

TOČKOVANJE

A STAVBA

I. KONSTRUKCIJA

1	Leto gradnje	
2	Leto dograditve - prenove	
I. Skupaj		

II. OKNA, IZLOŽBE, VRATA

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

III. PODI - TLAKI

	Opis	
a	Betonski ali teraco	
b	Navadni les, ladijski, vinaz, guma	
c	Parquet - lamelni, bukov, itison, keramika	
d	Hrastov parquet ali naravni kamen	
III. Skupaj		

IV. STENE

a	Apno - kreda	3
b	Jupol - nepralne tapete	6
c	Sinkolit - pralne tapete	9
d	Keramika, les - obloga do 2 m višine	12
e	Keramika, les - obloga nad 2,1 m višine	18
f	Dodatna izolacija	5
g	Trajna obdelava fasade	4
IV. Skupaj		
Skupaj A (I+II+III+IV)		

E KOREKCIJSKI FAKTOR (fr)

Razpon konst.	do 6	6-8	8-10	10-12	nad 12
Višina					
do 3	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
3 - 4	1,16	1,22	1,28	1,34	1,40
4 - 5	1,34	1,40	1,46	1,52	1,58
5 - 6	1,67	1,73	1,79	1,85	1,97
nad 6	1,84	1,90	1,96	2,02	2,08

B. INSTALACIJE

1	Vodovod	a	v hiši	9
		b	v lokalu	16
		c	mrzla + topla voda	26
2	Elektrika	a	za razsvetljavo	13
		b	za razsvet. + stroji	23
3	Ogrevanje	a	instalacije	15
		b	toplovodna postaja	18
		c	kotlarna	25
		d	etažno	40
4	Plinske instalacije v lokalu			6
5	Dvigalo	a	osebno	15
		b	tovorno	15
6	Skupna TV antena			1
7	Telefonski priključek			2
8	Domofon			2
9	Drugo	e	prezračevanje umetno	4
		b	peči na trdo g. (do 5 točk)	
		c		
Skupaj B				

C. PROSTORI SKUPNE RABE

1	Soba za hišni svet	2
2	Stopnišče	3
3	Hodniki	2
4	Zaklonišče	3
5	Dostop asfaltiran ali tlakovan	4
6	Urejeno parkirišče	6
7	Drugo	
	a	
	b	
Skupaj C		

D. ODBITNE TOČKE

D. ODBITNE OGRE				
1	Kletno ali podprtilično			12
2	Podstrešno			6
3	Vlaga	a	delna	5
		b	pretežna	10
4	Svetloba	a	delna	5
		b	ni dnevne	10
Skupaj D				
Skupaj A + B + C - D				

IZRAČUN VREDNOSTI POSLOVNEGA PROSTORA

Štev. točk A+B+C-D	Vrednost točke	Vrednost za 1 m ² v DEM	Uporabna površina m ²	Vpliv velikosti (fr)	Vrednost poslovnega prostora v DEM
	4 DEM				

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

Tabela 3

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 - izlozbe

a	Klasična obrtniška	24	25	26	27	29	30	32
b	Tipska - serijska	28	30	33	35	37	38	40
c	Izvenserijska	43	46	49	52	55	57	60

III. Podi - tlaki

1	Beton, teraco	a	Pisarne	10	11	12	14	14	14	15
		b	Prodajalne	13	14	15	16	16	17	18
		c	Skladišča	14	15	16	17	18	19	20
2	Lesen, ladijski, vinaz, guma			17	18	20	21	22	23	24
3	Lamelni parket, bukov parket, itison, keramika			20	22	23	25	26	27	29
4	Hrastov parket, naravni kamen			30	32	34	37	39	40	42

SKICA POSLOVNEGA PROSTORA

Navodila za izpolnjevanje obrazca VP-1 ZDen

Splošna navodila za izpolnjevanje obrazcev VP-1 in VP-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 VP-1 in VP-2 sta prirejena za ugotavljanje vrednosti poslovnih objektov in poslovnih prostorov v postopkih denacionalizacije. Uporabljata se za čas podržavljenja (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 z izkoriščenim podstrešjem					OBJEKTI Z DVO ALI VEČKAPNO STREHO z neizkoriščenim podstrešjem						
	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	16,8	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		
NOTRANJNI ZIDOVJI	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 ZIDOVJI	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

V poslovnem objektu, v katerem je ena sama zaključena enota, se komunikacije (stopnišče, hodniki) upoštevajo v koristni površini, podstrešje pa se upošteva le, če ima normalen dostop po stopnicah in ima možnost občasne uporabe v poslovne namene. Površina podstrešja se upošteva s koeficientom 0,15. Površina skupnih prostorov (stopnišča, hodniki, podstrešja itd.) se pri objektih z več zaključenimi enotami ne upošteva.

3. Točkovanje izvedbe in stanja

Število točk za konstrukcijo, okna-vrata in pode-tlake se določi s pomočjo Tabele 3. V stolpcu 1 (leto nacionalizacije, leto denacionalizacije) se najprej izbere obdobje (desetletje), v katerem se nahaja leto nacionalizacije (N) oziroma leto denacionalizacije (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). Tiaki 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 prenavo 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.

Za čas izgradnje v stolpcu 7 obkrožimo minimalno možno število 24 točk, za 1/3 povečavo leta 1905 v stolpcu 9 obkrožimo 26 točk, za prenavo leta 1922 obkrožimo v 11 stolpcu 29 točk;

Izračun točk:

- št. točk za neobnovljena okna in vrata = $(24 \times 2/3) + (26 \times 1/3) = 24,66$ točk

- delež starih oken = $24,66 \times (70\% + 30\% \times 0,40) = 20,23$ točk

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

Skupaj št. točk za stavbno mizarske izdelke = $20,23 + 5,22 = 25,45$ točk ali zaokroženo 25 točk.

III. Podi-tlaki, pisarne-klasičen hrastov parket v deležu 50% površine, tehnični prostori-keramika v deležu 20% površine, pomožni prostori-beton v deležu 30% površine.

Za pode v pisarnah v stolpcu 7 (čas izgradnje) obkrožimo minimalno možno število 30 točk, za 1/3 povečavo leta 1905 v stolpcu 9 obkrožimo 34 točk. Podobno napravimo tudi za ostale prostore.

Točke interpoliramo:

$(30 \times 2/3 + 34 \times 1/3) \times 50\% + (20 \times 2/3 + 23 \times 1/3) \times 20\% + (14 \times 2/3 + 16 \times 1/3) \times 30\% = 24,26$ točk, zaokroženo 24 točk.

Točkovanje za čas denacionalizacije:

Za leto 1999 (čas vrednotenja) 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 prenavo 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.

Za vsa tri obdobja izberemo minimalno možno število 24 točk.

III. Tiaki. Za vsa tri obdobja izberemo minimalno možno število točk.

Točke interpoliramo: $30 \times 50\% + 20 \times 20\% + 14 \times 30\% = 23,20$ točk,

zaokroženo 23 točk.

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 detajlih. 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, tipske 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. V poslovnih prostorih se tlaki pogosteje zamenjujejo, kar je potrebno ustrezno upoštevati v obeh obdobjih vrednotenja (za čas nacionalizacije in denacionalizacije).

IV. Stene

Za keramične in druge obloge, ki niso dodane kot lepotne, sekundarne obloge, se točke upoštevajo v sorazmernem deležu s površino ostalih sten.

Npr.: 12 točk za keramično oblogo, za 20% obloženih sten, ustreza 2,4 točke.

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 ločenimi boilerji, se točke ne upoštevajo.

Za klasično ogrevanje s pečmi na trda goriva (Lutz, lončane peči itd.) 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 in jih stranke in zaposleni redno uporabljajo.

Za "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).

Vrednotenje in upoštevanje vlaganj v spremembe

Vlaganja se vrednotijo po merilih, ki so določena v tabelah za točkovanje. Vlaganja v konstrukcijo se v pravilnem časovnem obdobju glede na ocenjevanje vnesejo v ustreznem deležu v tabelo 3. Isto velja za okna-vrata in za pode-tlake. Upoštevajo se le zamenjave oken-vrat in podov-tlakov.

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