

**VI. VREDNOST OPREME**

opis opreme	strošek nabave (€)	starost (let)	št. točk

**VII. POVZETEK ELEMENTOV ZA IZRAČUN VREDNOSTI POSLOVNEGA PROSTORA**

Uporabna korigirana neto tlorisna površina poslovnega prostora v m <sup>2</sup> :	Up	
Vpliv velikosti poslovnega prostora (korekcijski faktor):	Kf	
Skupno število točk pripisanih gradbenemu delu poslovnega prostora:	Št	
Skupno število točk pripisanih opremi:	Št(o)	

Vrednost poslovnega prostora se ugotavlja z enačbo:  $V_p = \text{Št} \times U_p \times K_f \times V_t + \text{Št}(o) \times V_t$   
 $V_t$  – vrednost točke

<b>Vrednost poslovnega prostora za namen oddaje v najem</b>	<b>V<sub>p</sub></b>	
---	----------------------	--

Mesečna najemnina:  $N_m = (V_p \times K) / (12 \times 100)$        $N_m$  – mesečna najemnina  
 $K$  – letna stopnja najemnine

lastnik poslovnega prostora:  
 .....  
 (ime pravne ali fizične osebe, podpis in žig)

točkovanje opravil:  
 .....  
 (ime pravne ali fizične osebe, podpis in žig)

najemnik poslovnega prostora:  
 .....  
 (ime pravne ali fizične osebe, podpis in žig)

Kraj, ..... dne.....

**ZAPISNIK**  
**o točkovanju poslovnih prostorov**

**I. SPLOŠNI PODATKI**

Občina		Leto izgradnje	
Naselje		Legra poslovnega prostora	
Ulica in hišna številka		Številka posl. prostora	
Lastnik		Etaža	
Najemnik		Vpliv velikosti posl. prostora	
Zemljiškoknjižni podatki o poslovnem prostoru		Identifikacijska številka poslovnega prostora	

**II. POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV**

Vrsta prostora	Površina prostora po SIST ISO			Uporabna neto tlorisna površina poslovnega prostora (U <sub>p</sub> )
	Dolžina (m)	Širina (m)	Površina (m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )
a) Glavni prostori				
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
SKUPAJ 1-7				
b) Tehnični prostori				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
SKUPAJ 8-15				
b) Pomožni prostori				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
SKUPAJ 16-23				
<b>SKUPAJ 1-23</b>				

**III.VPLIV VELIKOSTI POSLOVNEGA PROSTORA NA VREDNOST**

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

**IV. TOČKOVANJE GRADBENEGA DELA POSLOVNEGA PROSTORA****1.KONSTRUKCIJA**

Starost objekta (rekonstrukcije)	
1. SKUPAJ	

**2.OKNA**

Okviri oken: (iz lesa, plastificirana, aluminijasta, iz drugega materiala)	
Senčila (polkna, rolete, zunanje žalozije, druga senčila)	
Navadna enojna zasteklitev	2
Navadna dvojna zasteklitev	3
Termoizolacijsko steklo	4
2. SKUPAJ	

**3.VRATA**

Lesene masivne izvedbe	
Ostale izvedbe	
3. SKUPAJ	

**4.TLAKI**

Prostori	Glavni prostori	Tehnični prostori	Pomožni prostori	
Vrsta tlakov				
Betonski, teraco				
Ladijski pod				
Plastični, PVC, linolej, laminat				
Parquet				
Keramika				
Kamen				
4. SKUPAJ				

**5.NOTRANJE STENE**

Beljene, tapete	9
Keramika v sanitarijah do 1,5m višine	12
Keramika v sanitarijah nad 1,5m višine	18
5. SKUPAJ	

**6.FASADA - izolacija**

Toplotna izolacija	4
FASADA – vrste obdelave	
Obložena s kamnom	
Obložena z opeko	
Obložena s fasadnim ometom	
6. SKUPAJ	

**7. INŠTALACIJE**

Vodovod	Napeljava mrzle vode	
	Napeljava tople vode	
Elektrika	Napeljava električne energije	
Ogrevanje	Centralno, etažno	
Plinska napeljava		3
Skupna televizijska antena		2
Kabelska televizija		2
Telekomunikacijski priključek		2
Prisilno prezračevanje		4
7. SKUPAJ		

**8. DRUGA OPREMA**

Dvigalo	Osebno	5
	Tovorno	5
Klimatska naprava		6
Individualne merilne naprave	Ogrevanje	3
	Vodovod	1
Protivlomne naprave		6
8. SKUPAJ		

**9. DRUGE PRIPADAJOČE POVRŠINE POSLOVNIH PROSTOROV**

Zunanje pokrito parkirišče	18
Zunanje nepokrito parkirišče	14
Atrij pri poslovnem prostoru	12
9. SKUPAJ	

**10. SKUPNE POVRŠINE**

Skupna soba	2
Stopnišče	2
Hodniki	2
Zaklonišče	3
Skupno zunanje parkirišče	7
Skupno parkirišče v garaži	9
Skupna kopalnica	4
Skupne sanitarije	3
10. SKUPAJ	

**11. ODBITNE TOČKE**

Neizoliranost kletnih ali pritličnih poslovnih prostorov – vidna vlaga	-5
Sanitarni prostori ločeni od poslovnega prostora	-4
Mansardni, podstrešni poslovni prostor	-3
11. SKUPAJ	

<b>SKUPNO ŠTEVILO TOČK ZA GRADBENI DEL POSLOVNEGA PROSTORA (1-11)</b>	
---	--

**V. RAZPREDELNICA ZA UGOTAVLJANJE TOČK NEKATERIH GRADBENIH ELEMENTOV**

Starost konstrukcije	Do 5 let	Nad 5 do 10 let	Nad 10 do 15 let	Nad 15 do 20 let	Nad 20 do 30 let	Nad 30 do 40 let	Nad 40 do 50 let	Nad 50 do 60 let	Nad 60 let
Starost obnove	Do 5 let	Nad 5 do 10 let	Nad 10 do 15 let	Nad 15 do 20 let	Nad 20 do 30 let	Nad 30 do 40 let	Nad 40 do 50 let	Nad 50 do 60 let	Nad 60 let

**KONSTRUKCIJA**

Število točk	128	126	124	119	116	108	99	88	77
--------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----

**OKNA**

OKVIRI:									
Leseni	18	16	15	14	12	10	7	5	4
Plastificirani, aluminij., drugi	20	18	16	14	12	9	6	4	4
SENČILA:									
Polkna	10	9	8	8	7	5	4	3	2
Rolete, zun. žaluzije	6	5	5	4	4	3	2	1	1
Druga senčila	4	4	3	3	2	2	1	1	1

**VRATA**

Lesena masivna	25	23	21	19	17	13	10	7	5
Ostale izvedbe	18	16	14	13	11	8	5	4	4

**TLAKI**

Betonski, teraco	10	10	9	8	7	6	5	2	2
Ladijski pod	20	19	18	16	14	12	7	4	4
Plastični podi, PVC, linolej	10	9	8	6	5	2	2	2	2
Parquet, Kamen	32	26	20	16	12	7	7	7	7
Keramika	11	10	9	7	6	4	2	2	2

**FASADA – vrsta obdelave**

Obložena s kamnom	14	13	12	11	9	7	6	4	3
Obložena z opeko	10	9	8	7	6	4	3	2	2
Zaključena s fasadnim ometom	8	7	6	5	4	2	2	2	2

**VODOVOD**

Napeljava mrzle vode	13	11	10	8	7	4	3	3	3
Napeljava tople vode	12	10	8	6	4	2	2	2	2

**ELEKTRIKA**

Napeljava elek. energije	31	27	24	20	16	10	6	6	6
--------------------------	----	----	----	----	----	----	---	---	---

**OGREVANJE**

Centralno ali etažno	36	31	27	23	18	11	7	7	7
----------------------	----	----	----	----	----	----	---	---	---