

Priloga 10

MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti	3
2	Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele	6
2.1	Vrednostne cone	6
2.2	Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni	6
2.3	Vrednostne tabele	8
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji	15
3.1	Obnove	15
3.1.1	Tabela faktorjev obnov	15
3.2	Razmerje površin	15
3.2.1	Točkovni razredi in faktorji razmerja površin	15

MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE ZA TURIZEM (TUR)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

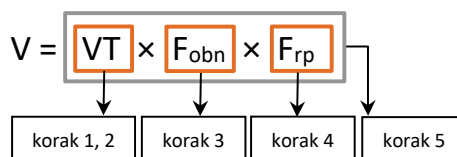
Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

$$V = VT \times F_{obn} \times F_{rp}$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem ¹ po modelu TUR
VT	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu TUR
F_{obn}	Faktor obnov
F_{rp}	Faktor razmerja površin

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za stavbe za turizem (TUR)



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 določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stavbe za turizem 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.

¹ Pripadajoče zemljišče pri modelu za stavbe za turizem (TUR) je enako površini zemljišča pod stavbo. Kadar ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe. Pri razdelitvi pripadajočega zemljišča k stavbi na posamezna pripadajoča zemljišča k delom stavbe delov stavb, ki imajo površino dela stavbe 0 ali <0 ali pa ni podatka o površini dela stavbe, ne upoštevamo; njihov delež v stavbi je 0. Posledično se pripadajoče zemljišče k stavbi porazdeli na vse druge dele stavb. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je delež površina dela stavbe/površina stavbe = 0 / 0, se upošteva, da je tak delež 0.

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 odgovarja vrednostni ravni, določeni v koraku 1. Vrednostna tabela je dostopna v poglavju 2.3 Vrednostne tabele. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in velikost. Velikost je enaka vsoti površin posameznih prostorov:

$$\text{velikost} = (1) \text{ bivalni prostor} + (2) \text{ lokal, prodajalna} + 0,7 \times (4) \text{ prostor za množično uporabo} + 0,3 \times (17) \text{ nedokončan prostor}$$

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.

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za stavbe za turizem (TUR)

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:

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

Oznaka	Opis oznake
L _{obn}	Povprečno leto obnove
L _{izg}	Leto izgradnje stavbe
L _{aktivno}	Aktivno leto je leto vrednotenja, na podlagi katerega je umerjen model vrednotenja (2020).
EŽD	Ekonomska življenjska doba je doba, v kateri je obstoj stavbe ekonomsko upravičen. Ekonomska življenjska doba stavb v modelu za stavbe za turizem (TUR) je 50 let.
L _{fasade}	Leto obnove fasade, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1970 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{strehe}	Leto obnove strehe, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1970 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.

Oznaka	Opis oznake
L _{oken}	Leto obnove oken, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1970 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{inštalacij}	Leto obnove inštalacij, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1970 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). 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 1: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za stavbe za turizem (TUR)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,15
Streha	0,05
Okna	0,15
Inštalacije	0,65

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

Slika 3: 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 razmerja površin

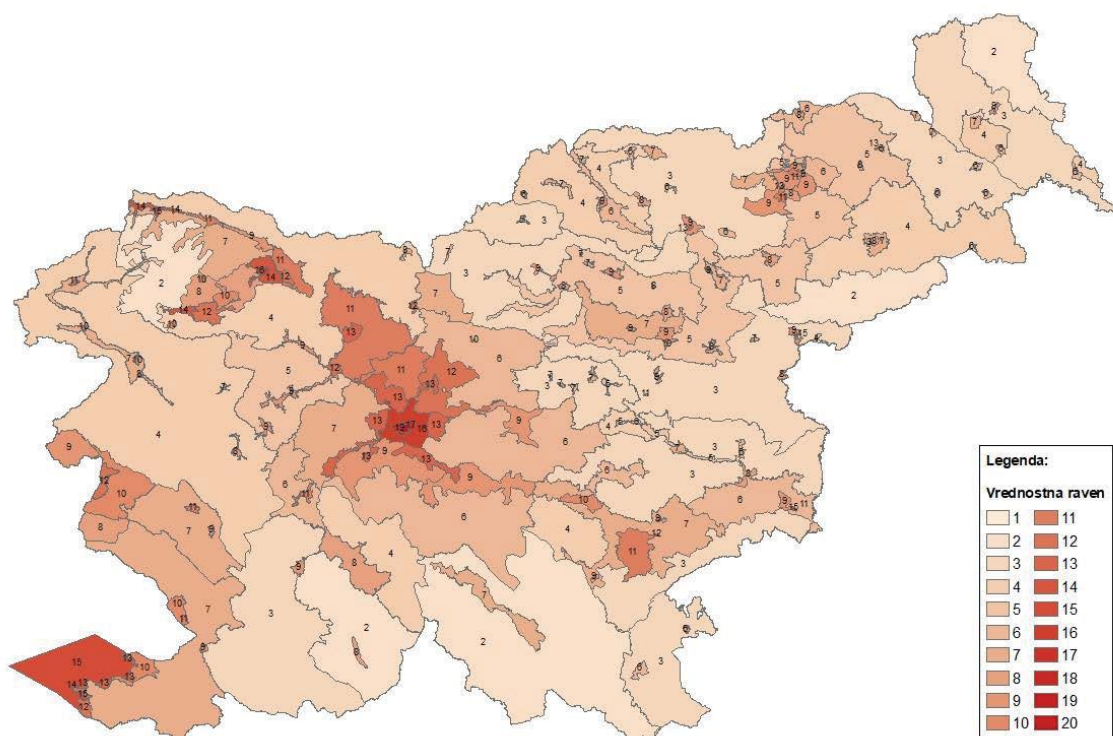
Faktor razmerja površin je določen z razmerjem med velikostjo in površino dela stavbe. Tabela faktorja razmerja površin je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 5: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe s pripadajočim zemljiščem po modelu TUR

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

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

2.1 Vrednostne cone



2.2 Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni

Referenčna enota modela za stavbe za turizem (TUR) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 6 – nastanitveni gostinski obrat (s pripadajočimi skupnimi deli in pripadajočim zemljiščem),
- velikost² je enaka 700 m²,
- leto izgradnje je med letoma 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- razmerje med velikostjo in površino dela stavbe je večje ali enako 0,7,
- v 6 – nastanitvenem gostinskem obratu ni evidentiranega prostora (17) nedokončan prostor.

² Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v opisu modela (točka 1 Enačbe in način izračuna vrednosti, korak 2).

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za turizem (TUR)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	168.000	168.000
2	195.300	195.300
3	227.500	227.500
4	263.900	263.900
5	299.600	299.600
6	337.400	337.400
7	378.000	378.000
8	423.500	423.500
9	476.000	476.000
10	528.500	528.500
11	584.500	584.500
12	647.500	647.500
13	721.700	721.700
14	802.200	802.200
15	891.100	891.100
16	990.500	990.500
17	1.101.800	1.101.800
18	1.225.000	1.225.000
19	1.365.000	1.365.000
20	1.519.000	1.519.000

2.3 Vrednostne tabele

VREDNOSTNA RAVEN 1

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	223,44	257,04	290,64	324,24	374,64	414,96	448,56
300 - 499	Osnova	67.200	77.280	87.360	97.440	112.560	124.320	134.400
	Dodatni m2	201,60	235,20	260,40	294,00	344,40	369,60	403,20
500 - 699	Osnova	107.520	124.320	139.440	156.240	181.440	198.240	215.040
	Dodatni m2	193,20	218,40	243,60	277,20	319,20	352,80	378,00
700 - 1999	Osnova	146.160	168.000	188.160	211.680	245.280	268.800	290.640
	Dodatni m2	183,12	206,64	236,88	267,12	302,40	330,96	357,84
2000 - 4999	Osnova	384.720	436.800	495.600	559.440	638.400	698.880	756.000
	Dodatni m2	179,76	201,60	221,76	252,00	292,32	317,52	342,72
5000 -	Osnova	922.320	1.043.280	1.159.200	1.315.440	1.515.360	1.651.440	1.784.160
	Dodatni m2	169,68	189,84	211,68	240,24	278,88	302,40	329,28

VREDNOSTNA RAVEN 2

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	259,75	298,81	337,87	376,93	435,52	482,39	521,45
300 - 499	Osnova	78.120	89.838	101.556	113.274	130.851	144.522	156.240
	Dodatni m2	234,36	273,42	302,72	341,78	400,37	429,66	468,72
500 - 699	Osnova	124.992	144.522	162.099	181.629	210.924	230.454	249.984
	Dodatni m2	224,60	253,89	283,19	322,25	371,07	410,13	439,43
700 - 1999	Osnova	169.911	195.300	218.736	246.078	285.138	312.480	337.869
	Dodatni m2	212,88	240,22	275,37	310,53	351,54	384,74	415,99
2000 - 4999	Osnova	447.237	507.780	576.135	650.349	742.140	812.448	878.850
	Dodatni m2	208,97	234,36	257,80	292,95	339,82	369,12	398,41
5000 -	Osnova	1.072.197	1.212.813	1.347.570	1.529.199	1.761.606	1.919.799	2.074.086
	Dodatni m2	197,25	220,69	246,08	279,28	324,20	351,54	382,79

VREDNOSTNA RAVEN 3

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	302,58	348,08	393,58	439,08	507,33	561,93	607,43
300 - 499	Osnova	91.000	104.650	118.300	131.950	152.425	168.350	182.000
	Dodatni m2	273,00	318,50	352,63	398,13	466,38	500,50	546,00
500 - 699	Osnova	145.600	168.350	188.825	211.575	245.700	268.450	291.200
	Dodatni m2	261,63	295,75	329,88	375,38	432,25	477,75	511,88
700 - 1999	Osnova	197.925	227.500	254.800	286.650	332.150	364.000	393.575
	Dodatni m2	247,98	279,83	320,78	361,73	409,50	448,18	484,58
2000 - 4999	Osnova	520.975	591.500	671.125	757.575	864.500	946.400	1.023.750
	Dodatni m2	243,43	273,00	300,30	341,25	395,85	429,98	464,10
5000 -	Osnova	1.248.975	1.412.775	1.569.750	1.781.325	2.052.050	2.236.325	2.416.050
	Dodatni m2	229,78	257,08	286,65	325,33	377,65	409,50	445,90

VREDNOSTNA RAVEN 4

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	350,99	403,77	456,55	509,33	588,50	651,83	704,61
300 - 499	Osnova	105.560	121.394	137.228	153.062	176.813	195.286	211.120
	Dodatni m2	316,68	369,46	409,05	461,83	541,00	580,58	633,36
500 - 699	Osnova	168.896	195.286	219.037	245.427	285.012	311.402	337.792
	Dodatni m2	303,49	343,07	382,66	435,44	501,41	554,19	593,78
700 - 1999	Osnova	229.593	263.900	295.568	332.514	385.294	422.240	456.547
	Dodatni m2	287,65	324,60	372,10	419,60	475,02	519,88	562,11
2000 - 4999	Osnova	604.331	686.140	778.505	878.787	1.002.820	1.097.824	1.187.550
	Dodatni m2	282,37	316,68	348,35	395,85	459,19	498,77	538,36
5000 -	Osnova	1.448.811	1.638.819	1.820.910	2.066.337	2.380.378	2.594.137	2.802.618
	Dodatni m2	266,54	298,21	332,51	377,38	438,07	475,02	517,24

VREDNOSTNA RAVEN 5

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	398,47	458,39	518,31	578,23	668,11	740,01	799,93
300 - 499	Osnova	119.840	137.816	155.792	173.768	200.732	221.704	239.680
	Dodatni m2	359,52	419,44	464,38	524,30	614,18	659,12	719,04
500 - 699	Osnova	191.744	221.704	248.668	278.628	323.568	353.528	383.488
	Dodatni m2	344,54	389,48	434,42	494,34	569,24	629,16	674,10
700 - 1999	Osnova	260.652	299.600	335.552	377.496	437.416	479.360	518.308
	Dodatni m2	326,56	368,51	422,44	476,36	539,28	590,21	638,15
2000 - 4999	Osnova	686.084	778.960	883.820	997.668	1.138.480	1.246.336	1.348.200
	Dodatni m2	320,57	359,52	395,47	449,40	521,30	566,24	611,18
5000 -	Osnova	1.644.804	1.860.516	2.067.240	2.345.868	2.702.392	2.945.068	3.181.752
	Dodatni m2	302,60	338,55	377,50	428,43	497,34	539,28	587,22

VREDNOSTNA RAVEN 6

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	448,74	516,22	583,70	651,18	752,40	833,38	900,86
300 - 499	Osnova	134.960	155.204	175.448	195.692	226.058	249.676	269.920
	Dodatni m2	404,88	472,36	522,97	590,45	691,67	742,28	809,76
500 - 699	Osnova	215.936	249.676	280.042	313.782	364.392	398.132	431.872
	Dodatni m2	388,01	438,62	489,23	556,71	641,06	708,54	759,15
700 - 1999	Osnova	293.538	337.400	377.888	425.124	492.604	539.840	583.702
	Dodatni m2	367,77	415,00	475,73	536,47	607,32	664,68	718,66
2000 - 4999	Osnova	772.646	877.240	995.330	1.123.542	1.282.120	1.403.584	1.518.300
	Dodatni m2	361,02	404,88	445,37	506,10	587,08	637,69	688,30
5000 -	Osnova	1.852.326	2.095.254	2.328.060	2.641.842	3.043.348	3.316.642	3.583.188
	Dodatni m2	340,77	381,26	425,12	482,48	560,08	607,32	661,30

VREDNOSTNA RAVEN 7

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	502,74	578,34	653,94	729,54	842,94	933,66	1.009,26
300 - 499	Osnova	151.200	173.880	196.560	219.240	253.260	279.720	302.400
	Dodatni m2	453,60	529,20	585,90	661,50	774,90	831,60	907,20
500 - 699	Osnova	241.920	279.720	313.740	351.540	408.240	446.040	483.840
	Dodatni m2	434,70	491,40	548,10	623,70	718,20	793,80	850,50
700 - 1999	Osnova	328.860	378.000	423.360	476.280	551.880	604.800	653.940
	Dodatni m2	412,02	464,94	532,98	601,02	680,40	744,66	805,14
2000 - 4999	Osnova	865.620	982.800	1.115.100	1.258.740	1.436.400	1.572.480	1.701.000
	Dodatni m2	404,46	453,60	498,96	567,00	657,72	714,42	771,12
5000 -	Osnova	2.075.220	2.347.380	2.608.200	2.959.740	3.409.560	3.715.740	4.014.360
	Dodatni m2	381,78	427,14	476,28	540,54	627,48	680,40	740,88

VREDNOSTNA RAVEN 8

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	563,26	647,96	732,66	817,36	944,41	1.046,05	1.130,75
300 - 499	Osnova	169.400	194.810	220.220	245.630	283.745	313.390	338.800
	Dodatni m2	508,20	592,90	656,43	741,13	868,18	931,70	1.016,40
500 - 699	Osnova	271.040	313.390	351.505	393.855	457.380	499.730	542.080
	Dodatni m2	487,03	550,55	614,08	698,78	804,65	889,35	952,88
700 - 1999	Osnova	368.445	423.500	474.320	533.610	618.310	677.600	732.655
	Dodatni m2	461,62	520,91	597,14	673,37	762,30	834,30	902,06
2000 - 4999	Osnova	969.815	1.101.100	1.249.325	1.410.255	1.609.300	1.761.760	1.905.750
	Dodatni m2	453,15	508,20	559,02	635,25	736,89	800,42	863,94
5000 -	Osnova	2.325.015	2.629.935	2.922.150	3.316.005	3.819.970	4.163.005	4.497.570
	Dodatni m2	427,74	478,56	533,61	605,61	703,01	762,30	830,06

VREDNOSTNA RAVEN 9

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	633,08	728,28	823,48	918,68	1.061,48	1.175,72	1.270,92
300 - 499	Osnova	190.400	218.960	247.520	276.080	318.920	352.240	380.800
	Dodatni m2	571,20	666,40	737,80	833,00	975,80	1.047,20	1.142,40
500 - 699	Osnova	304.640	352.240	395.080	442.680	514.080	561.680	609.280
	Dodatni m2	547,40	618,80	690,20	785,40	904,40	999,60	1.071,00
700 - 1999	Osnova	414.120	476.000	533.120	599.760	694.960	761.600	823.480
	Dodatni m2	518,84	585,48	671,16	756,84	856,80	937,72	1.013,88
2000 - 4999	Osnova	1.090.040	1.237.600	1.404.200	1.585.080	1.808.800	1.980.160	2.142.000
	Dodatni m2	509,32	571,20	628,32	714,00	828,24	899,64	971,04
5000 -	Osnova	2.613.240	2.955.960	3.284.400	3.727.080	4.293.520	4.679.080	5.055.120
	Dodatni m2	480,76	537,88	599,76	680,68	790,16	856,80	932,96

VREDNOSTNA RAVEN 10

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	702,91	808,61	914,31	1.020,01	1.178,56	1.305,40	1.411,10
300 - 499	Osnova	211.400	243.110	274.820	306.530	354.095	391.090	422.800
	Dodatni m2	634,20	739,90	819,18	924,88	1.083,43	1.162,70	1.268,40
500 - 699	Osnova	338.240	391.090	438.655	491.505	570.780	623.630	676.480
	Dodatni m2	607,78	687,05	766,33	872,03	1.004,15	1.109,85	1.189,13
700 - 1999	Osnova	459.795	528.500	591.920	665.910	771.610	845.600	914.305
	Dodatni m2	576,07	650,06	745,19	840,32	951,30	1.041,15	1.125,71
2000 - 4999	Osnova	1.210.265	1.374.100	1.559.075	1.759.905	2.008.300	2.198.560	2.378.250
	Dodatni m2	565,50	634,20	697,62	792,75	919,59	998,87	1.078,14
5000 -	Osnova	2.901.465	3.281.985	3.646.650	4.138.155	4.767.070	5.195.155	5.612.670
	Dodatni m2	533,79	597,21	665,91	755,76	877,31	951,30	1.035,86

VREDNOSTNA RAVEN 11

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	777,39	894,29	1.011,19	1.128,09	1.303,44	1.443,72	1.560,62
300 - 499	Osnova	233.800	268.870	303.940	339.010	391.615	432.530	467.600
	Dodatni m2	701,40	818,30	905,98	1.022,88	1.198,23	1.285,90	1.402,80
500 - 699	Osnova	374.080	432.530	485.135	543.585	631.260	689.710	748.160
	Dodatni m2	672,18	759,85	847,53	964,43	1.110,55	1.227,45	1.315,13
700 - 1999	Osnova	508.515	584.500	654.640	736.470	853.370	935.200	1.011.185
	Dodatni m2	637,11	718,94	824,15	929,36	1.052,10	1.151,47	1.244,99
2000 - 4999	Osnova	1.338.505	1.519.700	1.724.275	1.946.385	2.221.100	2.431.520	2.630.250
	Dodatni m2	625,42	701,40	771,54	876,75	1.017,03	1.104,71	1.192,38
5000 -	Osnova	3.208.905	3.629.745	4.033.050	4.576.635	5.272.190	5.745.635	6.207.390
	Dodatni m2	590,35	660,49	736,47	835,84	970,27	1.052,10	1.145,62

VREDNOSTNA RAVEN 12

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	861,18	990,68	1.120,18	1.249,68	1.443,93	1.599,33	1.728,83
300 - 499	Osnova	259.000	297.850	336.700	375.550	433.825	479.150	518.000
	Dodatni m2	777,00	906,50	1.003,63	1.133,13	1.327,38	1.424,50	1.554,00
500 - 699	Osnova	414.400	479.150	537.425	602.175	699.300	764.050	828.800
	Dodatni m2	744,63	841,75	938,88	1.068,38	1.230,25	1.359,75	1.456,88
700 - 1999	Osnova	563.325	647.500	725.200	815.850	945.350	1.036.000	1.120.175
	Dodatni m2	705,78	796,43	912,98	1.029,53	1.165,50	1.275,58	1.379,18
2000 - 4999	Osnova	1.482.775	1.683.500	1.910.125	2.156.175	2.460.500	2.693.600	2.913.750
	Dodatni m2	692,83	777,00	854,70	971,25	1.126,65	1.223,78	1.320,90
5000 -	Osnova	3.554.775	4.020.975	4.467.750	5.069.925	5.840.450	6.364.925	6.876.450
	Dodatni m2	653,98	731,68	815,85	925,93	1.074,85	1.165,50	1.269,10

VREDNOSTNA RAVEN 13

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	959,86	1.104,20	1.248,54	1.392,88	1.609,39	1.782,60	1.926,94
300 - 499	Osnova	288.680	331.982	375.284	418.586	483.539	534.058	577.360
	Dodatni m2	866,04	1.010,38	1.118,64	1.262,98	1.479,49	1.587,74	1.732,08
500 - 699	Osnova	461.888	534.058	599.011	671.181	779.436	851.606	923.776
	Dodatni m2	829,96	938,21	1.046,47	1.190,81	1.371,23	1.515,57	1.623,83
700 - 1999	Osnova	627.879	721.700	808.304	909.342	1.053.682	1.154.720	1.248.541
	Dodatni m2	786,65	887,69	1.017,60	1.147,50	1.299,06	1.421,75	1.537,22
2000 - 4999	Osnova	1.652.693	1.876.420	2.129.015	2.403.261	2.742.460	3.002.272	3.247.650
	Dodatni m2	772,22	866,04	952,64	1.082,55	1.255,76	1.364,01	1.472,27
5000 -	Osnova	3.962.133	4.481.757	4.979.730	5.650.911	6.509.734	7.094.311	7.664.454
	Dodatni m2	728,92	815,52	909,34	1.032,03	1.198,02	1.299,06	1.414,53

VREDNOSTNA RAVEN 14

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.066,93	1.227,37	1.387,81	1.548,25	1.788,91	1.981,43	2.141,87
300 - 499	Osnova	320.880	369.012	417.144	465.276	537.474	593.628	641.760
	Dodatni m2	962,64	1.123,08	1.243,41	1.403,85	1.644,51	1.764,84	1.925,28
500 - 699	Osnova	513.408	593.628	665.826	746.046	866.376	946.596	1.026.816
	Dodatni m2	922,53	1.042,86	1.163,19	1.323,63	1.524,18	1.684,62	1.804,95
700 - 1999	Osnova	697.914	802.200	898.464	1.010.772	1.171.212	1.283.520	1.387.806
	Dodatni m2	874,40	986,71	1.131,10	1.275,50	1.443,96	1.580,33	1.708,69
2000 - 4999	Osnova	1.837.038	2.085.720	2.366.490	2.671.326	3.048.360	3.337.152	3.609.900
	Dodatni m2	858,35	962,64	1.058,90	1.203,30	1.395,83	1.516,16	1.636,49
5000 -	Osnova	4.404.078	4.981.662	5.535.180	6.281.226	7.235.844	7.885.626	8.519.364
	Dodatni m2	810,22	906,49	1.010,77	1.147,15	1.331,65	1.443,96	1.572,31

VREDNOSTNA RAVEN 15

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.185,16	1.363,38	1.541,60	1.719,82	1.987,15	2.201,02	2.379,24
300 - 499	Osnova	356.440	409.906	463.372	516.838	597.037	659.414	712.880
	Dodatni m2	1.069,32	1.247,54	1.381,21	1.559,43	1.826,76	1.960,42	2.138,64
500 - 699	Osnova	570.304	659.414	739.613	828.723	962.388	1.051.498	1.140.608
	Dodatni m2	1.024,77	1.158,43	1.292,10	1.470,32	1.693,09	1.871,31	2.004,98
700 - 1999	Osnova	775.257	891.100	998.032	1.122.786	1.301.006	1.425.760	1.541.603
	Dodatni m2	971,30	1.096,05	1.256,45	1.416,85	1.603,98	1.755,47	1.898,04
2000 - 4999	Osnova	2.040.619	2.316.860	2.628.745	2.967.363	3.386.180	3.706.976	4.009.950
	Dodatni m2	953,48	1.069,32	1.176,25	1.336,65	1.550,51	1.684,18	1.817,84
5000 -	Osnova	4.892.139	5.533.731	6.148.590	6.977.313	8.037.722	8.759.513	9.463.482
	Dodatni m2	900,01	1.006,94	1.122,79	1.274,27	1.479,23	1.603,98	1.746,56

VREDNOSTNA RAVEN 16

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.317,37	1.515,47	1.713,57	1.911,67	2.208,82	2.446,54	2.644,64
300 - 499	Osnova	396.200	455.630	515.060	574.490	663.635	732.970	792.400
	Dodatni m2	1.188,60	1.386,70	1.535,28	1.733,38	2.030,53	2.179,10	2.377,20
500 - 699	Osnova	633.920	732.970	822.115	921.165	1.069.740	1.168.790	1.267.840
	Dodatni m2	1.139,08	1.287,65	1.436,23	1.634,33	1.881,95	2.080,05	2.228,63
700 - 1999	Osnova	861.735	990.500	1.109.360	1.248.030	1.446.130	1.584.800	1.713.565
	Dodatni m2	1.079,65	1.218,32	1.396,61	1.574,90	1.782,90	1.951,29	2.109,77
2000 - 4999	Osnova	2.268.245	2.575.300	2.921.975	3.298.365	3.763.900	4.120.480	4.457.250
	Dodatni m2	1.059,84	1.188,60	1.307,46	1.485,75	1.723,47	1.872,05	2.020,62
5000 -	Osnova	5.437.845	6.151.005	6.834.450	7.755.615	8.934.310	9.736.615	10.519.110
	Dodatni m2	1.000,41	1.119,27	1.248,03	1.416,42	1.644,23	1.782,90	1.941,38

VREDNOSTNA RAVEN 17

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.465,39	1.685,75	1.906,11	2.126,47	2.457,01	2.721,45	2.941,81
300 - 499	Osnova	440.720	506.828	572.936	639.044	738.206	815.332	881.440
	Dodatni m2	1.322,16	1.542,52	1.707,79	1.928,15	2.258,69	2.423,96	2.644,32
500 - 699	Osnova	705.152	815.332	914.494	1.024.674	1.189.944	1.300.124	1.410.304
	Dodatni m2	1.267,07	1.432,34	1.597,61	1.817,97	2.093,42	2.313,78	2.479,05
700 - 1999	Osnova	958.566	1.101.800	1.234.016	1.388.268	1.608.628	1.762.880	1.906.114
	Dodatni m2	1.200,96	1.355,21	1.553,54	1.751,86	1.983,24	2.170,55	2.346,83
2000 - 4999	Osnova	2.523.122	2.864.680	3.250.310	3.668.994	4.186.840	4.583.488	4.958.100
	Dodatni m2	1.178,93	1.322,16	1.454,38	1.652,70	1.917,13	2.082,40	2.247,67
5000 -	Osnova	6.048.882	6.842.178	7.602.420	8.627.094	9.938.236	10.830.694	11.701.116
	Dodatni m2	1.112,82	1.245,03	1.388,27	1.575,57	1.828,99	1.983,24	2.159,53

VREDNOSTNA RAVEN 18

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.629,25	1.874,25	2.119,25	2.364,25	2.731,75	3.025,75	3.270,75
300 - 499	Osnova	490.000	563.500	637.000	710.500	820.750	906.500	980.000
	Dodatni m2	1.470,00	1.715,00	1.898,75	2.143,75	2.511,25	2.695,00	2.940,00
500 - 699	Osnova	784.000	906.500	1.016.750	1.139.250	1.323.000	1.445.500	1.568.000
	Dodatni m2	1.408,75	1.592,50	1.776,25	2.021,25	2.327,50	2.572,50	2.756,25
700 - 1999	Osnova	1.065.750	1.225.000	1.372.000	1.543.500	1.788.500	1.960.000	2.119.250
	Dodatni m2	1.335,25	1.506,75	1.727,25	1.947,75	2.205,00	2.413,25	2.609,25
2000 - 4999	Osnova	2.805.250	3.185.000	3.613.750	4.079.250	4.655.000	5.096.000	5.512.500
	Dodatni m2	1.310,75	1.470,00	1.617,00	1.837,50	2.131,50	2.315,25	2.499,00
5000 -	Osnova	6.725.250	7.607.250	8.452.500	9.591.750	11.049.500	12.041.750	13.009.500
	Dodatni m2	1.237,25	1.384,25	1.543,50	1.751,75	2.033,50	2.205,00	2.401,00

VREDNOSTNA RAVEN 19

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	1.815,45	2.088,45	2.361,45	2.634,45	3.043,95	3.371,55	3.644,55
300 - 499	Osnova	546.000	627.900	709.800	791.700	914.550	1.010.100	1.092.000
	Dodatni m2	1.638,00	1.911,00	2.115,75	2.388,75	2.798,25	3.003,00	3.276,00
500 - 699	Osnova	873.600	1.010.100	1.132.950	1.269.450	1.474.200	1.610.700	1.747.200
	Dodatni m2	1.569,75	1.774,50	1.979,25	2.252,25	2.593,50	2.866,50	3.071,25
700 - 1999	Osnova	1.187.550	1.365.000	1.528.800	1.719.900	1.992.900	2.184.000	2.361.450
	Dodatni m2	1.487,85	1.678,95	1.924,65	2.170,35	2.457,00	2.689,05	2.907,45
2000 - 4999	Osnova	3.125.850	3.549.000	4.026.750	4.545.450	5.187.000	5.678.400	6.142.500
	Dodatni m2	1.460,55	1.638,00	1.801,80	2.047,50	2.375,10	2.579,85	2.784,60
5000 -	Osnova	7.493.850	8.476.650	9.418.500	10.687.950	12.312.300	13.417.950	14.496.300
	Dodatni m2	1.378,65	1.542,45	1.719,90	1.951,95	2.265,90	2.457,00	2.675,40

VREDNOSTNA RAVEN 20

Velikost (m ²)		Leto izgradnje						
		- 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 299	Osnova	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m2	2.020,27	2.324,07	2.627,87	2.931,67	3.387,37	3.751,93	4.055,73
300 - 499	Osnova	607.600	698.740	789.880	881.020	1.017.730	1.124.060	1.215.200
	Dodatni m2	1.822,80	2.126,60	2.354,45	2.658,25	3.113,95	3.341,80	3.645,60
500 - 699	Osnova	972.160	1.124.060	1.260.770	1.412.670	1.640.520	1.792.420	1.944.320
	Dodatni m2	1.746,85	1.974,70	2.202,55	2.506,35	2.886,10	3.189,90	3.417,75
700 - 1999	Osnova	1.321.530	1.519.000	1.701.280	1.913.940	2.217.740	2.430.400	2.627.870
	Dodatni m2	1.655,71	1.868,37	2.141,79	2.415,21	2.734,20	2.992,43	3.235,47
2000 - 4999	Osnova	3.478.510	3.949.400	4.481.050	5.058.270	5.772.200	6.319.040	6.835.500
	Dodatni m2	1.625,33	1.822,80	2.005,08	2.278,50	2.643,06	2.870,91	3.098,76
5000 -	Osnova	8.339.310	9.432.990	10.481.100	11.893.770	13.701.380	14.931.770	16.131.780
	Dodatni m2	1.534,19	1.716,47	1.913,94	2.172,17	2.521,54	2.734,20	2.977,24

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

3.1 Obnove

3.1.1 Tabela faktorjev obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove						
	– 1974	1975 – 1984	1985 – 1994	1995 – 2002	2003 – 2009	2010 – 2014	2015 –
– 1974	1,00	1,06	1,18	1,31	1,45	1,64	1,82
1975 – 1984	1,00	1,00	1,06	1,16	1,29	1,45	1,61
1985 – 1994	1,00	1,00	1,00	1,06	1,17	1,31	1,45
1995 – 2002	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,18	1,31
2003 – 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,15
2010 – 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06
2015 –	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

3.2 Razmerje površin

3.2.1 Točkovni razredi in faktorji razmerja površin

Opis	Faktor
Razmerje površin	
Velikost / površina dela stavbe $\geq 0,65$	1,00
$0,55 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,65$	1,10
$0,45 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,55$	1,20
$0,35 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,45$	1,35
$0,25 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,35$	1,60
$0,15 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,25$	1,90
$0 \leq$ velikost / površina dela stavbe $< 0,15$	2,40