

TOČKOVANJE

I. KONSTRUKCIJA

1	Leto gradnje	
2	Leto dograditve - prenove	
I. Skupaj		

II. OKNA - VRATA

a	Klasična obrtniška izvedba	
b	Tipska serijska izvedba	
c	Izvenserijska izvedba	
d	Lesene ali plastične rolete	3
e	Zasteklitev - trojna	2
f	Okenske police iz naravnega kamna	4
II. Skupaj		

III. PODI - TLAKI

Opis	Prostori		
	stan.	tehn.	pomož.
a	Betonski ali teraco		
b	Navadni les, ladijski, vinaz		
c	Parquet - lamelni, bukov, itison		
d	Parquet - klasičen		
e	Keramični		
f	Naravni kamen		
III. Skupaj			

IV. STENE

a	Apno - kreda	3	2	1
b	Jupol - nepralne tapete	4	2	1
c	Sinkolit - pralne tapete	6	3	1
d	Keramika, les - obloga do 2m višine	3	2	1
e	Keramika, les - obloga nad 2,1m višine	5	3	2
f	Dodatna izolacija			8
g	Trajna obdelava fasade			6
IV. Skupaj				

Skupaj A (I+II+III+IV)

D. ODBITNE TOČKE

D. ODBITNE TOČKE			
1	Kletno ali podpritično stanovanje		20
2	Pritlično ali podstrešno stanovanje		10
3	Stalno moteno stanovanje		6
4	Višina sob	a do 2,30	5
		b nad 3,30	8
5	Nepraktičnost	a oddvojeni prostori	10
		b prehodne spalnice	6
		c vhod v stan. skozi kuhinjo	5
6	Vlaga	a delna	6
		b pretežna	10
7	Osončenje	a delno je	4
		b pretežno ni	8
8	Prekomerni hrup		5
9	Prekomerno onesnažen zrak		5
		Skupaj D	
Skupaj A + B + C - D			

B. INSTALACIJE

B. INSTALACIJE				
1	Vodovod	a	v hiši	9
		b	v stanovanju	12
		c	mrzla + topla voda	26
2	Elektrika	a	za razsvetljavo	9
		b	za razsvetlj. + gosp. stroji	19
3	Ogrevanje	a	instalacije	15
		b	toplovodna postaja	18
		c	kotlarna	25
		d	etažno	40
4	Plinske instalacije v stanovanju			6
5	Dvigalo	a	osebno	15
		b	tovorno	9
6	Skupna TV antena			1
7	Telefonski priključek v stanovanju			1
8	Domofon			3
9	Drugo	a	prezračevanje umetno	4
		b	peči na trdo g. (do 5 točk)	
		c		
		Skupaj B		

C. PROSTORI SKUPNE RABE

C. PROSTORI SKUPNE RABE				
1	Pralnica	a	nemehanizirana	3
		b	mehanizirana	5
2	Sušilnica	a	nemehanizirana	3
		b	mehanizirana	4
3	Soba za hišni svet			2
4	Kolesarnica			3
5	Drugo	a	zaklonišče v hiši	3
		b	soba za svobodno aktiv.	2
		c	atrij pri stanovanju	6
		d		
6	Dostop	a	asfalt ali tlakovano	2
		b	urejeno parkiranje	4
		Skupaj C		
Skupaj A + B + C				

Pripombe

Obdelal: Datum:

IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA

	Štev. točk A+B+C+D		Vrednost točke		Vrednost za 1m ² v DEM		Uporabna površina m ²		Vpliv velikosti stan. (fs)		Vrednost stanovanja DEM	v
Stan. prost.		x	4,00 DEM	=		x		x		=		

TABELA ZA UGOTAVLJANJE TOČK POSTAVK I, II, III PRI OBRAZCU VS-2 ZDen

Tabela 1

Leto nacionalizacije (N) oz. denacionalizacije (DeN)	Leto izgradnje dograditve ali prenove objekta											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
obdobje 2001 - 2010	do 1900	1901-10	1911-20	1921-30	1931-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001 in dalje
obdobje 1991 - 2000	do 1890	1891-1900	1901-10	1911-20	1921-30	1931-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000
obdobje 1981 - 1990	do 1880	1881-90	1891-1900	1901-10	1911-20	1921-30	1931-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90
obdobje 1971 - 1980	do 1870	1871-80	1881-90	1891-1900	1901-10	1911-20	1921-30	1931-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80
obdobje 1961 - 1970	do 1860	1861-70	1871-80	1881-90	1891-1900	1901-10	1911-20	1921-30	1931-40	1941-50	1951-60	1961-70
obdobje 1951 - 1960	do 1850	1851-60	1861-70	1871-80	1881-90	1891-1900	1901-10	1911-20	1921-30	1931-40	1941-50	1951-60
obdobje 1941 - 1950	do 1840	1841-50	1851-60	1861-70	1871-80	1881-90	1891-1900	1901-10	1911-20	1921-30	1931-40	1941-50

I. KONSTRUKCIJA	59	62	69	75	82	88	95	103	108	114	118	124
-----------------	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----

II. OKNA - VRATA

a	Klasična obrtniška	15	16	17	19	21	24	25	26	27	29	30	32
b	Tipška - serijska	19	20	22	24	26	28	30	33	35	37	38	40
c	Izvenserijska	28	30	33	36	39	43	46	49	52	55	57	60

III. PODI - TLAKI

a	Beton, teraco	sobe, kab.	4	4	5	5	6	6	6	7	7	8	8	8
		teh. prost.	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4
		pom.prost.	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
b	Lesen, ladijski, vinaz	sobe, kab.	7	7	8	9	10	11	12	13	13	14	14	15
		teh. prost.	3	4	4	4	5	5	6	6	7	7	7	7
		pom.prost.	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
c	Lamelni parket, bukov parket, itison	sobe, kab.	9	9	10	10	11	12	13	14	15	15	16	18
		teh. prost.	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	8	8
		pom.prost.	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4
d	Klasični parket, hrastov	sobe, kab.	12	13	14	15	16	17	18	20	21	22	23	24
		teh. prost.	6	6	7	7	8	9	9	10	10	11	12	13
		pom.prost.	3	3	3	3	4	4	4	5	5	5	5	5
e	Keramika	sobe, kab.	6	6	7	7	8	9	9	10	10	11	12	13
		teh. prost.	3	3	3	3	4	4	4	5	5	5	5	5
		pom.prost.	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4
f	Naravni kamen	sobe, kab.	8	9	9	10	11	12	13	14	15	15	16	17
		teh. prost.	4	4	5	5	6	6	6	7	7	8	8	8
		pom.prost.	1	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3

KOREKCIJSKI FAKTORJI ZA POPRAVEK KONČNE VREDNOSTI STANOVANJ

Tabela 2

Vrsta stanovanj	Šifra	Faktor (fs)
Garsonjera ali soba		1,057
Enosobno stanovanje		1,024
Enosobno stanovanje s kabinetom		1,006
Dvosobno stanovanje		1,000
Dvosobno stanovanje s kabinetom		0,981
Trisobno stanovanje		0,966
Trisobno stanovanje s kabinetom		0,955
Štirisobno stanovanje in več		0,950
Enostanovanjski objekti		1,000

Navodila za izpolnjevanje obrazca VS-1 ZDen

Splošna navodila za izpolnjevanje obrazcev VS-1 in VS-2 so bila dana v gradivu »Pripomoček za ugotavljanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov po metodi točkovanja« (Ur. l. SRS št. 15 in 25/81), v nadaljnjem besedilu Pripomoček. Ta navodila so njihova dopolnitev in so v postopkih denacionalizacije obvezna.

Obrazca VS-1 in VS-2 sta prirejena za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v postopkih denacionalizacije. Uporabljata se za čas državljanstva (označimo z N) in za čas denacionalizacije (označimo z Den).

1. Splošno

Vrednost se v skladu z ZDen izračuna v DEM. S točkami v tabelah je podana zgornja vrednost. Pri upoštevanju vlaganj v posamezne dele objekta oziroma prostora, je potrebno upoštevati strukturne deleže iz tabele.

SMERNICE ZA VREDNOTENJE DELEŽEV ZGRADB										
PODKLETENI OBJEKTI	OBJEKTI Z DVO ALI VEČKAPNO STREHO					OBJEKTI Z DVO ALI VEČKAPNO STREHO				
	z izkoriščenim podstrešjem					z neizkoriščenim podstrešjem				
ŠTEVILO ETAŽ	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
STREHA	21,3	19,0	17,0	14,8	13,6	18,4	16,7	14,9	13,7	13,0
Strešina	5,4	4,8	4,3	3,7	3,4	4,7	4,3	3,8	3,5	3,4
Ostrešje	14,6	13,0	11,7	10,2	9,3	12,5	11,4	10,1	9,3	8,8
Odvodnjavanje	1,3	1,2	1,0	0,9	0,9	1,2	1,0	1,0	0,9	0,8
STROPI	15,7	16,1	16,6	16,7	16,6	16,9	16,7	16,9	17,0	17,0
Polnila	2,5	2,7	3,0	3,2	3,2	2,5	2,8	3,0	3,2	3,4
Nosilci	4,0	4,4	4,8	5,1	5,3	4,0	4,4	4,8	5,1	5,3
Stropni omet	3,8	4,3	4,8	5,1	5,3	4,0	4,4	4,8	5,1	5,3
Strop nad kletjo	5,4	4,7	4,0	3,3	2,8	6,4	5,1	4,3	3,6	3,0
NOTRANJJI ZIDOV	20,4	22,9	25,6	27,6	29,2	20,0	22,9	25,5	27,4	28,9
Nosilni	7,3	8,2	9,0	9,7	10,1	7,1	8,0	9,0	9,2	9,4
Nenosilni	5,9	6,5	7,3	7,8	8,2	5,8	6,5	7,2	8,1	8,8
Stenski omet	7,2	8,2	9,3	10,1	10,9	7,1	8,4	9,3	10,1	10,7
STOPNICE	2,4	3,6	4,6	5,6	6,5	2,6	3,8	4,8	5,8	6,5
KLET	28,2	24,9	21,1	17,9	15,1	29,8	26,1	22,3	18,6	15,7
Zidovje	20,2	17,8	15,0	12,8	10,8	20,8	18,7	15,9	13,3	11,2
Izkopi in izolacija	3,0	2,7	2,3	1,9	1,6	3,0	2,7	2,4	2,0	1,7
Tlak	5,0	4,4	3,8	3,2	2,7	6,0	4,7	4,0	3,3	2,8
OBODNI ZIDOVI	12,0	13,5	15,1	17,4	19,0	12,3	13,8	15,6	17,5	18,9
Obodni zid	10,0	11,3	12,6	14,5	15,8	10,3	11,5	13,0	14,6	15,8
Fasadni omet	2,0	2,2	2,5	2,9	3,2	2,0	2,3	2,6	2,9	3,1
SKUPAJ	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

2. Izračun površin

Koristne površine se ugotavljajo po JUS.

Preračunavanje podatkov iz bruto površin se izvede z uporabo koeficientov:

Opis objekta	Skupni prostori	
	ne	da
zidan objekt debelina nosilnih zidov do 20 cm	0,85	0,75
zidan objekt debelina nosilnih zidov do 40-50 cm	0,70	0,60
zidan objekt debelina nosilnih zidov preko 50 cm	0,60	0,50

Pri enodružinskih hišah se površine komunikacijskih prostorov (stopnišča, hodniki) upoštevajo, podstrešja pa le, če ima normalen dostop po stopnicah in ima možnost občasne nebivalne uporabe. Površina takega podstrešja se upošteva s koeficientom 0,15. Površine bivalnih stanovanjskih prostorov v kletni in podstrešni etaži se korigirajo s koeficientom 0,90.

Pri večstanovanjskih hišah se površina skupnih prostorov ne upošteva.

3. Točkovanje izvedbe in stanja

Število točk za konstrukcijo, okna-vrata in pode-tlake se določi s pomočjo Tabele 1. V stolpcu 1 (leto nacionalizacije, leto denacionalizacije) se najprej izbere obdobje (desetletje), v katerem je bila izvedena nacionalizacija (N) oziroma bo izvedena denacionalizacija (Den). S tem je določena vrstica, v kateri se nato poišče desetletje, ko je bil objekt zgrajen, dograjen ali prenovljen. Izbrano desetletje nam določi stolpec (od 2-13), kjer se odčita število točk za konstrukcijo, okna-vrata in pode-tlake.

V primeru, da so leta izgradnje, dograditve in prenove objekta različni, je potrebno v izbrani vrstici poiskati za vsako stanje (izgradnja, dograditev in prenova) objekta ustrezno desetletje za določitev stolpca, kjer se nato odčita število točk. Izbrano število točk je potrebno še ustrezno ponderirati glede na deleže izgradnje, dograditve in prenove pri celotnem objektu.

Primer: Objekt je bil zgrajen leta 1865, za 1/3 dograjen oziroma povečan leta 1905, adaptiran pa po I. svetovni vojni leta 1922 v obsegu 15% konstruktivnih sklopov in 30% zamenjanih oken (brez vrat). Tlaki niso bili obnovljeni. Objekt je bil podržavljen leta 1948, denacionalizacija pa poteka leta 1999.

Točkovanje za čas nacionalizacije:

Za čas vrednotenja izberemo vrstico za obdobje 1941-1950.

I. Konstrukcija: v stolpcu 5 obkrožimo 75 točk za izgradnjo; za 1/3 povečavo leta 1905 v stolpcu 9 obkrožimo 103 točk; za prenovo leta 1922 obkrožimo v 11 stolpcu 114 točk.

Izračun točk: $(75 \times 2/3) \times 0,85 + (103 \times 1/3) \times 0,85 + 114 \times 0,15 = 88,78$ točk, zaokroženo 89 točk.

II. Okna-vrata, klasične obrtniške izdelave.

V stolpcu 5 obkrožimo 19 točk za čas izgradnje, za 1/3 povečavo leta 1905 v stolpcu 9 obkrožimo 26 točk, za prenovo leta 1922 obkrožimo v 11 stolpcu 29 točk;

Izračun točk:

- št. točk za neobnovljena okna in vrata = $(19 \times 2/3) + (26 \times 1/3) = 21,33$ točk

- delež starih oken = $21,33 \times (70\% + 30\% \times 0,40) = 17,49$ točk

- delež zamenjanih novih oken = $29 \times 30\% \times 0,60 = 5,22$ točk

Skupaj št. točk za stavbno mizarske izdelke = $17,49 + 5,22 = 22,71$ točk

ali zaokroženo 23 točk.

III. Podi-tlaki, sobe-klasičen hrastov parket, tehnični prostori-keramika, pomožni prostori-beton

V stolpcu 5 (čas izgradnje) obkrožimo 15 točk; za 1/3 povečavo leta 1905 v stolpcu 9 obkrožimo 20 točk

Točke interpoliramo: $15 \times 2/3 + 20 \times 1/3 = 16,66$ točk, zaokroženo 17 točk.

Na enak način točkujemo tlak v tehničnih in pomožnih prostorih.

Točkovanje za čas denacionalizacije:

Za čas vrednotenja leta 1999, izberemo vrstico za obdobje 1991-2000.

I. Konstrukcija: v stolpcu 2 obkrožimo 59 točk za izgradnjo; za 1/3 povečavo leta 1905 v stolpcu 4 obkrožimo 69 točk; za prenovo leta 1922 obkrožimo v 6 stolpcu 82 točk.

Izračun točk: $(59 \times 2/3) \times 0,85 + (69 \times 1/3) \times 0,85 + 82 \times 0,15 = 65,28$ točk, zaokroženo 65 točk.

II. Okna-vrata, klasične obrtniške izdelave.

V stolpcu 2 obkrožimo 15 točk za čas izgradnje, za 1/3 povečavo leta 1905 v stolpcu 4 obkrožimo 17 točk, za prenovo leta 1922 obkrožimo v 6 stolpcu 21 točk;

Izračun točk:

- št. točk za neobnovljena okna in vrata = $(15 \times 2/3) + (17 \times 1/3) = 15,66$ točk

- delež starih oken = $15,66 \times (70\% + 30\% \times 0,40) = 12,85$ točk

- delež zamenjanih novih oken = $21 \times 30\% \times 0,60 = 3,78$ točk

Skupaj št. točk za stavbno mizarske izdelke = $12,85 + 3,78 = 16,63$ točk

ali zaokroženo 17 točk.

III. Podi-tlaki, sobe-klasičen hrastov parket, tehnični prostori-keramika, pomožni prostori-beton

V stolpcu 2 obkrožimo 12 točk za čas izgradnje; za 1/3 povečavo leta 1905 v stolpcu 4 obkrožimo 14 točk

Točke interpoliramo: $12 \times 2/3 + 14 \times 1/3 = 12,66$ l., zaokroženo 13 točk.

Na enak način točkujemo tlak v tehničnih in pomožnih prostorih.

4. Ostala pojasnila

II. Okna-vrata

Za starejšo obrtniško izvedbo se štejejo vsa tista okna in vrata, ki niso bila izdelana na sodoben tipski in serijski način, vendar po tipskih obrtniških detaljih.

Za tipsko serijsko izvedbo štejemo vsa tista okna in vrata, ki so bila izdelana masovno, po tipiziranih mizarskih merah.

Za izvenserijsko izvedbo štejemo tista okna in vrata, ki so bila izdelana po naročilu v nestandardnih merah, z boljšimi materiali in kvalitetnejšo finalno obdelavo.

Če so okna klasične obrtniške, tipске ali izvenserijske izvedbe, vrata pa drugačne izvedbe, je potrebno število točk interpolirati v razmerju: okna 60%, vrata 40%.

III. Podi-tlaki

Kriteriji so podani v Pripomočku.

IV. Stene

Kriteriji so podani v Pripomočku.

B. Instalacije

Točke za postavko "mrzla + topla voda" se upoštevajo le, če je za vsako vrsto vode vgrajena ločena instalacija. Za lokalno pripravo tople vode z ločnimi boilerji, se točke ne upoštevajo.

Za klasično ogrevanje s pečmi na trda goriva (Lutz, lončene peči, štedilniki in krušne peči) se upošteva v vrstici 9b po 2 točki za vsako grelno telo, vendar skupaj največ 5 točk.

Točke za klasičen način ogrevanja se priznajo le v primerih, ko je tak način ogrevanja dejansko obstajal in kjer ni bil že priznan drugačen način ogrevanja, npr. centralna kurjava.

C. Prostori skupne rabe

Točke za skupne prostore se upoštevajo le takrat, ko prostori niso zajeti v koristni površini.

Za postavko "dostop" po makadamski cesti se točke ne upoštevajo.

Za "urejeno parkirišče" se točke upoštevajo le v primerih, kadar gre za urejeno in utrjeno površino izven cestnega telesa in funkcionalnega zemljišča objekta, namenjeno samo za parkiranje (javna urejena parkirišča).

D. Odbitne točke

Pri enodružinskih stanovanjskih hišah, se odbitne točke za postavki 1 in 2 (kletno ali podprtično, prtično ali podstrešno stanovanje) ne upoštevajo. Ostali kriteriji se upoštevajo.

Vrednotenje in upoštevanje vlaganj v spremembe

Vlaganja se vrednotijo po merilih, kot jih dopuščajo tabele za točkovanje.

Vlaganja v konstrukcijo se v pravičnem časovnem obdobju glede na ocenjevanje vnesejo v ustreznem deležu v tabelo 1. Isto velja za okna-vrata in za pode-tlake. Upoštevajo se le zamenjave oken-vrat ali podov-tlakov.

Vzdrževalna dela (manjša investicijska popravila in tekoče vzdrževanje) se ne upoštevajo kot vlaganje v spremembe (bistvene izboljšave).