

Priloga 7

MODEL VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJO (IND)

Kazalo

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

MODEL VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJO (IND)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

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

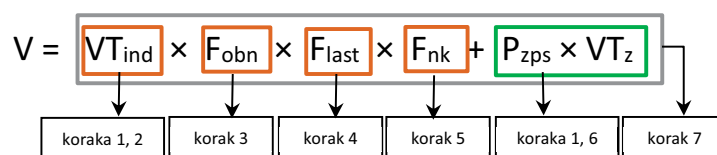
$$V = VT_{ind} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_{zps} \times VT_z$$

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

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

Koraki izračuna posplošene vrednosti

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



Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

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

Dodatni pogoji pripisa:

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

Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe 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 se izračuna na podlagi enačbe:

$$\text{velikost} = \text{neto tlorsna površina dela stavbe} - 0,3 \times (17) \text{ nedokončan prostor}$$

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 industrijo (IND)

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 obnove dela stavbe.

Izračun povprečnega leta obnove:

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

Tabela 3: Oznake in opis oznak za določitev faktorja obnov po modelu za industrijo (IND)

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

Oznaka	Opis oznake
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 industrijo (IND)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,30
Streha	0,30
Okna	0,25
Inštalacije	0,15

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

Tabela 5: Prikaz sestave 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, višino etaže, s priključki in inštalacijami ter 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 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.
- Višina etaže je višina tiste etaže, ki predstavlja glavni vhod v del stavbe v katastru nepremičnin.

Korak 5: Določitev faktorja nosilne konstrukcije

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

Korak 6: Določitev vrednosti zemljišča pod stavbo po modelu za industrijo (IND)

Vrednost zemljišča pod stavbo je odvisna od površine zemljišča pod stavbo P_{zps} in od lokacije stavbe oziroma vrednostne ravni in vrednostne cone. Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju **Napaka! Vira sklicevanja ni bilo mogoče najti.**, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost m^2 zemljišča pod stavbo (EUR).

Tabela 6: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

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

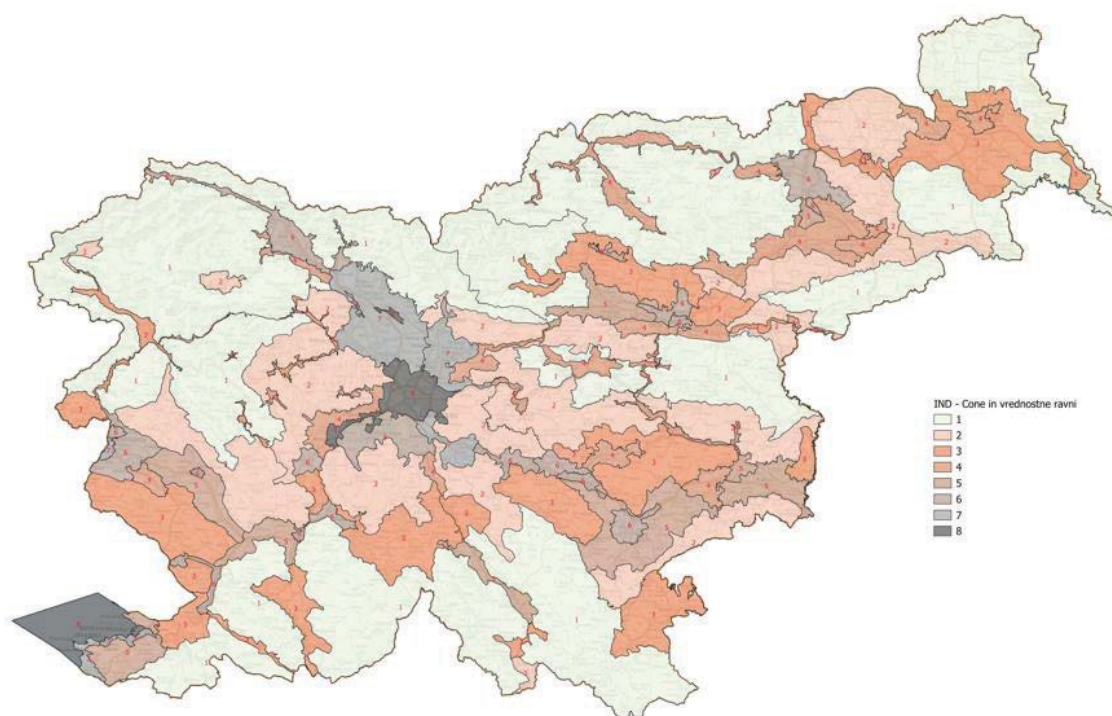
Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za model za industrijo (IND) je predstavljena v poglavju 2.2 Vrednostne ravni. Površina zemljišča pod stavbo P_{zps} je podatek iz Evidence vrednotenja.

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

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 industrijo (IND) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 17 – del stavbe za industrijsko rabo,
- velikost¹ je enaka 500 m²,
- površina zemljišča pod stavbo² je enaka 650 m²,
- leto izgradnje je mlajše ali enako 2025 (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- ima vodovod,
- ima kanalizacijo,
- nima plina,
- material nosilne konstrukcije je beton, železobeton,
- višina etaže je med 3,5 m in 6,0 m,
- lega v stavbi je pritličje.

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

² Pripadajoče zemljišče pri modelu za industrijo (IND) predstavlja delež zemljišča pod stavbo glede na razmerje neto tlorisnih površin delov stavbe v stavbi. Če ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med neto tlorisno površino posameznega dela stavbe in neto tlorisno površino celotne stavbe. 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 stavbe. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je vsota neto tlorisnih površin vseh delov stavbe (neto tlorisna površina stavbe) enaka 0, se upošteva, da je delež neto tlorisne površine dela stavbe glede na celotno neto tlorisno površino stavbe enak 0.

Tabela 7: Vrednostne ravni po modelu za industrijo (IND)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	306.250	290.000	25
2	336.000	310.000	40
3	369.000	330.000	60
4	418.500	360.000	90
5	484.250	390.000	145
6	556.500	420.000	210
7	638.500	450.000	290
8	727.000	480.000	380

2.3 Vrednostne tabele

VREDNOSTNA RAVEN 1

Velikost (m²)		Leto izgradnje														
		1945	1946–	1955–	1965–	1975–	1980–	1985–	1990–	1995–	2000–	2005–	2010–	2015–	2020–	2025–
0–249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m²	104,4	139,2	174	243,6	301,6	359,6	406	452,4	487,2	533,6	580	638	661,2	684,4	684,4
250–499	Osnova	26.100	34.800	43.500	60.900	75.400	89.900	101.500	113.100	121.800	133.400	145.000	159.500	165.300	171.100	171.100
	Dodatni m²	81,2	104,4	116	162,4	208,8	255,2	290	313,2	336,4	371,2	406	440,8	464	475,6	475,6
500–999	Osnova	46.400	60.900	72.500	101.500	127.600	153.700	174.000	191.400	205.900	226.200	246.500	269.700	281.300	290.000	290.000
	Dodatni m²	69,6	92,8	110,2	150,8	191,4	232	261	290	307,4	342,2	371,2	406	423,4	435	435
1.000–1.999	Osnova	81.200	107.300	127.600	176.900	223.300	269.700	304.500	336.400	359.600	397.300	432.100	472.700	493.000	507.500	507.500
	Dodatni m²	63,8	84,1	101,5	142,1	179,8	214,6	243,6	266,8	290	316,1	345,1	377	394,4	406	406
2.000–4.999	Osnova	145.000	191.400	229.100	319.000	403.100	484.300	548.100	603.200	649.600	713.400	777.200	849.700	887.400	913.500	913.500
	Dodatni m²	61,77	80,33	95,7	134,27	167,33	202,13	229,1	252,3	270,57	297,83	324,8	354,67	370,33	381,93	381,93
5.000–9.999	Osnova	330.600	432.100	516.200	722.100	904.800	1.090.400	1.235.400	1.360.100	1.461.600	1.606.600	1.751.600	1.914.000	1.998.100	2.059.000	2.059.000
	Dodatni m²	55,1	72,5	85,84	120,64	151,96	183,28	207,06	227,36	245,34	269,12	292,9	321,32	334,66	345,1	345,1
10.000–19.999	Osnova	606.100	794.600	945.400	1.325.300	1.664.600	2.006.800	2.270.700	2.496.900	2.688.300	2.952.200	3.216.100	3.520.600	3.671.400	3.784.500	3.784.500
	Dodatni m²	36,83	48,43	57,71	80,62	101,5	122,09	138,33	152,25	163,56	179,8	196,04	214,31	223,59	230,55	230,55
20.000–	Osnova	974.400	1.278.900	1.522.500	2.131.500	2.679.600	3.227.700	3.654.000	4.019.400	4.323.900	4.750.200	5.176.500	5.663.700	5.907.300	6.090.000	6.090.000
	Dodatni m²	30,16	39,73	47,27	66,12	82,94	100,05	113,1	124,41	133,98	147,03	160,37	175,45	182,99	188,5	188,5

VREDNOSTNA RAVEN 2

Velikost (m ²)		Leto izgradnje														
		1945	1946–	1955–	1965–	1975–	1980–	1985–	1990–	1995–	2000–	2005–	2010–	2015–	2020–	2025
0–249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	111,6	148,8	186	260,4	322,4	384,4	434	483,6	520,8	570,4	620	682	706,8	731,6	731,6
250–499	Osnova	27.900	37.200	46.500	65.100	80.600	96.100	108.500	120.900	130.200	142.600	155.000	170.500	176.700	182.900	182.900
	Dodatni m ²	86,8	111,6	124	173,6	223,2	272,8	310	334,8	359,6	396,8	434	471,2	496	508,4	508,4
500–999	Osnova	49.600	65.100	77.500	108.500	136.400	164.300	186.000	204.600	220.100	241.800	263.500	288.300	300.700	310.000	310.000
	Dodatni m ²	74,4	99,2	117,8	161,2	204,6	248	279	310	328,6	365,8	396,8	434	452,6	465	465
1.000–1.999	Osnova	86.800	114.700	136.400	189.100	238.700	288.300	325.500	359.600	384.400	424.700	461.900	505.300	527.000	542.500	542.500
	Dodatni m ²	68,2	89,9	108,5	151,9	192,2	229,4	260,4	285,2	310	337,9	368,9	403	421,6	434	434
2.000–4.999	Osnova	155.000	204.600	244.900	341.000	430.900	517.700	585.900	644.800	694.400	762.600	830.800	908.300	948.600	976.500	976.500
	Dodatni m ²	66,03	85,87	102,3	143,53	178,87	216,07	244,9	269,7	289,23	318,37	347,2	379,13	395,87	408,27	408,27
5.000–9.999	Osnova	353.400	461.900	551.800	771.900	967.200	1.165.600	1.320.600	1.453.900	1.562.400	1.717.400	1.872.400	2.046.000	2.135.900	2.201.000	2.201.000
	Dodatni m ²	58,9	77,5	91,76	128,96	162,44	195,92	221,34	243,04	262,26	287,68	313,1	343,48	357,74	368,9	368,9
10.000–19.999	Osnova	647.900	849.400	1.010.600	1.416.700	1.779.400	2.145.200	2.427.300	2.669.100	2.873.700	3.155.800	3.437.900	3.763.400	3.924.600	4.045.500	4.045.500
	Dodatni m ²	39,37	51,77	61,69	86,18	108,5	130,51	147,87	162,75	174,84	192,2	209,56	229,09	239,01	246,45	246,45
20.000–	Osnova	1.041.600	1.367.100	1.627.500	2.278.500	2.864.400	3.450.300	3.906.000	4.296.600	4.622.100	5.077.800	5.533.500	6.054.300	6.314.700	6.510.000	6.510.000
	Dodatni m ²	32,24	42,47	50,53	70,68	88,66	106,95	120,9	132,99	143,22	157,17	171,43	187,55	195,61	201,5	201,5

VREDNOSTNA RAVEN 3

Velikost (m²)		Leto izgradnje																		
		1945	1946–	1955–	1965–	1975–	1980–	1985–	1990–	1995–	2000–	2005–	2010–	2015–	2020–	2025–				
0–249	–	1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019	2024					
	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
250–499	Dodatni m²	118,8	158,4	198	277,2	343,2	409,2	462	514,8	554,4	607,2	660	726	752,4	778,8	778,8				
	Osnova	29.700	39.600	49.500	69.300	85.800	102.300	115.500	128.700	138.600	151.800	165.000	181.500	188.100	194.700	194.700				
500–999	Dodatni m²	92,4	118,8	132	184,8	237,6	290,4	330	356,4	382,8	422,4	462	501,6	528	541,2	541,2				
	Osnova	52.800	69.300	82.500	115.500	145.200	174.900	198.000	217.800	234.300	257.400	280.500	306.900	320.100	330.000	330.000				
1.000–1.999	Dodatni m²	79,2	105,6	125,4	171,6	217,8	264	297	330	349,8	389,4	422,4	462	481,8	495	495				
	Osnova	92.400	122.100	145.200	201.300	254.100	306.900	346.500	382.800	409.200	452.100	491.700	537.900	561.000	577.500	577.500				
2.000–4.999	Dodatni m²	72,6	95,7	115,5	161,7	204,6	244,2	277,2	303,6	330	359,7	392,7	429	448,8	462	462				
	Osnova	165.000	217.800	260.700	363.000	458.700	551.100	623.700	686.400	739.200	811.800	884.400	966.900	1.009.800	1.039.500	1.039.500				
5.000–9.999	Dodatni m²	70,29	91,41	108,9	152,79	190,41	230,01	260,7	287,1	307,89	338,91	369,6	403,59	421,41	434,61	434,61				
	Osnova	376.200	491.700	587.400	821.700	1.029.600	1.240.800	1.405.800	1.547.700	1.663.200	1.828.200	1.993.200	2.178.000	2.273.700	2.343.000	2.343.000				
10.000–19.999	Dodatni m²	62,7	82,5	97,68	137,28	172,92	208,56	235,62	258,72	279,18	306,24	333,3	365,64	380,82	392,7	392,7				
	Osnova	689.700	904.200	1.075.800	1.508.100	1.894.200	2.283.600	2.583.900	2.841.300	3.059.100	3.359.400	3.659.700	4.006.200	4.177.800	4.306.500	4.306.500				
20.000–	Dodatni m²	41,91	55,11	65,67	91,74	115,5	138,93	157,41	173,25	186,12	204,6	223,08	243,87	254,43	262,35	262,35				
	Osnova	1.108.800	1.455.300	1.732.500	2.425.500	3.049.200	3.672.900	4.158.000	4.573.800	4.920.300	5.405.400	5.890.500	6.444.900	6.722.100	6.930.000	6.930.000				
	Dodatni m²	34,32	45,21	53,79	75,24	94,38	113,85	128,7	141,57	152,46	167,31	182,49	199,65	208,23	214,5	214,5				

VREDNOSTNA RAVEN 4

Velikost (m²)		Leto izgradnje														
		1945	1946–	1955–	1965–	1975–	1980–	1985–	1990–	1995–	2000–	2005–	2010–	2015–	2020–	2025–
0–249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m²	129,6	172,8	216	302,4	374,4	446,4	504	561,6	604,8	662,4	720	792	820,8	849,6	849,6
250–499	Osnova	32.400	43.200	54.000	75.600	93.600	111.600	126.000	140.400	151.200	165.600	180.000	198.000	205.200	212.400	212.400
	Dodatni m²	100,8	129,6	144	201,6	259,2	316,8	360	388,8	417,6	460,8	504	547,2	576	590,4	590,4
500–999	Osnova	57.600	75.600	90.000	126.000	158.400	190.800	216.000	237.600	255.600	280.800	306.000	334.800	349.200	360.000	360.000
	Dodatni m²	86,4	115,2	136,8	187,2	237,6	288	324	360	381,6	424,8	460,8	504	525,6	540	540
1.000–1.999	Osnova	100.800	133.200	158.400	219.600	277.200	334.800	378.000	417.600	446.400	493.200	536.400	586.800	612.000	630.000	630.000
	Dodatni m²	79,2	104,4	126	176,4	223,2	266,4	302,4	331,2	360	392,4	428,4	468	489,6	504	504
2.000–4.999	Osnova	180.000	237.600	284.400	396.000	500.400	601.200	680.400	748.800	806.400	885.600	964.800	1.054.800	1.101.600	1.134.000	1.134.000
	Dodatni m²	76,68	99,72	118,8	166,68	207,72	250,92	284,4	313,2	335,88	369,72	403,2	440,28	459,72	474,12	474,12
5.000–9.999	Osnova	410.400	536.400	640.800	896.400	1.123.200	1.353.600	1.533.600	1.688.400	1.814.400	1.994.400	2.174.400	2.376.000	2.480.400	2.556.000	2.556.000
	Dodatni m²	68,4	90	106,56	149,76	188,64	227,52	257,04	282,24	304,56	334,08	363,6	398,88	415,44	428,4	428,4
10.000–19.999	Osnova	752.400	986.400	1.173.600	1.645.200	2.066.400	2.491.200	2.818.800	3.099.600	3.337.200	3.664.800	3.992.400	4.370.400	4.557.600	4.698.000	4.698.000
	Dodatni m²	45,72	60,12	71,64	100,08	126	151,56	171,72	189	203,04	223,2	243,36	266,04	277,56	286,2	286,2
20.000–	Osnova	1.209.600	1.587.600	1.890.000	2.646.000	3.326.400	4.006.800	4.536.000	4.989.600	5.367.600	5.896.800	6.426.000	7.030.800	7.333.200	7.560.000	7.560.000
	Dodatni m²	37,44	49,32	58,68	82,08	102,96	124,2	140,4	154,44	166,32	182,52	199,08	217,8	227,16	234	234

VREDNOSTNA RAVEN 5

Velikost (m²)		Leto izgradnje														
		1945	1946–1954	1955–1964	1965–1974	1975–1979	1980–1984	1985–1989	1990–1994	1995–1999	2000–2004	2005–2009	2010–2014	2015–2019	2020–2024	2025–
0–249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m²	140,4	187,2	234	327,6	405,6	483,6	546	608,4	655,2	717,6	780	858	889,2	920,4	920,4
250–499	Osnova	35.100	46.800	58.500	81.900	101.400	120.900	136.500	152.100	163.800	179.400	195.000	214.500	222.300	230.100	230.100
	Dodatni m²	109,2	140,4	156	218,4	280,8	343,2	390	421,2	452,4	499,2	546	592,8	624	639,6	639,6
500–999	Osnova	62.400	81.900	97.500	136.500	171.600	206.700	234.000	257.400	276.900	304.200	331.500	362.700	378.300	390.000	390.000
	Dodatni m²	93,6	124,8	148,2	202,8	257,4	312	351	390	413,4	460,2	499,2	546	569,4	585	585
1.000–1.999	Osnova	109.200	144.300	171.600	237.900	300.300	362.700	409.500	452.400	483.600	534.300	581.100	635.700	663.000	682.500	682.500
	Dodatni m²	85,8	113,1	136,5	191,1	241,8	288,6	327,6	358,8	390	425,1	464,1	507	530,4	546	546
2.000–4.999	Osnova	195.000	257.400	308.100	429.000	542.100	651.300	737.100	811.200	873.600	959.400	1.045.200	1.142.700	1.193.400	1.228.500	1.228.500
	Dodatni m²	83,07	108,03	128,7	180,57	225,03	271,83	308,1	339,3	363,87	400,53	436,8	476,97	498,03	513,63	513,63
5.000–9.999	Osnova	444.600	581.100	694.200	971.100	1.216.800	1.466.400	1.661.400	1.829.100	1.965.600	2.160.600	2.355.600	2.574.000	2.687.100	2.769.000	2.769.000
	Dodatni m²	74,1	97,5	115,44	162,24	204,36	246,48	278,46	305,76	329,94	361,92	393,9	432,12	450,06	464,1	464,1
10.000–19.999	Osnova	815.100	1.068.600	1.271.400	1.782.300	2.238.600	2.698.800	3.053.700	3.357.900	3.615.300	3.970.200	4.325.100	4.734.600	4.937.400	5.089.500	5.089.500
	Dodatni m²	49,53	65,13	77,61	108,42	136,5	164,19	186,03	204,75	219,96	241,8	263,64	288,21	300,69	310,05	310,05
20.000–	Osnova	1.310.400	1.719.900	2.047.500	2.866.500	3.603.600	4.340.700	4.914.000	5.405.400	5.814.900	6.388.200	6.961.500	7.616.700	7.944.300	8.190.000	8.190.000
	Dodatni m²	40,56	53,43	63,57	88,92	111,54	134,55	152,1	167,31	180,18	197,73	215,67	235,95	246,09	253,5	253,5

VREDNOSTNA RAVEN 6

Velikost (m²)		Leto izgradnje														
		1945	1946–	1955–	1965–	1975–	1980–	1985–	1990–	1995–	2000–	2005–	2010–	2015–	2020–	2025–
0–249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m²	151,2	201,6	252	352,8	436,8	520,8	588	655,2	705,6	772,8	840	924	957,6	991,2	991,2
250–499	Osnova	37.800	50.400	63.000	88.200	109.200	130.200	147.000	163.800	176.400	193.200	210.000	231.000	239.400	247.800	247.800
	Dodatni m²	117,6	151,2	168	235,2	302,4	369,6	420	453,6	487,2	537,6	588	638,4	672	688,8	688,8
500–999	Osnova	67.200	88.200	105.000	147.000	184.800	222.600	252.000	277.200	298.200	327.600	357.000	390.600	407.400	420.000	420.000
	Dodatni m²	100,8	134,4	159,6	218,4	277,2	336	378	420	445,2	495,6	537,6	588	613,2	630	630
1.000–1.999	Osnova	117.600	155.400	184.800	256.200	323.400	390.600	441.000	487.200	520.800	575.400	625.800	684.600	714.000	735.000	735.000
	Dodatni m²	92,4	121,8	147	205,8	260,4	310,8	352,8	386,4	420	457,8	499,8	546	571,2	588	588
2.000–4.999	Osnova	210.000	277.200	331.800	462.000	583.800	701.400	793.800	873.600	940.800	1.033.200	1.125.600	1.230.600	1.285.200	1.323.000	1.323.000
	Dodatni m²	89,46	116,34	138,6	194,46	242,34	292,74	331,8	365,4	391,86	431,34	470,4	513,66	536,34	553,14	553,14
5.000–9.999	Osnova	478.800	625.800	747.600	1.045.800	1.310.400	1.579.200	1.789.200	1.969.800	2.116.800	2.326.800	2.536.800	2.772.000	2.893.800	2.982.000	2.982.000
	Dodatni m²	79,8	105	124,32	174,72	220,08	265,44	299,88	329,28	355,32	389,76	424,2	465,36	484,68	499,8	499,8
10.000–19.999	Osnova	877.800	1.150.800	1.369.200	1.919.400	2.410.800	2.906.400	3.288.600	3.616.200	3.893.400	4.275.600	4.657.800	5.098.800	5.317.200	5.481.000	5.481.000
	Dodatni m²	53,34	70,14	83,58	116,76	147	176,82	200,34	220,5	236,88	260,4	283,92	310,38	323,82	333,9	333,9
20.000–	Osnova	1.411.200	1.852.200	2.205.000	3.087.000	3.880.800	4.674.600	5.292.000	5.821.200	6.262.200	6.879.600	7.497.000	8.202.600	8.555.400	8.820.000	8.820.000
	Dodatni m²	43,68	57,54	68,46	95,76	120,12	144,9	163,8	180,18	194,04	212,94	232,26	254,1	265,02	273	273

VREDNOSTNA RAVEN 7

Velikost (m²)		Leto izgradnje														
		1945–	1946–	1955–	1965–	1975–	1980–	1985–	1990–	1995–	2000–	2005–	2010–	2015–	2020–	2025–
0-249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m²	162	216	270	378	468	558	630	702	756	828	900	990	1.026,00	1.062,00	1.062,00
250-499	Osnova	40.500	54.000	67.500	94.500	117.000	139.500	157.500	175.500	189.000	207.000	225.000	247.500	256.500	265.500	265.500
	Dodatni m²	126	162	180	252	324	396	450	486	522	576	630	684	720	738	738
500-999	Osnova	72.000	94.500	112.500	157.500	198.000	238.500	270.000	297.000	319.500	351.000	382.500	418.500	436.500	450.000	450.000
	Dodatni m²	108	144	171	234	297	360	405	450	477	531	576	630	657	675	675
1.000-1.999	Osnova	126.000	166.500	198.000	274.500	346.500	418.500	472.500	522.000	558.000	616.500	670.500	733.500	765.000	787.500	787.500
	Dodatni m²	99	130,5	157,5	220,5	279	333	378	414	450	490,5	535,5	585	612	630	630
2.000-4.999	Osnova	225.000	297.000	355.500	495.000	625.500	751.500	850.500	936.000	1.008.000	1.107.000	1.206.000	1.318.500	1.377.000	1.417.500	1.417.500
	Dodatni m²	95,85	124,65	148,5	208,35	259,65	313,65	355,5	391,5	419,85	462,15	504	550,35	574,65	592,65	592,65
5.000-9.999	Osnova	513.000	670.500	801.000	1.120.500	1.404.000	1.692.000	1.917.000	2.110.500	2.268.000	2.493.000	2.718.000	2.970.000	3.100.500	3.195.000	3.195.000
	Dodatni m²	85,5	112,5	133,2	187,2	235,8	284,4	321,3	352,8	380,7	417,6	454,5	498,6	519,3	535,5	535,5
10.000-19.999	Osnova	940.500	1.233.000	1.467.000	2.056.500	2.583.000	3.114.000	3.523.500	3.874.500	4.171.500	4.581.000	4.990.500	5.463.000	5.697.000	5.872.500	5.872.500
	Dodatni m²	57,15	75,15	89,55	125,1	157,5	189,45	214,65	236,25	253,8	279	304,2	332,55	346,95	357,75	357,75
20.000-	Osnova	1.512.000	1.984.500	2.362.500	3.307.500	4.158.000	5.008.500	5.670.000	6.237.000	6.709.500	7.371.000	8.032.500	8.788.500	9.166.500	9.450.000	9.450.000
	Dodatni m²	46,8	61,65	73,35	102,6	128,7	155,25	175,5	193,05	207,9	228,15	248,85	272,25	283,95	292,5	292,5

VREDNOSTNA RAVEN 8

Velikost (m²)		Leto izgradnje														
		1945	1946–	1955–	1965–	1975–	1980–	1985–	1990–	1995–	2000–	2005–	2010–	2015–	2020–	2025–
0–249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m²	172,8	230,4	288	403,2	499,2	595,2	672	748,8	806,4	883,2	960	1.056,00	1.094,40	1.132,80	1.132,80
250–499	Osnova	43.200	57.600	72.000	100.800	124.800	148.800	168.000	187.200	201.600	220.800	240.000	264.000	273.600	283.200	283.200
	Dodatni m²	134,4	172,8	192	268,8	345,6	422,4	480	518,4	556,8	614,4	672	729,6	768	787,2	787,2
500–999	Osnova	76.800	100.800	120.000	168.000	211.200	254.400	288.000	316.800	340.800	374.400	408.000	446.400	465.600	480.000	480.000
	Dodatni m²	115,2	153,6	182,4	249,6	316,8	384	432	480	508,8	566,4	614,4	672	700,8	720	720
1.000–1.999	Osnova	134.400	177.600	211.200	292.800	369.600	446.400	504.000	556.800	595.200	657.600	715.200	782.400	816.000	840.000	840.000
	Dodatni m²	105,6	139,2	168	235,2	297,6	355,2	403,2	441,6	480	523,2	571,2	624	652,8	672	672
2.000–4.999	Osnova	240.000	316.800	379.200	528.000	667.200	801.600	907.200	998.400	1.075.200	1.180.800	1.286.400	1.406.400	1.468.800	1.512.000	1.512.000
	Dodatni m²	102,24	132,96	158,4	222,24	276,96	334,56	379,2	417,6	447,84	492,96	537,6	587,04	612,96	632,16	632,16
5.000–9.999	Osnova	547.200	715.200	854.400	1.195.200	1.497.600	1.804.800	2.044.800	2.251.200	2.419.200	2.659.200	2.899.200	3.168.000	3.307.200	3.408.000	3.408.000
	Dodatni m²	91,2	120	142,08	199,68	251,52	303,36	342,72	376,32	406,08	445,44	484,8	531,84	553,92	571,2	571,2
10.000–19.999	Osnova	1.003.200	1.315.200	1.564.800	2.193.600	2.755.200	3.321.600	3.758.400	4.132.800	4.449.600	4.886.400	5.323.200	5.827.200	6.076.800	6.264.000	6.264.000
	Dodatni m²	60,96	80,16	95,52	133,44	168	202,08	228,96	252	270,72	297,6	324,48	354,72	370,08	381,6	381,6
20.000–	Osnova	1.612.800	2.116.800	2.520.000	3.528.000	4.435.200	5.342.400	6.048.000	6.652.800	7.156.800	7.862.400	8.568.000	9.374.400	9.777.600	10.080.000	10.080.000
	Dodatni m²	49,92	65,76	78,24	109,44	137,28	165,6	187,2	205,92	221,76	243,36	265,44	290,4	302,88	312	312

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

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

3.2 Lastnosti dela stavbe**3.2.1 Točkovnik lastnosti**

Opis	Točke
Osnova – dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
17 – del stavbe za industrijsko rabo	50
19 – elektrarna	80
21 – skladišče	40
54 – hangar, remiza, tovorni terminal	40
Druge lastnosti dela stavbe	
Višina etaže³	
Višina etaže < 3,5 m	0
3,5 m ≤ višina etaže ≤ 6,0 m ali ni podatka o višini etaže	3

³ Višina etaže je višina tiste etaže, ki predstavlja glavni vhod v del stavbe v katastru nepremičnin.

Opis	Točke
6,0 m < višina etaže ≤ 12,0 m	5
12,0 m < višina etaže ≤ 20,0 m	7
Višina etaže > 20,0 m	10
Priključki in inštalacije	
Vodovod ali ni podatka o vodovodu	3
Elektrika ali ni podatka o elektriki	3
Kanalizacija	1
Plin	1
Lega v stavbi⁴	
Klet	0
Pritličje ali ni podatka o legi dela stavbe v stavbi	2
Nadstropje	0

3.2.2 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	40	0,68
2	41	44	0,72
3	45	52	0,82
4	53	61	1,00
5	62	65	1,05
6	66	69	1,13
7	70	78	1,20
8	79	94	3,30
9	95	100	3,50

3.3 Nosilna konstrukcija

3.3.1 Faktor nosilne konstrukcije

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	1,00
Beton, železobetonski ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Kamen	0,50
Les	0,50
Kombinacija različnih materialov	0,90
Kovinska konstrukcija	1,00
Montažna gradnja	0,90
Drug material	0,90

⁴ 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