



## DELOVNO NAVODILO ZA TOČKOVANJE POSLOVNIH PROSTOROV IN GARAŽ

### 0. UVOD

Zapisnik o točkovanju poslovnega prostora za namen oddaje je nadgradnja starih obrazcev VP-1 in VP-2 Zapisnika o ugotovitvi vrednosti poslovnega prostora in smiselna predelava novih obrazcev TS Zapisnika o točkovanju stanovanja, ki je priloga Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 127/04).

Obrazec se uporablja za točkovanje poslovnih prostorov z namenom določitve administrativne vrednosti poslovnega prostora in posledično za določitev najemnine.

Od februarja 2008 je treba vse novo zgrajene poslovne prostore in garaže točkovati po novem Pravilniku o osnovah in merilih za določitev najemnine poslovnih prostorov in garaž. Pri vseh poslovnih prostorih in garažah, ki so ocenjeni po starem pravilniku, pa bodo ti točkovaški zapisi veljavni, vse dokler se lastnik ali najemnik poslovnega prostora ne bi odločil za pretočkovanje poslovnih prostorov in garaž.

#### **Izračun vrednosti poslovnega prostora ali garaže**

Na podlagi točkovanja poslovnega prostora bo lastnik ali najemnik lahko kadarkoli izračunal njegovo administrativno vrednost. Za izračun vrednosti poslovnega prostora ali garaže bo uporabil že znano enačbo, navedeno v starem pravilniku, le da je vanjo po potrebi vključena še vrednost že vgrajene opreme.

Vrednost poslovnega prostora = število točk x vrednost točke x uporabna površina poslovnega prostora x korekcijski faktor x vpliv lokacije in dejavnosti + vrednost opreme.

Iz zapisnika o točkovanju bodo na razpolago štirje potrebni elementi za izračun vrednosti poslovnega prostora ali garaže (število točk, uporabna površina, korekcijski faktor ter vrednost opreme), medtem ko vrednost točke določi Mestni svet in se letno usklajuje z indeksom rasti življenjskih potrebščin. Vpliv lokacije in dejavnosti pa je določen po conah v Pravilniku o osnovah in merilih za določitev najemnine poslovnih prostorov in garaž.

### I. SPLOŠNI PODATKI

V obrazec vpišemo podatke o lokaciji, lastništvu, zemljiškoknjižnih podatkih in drugih osnovnih informacijah o stavbi in prostoru.

### II. POVRŠINA POSLOVNIH PROSTOROV

Pri izračunu površine poslovnega prostora ali garaže se uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Novi standard ne določa več korekcijskih faktorjev za pomožne prostore. Neposredna uporaba tega standarda bo zato imela za posledico povečanje površin poslovnih prostorov.

**Neto florisna površina** je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor.



Neto tlorisna površina se določi za vsako etažo posebej. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove itd.

Pokrite tlorisne površine, ki niso zaprte do polne višine ali so samo delno zaprte in nimajo elementov, ki omejujejo prostor – površine, se določijo z navpično projekcijo zunanjega roba strehe. Površine, na katerih se višina etaže v enem talnem nivoju spreminja (npr. velike dvorane, avditoriji), se računajo posebej.

V neto tlorisno površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih in niš v elementih, ki omejujejo prostor.

Neto tlorisna površina se deli v:

- uporabno površino,
- tehnično površino in
- komunikacijsko površino.

Površina konstrukcijskih elementov je del bruto tlorisne površine, ki jo sestavljajo tlorisna površina elementov, ki omejujejo prostor (npr. zunanjih in notranjih nosilnih zidov), in tlorisne površine stebrov, slopov, vmesnih podpor, dimnikov, predelnih sten in drugih elementov, v katere ni mogoče vstopiti.

**Uporabna površina** je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe in se deli po namenu stavbe in njeni uporabi; ponavadi je razdeljena na primarno in sekundarno.

Delitev na primarno in sekundarno uporabno površino je odvisna od namena rabe.

V Zapisniku o točkovanju poslovnega prostora za namen oddaje v najem ločimo:

- a) glavne prostore,
- b) tehnične prostore in
- c) pomožne prostore.

### III. VPLIV VELIKOSTI POSLOVNEGA PROSTORA NA VREDNOST (korekcijski faktor)

Pri izračunu vrednosti poslovnega prostora se upošteva vpliv velikosti v smislu razponov konstrukcije in višine prostorov, saj se uporabna vrednost prostorov večja z večjimi razponi in višinami.

### IV. TOČKOVANJE GRADBENEGA DELA POSLOVNEGA PROSTORA

Število točk za posamezni poslovni prostor je razvidno iz opravljenega točkovanja za gradbeni del poslovnega prostora, ki se opravlja enako kot poprej v zapisniku VP-2, in sicer:

- za določene naprave, instalacije, opremo in pripadajoče površine k poslovnemu prostoru je predpisano konstantno število točk ne glede na



## DELOVNO NAVODILO ZA TOČKOVANJE POSLOVNIH PROSTOROV IN GARAJ

starost poslovnega prostora, točke pa se upoštevajo, če je poslovni prostor opremljen z določenimi napravami, inštalacijami in opremo;

- pri gradbenih elementih, kot so konstrukcija, vrsta oken, vrat, tlakov, vrsta obdelave fasade ter vodovod, elekrika in ogrevanje, pa se točke spreminjajo glede na starost teh elementov.

V točkovanju je zajetih okrog 50 gradbenih elementov. Dodatni gradbeni elementi, inštalacije in oprema, ki se po pravilniku dodatno točkujejo, so: fasada z upoštevanjem vrste toplotne zaščite, klimatska naprava, individualne merilne naprave, protivlomne naprave ter parkirišča, ki pripadajo neposredno poslovnemu prostoru.

Točkovanje gradbenega dela poslovnega prostora opredeljujejo naslednji dejavniki:

- a) nosilna konstrukcija (temelji, nosilni zidovi, predelne stene, medstropne plošče, strešna konstrukcija s kritino in kanalizacija) z upoštevanjem leta gradnje in leta morebitne prenove (pri točkovanju prenove se upošteva delež prenovljenih elementov glede na celotno konstrukcijo);
- b) okna z upoštevanjem načina izvedbe ter vrste polken in zasteklitve (pri točkovanju načina izvedbe in vrste polken se upošteva zastarelost, pri zasteklitvi pa točke za ustrezno vrsto);
- c) vrata z upoštevanjem zastarelosti;
- d) tlaki z upoštevanjem zastarelosti za posamezne prostore;
- e) fasada z upoštevanjem toplotne izoliranosti, zaključnega sloja in zastarelosti;
- f) inštalacije z upoštevanjem njihove razdelitve na:
  - o del, pri katerem se zastarelost upošteva:
    - vodovod z upoštevanjem razvoda hladne in tople vode,
    - elekrika, in sicer bodisi napeljavo, ki je namenjena predvsem razsvetljavi, bodisi napeljavo za razsvetljavo in električne naprave, ki zahtevajo večjo moč,
    - ogrevanje, in sicer bodisi centralno ogrevanje bodisi etažno, ki obsega inštalacijo in grelna telesa, z upoštevanjem zastarelosti,
  - o del, pri katerem se zastarelost ne upošteva:
    - plinska napeljava,
    - skupna televizijska antena,
    - kabelaška televizija,
    - telekomunikacijski priključek,
    - prisilno prezračevanje,
    - dvigalo,
    - protivlomne naprave,



## DELOVNO NAVODILO ZA TOČKOVANJE POSLOVNIH PROSTOROV IN GARAŽ

- klimatska naprava,
- individualne merilne naprave;

g) skupne površine, ki niso zajete v uporabno poslovno površino in pripadajo poslovnemu prostoru (skupna soba, zaklonišče, skupno zunanje parkirišče, skupno parkirišče v garaži, skupne sanitarije in skupna kopalnica, ki pripada stavbi);

h) druge površine, ki niso zajete v uporabno površino poslovnega prostora in pripadajo le-temu (zunanje pokrito parkirišče, zunanje nepokrito parkirišče in atrij pri poslovnem prostoru);

i) upoštevanje odbitnih točk za neizoliranost kletnega ali pritličnega prostora, kjer je vidna vlaga, za sanitarne prostore, ločene od poslovnega prostora, in za mansardne oziroma podstrešne poslovne prostore.

### KONSTRUKCIJA

Pri konstrukciji ocenjevalec ugotavlja število točk, ki ji pripada glede na obdobje, ko je bil objekt dograjen oziroma prenovljen. Ta obdobja so do dvajset let starosti objekta razdeljena na petletno obdobje, pozneje pa na deset let. Število točk se znižuje do šestdesetega leta, po tem obdobju pa je število točk konstantno.

Za prenavo konstrukcije se šteje le, če so bili izboljšani statični pogoji objekta, kot je prenova temeljev, nosilnih sten in stropov, zamenjava strešne konstrukcije, zamenjava nosilnih ali predelnih sten. Pri prenavi se upošteva delež prenovljenih elementov glede na celotno konstrukcijo. Ta odstotek se nato pomnoži s številom točk obdobja, ko je bila prenovljena konstrukcija.

Ocenjevalec mora pri tem paziti, da je upošteval pravilno obdobje dograditve objekta oziroma preнове konstrukcije.

V tabeli je prikazana struktura posameznih elementov konstrukcije, na podlagi katere se določi odstotek preнове.

<b>Temelji</b>	<b>7,6</b>
<b>Stropna konstrukcija</b>	<b>18,3</b>
nosilna plošča	12,2
stropni omet	6,1
<b>Notranji zidovi</b>	<b>34,8</b>
nosilni	11,2
nenosilni	10,8
stenski omet	12,8
<b>Obodni zid</b>	<b>18,7</b>
<b>Strešna konstrukcija</b>	<b>14,5</b>
kritina	3,7
ostrešje	9,8
odvodnjavanje	1,0
<b>Stopnice</b>	<b>6,1</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>100</b>



## DELOVNO NAVODILO ZA TOČKOVANJE POSLOVNIH PROSTOROV IN GARAŽ

Za primer vzemimo objekt, zgrajen pred 60 leti, na kateri so letos zamenjali strešno konstrukcijo in kritino.

starost prvotne konstrukcije	60 let				
obnovitev strešne konstrukcije	0 let				
odstotek obnovitve:	13,50%				
Osnovna konstrukcija	86,50%	x	88	=	76,1 točke
Obnova konstrukcije	13,50%	x	128	=	17,3 točke
					<u>93,4 točke</u>

Pri izračunu zaokrožujemo točke na eno decimalko.

Drugi elementi točkovanja pa opredeljujejo površinsko obdelavo stavbe, njeno kakovost in opremljenost z inštalacijami. Ocenjevalec mora za vse elemente obdelave ugotoviti, iz kakšnega materiala so, čas vgraditve, obnovitve oziroma zamenjave elementov. Elementi imajo krajšo ekonomsko življenjsko dobo od konstrukcije. Po preteku ekonomske življenjske dobe pa imajo še določeno konstantno število točk, to je okoli 20%.

### OKNA

Pri oknih mora ocenjevalec ugotoviti, iz katerega materiala so. Pri tem ima dve možni skupini uvrstitve. V prvi skupini je okenski okvir lesen, druga skupina pa zajema plastificirane, aluminijaste okvirje in podobno. Poleg okvirjev upošteva pri oknih še točke za senčila. Ta dva elementa se amortizirata, zato je pomembno, da ocenjevalec upošteva pravo obdobje vgraditve. Pri zasteklitvi pa ima ocenjevalec tri možnosti in za vsako skupino je določeno fiksno število točk.

### VRATA

Za vrata sta pomembna starost in material. Ocenjevalec ima na voljo dve skupini, v prvi so vrata masivna lesena, v drugi vsa preostala. Ne upošteva se izvedba (stara obrtniška izvedba, serijsko-tipska izvedba, zunajserijska izvedba). V primeru drugačnih materialov pa se izbere fisto število točk, ki najbolj ustreza dejanskemu materialu.

V primeru več različnih oken in/ali vrat se upošteva število točk za posamezna vrata ali okna v deležu.

*Primer: V poslovnem prostoru iz leta 2000 so vhodna vrata lesene masivne izvedbe, dvojna vrata med pisarnami pa so zastekljena.*

*Starost pohištva je 7 let, 1/3 vrat je masivne izvedbe (23 točk), 2/3 vrat je ostale izvedbe (16 točk).*

*Skupno število točk za vrata je  $1/3 \times 23 + 2/3 \times 16 = 18$  točk*



## TLAKI

Pri tlakih ocenjevalec ugotavlja število točk za posamezne prostore glede na material in ob upoštevanju zastarevanja materialov v obdobju ekonomske življenjske dobe. Po koncu te dobe imajo tlaki fiksno število točk, to je okoli 20% točk novega materiala. tabela točkovanja je pripravljena tako, da so tlaki razvrščeni po posameznih prostorih v deležih glede na površino. Ocenjevalec mora upoštevati tlake za naslednje prostore:

- glavni prostori,
- tehnični prostori,
- pomožni prostori.

Glede na vrsto finalne obdelave pa so tlaki razdeljeni v naslednje skupine:

- betonski, teraco,
- ladijski pod,
- plastični, PVC, linolej, laminat,
- parket,
- keramika,
- kamen.

Pri tlakih je glede na Obrazec TS Zapisnika o točkovanju stanovanja število točk podvojeno zaradi večje obrabe tal v poslovnih prostorih.

## NOTRANJE STENE

Pri notranjih stenah upoštevamo površinsko obdelavo, in sicer je število točk fiksno in se ne amortizira. V sanitarijah je treba paziti, ali so obložene s keramiko in do katere višine.

## FASADA

Ocenjevalec upošteva vrsto obdelave fasade in toplotno izoliranost. Po vrsti obdelave ločimo naslednje skupine fasad:

- obložena s kamnom,
- obložena z opeko,
- zaključena s fasadnim ometom.

Pomembno je, da ocenjevalec ugotovi obdobje, v katerem je bila izdelana fasada, saj se upošteva tudi zastarevanje elementov fasade. Glede toplotne izolativnosti pa se ugotovi le, ali ima zgradba toplotno izolacijo, ali je nima. Če jo ima, se obkroži fiksno število točk.

## INŠTALACIJE

Inštalacije so razdeljene v dve skupini, in sicer:

- del, pri katerem se upošteva zastarelost,
- del, pri katerem se ne upošteva zastarelosti.

### Inštalacije z upoštevanjem zastarelosti

V to kategorijo spadajo:

- elektrika,
- voda in
- ogrevanje.

Pri elektriki obravnavamo napeljavo za električno energijo z upoštevanjem namestitve napeljave oziroma njene prenove. Pri vodovodu pa upoštevamo ločeno napeljavo za razvod hladne vode in za razvod tople vode. Prav tako je pri vodovodu zajet



opremljenost sanitarij in kopalnice. Pri ogrevanju imamo samo eno skupino, kjer upoštevamo centralno ali etažno ogrevanje. Pri tem obravnavamo napeljavo in grelna telesa.

### **Inštalacije brez upoštevanja zastarelosti**

V to skupino spadajo naslednji elementi:

- plinska napeljava,
- skupna televizijska antena,
- kabelska televizija,
- telekomunikacijski priključek,
- prisilno prezračevanje.

Pri plinski napeljavi ugotavljamo samo, ali ima poslovni prostor izveden priključek na zunanjo plinsko omrežje in s tem možnost uporabe plina. Telekomunikacijski priključek pa zajema tako telefon kot internet. Prisilno prezračevanje se upošteva samo, če ima objekt celotno postrojenje prezračevanja. Odprtine za zračenje v stanovanju se ne točkujejo.

### **DRUGA OPREMA**

V to skupino spadajo naslednji elementi:

- osebno in tovorno dvigalo,
- protivlomne naprave,
- klimatska naprava,
- individualne merilne naprave.

V tej skupini ocenjevalec ugotavlja, ali je posamezen element prisoten, in obkroži ustrezno število točk. Individualne merilne naprave za ogrevanje se upošteva, ko ima poslovni prostor svojo merilno napravo. Individualna merilna naprava za vodovod se upošteva samo, če je poleg glavne merilne naprave še posamezna merilna naprava za poslovni prostor. Če je te merilne naprave vgradil najemnik, se jih ne točkuje.

### **DRUGE POSLOVNEMU PROSTORU PRIPADAJOČE POVRŠINE**

Gre za druge površine, ki niso vključene v površino poslovnega prostora, mu pa pripadajo. te površine so:

- zunanje pokrito parkirišče,
- zunanje nepokrito parkirišče in
- atrij pri poslovnem prostoru.

Pri teh postavkah se samo ugotavlja, ali posamezen element obstaja ali ne, in se obkroži ustrezno število točk. Zunanje pokrito ali nepokrito parkirišče se upošteva takrat, ko je to parkirišče označeno za natančno določenega uporabnika in se nahaja na skupnem zemljišču, ki pripada kot funkcionalno zemljišče k zgradbi.

### **SKUPNE POVRŠINE**

K poslovnemu prostoru pripadajo različni skupni prostori, ki niso zajeti pri uporabni površini stanovanja. te skupne prostore upoštevamo tako, da jih vključimo v točkovanje poslovnega prostora s fiksnim številom točk. Pri tej skupini ne upoštevamo zastarevanja.

V to skupino spadajo naslednji prostori:

- skupna soba,
- stopnišče,



## DELOVNO NAVODILO ZA TOČKOVANJE POSLOVNIH PROSTOROV IN GARAŽ

- hodniki,
- zaklonišče,
- skupno zunanje parkirišče,
- skupno parkirišče v garaži,
- skupne sanitarije, skupna kopalnica.

Zaklonišče se upošteva, če je last poslovnega prostora. Če je zaklonišče javna ali druga lastnina, se ne točkuje. Skupno zunanje parkirišče ali skupno parkirišče v garaži se upošteva takrat, ko obstajajo parkirišča na skupnih prostorih, vendar niso natančno določena za posamezne prostore. Skupne sanitarije so sanitarije, ki jih uporablja več najemnikov. Podobno tudi skupna kopalnica.

### ODBITNE TOČKE

Ocenjevalec lahko upošteva odbitne točke za neizoliranost kletnega ali pritličnega poslovnega prostora, kjer je vidna vlaga. Pri tem morata biti izpolnjena oba pogoja, torej neizoliranost in vidna vlaga. Če ima poslovni prostor sanitarije, ki niso v sklopu notranjih prostorov, se prav tako prištejejo odbitne točke. Poleg tega upošteva odbitne točke za mansardni oziroma podstrešni poslovni prostor zaradi poševnih sten, ki jih imajo takšni prostori.

Skupno število točk za gradbeni del poslovnega prostora dobimo, če seštejemo točke od postavke 1 do postavke 11.

### V. VREDNOST OPREME

Točkovanje opreme se uporablja le v primerih, kjer se oddaja v najem že opremljen prostor za načrtovano dejavnost. Glede na starost je oprema razdeljena na dve skupini, in sicer do pet let in nad pet let.

Opremo se točkuje tako, da se strošek nabave deli z vrednostjo točke, če je oprema nova. Oprema stara do pet let se obravnava kot nova. Staro opremo pa je treba oceniti in ocenjeno vrednost deliti z vrednostjo točke. Za oceno rabljene opreme stare nad pet let se lahko uporabi tretjina vrednosti nabave nove opreme:

vrednost več kot pet let stare opreme =  $1/3 \times$  nabavna vrednost nove opreme

*Primer izračuna števila točk za novi hladilnik z nabavno ceno 300 €.*

$$\text{število točk} = 300\text{€} / *1,60\text{€} = 187,5 \text{ točk}$$

\*trenutna vrednost točke

*Za šest let star enak hladilnik pa se število točk zmanjša za dve tretjini:*

$$\text{število točk} = 300\text{€} / *1,6\text{€} \times 1/3 = 62,5 \text{ točk}$$