



Preprost kalkulator donosnosti naložbe

Kratka navodila za uporabo

Ta informativni list pojasnjuje, kako izpolniti zahtevana polja kalkulatorja ROI za energetske prenove stavb. Vsebuje primere, tipične vire podatkov in praktične nasvete, da ga lahko brez težav uporabljajo tudi neizkušeni uporabniki.

Kazalo

Ključni izrazi.....	2
Za koga je orodje namenjeno?	2
Nasveti za uporabnike.....	2
Vnosna polja	3
A. Informacije o stavbi in energetski profil	3
B. Stroškovni prihranki v zvezi z varčevanjem z energijo in OVE.....	4
C. Stroški projekta energetske prenove	4
D. Prispevek k tržni vrednosti nepremičnine	5
Končni rezultati.....	5



Ključni izrazi

- ★ **ROI (donosnost naložbe):** Finančni kazalnik, ki prikazuje, koliko koristi (prihranki + povečanje vrednosti nepremičnine) pridobite v primerjavi s stroški prenove.
Primer: ROI v višini 5 %/leto pomeni, da vsako leto povrnete 5 % naložbe.
- ★ **Obdobje povračila:** Število let, potrebnih, da skupni dobiček (prihranki + povečanje vrednosti) doseže stroške obnove.
- ★ **MAB (večstanovanjska stavba):** stanovanjska stavba z več stanovanji (npr. stanovanjski blok).
- ★ **RES (Renewable Energy Sources – obnovljivi viri energije):** Zeleno energijo, pridobljeno na kraju samem, kot so sončne elektrarne, kotli na biomaso ali toplotne črpalke.
- ★ **Kondicionirana površina:** Del stavbe, ki se ogreva ali hladi, merjen v kvadratnih metrih (m²).

Za koga je orodje namenjeno?

- **Primarni uporabniki:** projektni vodje, občinski uslužbenci, stanovanjska združenja, lastniki stavb, svetovalci.
- **Širša javnost:** vsi, ki jih zanima če se energetska obnova splača.

Nasveti za uporabnike

- Uporabite **konzervativne ocene** – preveč optimistični vnosi lahko dajejo zavajajoče ocene donosnosti naložbe
- Če niste prepričani, se zanašajte na **regionalna povprečja** ali **navidezne vrednosti** (enake pred in po).
- To **orodje** uporabljajte kot **presejalni instrument**, ne pa kot nadomestek za celovito izvedljivostno ali tehnično-finančno analizo.
- V tem navodilu so vsi podatki navedeni v **evrih (€)**. Uporabite lahko svojo valuto – to ne bo spremenilo končnih rezultatov, saj so ROI in donosnost razmerja in ne absolutne vrednosti.

Vnosna polja

⚠ **Opozorilo:** Izogibajte se ugibanju. Če ne veste, uporabite konzervativne ali enake vrednosti pred/po.

A. Informacije o stavbi in energetski profil

- **ID stavbe:** prosto besedilo za identifikacijo (ime, naslov ali notranja oznaka).
- **Kondicionirana (ogrevana) površina:** bodisi
 - povprečna velikost stanovanja × število stanovanj,
ALI
 - Skupna ogrevana površina stavbe:

Total building conditioned area available

☒ Yes

Vir: energetski pregled, arhitekturni načrti, dokumentacija stavbe.

- **Število stanovanj:** Samo stanovanjske enote (izključite poslovne prostore, če so ločeni).
- **Specifična poraba energije pred energetsko prenovo:** kWh/m²/leto.
Vir: energetski pregled, računi za energijo ali nacionalna baza podatkov o energiji v stavbah.
- **Specifična poraba energije po prenovi:** predvidena vrednost po izvedbi ukrepov.
Vir: simulacije energetskega pregleda, projektna dokumentacija ali primerjave s podobnimi prenovljenimi stavbami.
- **Proizvodnja energije iz obnovljivih virov:** električna energija/toplota, proizvedena na kraju samem (npr. fotovoltaike).
Vir: ponudbe dobaviteljev, orodja za simulacijo fotovoltaike ali podatki o pretekli proizvodnji, če je naprava nameščena.

V tem poglavju se izračuna skupni prihranek energije za stavbo.

B. Stroškovni prihranki v zvezi z varčevanjem z energijo in OVE

- **Specifični stroški goriva za ogrevanje [€/MWh]:**

Vir: zadnji računi za komunalne storitve, pogodbe ali povprečne regionalne tarife (bruto, vključno z davki in distribucijo).

Nasvet: nekoliko precenite – cene energije se ponavadi dvigujejo.

- **Specifični stroški električne energije [€/MWh]:** Enako kot zgoraj.
- **Stroški obratovanja in vzdrževanja [€/leto]:**

Primeri: letno servisiranje, zamenjava filtrov, čiščenje dimnika, pregledi, manjša popravila.

Vir: dokumentacija opreme, pogodbe z dobavitelji/vzdrževalci, primerjave s podobnimi stavbami.

V tem poglavju se izračunajo letni prihranki stroškov zaradi zmanjšane porabe.

C. Stroški projekta energetske preнове

Izbirate lahko:

1. **Podrobna razčlenitev** (za strokovnjake, iz razpisne/projektne dokumentacije):
 - a. Priprava projekta: revizije, dokumentacija, dovoljenja
Vir: pogodba o inženirskih storitvah, proračun projekta.
 - b. Delo: delavci, inženirji, nadzorniki
Vir: ponudbe izvajalcev, razpisi.
 - c. Materiali: izolacija, okna, fasada, streha
Vir: ponudbe dobaviteljev, računi za gradnjo.
 - d. Oprema za obnovljive vire energije: sončne elektrarne, kotli na biomaso, toplotne črpalke
Vir: ponudbe dobaviteljev, proračun projekta.
 - e. Drugo: stroški gradbenega odra, ravnanje z odpadki, nepredvideni stroški
Vir: proračun izvajalca, projektna dokumentacija.

2. **Poenostavljen vnos:** Vnesite samo **skupne stroške preнове:**

Vir: proračun projekta, ponudbe izvajalcev ali pretekli projekti podobne velikosti.

– Total renovation project costs

☒ Yes

V tem poglavju se izračunajo skupni stroški projekta obnove.

D. Prispevek k tržni vrednosti nepremičnine

- **Pred obnovo [€/m²]:** Tržna vrednost neprenovljene stavbe.
Vir: poročila o stanju nepremičninskega trga, občinske davčne ocene ali podatki agencij za nepremičnine.
- **Po prenovi [€/m²]:** Tržna vrednost prenovljene, energetske učinkovite stavbe.
Vir: nepremičninski oglasi za prenovljene stavbe ali strokovne ocene.
- **Življenjska doba projekta [leta]:** Predvidena življenjska doba obnovitvenih ukrepov.
Tipični razponi:
 - Izolacija: 30–40 let
 - Okna: 20–30 let
 - Oprema za ogrevanje/hlajenje: 15–20 let*Vir: podatki proizvajalca, gradbeni standardi ali ocene energetskega pregleda.*

V tem poglavju je ocenjeno potencialno povečanje vrednosti stavbe.

Končni rezultati

Orodje izračuna:

- **ROI [% na leto]**= delež naložbe, ki se letno povrne.
- **Obdobje povračila [v letih]**= čas, v katerem prihranki + povečanje vrednosti pokrijejo stroške energetske prenove.

Sofinancira Evropska unija. Vendar so izražena mnenja in stališča izključno mnenja in stališča avtorja in ne odražajo nujno mnenja Evropske unije ali CINEA. Evropska unija in organ, ki dodeljuje sredstva, za njih ne odgovarjata.