60	1.368,00	1.396,80	1.440,00
600-1.999	Osnova	546.480	573.480	628.560	685.080	729.360	737.640	853.200	871.920	898.200
	Dodatni m ²	835,20	892,80	954,00	1.047,60	1.072,80	1.105,20	1.346,40	1.393,20	1.432,80
2.000-4.999	Osnova	1.717.200	1.821.600	1.965.600	2.152.800	2.232.000	2.282.400	2.739.240	2.821.320	2.905.920
	Dodatni m ²	810,00	856,80	925,20	1.011,60	1.054,80	1.072,80	1.256,40	1.292,40	1.332,00
5.000-	Osnova	4.150.800	4.388.400	4.737.600	5.184.000	5.394.240	5.504.400	6.505.920	6.701.040	6.901.920
	Dodatni m ²	802,80	846,00	918,00	1.004,40	1.044,00	1.065,60	1.224,00	1.260,00	1.296,00

Vrednostna raven 13

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		–1974	1975–1984	1985–1994	1995–2002	2003–2009	2010–2014	2015–2019	2020–2024	2025–
0–29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.271,17	1.335,33	1.443,60	1.551,87	1.616,03	1.644,10	1.896,73	1.952,87	2.005,00
30–49	Osnova	38.095	40.100	43.308	46.516	48.521	49.323	56.942	58.546	60.150
	Dodatni m ²	1.223,05	1.243,10	1.363,40	1.463,65	1.503,75	1.543,85	1.764,40	1.824,55	1.884,70
50–99	Osnova	62.556	64.962	70.576	75.789	78.596	80.200	92.230	95.037	97.844
	Dodatni m ²	1.090,72	1.186,96	1.323,30	1.419,54	1.475,68	1.507,76	1.732,32	1.788,46	1.844,60
100–149	Osnova	117.092	124.310	136.741	146.766	152.380	155.588	178.846	184.460	190.074
	Dodatni m ²	1.098,74	1.154,88	1.267,16	1.387,46	1.443,60	1.467,66	1.684,20	1.724,30	1.772,42
150–299	Osnova	172.029	182.054	200.099	216.139	224.560	228.971	263.056	270.675	278.695
	Dodatni m ²	986,46	1.046,61	1.126,81	1.235,08	1.311,27	1.339,34	1.535,83	1.559,89	1.604,00
300–599	Osnova	319.998	339.246	369.321	401.401	421.050	429.872	493.230	504.458	519.295
	Dodatni m ²	962,40	998,49	1.102,75	1.207,01	1.303,25	1.307,26	1.523,80	1.555,88	1.604,00
600–1.999	Osnova	608.718	638.793	700.146	763.103	812.426	821.649	950.370	971.222	1.000.495
	Dodatni m ²	930,32	994,48	1.062,65	1.166,91	1.194,98	1.231,07	1.499,74	1.551,87	1.595,98
2.000–4.999	Osnova	1.912.770	2.029.060	2.189.460	2.397.980	2.486.200	2.542.340	3.051.209	3.142.637	3.236.872
	Dodatni m ²	902,25	954,38	1.030,57	1.126,81	1.174,93	1.194,98	1.399,49	1.439,59	1.483,70
5.000–	Osnova	4.623.530	4.888.190	5.277.160	5.774.400	6.008.584	6.131.290	7.246.872	7.464.214	7.687.972
	Dodatni m ²	894,23	942,35	1.022,55	1.118,79	1.162,90	1.186,96	1.363,40	1.403,50	1.443,60

Vrednostna raven 14

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.416,99	1.488,51	1.609,20	1.729,89	1.801,41	1.832,70	2.114,31	2.176,89	2.235,00
30-49	Osnova	42.465	44.700	48.276	51.852	54.087	54.981	63.474	65.262	67.050
	Dodatni m ²	1.363,35	1.385,70	1.519,80	1.631,55	1.676,25	1.720,95	1.966,80	2.033,85	2.100,90
50-99	Osnova	69.732	72.414	78.672	84.483	87.612	89.400	102.810	105.939	109.068
	Dodatni m ²	1.215,84	1.323,12	1.475,10	1.582,38	1.644,96	1.680,72	1.931,04	1.993,62	2.056,20
100-149	Osnova	130.524	138.570	152.427	163.602	169.860	173.436	199.362	205.620	211.878
	Dodatni m ²	1.224,78	1.287,36	1.412,52	1.546,62	1.609,20	1.636,02	1.877,40	1.922,10	1.975,74
150-299	Osnova	191.763	202.938	223.053	240.933	250.320	255.237	293.232	301.725	310.665
	Dodatni m ²	1.099,62	1.166,67	1.256,07	1.376,76	1.461,69	1.492,98	1.712,01	1.738,83	1.788,00
300-599	Osnova	356.706	378.162	411.687	447.447	469.350	479.184	549.810	562.326	578.865
	Dodatni m ²	1.072,80	1.113,03	1.229,25	1.345,47	1.452,75	1.457,22	1.698,60	1.734,36	1.788,00
600-1.999	Osnova	678.546	712.071	780.462	850.641	905.622	915.903	1.059.390	1.082.634	1.115.265
	Dodatni m ²	1.037,04	1.108,56	1.184,55	1.300,77	1.332,06	1.372,29	1.671,78	1.729,89	1.779,06
2.000-4.999	Osnova	2.132.190	2.261.820	2.440.620	2.673.060	2.771.400	2.833.980	3.401.223	3.503.139	3.608.184
	Dodatni m ²	1.005,75	1.063,86	1.148,79	1.256,07	1.309,71	1.332,06	1.560,03	1.604,73	1.653,90
5.000-	Osnova	5.153.910	5.448.930	5.882.520	6.436.800	6.697.848	6.834.630	8.078.184	8.320.458	8.569.884
	Dodatni m ²	996,81	1.050,45	1.139,85	1.247,13	1.296,30	1.323,12	1.519,80	1.564,50	1.609,20

Vrednostna raven 15

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.578,66	1.658,34	1.792,80	1.927,26	2.006,94	2.041,80	2.355,54	2.425,26	2.490,00
30-49	Osnova	47.310	49.800	53.784	57.768	60.258	61.254	70.716	72.708	74.700
	Dodatni m ²	1.518,90	1.543,80	1.693,20	1.817,70	1.867,50	1.917,30	2.191,20	2.265,90	2.340,60
50-99	Osnova	77.688	80.676	87.648	94.122	97.608	99.600	114.540	118.026	121.512
	Dodatni m ²	1.354,56	1.474,08	1.643,40	1.762,92	1.832,64	1.872,48	2.151,36	2.221,08	2.290,80
100-149	Osnova	145.416	154.380	169.818	182.268	189.240	193.224	222.108	229.080	236.052
	Dodatni m ²	1.364,52	1.434,24	1.573,68	1.723,08	1.792,80	1.822,68	2.091,60	2.141,40	2.201,16
150-299	Osnova	213.642	226.092	248.502	268.422	278.880	284.358	326.688	336.150	346.110
	Dodatni m ²	1.225,08	1.299,78	1.399,38	1.533,84	1.628,46	1.663,32	1.907,34	1.937,22	1.992,00
300-599	Osnova	397.404	421.308	458.658	498.498	522.900	533.856	612.540	626.484	644.910
	Dodatni m ²	1.195,20	1.240,02	1.369,50	1.498,98	1.618,50	1.623,48	1.892,40	1.932,24	1.992,00
600-1.999	Osnova	755.964	793.314	869.508	947.694	1.008.948	1.020.402	1.180.260	1.206.156	1.242.510
	Dodatni m ²	1.155,36	1.235,04	1.319,70	1.449,18	1.484,04	1.528,86	1.862,52	1.927,26	1.982,04
2.000-4.999	Osnova	2.375.460	2.519.880	2.719.080	2.978.040	3.087.600	3.157.320	3.789.282	3.902.826	4.019.856
	Dodatni m ²	1.120,50	1.185,24	1.279,86	1.399,38	1.459,14	1.484,04	1.738,02	1.787,82	1.842,60
5.000-	Osnova	5.741.940	6.070.620	6.553.680	7.171.200	7.462.032	7.614.420	8.999.856	9.269.772	9.547.656
	Dodatni m ²	1.110,54	1.170,30	1.269,90	1.389,42	1.444,20	1.474,08	1.693,20	1.743,00	1.792,80

Vrednostna raven 16

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.756,18	1.844,82	1.994,40	2.143,98	2.232,62	2.271,40	2.620,42	2.697,98	2.770,00
30-49	Osnova	52.630	55.400	59.832	64.264	67.034	68.142	78.668	80.884	83.100
	Dodatni m ²	1.689,70	1.717,40	1.883,60	2.022,10	2.077,50	2.132,90	2.437,60	2.520,70	2.603,80
50-99	Osnova	86.424	89.748	97.504	104.706	108.584	110.800	127.420	131.298	135.176
	Dodatni m ²	1.506,88	1.639,84	1.828,20	1.961,16	2.038,72	2.083,04	2.393,28	2.470,84	2.548,40
100-149	Osnova	161.768	171.740	188.914	202.764	210.520	214.952	247.084	254.840	262.596
	Dodatni m ²	1.517,96	1.595,52	1.750,64	1.916,84	1.994,40	2.027,64	2.326,80	2.382,20	2.448,68
150-299	Osnova	237.666	251.516	276.446	298.606	310.240	316.334	363.424	373.950	385.030
	Dodatni m ²	1.362,84	1.445,94	1.556,74	1.706,32	1.811,58	1.850,36	2.121,82	2.155,06	2.216,00
300-599	Osnova	442.092	468.684	510.234	554.554	581.700	593.888	681.420	696.932	717.430
	Dodatni m ²	1.329,60	1.379,46	1.523,50	1.667,54	1.800,50	1.806,04	2.105,20	2.149,52	2.216,00
600-1.999	Osnova	840.972	882.522	967.284	1.054.262	1.122.404	1.135.146	1.312.980	1.341.788	1.382.230
	Dodatni m ²	1.285,28	1.373,92	1.468,10	1.612,14	1.650,92	1.700,78	2.071,96	2.143,98	2.204,92
2.000-4.999	Osnova	2.642.580	2.803.240	3.024.840	3.312.920	3.434.800	3.512.360	4.215.386	4.341.698	4.471.888
	Dodatni m ²	1.246,50	1.318,52	1.423,78	1.556,74	1.623,22	1.650,92	1.933,46	1.988,86	2.049,80
5.000-	Osnova	6.387.620	6.753.260	7.290.640	7.977.600	8.301.136	8.470.660	10.011.888	10.312.156	10.621.288
	Dodatni m ²	1.235,42	1.301,90	1.412,70	1.545,66	1.606,60	1.639,84	1.883,60	1.939,00	1.994,40

Vrednostna raven 17

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	1.949,55	2.047,95	2.214,00	2.380,05	2.478,45	2.521,50	2.908,95	2.995,05	3.075,00
30-49	Osnova	58.425	61.500	66.420	71.340	74.415	75.645	87.330	89.790	92.250
	Dodatni m ²	1.875,75	1.906,50	2.091,00	2.244,75	2.306,25	2.367,75	2.706,00	2.798,25	2.890,50
50-99	Osnova	95.940	99.630	108.240	116.235	120.540	123.000	141.450	145.755	150.060
	Dodatni m ²	1.672,80	1.820,40	2.029,50	2.177,10	2.263,20	2.312,40	2.656,80	2.742,90	2.829,00
100-149	Osnova	179.580	190.650	209.715	225.090	233.700	238.620	274.290	282.900	291.510
	Dodatni m ²	1.685,10	1.771,20	1.943,40	2.127,90	2.214,00	2.250,90	2.583,00	2.644,50	2.718,30
150-299	Osnova	263.835	279.210	306.885	331.485	344.400	351.165	403.440	415.125	427.425
	Dodatni m ²	1.512,90	1.605,15	1.728,15	1.894,20	2.011,05	2.054,10	2.355,45	2.392,35	2.460,00
300-599	Osnova	490.770	520.290	566.415	615.615	645.750	659.280	756.450	773.670	796.425
	Dodatni m ²	1.476,00	1.531,35	1.691,25	1.851,15	1.998,75	2.004,90	2.337,00	2.386,20	2.460,00
600-1.999	Osnova	933.570	979.695	1.073.790	1.170.345	1.245.990	1.260.135	1.457.550	1.489.530	1.534.425
	Dodatni m ²	1.426,80	1.525,20	1.629,75	1.789,65	1.832,70	1.888,05	2.300,10	2.380,05	2.447,70
2.000-4.999	Osnova	2.933.550	3.111.900	3.357.900	3.677.700	3.813.000	3.899.100	4.679.535	4.819.755	4.964.280
	Dodatni m ²	1.383,75	1.463,70	1.580,55	1.728,15	1.801,95	1.832,70	2.146,35	2.207,85	2.275,50
5.000-	Osnova	7.090.950	7.496.850	8.093.400	8.856.000	9.215.160	9.403.350	11.114.280	11.447.610	11.790.780
	Dodatni m ²	1.371,45	1.445,25	1.568,25	1.715,85	1.783,50	1.820,40	2.091,00	2.152,50	2.214,00

Vrednostna raven 18

Velikost (m²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	2.155,60	2.264,40	2.448,00	2.631,60	2.740,40	2.788,00	3.216,40	3.311,60	3.400,00
30-49	Osnova	64.600	68.000	73.440	78.880	82.280	83.640	96.560	99.280	102.000
	Dodatni m2	2.074,00	2.108,00	2.312,00	2.482,00	2.550,00	2.618,00	2.992,00	3.094,00	3.196,00
50-99	Osnova	106.080	110.160	119.680	128.520	133.280	136.000	156.400	161.160	165.920
	Dodatni m2	1.849,60	2.012,80	2.244,00	2.407,20	2.502,40	2.556,80	2.937,60	3.032,80	3.128,00
100-149	Osnova	198.560	210.800	231.880	248.880	258.400	263.840	303.280	312.800	322.320
	Dodatni m2	1.863,20	1.958,40	2.148,80	2.352,80	2.448,00	2.488,80	2.856,00	2.924,00	3.005,60
150-299	Osnova	291.720	308.720	339.320	366.520	380.800	388.280	446.080	459.000	472.600
	Dodatni m2	1.672,80	1.774,80	1.910,80	2.094,40	2.223,60	2.271,20	2.604,40	2.645,20	2.720,00
300-599	Osnova	542.640	575.280	626.280	680.680	714.000	728.960	836.400	855.440	880.600
	Dodatni m2	1.632,00	1.693,20	1.870,00	2.046,80	2.210,00	2.216,80	2.584,00	2.638,40	2.720,00
600-1.999	Osnova	1.032.240	1.083.240	1.187.280	1.294.040	1.377.680	1.393.320	1.611.600	1.646.960	1.696.600
	Dodatni m2	1.577,60	1.686,40	1.802,00	1.978,80	2.026,40	2.087,60	2.543,20	2.631,60	2.706,40
2.000-4.999	Osnova	3.243.600	3.440.800	3.712.800	4.066.400	4.216.000	4.311.200	5.174.120	5.329.160	5.488.960
	Dodatni m2	1.530,00	1.618,40	1.747,60	1.910,80	1.992,40	2.026,40	2.373,20	2.441,20	2.516,00
5.000-	Osnova	7.840.400	8.289.200	8.948.800	9.792.000	10.189.120	10.397.200	12.288.960	12.657.520	13.036.960
	Dodatni m2	1.516,40	1.598,00	1.734,00	1.897,20	1.972,00	2.012,80	2.312,00	2.380,00	2.448,00

Vrednostna raven 19

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	2.383,84	2.504,16	2.707,20	2.910,24	3.030,56	3.083,20	3.556,96	3.662,24	3.760,00
30-49	Osnova	71.440	75.200	81.216	87.232	90.992	92.496	106.784	109.792	112.800
	Dodatni m ²	2.293,60	2.331,20	2.556,80	2.744,80	2.820,00	2.895,20	3.308,80	3.421,60	3.534,40
50-99	Osnova	117.312	121.824	132.352	142.128	147.392	150.400	172.960	178.224	183.488
	Dodatni m ²	2.045,44	2.225,92	2.481,60	2.662,08	2.767,36	2.827,52	3.248,64	3.353,92	3.459,20
100-149	Osnova	219.584	233.120	256.432	275.232	285.760	291.776	335.392	345.920	356.448
	Dodatni m ²	2.060,48	2.165,76	2.376,32	2.601,92	2.707,20	2.752,32	3.158,40	3.233,60	3.323,84
150-299	Osnova	322.608	341.408	375.248	405.328	421.120	429.392	493.312	507.600	522.640
	Dodatni m ²	1.849,92	1.962,72	2.113,12	2.316,16	2.459,04	2.511,68	2.880,16	2.925,28	3.008,00
300-599	Osnova	600.096	636.192	692.592	752.752	789.600	806.144	924.960	946.016	973.840
	Dodatni m ²	1.804,80	1.872,48	2.068,00	2.263,52	2.444,00	2.451,52	2.857,60	2.917,76	3.008,00
600-1.999	Osnova	1.141.536	1.197.936	1.312.992	1.431.056	1.523.552	1.540.848	1.782.240	1.821.344	1.876.240
	Dodatni m ²	1.744,64	1.864,96	1.992,80	2.188,32	2.240,96	2.308,64	2.812,48	2.910,24	2.992,96
2.000-4.999	Osnova	3.587.040	3.805.120	4.105.920	4.496.960	4.662.400	4.767.680	5.721.968	5.893.424	6.070.144
	Dodatni m ²	1.692,00	1.789,76	1.932,64	2.113,12	2.203,36	2.240,96	2.624,48	2.699,68	2.782,40
5.000-	Osnova	8.670.560	9.166.880	9.896.320	10.828.800	11.267.968	11.498.080	13.590.144	13.997.728	14.417.344
	Dodatni m ²	1.676,96	1.767,20	1.917,60	2.098,08	2.180,80	2.225,92	2.556,80	2.632,00	2.707,20

Vrednostna raven 20

Velikost (m ²)		Leto izgradnje								
		-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2002	2003-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-
0-29	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	2.643,78	2.777,22	3.002,40	3.227,58	3.361,02	3.419,40	3.944,82	4.061,58	4.170,00
30-49	Osnova	79.230	83.400	90.072	96.744	100.914	102.582	118.428	121.764	125.100
	Dodatni m ²	2.543,70	2.585,40	2.835,60	3.044,10	3.127,50	3.210,90	3.669,60	3.794,70	3.919,80
50-99	Osnova	130.104	135.108	146.784	157.626	163.464	166.800	191.820	197.658	203.496
	Dodatni m ²	2.268,48	2.468,64	2.752,20	2.952,36	3.069,12	3.135,84	3.602,88	3.719,64	3.836,40
100-149	Osnova	243.528	258.540	284.394	305.244	316.920	323.592	371.964	383.640	395.316
	Dodatni m ²	2.285,16	2.401,92	2.635,44	2.885,64	3.002,40	3.052,44	3.502,80	3.586,20	3.686,28
150-299	Osnova	357.786	378.636	416.166	449.526	467.040	476.214	547.104	562.950	579.630
	Dodatni m ²	2.051,64	2.176,74	2.343,54	2.568,72	2.727,18	2.785,56	3.194,22	3.244,26	3.336,00
300-599	Osnova	665.532	705.564	768.114	834.834	875.700	894.048	1.025.820	1.049.172	1.080.030
	Dodatni m ²	2.001,60	2.076,66	2.293,50	2.510,34	2.710,50	2.718,84	3.169,20	3.235,92	3.336,00
600-1.999	Osnova	1.266.012	1.328.562	1.456.164	1.587.102	1.689.684	1.708.866	1.976.580	2.019.948	2.080.830
	Dodatni m ²	1.934,88	2.068,32	2.210,10	2.426,94	2.485,32	2.560,38	3.119,16	3.227,58	3.319,32
2.000-4.999	Osnova	3.978.180	4.220.040	4.553.640	4.987.320	5.170.800	5.287.560	6.345.906	6.536.058	6.732.048
	Dodatni m ²	1.876,50	1.984,92	2.143,38	2.343,54	2.443,62	2.485,32	2.910,66	2.994,06	3.085,80
5.000-	Osnova	9.616.020	10.166.460	10.975.440	12.009.600	12.496.656	12.751.860	15.072.048	15.524.076	15.989.448
	Dodatni m ²	1.859,82	1.959,90	2.126,70	2.326,86	2.418,60	2.468,64	2.835,60	2.919,00	3.002,40

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji**3.1 Obnove****3.1.1 Tabela faktorjev obnov**

Leto izgradnje	Povprečno leto obnov								
	–1974	1975–1984	1985–1994	1995–2002	2003–2009	2010–2014	2015–2019	2020–2024	2025–
–974	1,00	1,02	1,09	1,12	1,15	1,21	1,34	1,37	1,40
1975–1984	1,00	1,00	1,04	1,07	1,12	1,19	1,30	1,32	1,35
1985–1994	1,00	1,00	1,00	1,02	1,06	1,11	1,22	1,24	1,27
1995–2002	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,04	1,15	1,17	1,20
2003–2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,11	1,14	1,17
2010–2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,13	1,16
2015–2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04
2020–2024	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
2025–	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 dela stavbe	
Dejanska raba	
8 – poslovni prostor javne uprave	60
9 – poslovni del stavbe	60
24 – del stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo	60
25 – del stavbe za zdravstveno oskrbo	80
49 – banka, pošta, zavarovalnica	65
50 – konferenčna ali kongresna dvorana	60
51 – arhiv	40
Druge lastnosti dela stavbe	
Lega v stavbi³ in dvigalo	
Dvigalo je na voljo ali ni podatka o dvigalu in lega dela stavbe je v nadstropju ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	40
Del stavbe leži v pritličju	40
Dvigalo ni na voljo in lega dela stavbe je v nadstropju ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	30
Dvigalo je na voljo in del stavbe leži v kleti	15
Dvigalo ni na voljo ali ni podatka o dvigalu in del stavbe leži v kleti	10

³ Lega dela stavbe se določa:

- **Klet:** številka glavnega vhoda dela stavbe je manjša od številke etaže stavbe, ki je pritličje
- **Pritličje:** številka glavnega vhoda dela stavbe je enaka številki etaže stavbe, ki je pritličje
- **Nadstropje:** številka glavnega vhoda dela stavbe je večja od številke etaže stavbe, ki je pritličje

3.2.2 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	50	0,50
2	51	55	0,55
3	56	70	0,70
4	71	75	0,75
5	76	80	0,80
6	81	85	0,85
7	86	90	0,90
8	91	95	0,95
9	96	100	1,00
10	101	105	1,05
11	106	110	1,10
12	111	120	1,20

3.3 Vpliv prostora (2) lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe**3.3.1 Faktorji oziroma enačbe prostora lokal, prodajalna v pisarniškem delu stavbe**

Vrednostne ravni	Enačba v primeru, da je površina pov_ppl določena	Faktor, če ni podatka o površini pov_ppl oziroma je 0 m ²
1	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.00 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
2	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.00 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
3	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.00 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
4	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
5	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
6	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
7	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
8	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
9	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
10	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
11	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
12	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
13	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
14	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
15	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
16	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
17	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.14 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
18	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.35 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
19	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.35 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1
20	$\text{pov_ppp} / \text{velikost} + 1.35 \times \text{pov_ppl} / \text{velikost}$	1