

Priloga 5

MODEL VREDNOTENJA ZA LOKALE (PPL)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti	3
2	Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne	
	tabele	8
2.1	Vrednostne cone	8
2.2	Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni.....	9
2.3	Vrednostne tabele.....	10
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.....	31
3.1	Obnove.....	31
3.1.1	Tabela faktorjev obnov	31
3.2	Lastnosti dela stavbe.....	31
3.2.1	Točkovnik lastnosti.....	31
3.2.2	Točkovni razredi in faktorji lastnosti.....	32
3.3	Vpliv prostora (3) poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal.....	32
3.3.1	Faktorji oziroma enačbe prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal....	32
3.4	Velikost parkirnih površin	33
3.4.1	Velikostni razredi in faktorji velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu	33

MODEL VREDNOTENJA ZA LOKALE (PPL)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = V_{ppl} + V_{gar} + V_{dp}$$

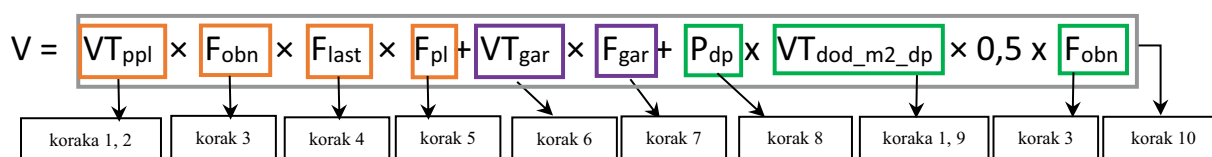
$$V = VT_{ppl} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{pl} + VT_{gar} \times F_{gar} + P_{dp} \times VT_{dod_m2_dp} \times 0,5 \times F_{obn}$$

Tabela 1: Oznake in opis oznak za izračun posplošene vrednosti po modelu za lokale (PPL)

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem ¹ po modelu PPL
V_{ppl}	Vrednost lokala po modelu PPL
V_{gar}	Vrednost garaže oziroma garažnega parkirnega prostora kot prostora, ki pripada lokalu po modelu PPL
V_{dp}	Vrednost dodatnih površin prostorov, ki pripadajo lokalu po modelu PPL
VT_{ppl}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu PPL
F_{obn}, F_{obn}	Faktor obnov
F_{last}	Faktor lastnosti
F_{pl}	Faktor prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal
VT_{gar}	Vrednost iz vrednostne tabele za pripadajoč prostor garaža oziroma garažni parkirni prostor po modelu PPL
F_{gar}	Faktor velikosti garaže oziroma garažnega parkirnega prostora, ki pripada lokalu po modelu PPL
P_{dp}	Površina dodatnih prostorov po modelu PPL
VT_{dod_m2_dp}	Vrednost dodatnega m ² iz vrednostne tabele za del stavbe glede na ustrezen stolpec za leto izgradnje in vrstico za površino dodatnih prostorov po modelu PPL

Koraki izračuna posplošene vrednosti

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za lokale (PPL)



¹ Pripadajoče zemljišče pri modelu za lokale (PPL) 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.

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 lokale 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 hišne številke. Če del stavbe nima evidentiranega centroida hišne številke, se upošteva 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 dela stavbe je enaka vsoti površin nekaterih prostorov dela stavbe in je glede na vrsto dejanske rabe dela stavbe določena na dva načina:

Tabela 2: Enačba za izračun velikosti po modelu za lokale (PPL)

Dejanska raba	Velikost
11 – bencinski servis	(2) lokal, prodajalna + 0,3 x (14) tehnični prostor
Druge vrste dejanske rabe	(2) lokal, prodajalna + (3) poslovni prostor + 0,4 x (17) 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 3: Prikaz sestave vrednostne tabele po modelu za lokale (PPL)

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 4: Oznake in opis oznak za določitev faktorja obnov po modelu za lokale (PPL)

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 50 let, se za leto obnove prevzame leto 1975. 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 50 let, se za leto obnove prevzame leto 1975. 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 50 let, se za leto obnove prevzame leto 1975. Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
$L_{\text{inštalacij}}$	Leto obnove inštalacij je v primeru, ko obnova ni evidentirana, enako letu izgradnje stavbe. V primeru stavbe, starejše od 50 let, se za leto obnove prevzame leto 1975. 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
$U_{\text{inštalacij}}$	Utež za obnovo inštalacij

Tabela 5: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za lokale (PPL)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,20
Streha	0,15
Okna	0,25
Inštalacije	0,40

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

Tabela 6: 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 lego v stavbi. 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 določi 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 poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal

Kadar delu stavbe, ki je lokal, pripada (3) poslovni prostor (pisarna), se faktor prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal, določi z enačbo, ki opredeljuje razmerja med različnimi površinami prostorov v odvisnosti od vrednostne ravni, v kateri je del stavbe. Tabela faktorja prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal, 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 7: Enačbe za izračun atributa pov_ppp in pov_ppl po modelu za lokale (PPL)

Atribut	Površina prostora
pov_ppp	(3) poslovni prostor
pov_ppl za dejansko rabo 11 – bencinski servis	(2) lokal, prodajalna + 0,3 x (14) tehnični prostor
pov_ppl za vse ostale dejanske rabe	(2) lokal, prodajalna + 0,4 x (17) nedokončan prostor

Velikost je podatek o velikosti opredeljen v koraku 2.

Korak 6: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za pripadajoč prostor (6) garaža oziroma (7) garažni parkirni prostor po modelu PPL

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Referenčna enota in vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost garaže oziroma garažnega parkirnega prostora.

Tabela 8: Prikaz sestave tabele vrednostnih ravni

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost pripadajoče garaže oziroma garažnega parkirnega prostora (EUR)
–			
–			
–			
–			
–			

Korak 7: Določitev faktorja velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu

Faktor velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu, je določen na podlagi vsote površin prostorov (6) garaža in (7) garažni parkirni prostor:

$$P = (6) \text{ garaža} + (7) \text{ garažni parkirni prostor}$$

Tabela faktorja velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu, je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 8: Določitev površine dodatnih prostorov po modelu PPL

Površino dodatnih prostorov (P_{dp}) se izračuna z različnimi enačbami v odvisnosti od velikosti neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov garaž in parkirnih mest.

Tabela 9: Enačbe za izračun površine dodatnih prostorov po modelu za lokale (PPL)

Neto tlorisna površina in površina parkirnih prostorov oz. garaž	Površina dodatnih prostorov
Neto tlorisna površina dela stavbe $\geq 100 \text{ m}^2$ in (6) garaža + (7) garažni parkirni prostor $< 50 \text{ m}^2$	$0,7 \times (\text{neto tlorisna površina dela stavbe} - (6) \text{ garaža} - (7) \text{ garažni parkirni prostor}) - \text{velikost}$
Neto tlorisna površina dela stavbe $\geq 100 \text{ m}^2$ in (6) garaža + (7) garažni parkirni prostor $\geq 50 \text{ m}^2$	$0,7 \times (\text{neto tlorisna površina dela stavbe} - 2 \times (6) \text{ garaža} - 2 \times (7) \text{ garažni parkirni prostor}) - \text{velikost}$
Neto tlorisna površina dela stavbe $< 100 \text{ m}^2$	$\text{neto tlorisna površina dela stavbe} - (6) \text{ garaža} - (7) \text{ garažni parkirni prostor} - \text{velikost}$

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 9: 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 10: Prikaz sestave vrednostne tabele po modelu za lokale (PPL)

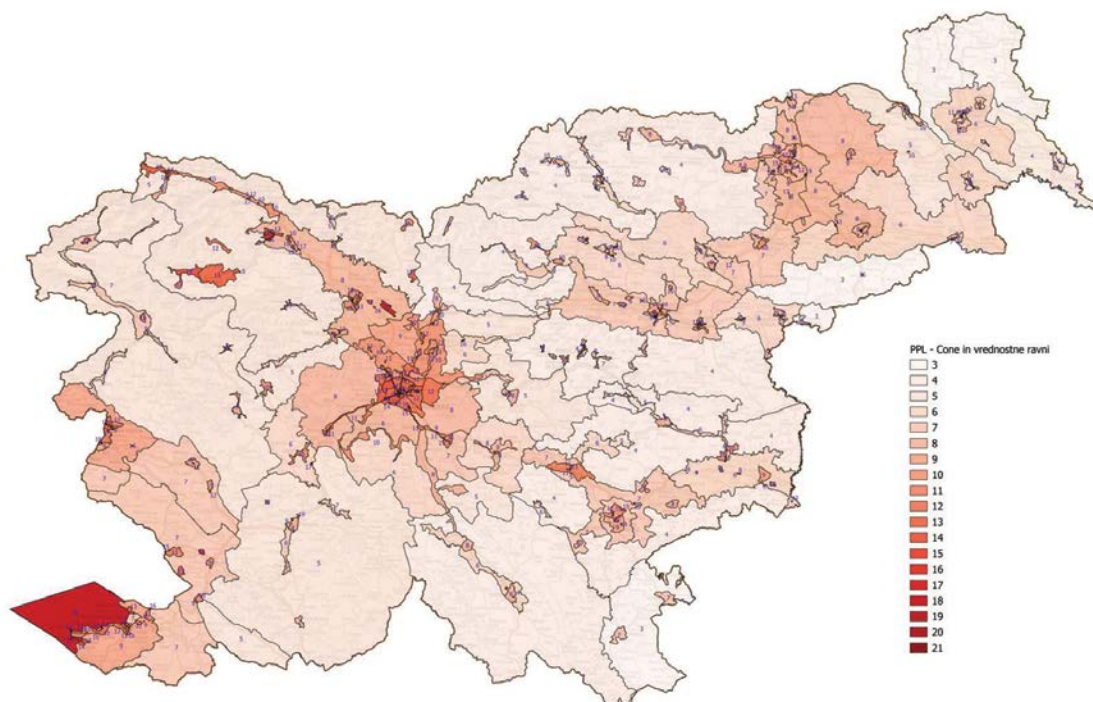
Velikost (m^2) -> površina dodatnih prostorov (m^2)		Leto izgradnje				
		-	-	-	-	-
-	Osnova					
	Dodatni m^2					
-	Osnova					
	Dodatni m^2					
-	Osnova					
	Dodatni m^2					

Korak 10: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu PPL

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 lokale (PPL) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 10 – trgovski del stavbe (s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem),
- velikost² je enaka 30 m² (površina prostora (2) lokal, prodajalna),
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe, fasade, oken in inštalacij,
- del stavbe se nahaja v pritličju,
- v 10 – trgovskem delu stavbe ni evidentiranih površin dodatnih prostorov (obstajajo le površine prostorov za izračun velikosti),
- v 10 – trgovskem delu stavbe ni evidentiranega prostora (6) garaža ali (7) garažni parkirni prostor,
- v 10 – trgovskem delu stavbe ni evidentiranega prostora (3) poslovni prostor,
- v 10 – trgovskem delu stavbe ni evidentiranega prostora (14) tehnični prostor,
- v 10 – trgovskem delu stavbe ni evidentiranega prostora (17) nedokončan prostor.

Tabela 11: Vrednostne ravni po modelu za lokale (PPL)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost pripadajočega prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor (EUR)
1	8.900	8.900	2.600
2	10.700	10.700	2.600
3	12.800	12.800	3.200
4	15.200	15.200	3.800
5	18.100	18.100	3.800
6	21.500	21.500	4.500
7	25.600	25.600	4.500
8	30.400	30.400	5.300
9	36.000	36.000	5.300
10	42.200	42.200	7.100
11	49.400	49.400	8.200
12	57.900	57.900	10.800
13	67.400	67.400	12.300
14	78.400	78.400	14.000
15	90.800	90.800	15.800
16	105.100	105.100	15.800
17	122.300	122.300	17.800
18	142.400	142.400	19.900
19	165.800	165.800	19.900
20	192.200	192.200	22.100
21	223.000	223.000	24.300

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							
		- 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
	Dodatni m ²	296,37	308,83	331,97	349,77	438,77	453,90	469,03	483,27
30–49	Osnova	8.900	9.256	9.968	10.502	13.172	13.617	14.062	14.507
	Dodatni m ²	253,65	262,55	267,00	284,80	342,65	396,05	404,95	413,85
50–99	Osnova	13.973	14.507	15.308	16.198	20.025	21.538	22.161	22.784
	Dodatni m ²	233,18	240,30	252,76	252,76	327,52	354,22	364,90	375,58
100–299	Osnova	25.632	26.522	27.946	28.836	36.401	39.249	40.406	41.563
	Dodatni m ²	201,14	215,38	218,94	229,62	256,32	298,15	307,05	316,84
300–499	Osnova	65.860	69.598	71.645	74.760	87.665	98.879	101.816	104.842
	Dodatni m ²	178,00	190,46	203,81	218,05	250,09	281,24	290,14	299,04
500–699	Osnova	101.371	107.690	112.318	118.281	137.594	155.127	159.755	164.561
	Dodatni m ²	169,99	182,45	193,13	205,59	234,96	265,22	273,23	281,24
700–1.999	Osnova	135.280	144.180	150.855	159.310	184.586	208.082	214.312	220.720
	Dodatni m ²	153,08	159,31	165,54	179,78	210,04	233,18	240,30	247,42
2.000–4.999	Osnova	333.750	351.550	365.790	392.757	457.460	511.750	527.058	542.900
	Dodatni m ²	146,85	154,86	159,31	171,77	198,47	224,28	231,40	238,52
5.000–	Osnova	774.300	815.240	843.720	908.156	1.053.404	1.185.658	1.221.258	1.257.837
	Dodatni m ²	144,18	150,41	154,86	167,32	194,91	217,16	223,39	229,62

Vrednostna raven 2

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		- 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
	Dodatni m ²	356,31	371,29	399,11	420,51	527,51	545,70	563,89	581,01
30–49	Osnova	10.700	11.128	11.984	12.626	15.836	16.371	16.906	17.441
	Dodatni m ²	304,95	315,65	321,00	342,40	411,95	476,15	486,85	497,55
50–99	Osnova	16.799	17.441	18.404	19.474	24.075	25.894	26.643	27.392
	Dodatni m ²	280,34	288,90	303,88	303,88	393,76	425,86	438,70	451,54
100–299	Osnova	30.816	31.886	33.598	34.668	43.763	47.187	48.578	49.969
	Dodatni m ²	241,82	258,94	263,22	276,06	308,16	358,45	369,15	380,92
300–499	Osnova	79.180	83.674	86.135	89.880	105.395	118.877	122.408	126.046
	Dodatni m ²	214,00	228,98	245,03	262,15	300,67	338,12	348,82	359,52
500–699	Osnova	121.873	129.470	135.034	142.203	165.422	186.501	192.065	197.843
	Dodatni m ²	204,37	219,35	232,19	247,17	282,48	318,86	328,49	338,12
700–1.999	Osnova	162.640	173.340	181.365	191.530	221.918	250.166	257.656	265.360
	Dodatni m ²	184,04	191,53	199,02	216,14	252,52	280,34	288,90	297,46
2.000–4.999	Osnova	401.250	422.650	439.770	472.191	549.980	615.250	633.654	652.700
	Dodatni m ²	176,55	186,18	191,53	206,51	238,61	269,64	278,20	286,76
5.000–	Osnova	930.900	980.120	1.014.360	1.091.828	1.266.452	1.425.454	1.468.254	1.512.231
	Dodatni m ²	173,34	180,83	186,18	201,16	234,33	261,08	268,57	276,06

Vrednostna raven 3

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		- 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
	Dodatni m ²	426,24	444,16	477,44	503,04	631,04	652,80	674,56	695,04
30–49	Osnova	12.800	13.312	14.336	15.104	18.944	19.584	20.224	20.864
	Dodatni m ²	364,80	377,60	384,00	409,60	492,80	569,60	582,40	595,20
50–99	Osnova	20.096	20.864	22.016	23.296	28.800	30.976	31.872	32.768
	Dodatni m ²	335,36	345,60	363,52	363,52	471,04	509,44	524,80	540,16
100–299	Osnova	36.864	38.144	40.192	41.472	52.352	56.448	58.112	59.776
	Dodatni m ²	289,28	309,76	314,88	330,24	368,64	428,80	441,60	455,68
300–499	Osnova	94.720	100.096	103.040	107.520	126.080	142.208	146.432	150.784
	Dodatni m ²	256,00	273,92	293,12	313,60	359,68	404,48	417,28	430,08
500–699	Osnova	145.792	154.880	161.536	170.112	197.888	223.104	229.760	236.672
	Dodatni m ²	244,48	262,40	277,76	295,68	337,92	381,44	392,96	404,48
700–1.999	Osnova	194.560	207.360	216.960	229.120	265.472	299.264	308.224	317.440
	Dodatni m ²	220,16	229,12	238,08	258,56	302,08	335,36	345,60	355,84
2.000–4.999	Osnova	480.000	505.600	526.080	564.864	657.920	736.000	758.016	780.800
	Dodatni m ²	211,20	222,72	229,12	247,04	285,44	322,56	332,80	343,04
5.000–	Osnova	1.113.600	1.172.480	1.213.440	1.306.112	1.515.008	1.705.216	1.756.416	1.809.024
	Dodatni m ²	207,36	216,32	222,72	240,64	280,32	312,32	321,28	330,24

Vrednostna raven 4

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	506,16	527,44	566,96	597,36	749,36	775,20	801,04	825,36
30-49	Osnova	15.200	15.808	17.024	17.936	22.496	23.256	24.016	24.776
	Dodatni m ²	433,20	448,40	456,00	486,40	585,20	676,40	691,60	706,80
50-99	Osnova	23.864	24.776	26.144	27.664	34.200	36.784	37.848	38.912
	Dodatni m ²	398,24	410,40	431,68	431,68	559,36	604,96	623,20	641,44
100-299	Osnova	43.776	45.296	47.728	49.248	62.168	67.032	69.008	70.984
	Dodatni m ²	343,52	367,84	373,92	392,16	437,76	509,20	524,40	541,12
300-499	Osnova	112.480	118.864	122.360	127.680	149.720	168.872	173.888	179.056
	Dodatni m ²	304,00	325,28	348,08	372,40	427,12	480,32	495,52	510,72
500-699	Osnova	173.128	183.920	191.824	202.008	234.992	264.936	272.840	281.048
	Dodatni m ²	290,32	311,60	329,84	351,12	401,28	452,96	466,64	480,32
700-1.999	Osnova	231.040	246.240	257.640	272.080	315.248	355.376	366.016	376.960
	Dodatni m ²	261,44	272,08	282,72	307,04	358,72	398,24	410,40	422,56
2.000-4.999	Osnova	570.000	600.400	624.720	670.776	781.280	874.000	900.144	927.200
	Dodatni m ²	250,80	264,48	272,08	293,36	338,96	383,04	395,20	407,36
5.000-	Osnova	1.322.400	1.392.320	1.440.960	1.551.008	1.799.072	2.024.944	2.085.744	2.148.216
	Dodatni m ²	246,24	256,88	264,48	285,76	332,88	370,88	381,52	392,16

Vrednostna raven 5

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		–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
	Dodatni m ²	602,73	628,07	675,13	711,33	892,33	923,10	953,87	982,83
30–49	Osnova	18.100	18.824	20.272	21.358	26.788	27.693	28.598	29.503
	Dodatni m ²	515,85	533,95	543,00	579,20	696,85	805,45	823,55	841,65
50–99	Osnova	28.417	29.503	31.132	32.942	40.725	43.802	45.069	46.336
	Dodatni m ²	474,22	488,70	514,04	514,04	666,08	720,38	742,10	763,82
100–299	Osnova	52.128	53.938	56.834	58.644	74.029	79.821	82.174	84.527
	Dodatni m ²	409,06	438,02	445,26	466,98	521,28	606,35	624,45	644,36
300–499	Osnova	133.940	141.542	145.705	152.040	178.285	201.091	207.064	213.218
	Dodatni m ²	362,00	387,34	414,49	443,45	508,61	571,96	590,06	608,16
500–699	Osnova	206.159	219.010	228.422	240.549	279.826	315.483	324.895	334.669
	Dodatni m ²	345,71	371,05	392,77	418,11	477,84	539,38	555,67	571,96
700–1.999	Osnova	275.120	293.220	306.795	323.990	375.394	423.178	435.848	448.880
	Dodatni m ²	311,32	323,99	336,66	365,62	427,16	474,22	488,70	503,18
2.000–4.999	Osnova	678.750	714.950	743.910	798.753	930.340	1.040.750	1.071.882	1.104.100
	Dodatni m ²	298,65	314,94	323,99	349,33	403,63	456,12	470,60	485,08
5.000–	Osnova	1.574.700	1.657.960	1.715.880	1.846.924	2.142.316	2.411.282	2.483.682	2.558.073
	Dodatni m ²	293,22	305,89	314,94	340,28	396,39	441,64	454,31	466,98

Vrednostna raven 6

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		–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
	Dodatni m ²	715,95	746,05	801,95	844,95	1.059,95	1.096,50	1.133,05	1.167,45
30–49	Osnova	21.500	22.360	24.080	25.370	31.820	32.895	33.970	35.045
	Dodatni m ²	612,75	634,25	645,00	688,00	827,75	956,75	978,25	999,75
50–99	Osnova	33.755	35.045	36.980	39.130	48.375	52.030	53.535	55.040
	Dodatni m ²	563,30	580,50	610,60	610,60	791,20	855,70	881,50	907,30
100–299	Osnova	61.920	64.070	67.510	69.660	87.935	94.815	97.610	100.405
	Dodatni m ²	485,90	520,30	528,90	554,70	619,20	720,25	741,75	765,40
300–499	Osnova	159.100	168.130	173.075	180.600	211.775	238.865	245.960	253.270
	Dodatni m ²	430,00	460,10	492,35	526,75	604,15	679,40	700,90	722,40
500–699	Osnova	244.885	260.150	271.330	285.735	332.390	374.745	385.925	397.535
	Dodatni m ²	410,65	440,75	466,55	496,65	567,60	640,70	660,05	679,40
700–1.999	Osnova	326.800	348.300	364.425	384.850	445.910	502.670	517.720	533.200
	Dodatni m ²	369,80	384,85	399,90	434,30	507,40	563,30	580,50	597,70
2.000–4.999	Osnova	806.250	849.250	883.650	948.795	1.105.100	1.236.250	1.273.230	1.311.500
	Dodatni m ²	354,75	374,10	384,85	414,95	479,45	541,80	559,00	576,20
5.000–	Osnova	1.870.500	1.969.400	2.038.200	2.193.860	2.544.740	2.864.230	2.950.230	3.038.595
	Dodatni m ²	348,30	363,35	374,10	404,20	470,85	524,60	539,65	554,70

Vrednostna raven 7

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		–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
	Dodatni m ²	852,48	888,32	954,88	1.006,08	1.262,08	1.305,60	1.349,12	1.390,08
30–49	Osnova	25.600	26.624	28.672	30.208	37.888	39.168	40.448	41.728
	Dodatni m ²	729,60	755,20	768,00	819,20	985,60	1.139,20	1.164,80	1.190,40
50–99	Osnova	40.192	41.728	44.032	46.592	57.600	61.952	63.744	65.536
	Dodatni m ²	670,72	691,20	727,04	727,04	942,08	1.018,88	1.049,60	1.080,32
100–299	Osnova	73.728	76.288	80.384	82.944	104.704	112.896	116.224	119.552
	Dodatni m ²	578,56	619,52	629,76	660,48	737,28	857,60	883,20	911,36
300–499	Osnova	189.440	200.192	206.080	215.040	252.160	284.416	292.864	301.568
	Dodatni m ²	512,00	547,84	586,24	627,20	719,36	808,96	834,56	860,16
500–699	Osnova	291.584	309.760	323.072	340.224	395.776	446.208	459.520	473.344
	Dodatni m ²	488,96	524,80	555,52	591,36	675,84	762,88	785,92	808,96
700–1.999	Osnova	389.120	414.720	433.920	458.240	530.944	598.528	616.448	634.880
	Dodatni m ²	440,32	458,24	476,16	517,12	604,16	670,72	691,20	711,68
2.000–4.999	Osnova	960.000	1.011.200	1.052.160	1.129.728	1.315.840	1.472.000	1.516.032	1.561.600
	Dodatni m ²	422,40	445,44	458,24	494,08	570,88	645,12	665,60	686,08
5.000–	Osnova	2.227.200	2.344.960	2.426.880	2.612.224	3.030.016	3.410.432	3.512.832	3.618.048
	Dodatni m ²	414,72	432,64	445,44	481,28	560,64	624,64	642,56	660,48

Vrednostna raven 8

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	1.012,32	1.054,88	1.133,92	1.194,72	1.498,72	1.550,40	1.602,08	1.650,72
30-49	Osnova	30.400	31.616	34.048	35.872	44.992	46.512	48.032	49.552
	Dodatni m ²	866,40	896,80	912,00	972,80	1.170,40	1.352,80	1.383,20	1.413,60
50-99	Osnova	47.728	49.552	52.288	55.328	68.400	73.568	75.696	77.824
	Dodatni m ²	796,48	820,80	863,36	863,36	1.118,72	1.209,92	1.246,40	1.282,88
100-299	Osnova	87.552	90.592	95.456	98.496	124.336	134.064	138.016	141.968
	Dodatni m ²	687,04	735,68	747,84	784,32	875,52	1.018,40	1.048,80	1.082,24
300-499	Osnova	224.960	237.728	244.720	255.360	299.440	337.744	347.776	358.112
	Dodatni m ²	608,00	650,56	696,16	744,80	854,24	960,64	991,04	1.021,44
500-699	Osnova	346.256	367.840	383.648	404.016	469.984	529.872	545.680	562.096
	Dodatni m ²	580,64	623,20	659,68	702,24	802,56	905,92	933,28	960,64
700-1.999	Osnova	462.080	492.480	515.280	544.160	630.496	710.752	732.032	753.920
	Dodatni m ²	522,88	544,16	565,44	614,08	717,44	796,48	820,80	845,12
2.000-4.999	Osnova	1.140.000	1.200.800	1.249.440	1.341.552	1.562.560	1.748.000	1.800.288	1.854.400
	Dodatni m ²	501,60	528,96	544,16	586,72	677,92	766,08	790,40	814,72
5.000-	Osnova	2.644.800	2.784.640	2.881.920	3.102.016	3.598.144	4.049.888	4.171.488	4.296.432
	Dodatni m ²	492,48	513,76	528,96	571,52	665,76	741,76	763,04	784,32

Vrednostna raven 9

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	1.198,80	1.249,20	1.342,80	1.414,80	1.774,80	1.836,00	1.897,20	1.954,80
30-49	Osnova	36.000	37.440	40.320	42.480	53.280	55.080	56.880	58.680
	Dodatni m ²	1.026,00	1.062,00	1.080,00	1.152,00	1.386,00	1.602,00	1.638,00	1.674,00
50-99	Osnova	56.520	58.680	61.920	65.520	81.000	87.120	89.640	92.160
	Dodatni m ²	943,20	972,00	1.022,40	1.022,40	1.324,80	1.432,80	1.476,00	1.519,20
100-299	Osnova	103.680	107.280	113.040	116.640	147.240	158.760	163.440	168.120
	Dodatni m ²	813,60	871,20	885,60	928,80	1.036,80	1.206,00	1.242,00	1.281,60
300-499	Osnova	266.400	281.520	289.800	302.400	354.600	399.960	411.840	424.080
	Dodatni m ²	720,00	770,40	824,40	882,00	1.011,60	1.137,60	1.173,60	1.209,60
500-699	Osnova	410.040	435.600	454.320	478.440	556.560	627.480	646.200	665.640
	Dodatni m ²	687,60	738,00	781,20	831,60	950,40	1.072,80	1.105,20	1.137,60
700-1.999	Osnova	547.200	583.200	610.200	644.400	746.640	841.680	866.880	892.800
	Dodatni m ²	619,20	644,40	669,60	727,20	849,60	943,20	972,00	1.000,80
2.000-4.999	Osnova	1.350.000	1.422.000	1.479.600	1.588.680	1.850.400	2.070.000	2.131.920	2.196.000
	Dodatni m ²	594,00	626,40	644,40	694,80	802,80	907,20	936,00	964,80
5.000-	Osnova	3.132.000	3.297.600	3.412.800	3.673.440	4.260.960	4.795.920	4.939.920	5.087.880
	Dodatni m ²	583,20	608,40	626,40	676,80	788,40	878,40	903,60	928,80

Vrednostna raven 10

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	1.405,26	1.464,34	1.574,06	1.658,46	2.080,46	2.152,20	2.223,94	2.291,46
30-49	Osnova	42.200	43.888	47.264	49.796	62.456	64.566	66.676	68.786
	Dodatni m ²	1.202,70	1.244,90	1.266,00	1.350,40	1.624,70	1.877,90	1.920,10	1.962,30
50-99	Osnova	66.254	68.786	72.584	76.804	94.950	102.124	105.078	108.032
	Dodatni m ²	1.105,64	1.139,40	1.198,48	1.198,48	1.552,96	1.679,56	1.730,20	1.780,84
100-299	Osnova	121.536	125.756	132.508	136.728	172.598	186.102	191.588	197.074
	Dodatni m ²	953,72	1.021,24	1.038,12	1.088,76	1.215,36	1.413,70	1.455,90	1.502,32
300-499	Osnova	312.280	330.004	339.710	354.480	415.670	468.842	482.768	497.116
	Dodatni m ²	844,00	903,08	966,38	1.033,90	1.185,82	1.333,52	1.375,72	1.417,92
500-699	Osnova	480.658	510.620	532.564	560.838	652.412	735.546	757.490	780.278
	Dodatni m ²	806,02	865,10	915,74	974,82	1.114,08	1.257,56	1.295,54	1.333,52
700-1.999	Osnova	641.440	683.640	715.290	755.380	875.228	986.636	1.016.176	1.046.560
	Dodatni m ²	725,84	755,38	784,92	852,44	995,92	1.105,64	1.139,40	1.173,16
2.000-4.999	Osnova	1.582.500	1.666.900	1.734.420	1.862.286	2.169.080	2.426.500	2.499.084	2.574.200
	Dodatni m ²	696,30	734,28	755,38	814,46	941,06	1.063,44	1.097,20	1.130,96
5.000-	Osnova	3.671.400	3.865.520	4.000.560	4.306.088	4.994.792	5.621.884	5.790.684	5.964.126
	Dodatni m ²	683,64	713,18	734,28	793,36	924,18	1.029,68	1.059,22	1.088,76

Vrednostna raven 11

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		–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
	Dodatni m ²	1.645,02	1.714,18	1.842,62	1.941,42	2.435,42	2.519,40	2.603,38	2.682,42
30–49	Osnova	49.400	51.376	55.328	58.292	73.112	75.582	78.052	80.522
	Dodatni m ²	1.407,90	1.457,30	1.482,00	1.580,80	1.901,90	2.198,30	2.247,70	2.297,10
50–99	Osnova	77.558	80.522	84.968	89.908	111.150	119.548	123.006	126.464
	Dodatni m ²	1.294,28	1.333,80	1.402,96	1.402,96	1.817,92	1.966,12	2.025,40	2.084,68
100–299	Osnova	142.272	147.212	155.116	160.056	202.046	217.854	224.276	230.698
	Dodatni m ²	1.116,44	1.195,48	1.215,24	1.274,52	1.422,72	1.654,90	1.704,30	1.758,64
300–499	Osnova	365.560	386.308	397.670	414.960	486.590	548.834	565.136	581.932
	Dodatni m ²	988,00	1.057,16	1.131,26	1.210,30	1.388,14	1.561,04	1.610,44	1.659,84
500–699	Osnova	562.666	597.740	623.428	656.526	763.724	861.042	886.730	913.406
	Dodatni m ²	943,54	1.012,70	1.071,98	1.141,14	1.304,16	1.472,12	1.516,58	1.561,04
700–1.999	Osnova	750.880	800.280	837.330	884.260	1.024.556	1.154.972	1.189.552	1.225.120
	Dodatni m ²	849,68	884,26	918,84	997,88	1.165,84	1.294,28	1.333,80	1.373,32
2.000–4.999	Osnova	1.852.500	1.951.300	2.030.340	2.180.022	2.539.160	2.840.500	2.925.468	3.013.400
	Dodatni m ²	815,10	859,56	884,26	953,42	1.101,62	1.244,88	1.284,40	1.323,92
5.000–	Osnova	4.297.800	4.525.040	4.683.120	5.040.776	5.846.984	6.581.068	6.778.668	6.981.702
	Dodatni m ²	800,28	834,86	859,56	928,72	1.081,86	1.205,36	1.239,94	1.274,52

Vrednostna raven 12

Velikost (m ²)		–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
	Dodatni m ²	1.928,07	2.009,13	2.159,67	2.275,47	2.854,47	2.952,90	3.051,33	3.143,97
30–49	Osnova	57.900	60.216	64.848	68.322	85.692	88.587	91.482	94.377
	Dodatni m ²	1.650,15	1.708,05	1.737,00	1.852,80	2.229,15	2.576,55	2.634,45	2.692,35
50–99	Osnova	90.903	94.377	99.588	105.378	130.275	140.118	144.171	148.224
	Dodatni m ²	1.516,98	1.563,30	1.644,36	1.644,36	2.130,72	2.304,42	2.373,90	2.443,38
100–299	Osnova	166.752	172.542	181.806	187.596	236.811	255.339	262.866	270.393
	Dodatni m ²	1.308,54	1.401,18	1.424,34	1.493,82	1.667,52	1.939,65	1.997,55	2.061,24
300–499	Osnova	428.460	452.778	466.095	486.360	570.315	643.269	662.376	682.062
	Dodatni m ²	1.158,00	1.239,06	1.325,91	1.418,55	1.626,99	1.829,64	1.887,54	1.945,44
500–699	Osnova	659.481	700.590	730.698	769.491	895.134	1.009.197	1.039.305	1.070.571
	Dodatni m ²	1.105,89	1.186,95	1.256,43	1.337,49	1.528,56	1.725,42	1.777,53	1.829,64
700–1.999	Osnova	880.080	937.980	981.405	1.036.410	1.200.846	1.353.702	1.394.232	1.435.920
	Dodatni m ²	995,88	1.036,41	1.076,94	1.169,58	1.366,44	1.516,98	1.563,30	1.609,62
2.000–4.999	Osnova	2.171.250	2.287.050	2.379.690	2.555.127	2.976.060	3.329.250	3.428.838	3.531.900
	Dodatni m ²	955,35	1.007,46	1.036,41	1.117,47	1.291,17	1.459,08	1.505,40	1.551,72
5.000–	Osnova	5.037.300	5.303.640	5.488.920	5.908.116	6.853.044	7.713.438	7.945.038	8.183.007
	Dodatni m ²	937,98	978,51	1.007,46	1.088,52	1.268,01	1.412,76	1.453,29	1.493,82

Vrednostna raven 13

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		–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
	Dodatni m ²	2.244,42	2.338,78	2.514,02	2.648,82	3.322,82	3.437,40	3.551,98	3.659,82
30–49	Osnova	67.400	70.096	75.488	79.532	99.752	103.122	106.492	109.862
	Dodatni m ²	1.920,90	1.988,30	2.022,00	2.156,80	2.594,90	2.999,30	3.066,70	3.134,10
50–99	Osnova	105.818	109.862	115.928	122.668	151.650	163.108	167.826	172.544
	Dodatni m ²	1.765,88	1.819,80	1.914,16	1.914,16	2.480,32	2.682,52	2.763,40	2.844,28
100–299	Osnova	194.112	200.852	211.636	218.376	275.666	297.234	305.996	314.758
	Dodatni m ²	1.523,24	1.631,08	1.658,04	1.738,92	1.941,12	2.257,90	2.325,30	2.399,44
300–499	Osnova	498.760	527.068	542.570	566.160	663.890	748.814	771.056	793.972
	Dodatni m ²	1.348,00	1.442,36	1.543,46	1.651,30	1.893,94	2.129,84	2.197,24	2.264,64
500–699	Osnova	767.686	815.540	850.588	895.746	1.042.004	1.174.782	1.209.830	1.246.226
	Dodatni m ²	1.287,34	1.381,70	1.462,58	1.556,94	1.779,36	2.008,52	2.069,18	2.129,84
700–1.999	Osnova	1.024.480	1.091.880	1.142.430	1.206.460	1.397.876	1.575.812	1.622.992	1.671.520
	Dodatni m ²	1.159,28	1.206,46	1.253,64	1.361,48	1.590,64	1.765,88	1.819,80	1.873,72
2.000–4.999	Osnova	2.527.500	2.662.300	2.770.140	2.974.362	3.464.360	3.875.500	3.991.428	4.111.400
	Dodatni m ²	1.112,10	1.172,76	1.206,46	1.300,82	1.503,02	1.698,48	1.752,40	1.806,32
5.000–	Osnova	5.863.800	6.173.840	6.389.520	6.877.496	7.977.464	8.979.028	9.248.628	9.525.642
	Dodatni m ²	1.091,88	1.139,06	1.172,76	1.267,12	1.476,06	1.644,56	1.691,74	1.738,92

Vrednostna raven 14

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	2.610,72	2.720,48	2.924,32	3.081,12	3.865,12	3.998,40	4.131,68	4.257,12
30-49	Osnova	78.400	81.536	87.808	92.512	116.032	119.952	123.872	127.792
	Dodatni m ²	2.234,40	2.312,80	2.352,00	2.508,80	3.018,40	3.488,80	3.567,20	3.645,60
50-99	Osnova	123.088	127.792	134.848	142.688	176.400	189.728	195.216	200.704
	Dodatni m ²	2.054,08	2.116,80	2.226,56	2.226,56	2.885,12	3.120,32	3.214,40	3.308,48
100-299	Osnova	225.792	233.632	246.176	254.016	320.656	345.744	355.936	366.128
	Dodatni m ²	1.771,84	1.897,28	1.928,64	2.022,72	2.257,92	2.626,40	2.704,80	2.791,04
300-499	Osnova	580.160	613.088	631.120	658.560	772.240	871.024	896.896	923.552
	Dodatni m ²	1.568,00	1.677,76	1.795,36	1.920,80	2.203,04	2.477,44	2.555,84	2.634,24
500-699	Osnova	892.976	948.640	989.408	1.041.936	1.212.064	1.366.512	1.407.280	1.449.616
	Dodatni m ²	1.497,44	1.607,20	1.701,28	1.811,04	2.069,76	2.336,32	2.406,88	2.477,44
700-1.999	Osnova	1.191.680	1.270.080	1.328.880	1.403.360	1.626.016	1.832.992	1.887.872	1.944.320
	Dodatni m ²	1.348,48	1.403,36	1.458,24	1.583,68	1.850,24	2.054,08	2.116,80	2.179,52
2.000-4.999	Osnova	2.940.000	3.096.800	3.222.240	3.459.792	4.029.760	4.508.000	4.642.848	4.782.400
	Dodatni m ²	1.293,60	1.364,16	1.403,36	1.513,12	1.748,32	1.975,68	2.038,40	2.101,12
5.000-	Osnova	6.820.800	7.181.440	7.432.320	7.999.936	9.279.424	10.444.448	10.758.048	11.080.272
	Dodatni m ²	1.270,08	1.324,96	1.364,16	1.473,92	1.716,96	1.912,96	1.967,84	2.022,72

Vrednostna raven 15

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	3.023,64	3.150,76	3.386,84	3.568,44	4.476,44	4.630,80	4.785,16	4.930,44
30-49	Osnova	90.800	94.432	101.696	107.144	134.384	138.924	143.464	148.004
	Dodatni m ²	2.587,80	2.678,60	2.724,00	2.905,60	3.495,80	4.040,60	4.131,40	4.222,20
50-99	Osnova	142.556	148.004	156.176	165.256	204.300	219.736	226.092	232.448
	Dodatni m ²	2.378,96	2.451,60	2.578,72	2.578,72	3.341,44	3.613,84	3.722,80	3.831,76
100-299	Osnova	261.504	270.584	285.112	294.192	371.372	400.428	412.232	424.036
	Dodatni m ²	2.052,08	2.197,36	2.233,68	2.342,64	2.615,04	3.041,80	3.132,60	3.232,48
300-499	Osnova	671.920	710.056	730.940	762.720	894.380	1.008.788	1.038.752	1.069.624
	Dodatni m ²	1.816,00	1.943,12	2.079,32	2.224,60	2.551,48	2.869,28	2.960,08	3.050,88
500-699	Osnova	1.034.212	1.098.680	1.145.896	1.206.732	1.403.768	1.582.644	1.629.860	1.678.892
	Dodatni m ²	1.734,28	1.861,40	1.970,36	2.097,48	2.397,12	2.705,84	2.787,56	2.869,28
700-1.999	Osnova	1.380.160	1.470.960	1.539.060	1.625.320	1.883.192	2.122.904	2.186.464	2.251.840
	Dodatni m ²	1.561,76	1.625,32	1.688,88	1.834,16	2.142,88	2.378,96	2.451,60	2.524,24
2.000-4.999	Osnova	3.405.000	3.586.600	3.731.880	4.007.004	4.667.120	5.221.000	5.377.176	5.538.800
	Dodatni m ²	1.498,20	1.579,92	1.625,32	1.752,44	2.024,84	2.288,16	2.360,80	2.433,44
5.000-	Osnova	7.899.600	8.317.280	8.607.840	9.265.232	10.747.088	12.096.376	12.459.576	12.832.764
	Dodatni m ²	1.470,96	1.534,52	1.579,92	1.707,04	1.988,52	2.215,52	2.279,08	2.342,64

Vrednostna raven 16

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	3.499,83	3.646,97	3.920,23	4.130,43	5.181,43	5.360,10	5.538,77	5.706,93
30-49	Osnova	105.100	109.304	117.712	124.018	155.548	160.803	166.058	171.313
	Dodatni m ²	2.995,35	3.100,45	3.153,00	3.363,20	4.046,35	4.676,95	4.782,05	4.887,15
50-99	Osnova	165.007	171.313	180.772	191.282	236.475	254.342	261.699	269.056
	Dodatni m ²	2.753,62	2.837,70	2.984,84	2.984,84	3.867,68	4.182,98	4.309,10	4.435,22
100-299	Osnova	302.688	313.198	330.014	340.524	429.859	463.491	477.154	490.817
	Dodatni m ²	2.375,26	2.543,42	2.585,46	2.711,58	3.026,88	3.520,85	3.625,95	3.741,56
300-499	Osnova	777.740	821.882	846.055	882.840	1.035.235	1.167.661	1.202.344	1.238.078
	Dodatni m ²	2.102,00	2.249,14	2.406,79	2.574,95	2.953,31	3.321,16	3.426,26	3.531,36
500-699	Osnova	1.197.089	1.271.710	1.326.362	1.396.779	1.624.846	1.831.893	1.886.545	1.943.299
	Dodatni m ²	2.007,41	2.154,55	2.280,67	2.427,81	2.774,64	3.131,98	3.226,57	3.321,16
700-1.999	Osnova	1.597.520	1.702.620	1.781.445	1.881.290	2.179.774	2.457.238	2.530.808	2.606.480
	Dodatni m ²	1.807,72	1.881,29	1.954,86	2.123,02	2.480,36	2.753,62	2.837,70	2.921,78
2.000-4.999	Osnova	3.941.250	4.151.450	4.319.610	4.638.063	5.402.140	6.043.250	6.224.022	6.411.100
	Dodatni m ²	1.734,15	1.828,74	1.881,29	2.028,43	2.343,73	2.648,52	2.732,60	2.816,68
5.000-	Osnova	9.143.700	9.627.160	9.963.480	10.724.404	12.439.636	14.001.422	14.421.822	14.853.783
	Dodatni m ²	1.702,62	1.776,19	1.828,74	1.975,88	2.301,69	2.564,44	2.638,01	2.711,58

Vrednostna raven 17

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	4.072,59	4.243,81	4.561,79	4.806,39	6.029,39	6.237,30	6.445,21	6.640,89
30-49	Osnova	122.300	127.192	136.976	144.314	181.004	187.119	193.234	199.349
	Dodatni m ²	3.485,55	3.607,85	3.669,00	3.913,60	4.708,55	5.442,35	5.564,65	5.686,95
50-99	Osnova	192.011	199.349	210.356	222.586	275.175	295.966	304.527	313.088
	Dodatni m ²	3.204,26	3.302,10	3.473,32	3.473,32	4.500,64	4.867,54	5.014,30	5.161,06
100-299	Osnova	352.224	364.454	384.022	396.252	500.207	539.343	555.242	571.141
	Dodatni m ²	2.763,98	2.959,66	3.008,58	3.155,34	3.522,24	4.097,05	4.219,35	4.353,88
300-499	Osnova	905.020	956.386	984.515	1.027.320	1.204.655	1.358.753	1.399.112	1.440.694
	Dodatni m ²	2.446,00	2.617,22	2.800,67	2.996,35	3.436,63	3.864,68	3.986,98	4.109,28
500-699	Osnova	1.392.997	1.479.830	1.543.426	1.625.367	1.890.758	2.131.689	2.195.285	2.261.327
	Dodatni m ²	2.335,93	2.507,15	2.653,91	2.825,13	3.228,72	3.644,54	3.754,61	3.864,68
700-1.999	Osnova	1.858.960	1.981.260	2.072.985	2.189.170	2.536.502	2.859.374	2.944.984	3.033.040
	Dodatni m ²	2.103,56	2.189,17	2.274,78	2.470,46	2.886,28	3.204,26	3.302,10	3.399,94
2.000-4.999	Osnova	4.586.250	4.830.850	5.026.530	5.397.099	6.286.220	7.032.250	7.242.606	7.460.300
	Dodatni m ²	2.017,95	2.128,02	2.189,17	2.360,39	2.727,29	3.081,96	3.179,80	3.277,64
5.000-	Osnova	10.640.100	11.202.680	11.594.040	12.479.492	14.475.428	16.292.806	16.782.006	17.284.659
	Dodatni m ²	1.981,26	2.066,87	2.128,02	2.299,24	2.678,37	2.984,12	3.069,73	3.155,34

Vrednostna raven 18

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	4.741,92	4.941,28	5.311,52	5.596,32	7.020,32	7.262,40	7.504,48	7.732,32
30-49	Osnova	142.400	148.096	159.488	168.032	210.752	217.872	224.992	232.112
	Dodatni m ²	4.058,40	4.200,80	4.272,00	4.556,80	5.482,40	6.336,80	6.479,20	6.621,60
50-99	Osnova	223.568	232.112	244.928	259.168	320.400	344.608	354.576	364.544
	Dodatni m ²	3.730,88	3.844,80	4.044,16	4.044,16	5.240,32	5.667,52	5.838,40	6.009,28
100-299	Osnova	410.112	424.352	447.136	461.376	582.416	627.984	646.496	665.008
	Dodatni m ²	3.218,24	3.446,08	3.503,04	3.673,92	4.101,12	4.770,40	4.912,80	5.069,44
300-499	Osnova	1.053.760	1.113.568	1.146.320	1.196.160	1.402.640	1.582.064	1.629.056	1.677.472
	Dodatni m ²	2.848,00	3.047,36	3.260,96	3.488,80	4.001,44	4.499,84	4.642,24	4.784,64
500-699	Osnova	1.621.936	1.723.040	1.797.088	1.892.496	2.201.504	2.482.032	2.556.080	2.632.976
	Dodatni m ²	2.719,84	2.919,20	3.090,08	3.289,44	3.759,36	4.243,52	4.371,68	4.499,84
700-1.999	Osnova	2.164.480	2.306.880	2.413.680	2.548.960	2.953.376	3.329.312	3.428.992	3.531.520
	Dodatni m ²	2.449,28	2.548,96	2.648,64	2.876,48	3.360,64	3.730,88	3.844,80	3.958,72
2.000-4.999	Osnova	5.340.000	5.624.800	5.852.640	6.284.112	7.319.360	8.188.000	8.432.928	8.686.400
	Dodatni m ²	2.349,60	2.477,76	2.548,96	2.748,32	3.175,52	3.588,48	3.702,40	3.816,32
5.000-	Osnova	12.388.800	13.043.840	13.499.520	14.530.496	16.854.464	18.970.528	19.540.128	20.125.392
	Dodatni m ²	2.306,88	2.406,56	2.477,76	2.677,12	3.118,56	3.474,56	3.574,24	3.673,92

Vrednostna raven 19

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		–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
	Dodatni m ²	5.521,14	5.753,26	6.184,34	6.515,94	8.173,94	8.455,80	8.737,66	9.002,94
30–49	Osnova	165.800	172.432	185.696	195.644	245.384	253.674	261.964	270.254
	Dodatni m ²	4.725,30	4.891,10	4.974,00	5.305,60	6.383,30	7.378,10	7.543,90	7.709,70
50–99	Osnova	260.306	270.254	285.176	301.756	373.050	401.236	412.842	424.448
	Dodatni m ²	4.343,96	4.476,60	4.708,72	4.708,72	6.101,44	6.598,84	6.797,80	6.996,76
100–299	Osnova	477.504	494.084	520.612	537.192	678.122	731.178	752.732	774.286
	Dodatni m ²	3.747,08	4.012,36	4.078,68	4.277,64	4.775,04	5.554,30	5.720,10	5.902,48
300–499	Osnova	1.226.920	1.296.556	1.334.690	1.392.720	1.633.130	1.842.038	1.896.752	1.953.124
	Dodatni m ²	3.316,00	3.548,12	3.796,82	4.062,10	4.658,98	5.239,28	5.405,08	5.570,88
500–699	Osnova	1.888.462	2.006.180	2.092.396	2.203.482	2.563.268	2.889.894	2.976.110	3.065.642
	Dodatni m ²	3.166,78	3.398,90	3.597,86	3.829,98	4.377,12	4.940,84	5.090,06	5.239,28
700–1.999	Osnova	2.520.160	2.685.960	2.810.310	2.967.820	3.438.692	3.876.404	3.992.464	4.111.840
	Dodatni m ²	2.851,76	2.967,82	3.083,88	3.349,16	3.912,88	4.343,96	4.476,60	4.609,24
2.000–4.999	Osnova	6.217.500	6.549.100	6.814.380	7.316.754	8.522.120	9.533.500	9.818.676	10.113.800
	Dodatni m ²	2.735,70	2.884,92	2.967,82	3.199,94	3.697,34	4.178,16	4.310,80	4.443,44
5.000–	Osnova	14.424.600	15.187.280	15.717.840	16.918.232	19.624.088	22.087.876	22.751.076	23.432.514
	Dodatni m ²	2.685,96	2.802,02	2.884,92	3.117,04	3.631,02	4.045,52	4.161,58	4.277,64

Vrednostna raven 20

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	6.400,26	6.669,34	7.169,06	7.553,46	9.475,46	9.802,20	10.128,94	10.436,46
30-49	Osnova	192.200	199.888	215.264	226.796	284.456	294.066	303.676	313.286
	Dodatni m ²	5.477,70	5.669,90	5.766,00	6.150,40	7.399,70	8.552,90	8.745,10	8.937,30
50-99	Osnova	301.754	313.286	330.584	349.804	432.450	465.124	478.578	492.032
	Dodatni m ²	5.035,64	5.189,40	5.458,48	5.458,48	7.072,96	7.649,56	7.880,20	8.110,84
100-299	Osnova	553.536	572.756	603.508	622.728	786.098	847.602	872.588	897.574
	Dodatni m ²	4.343,72	4.651,24	4.728,12	4.958,76	5.535,36	6.438,70	6.630,90	6.842,32
300-499	Osnova	1.422.280	1.503.004	1.547.210	1.614.480	1.893.170	2.135.342	2.198.768	2.264.116
	Dodatni m ²	3.844,00	4.113,08	4.401,38	4.708,90	5.400,82	6.073,52	6.265,72	6.457,92
500-699	Osnova	2.189.158	2.325.620	2.425.564	2.554.338	2.971.412	3.350.046	3.449.990	3.553.778
	Dodatni m ²	3.671,02	3.940,10	4.170,74	4.439,82	5.074,08	5.727,56	5.900,54	6.073,52
700-1.999	Osnova	2.921.440	3.113.640	3.257.790	3.440.380	3.986.228	4.493.636	4.628.176	4.766.560
	Dodatni m ²	3.305,84	3.440,38	3.574,92	3.882,44	4.535,92	5.035,64	5.189,40	5.343,16
2.000-4.999	Osnova	7.207.500	7.591.900	7.899.420	8.481.786	9.879.080	11.051.500	11.382.084	11.724.200
	Dodatni m ²	3.171,30	3.344,28	3.440,38	3.709,46	4.286,06	4.843,44	4.997,20	5.150,96
5.000-	Osnova	16.721.400	17.605.520	18.220.560	19.612.088	22.748.792	25.604.884	26.373.684	27.163.626
	Dodatni m ²	3.113,64	3.248,18	3.344,28	3.613,36	4.209,18	4.689,68	4.824,22	4.958,76

Vrednostna raven 21

Velikost (m ²)		Leto izgradnje							
		-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
	Dodatni m ²	7.425,90	7.738,10	8.317,90	8.763,90	10.993,90	11.373,00	11.752,10	12.108,90
30-49	Osnova	223.000	231.920	249.760	263.140	330.040	341.190	352.340	363.490
	Dodatni m ²	6.355,50	6.578,50	6.690,00	7.136,00	8.585,50	9.923,50	10.146,50	10.369,50
50-99	Osnova	350.110	363.490	383.560	405.860	501.750	539.660	555.270	570.880
	Dodatni m ²	5.842,60	6.021,00	6.333,20	6.333,20	8.206,40	8.875,40	9.143,00	9.410,60
100-299	Osnova	642.240	664.540	700.220	722.520	912.070	983.430	1.012.420	1.041.410
	Dodatni m ²	5.039,80	5.396,60	5.485,80	5.753,40	6.422,40	7.470,50	7.693,50	7.938,80
300-499	Osnova	1.650.200	1.743.860	1.795.150	1.873.200	2.196.550	2.477.530	2.551.120	2.626.940
	Dodatni m ²	4.460,00	4.772,20	5.106,70	5.463,50	6.266,30	7.046,80	7.269,80	7.492,80
500-699	Osnova	2.539.970	2.698.300	2.814.260	2.963.670	3.447.580	3.886.890	4.002.850	4.123.270
	Dodatni m ²	4.259,30	4.571,50	4.839,10	5.151,30	5.887,20	6.645,40	6.846,10	7.046,80
700-1.999	Osnova	3.389.600	3.612.600	3.779.850	3.991.700	4.625.020	5.213.740	5.369.840	5.530.400
	Dodatni m ²	3.835,60	3.991,70	4.147,80	4.504,60	5.262,80	5.842,60	6.021,00	6.199,40
2.000-4.999	Osnova	8.362.500	8.808.500	9.165.300	9.840.990	11.462.200	12.822.500	13.206.060	13.603.000
	Dodatni m ²	3.679,50	3.880,20	3.991,70	4.303,90	4.972,90	5.619,60	5.798,00	5.976,40
5.000-	Osnova	19.401.000	20.426.800	21.140.400	22.754.920	26.394.280	29.708.060	30.600.060	31.516.590
	Dodatni m ²	3.612,60	3.768,70	3.880,20	4.192,40	4.883,70	5.441,20	5.597,30	5.753,40

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

3.1 Obnove

3.1.1 Tabela faktorjev obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnov							
	–1984	1985–1994	1995–2002	2003–2009	2010–2014	2015–2019	2020–2024	2025–
–1984	1,00	1,01	1,03	1,04	1,07	1,22	1,25	1,28
1985–1994	1,00	1,00	1,02	1,03	1,06	1,20	1,22	1,25
1995–2002	1,00	1,00	1,00	1,02	1,04	1,17	1,19	1,22
2003–2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,15	1,17	1,20
2010–2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,05	1,07
2015–2019	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	1,02
2025–	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	
7 – Prehrambni gostinski obrat	83
10 – Trgovski del stavbe	70
11 – Bencinski servis	70
12 – Del stavbe za opravljanje storitev	70
52 – Trgovski del stavbe na bencinskih servisih	70
53 – Igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka	70
Druge lastnosti dela stavbe	
Lega v stavbi³	
Pritličje ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	30
Klet	5
Nadstropje	20

³ Lega dela stavbe se določi:

- **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	75	0,75
2	76	88	0,88
3	89	90	0,90
4	91	100	1,00
5	101	103	1,03
6	104	113	1,13

3.3 Vpliv prostora (3) poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal

3.3.1 Faktorji oziroma enačbe prostora poslovni prostor v delu stavbe, ki je lokal

Vrednostne ravni	Enačba v primeru, da je površina pov_ppp določena	Faktor, če ni podatka o površini pov_ppp oziroma je 0 m ²
1	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.95 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
2	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.95 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
3	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.95 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
4	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.95 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
5	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.95 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
6	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.95 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
7	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.95 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
8	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.85 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
9	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.85 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
10	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.85 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
11	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.85 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
12	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.75 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
13	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.75 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
14	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.75 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
15	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.60 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
16	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.60 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
17	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.60 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
18	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.60 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
19	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.40 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
20	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.40 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1
21	$\text{pov_ppl} / \text{velikost} + 0.40 \times \text{pov_ppp} / \text{velikost}$	1

3.4 Velikost parkirnih površin

3.4.1 Velikostni razredi in faktorji velikosti prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor, ki pripada lokalu

Razred	Opis	Površina	Faktor
1	Izjemno majhni prostori	$0 \text{ m}^2 < P < 2 \text{ m}^2$	0,20
2	Primerno za motorje	$2 \text{ m}^2 \leq P < 10 \text{ m}^2$	0,50
3	Primerno za manjši avtomobil	$10 \text{ m}^2 \leq P < 12 \text{ m}^2$	0,90
4	Običajno parkirišče	$12 \text{ m}^2 \leq P < 15 \text{ m}^2$	1,00
5	Večje parkirišče, npr.: samostoječe garaže	$15 \text{ m}^2 \leq P \leq 150 \text{ m}^2$	$\text{round}(P/15; 2)^*$
6	Parkirišča, garaže, kjer je površina (6) garaže ali (7) garažnega parkirnega prostora ločena od vozne površine; manjše garažne hiše	$150 \text{ m}^2 < P < 494 \text{ m}^2$	$\text{rounddown}(P/15; 0)^{**}$
7	Večje parkirne hiše	$494 \text{ m}^2 \leq P$	$0,98 \times \text{rounddown}(P/15; 0)^{***}$
8	Garaže ni ali površina garaže je 0 m^2	/	0,00

* Vrednost količnika $P/15$ se zaokroži na dve decimalni mesti; ** vrednost količnika $P/15$ se zaokroži navzdol na nič decimalnih mest; *** vrednost količnika $P/15$ se zaokroži navzdol na nič decimalnih mest in pomnoži s faktorjem 0,98