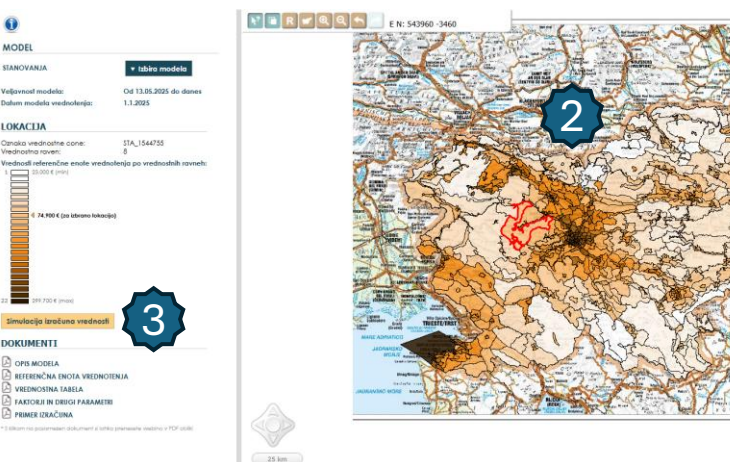


# Simulacija posplošene vrednosti

[https://vrednotenje.gov.si/EV\\_EMV](https://vrednotenje.gov.si/EV_EMV)

## Kako uporabiti simulacijo:

1. Izberite tip nepremičnine (model vrednotenja).
2. Izberite lokacijo (cono in vrednostno raven).
3. Kliknite **Simulacija izračuna vrednosti**.
4. Vnesite podatke o načrtovani nepremičnini.
5. Kliknite **Izračunaj**.
6. Preverite modelsko vrednost.
7. Če želite povrniti podatke na referenčno stanje, kliknite **Ponastavi**.



OSNOVNI PODATKI

Del stavbe:

Datum modela vrednotenja:

Model vrednotenja:

Vrednostna raven in cona:

Enačba modela:

$$VT_{ppp} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{lp} + P_{dp} \times V_{dm}$$

Posplošena vrednost (zaokrožena):  
**2.461.000 €**

Modelska vrednost (zaokrožena):  
**2.559.000 €**

Razlika v znesku in relativno %:  
**+98.000 € (+4,0%) ↑**

STANJE PODATKOV NA DAN: 15.07.2026

Leto izgradnje stavbe: 1975

Vrednost iz vrednostne tabele za poslovne prostore

Neto tlorisna površina dela stavbe: 1.571,1 m<sup>2</sup>

Vrednost iz vrednostne tabele za poslovne prostore

Leto obnove oken: 1975

Leto obnove inštalacij: 1975

Leto obnove strehe: 1975

Leto obnove fasade: 1975

Lega dela stavbe v stavbi: 2 pritličje

Dvigalo: DA

Dejanska raba dela stavbe: 8 poslovni prostor javne uprave

Vrsta in površina prostorov: 3 Poslovni prostor, 1.571,1 m<sup>2</sup>

SIMULACIJA PODATKOV

Leto izgradnje stavbe: 1975

Vrednost iz vrednostne tabele za poslovne prostore

Neto tlorisna površina dela stavbe: 1.571,1 m<sup>2</sup>

Vrednost iz vrednostne tabele za poslovne prostore

Leto obnove oken: 2020

Leto obnove inštalacij: 1975

Leto obnove strehe: 1975

Leto obnove fasade: 2020

Lega dela stavbe v stavbi: 8 poslovni prostor javne upr...

Dvigalo: DA

Dejanska raba dela stavbe: 8 poslovni prostor javne upr...

Vrsta in površina prostorov: 3 Poslovni prostor, 1.571,1 m<sup>2</sup>

Dodaj prostor

IZRAČUN SIMULACIJE POSPLOŠENE VREDNOSTI

Vrednost: 2.559.249,39 €

Izračun:  $2.460.816,72 \times 1,04 \times 1,00 \times 1,00 + 0,00 \times 2.047,95 \times 0,5 \times 1,04$

Vrednost iz vrednostne tabele za poslovne prostore (VT<sub>ppp</sub>): 2.460.816,72 €

Leto izgradnje stavbe: 1975

Neto tlorisna površina dela stavbe: 1.571,1 m<sup>2</sup>

Vrsta in površina prostorov: 1.571,1 m<sup>2</sup> (3 Poslovni prostor)

Velikost: 1.571,1 m<sup>2</sup>

Velikost iz vrednostne tabele: (dodatni m<sup>2</sup>), Vrednostna raven: 17

Vrednost iz vrednostne tabele: 1.525,20 €/m<sup>2</sup> (dodatni m<sup>2</sup>)

Faktor obnov (F<sub>obn</sub>): 1,04

Povprečno leto obnove: 1991 = 2020 \* 0,20 + 1975 \* 0,35 + 1975 \* 0,30 + 2021 \* 0,15

Leto obnove oken: 2020, utež: 0,20

Leto obnove inštalacij: 1975, utež: 0,35

Leto obnove strehe: 1975, utež: 0,30

Leto obnove fasade: 2021, utež: 0,15

Faktor lastnosti (F<sub>last</sub>): 1,00

Točke skupaj: 100

Točke za lego in dvigalo: 40, Lega dela stavbe v stavbi: Pritličje, Dvigalo: DA

Dejanska raba dela stavbe: 60, Dejanska raba dela stavbe: 8 Poslovni prostor javne uprave

Faktor lokala v pisarni (F<sub>lp</sub>): 1,00

Formula:  $pov\_ppp \text{ (Površina pisarn) } / \text{Velikost} + \text{Faktor} * pov\_ppl \text{ (Površina lokalov) } / \text{Velikost}$

pov\_ppp (Površina pisarn): 1.571,1 m<sup>2</sup>, Upoštevanji prostori: 1.571,1 m<sup>2</sup> (3 Poslovni prostor)

Faktor: 1,14, Vrednostna raven: 17

pov\_ppl (Površina lokalov): 0 m<sup>2</sup>, Upoštevanji prostori: /

Velikost: 1.571,10 m<sup>2</sup> (1.571,1 m<sup>2</sup> + 0,0)

Površina dodatnih prostorov (P<sub>dp</sub>): 0,00 m<sup>2</sup>

Formula:  $0,7 * \text{Neto površina} - \text{Velikost}$

Neto površina: 1.571,1 m<sup>2</sup>

Velikost: 1.571,1 m<sup>2</sup>

Vrednost dodatnega metra (V<sub>dm</sub>): 2.047,95

Vrednostna raven: 17

Leto izgradnje stavbe: 1975

Površina dodatnih prostorov: 0,00

Po katerem modelu, vrednostni ravni in cono se izvaja simulacija

Vrednost, izračunana po modelu za referenčno enoto.

Vrednost, izračunana po modelu za načrtovano nepremičnino.

Razlika med posplošeno in modelsko vrednostjo.

Podatki referenčne enote

Vnesite podatke o načrtovani nepremičnini

Podrobnosti izračuna vrednosti

Po vnosu podatkov kliknite „Izračunaj“ za izračun modelske vrednosti.

„Ponastavi“ povrne vse podatke na podatke referenčne enote.