

Priloga 6

MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)

Kazalo

1	Enačbe in način izračuna vrednosti	3
2	Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele	7
2.1	Vrednostne cone	7
2.2	Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni	7
2.3	Vrednostne tabele	9
3	Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji	11
3.1	Obnove	11
3.1.1	Tabela faktorjev obnov	11
3.2	Lastnosti dela stavbe	11
3.2.1	Točkovnik lastnosti	11
3.2.2	Točkovni razredi in faktorji lastnosti	11
3.3	Nosilna konstrukcija	12
3.3.1	Faktorji nosilne konstrukcije	12

MODEL VREDNOTENJA ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)

1 Enačbe in način izračuna vrednosti

Enačba za izračun posplošene vrednosti po modelu:

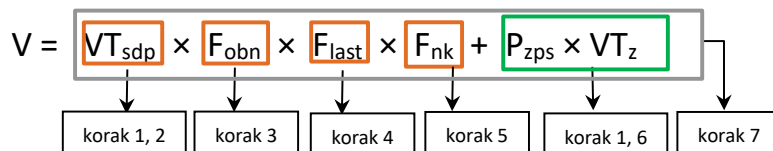
$$V = V_{sdp} + V_{zps}$$

$$V = VT_{sdp} \times F_{obn} \times F_{last} \times F_{nk} + P_{zps} \times VT_z$$

Oznaka	Opis oznake
V	Posplošena vrednost, določena za del stavbe z zemljiščem ¹ pod stavbo po modelu SDP
V _{sdp}	Vrednost dela stavbe po modelu SDP
V _{zps}	Vrednost zemljišča pod stavbo po modelu SDP
VT _{sdp}	Vrednost iz vrednostne tabele za del stavbe glede na odgovarjajoč stolpec za leto izgradnje in vrstico za velikost po modelu SDP
F _{obn}	Faktor obnov
F _{last}	Faktor lastnosti
F _{nk}	Faktor nosilne konstrukcije
P _{zps}	Površina zemljišča pod stavbo
VT _z	Vrednost iz vrednostne tabele za m ² zemljišča pod stavbo po modelu SDP

Koraki izračuna posplošene vrednosti:

Slika 1: Prikaz korakov izračuna posplošene vrednosti po modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)



Korak 1: Določitev lokacije – vrednostne cone in vrednostne ravni

Glede na lokacijo posameznega dela stavbe (koordinat E, N centroida stavbe, v kateri je del stavbe) se določi odgovarjajoča vrednostna cona in njej pripisana vrednostna raven. Vrednostne cone in njim pripisane vrednostne ravni modela vrednotenja za stavbe splošnega družbenega pomena so predstavljene v poglavju 2.1 Vrednostne cone.

Dodatni pogoji pripisa:

- Kadar se z modelom vrednotijo deli stavb z njihovimi pripadajočimi zemljišči, se za določitev vrednostne cone vzame centroid stavbe.
- Če je centroid natančno na meji dveh vrednostnih con ali je oddaljenost od dveh vrednostnih con natančno enaka, se izbere tista, ki ima nižjo vrednostno raven.
- Če ne obstaja presek centroida z nobeno vrednostno cono, se določi najbližja vrednostna cona, če oddaljenost od nje ni večja kot 500 m.

¹ Kadar ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe. Pri razdelitvi pripadajočega zemljišča k stavbi na posamezna pripadajoča zemljišča k delom stavbe delov stavb, ki imajo površino dela stavbe 0 ali <0 ali pa ni podatka o površini dela stavbe, ne upoštevamo; njihov delež v stavbi je 0. Posledično se pripadajoče zemljišče k stavbi porazdeli na vse druge dele stavb. Če se pri delitvi pripadajočega zemljišča zgodi, da je delež površina dela stavbe/površina stavbe = 0 / 0, se upošteva, da je tak delež 0.

Korak 2: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za del stavbe na osnovi leta izgradnje in velikosti

Izbere se tista vrednostna tabela, ki odgovarja vrednostni ravni, določeni v koraku 1. Vrednostna tabela je dostopna v poglavju 2.3 Vrednostne tabele. Vhodna podatka za določitev vrednosti iz vrednostne tabele sta leto izgradnje in velikost. Velikost je enaka površini dela stavbe:

$$\text{velikost} = \text{površina dela stavbe}$$

Na podlagi leta izgradnje in velikosti iz vrednostne tabele določimo vrednost za osnovo in vrednost za vsak dodatni m², ki ga pri izračunu pomnožimo z velikostjo, ki presega velikost osnove. Vrednost iz vrednostne tabele dobimo s seštevkem vrednosti za osnovo in vrednosti dodatnih m².

Slika 2: Prikaz strukture vrednostne tabele po modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

Velikost (m ²)		Leto izgradnje				
		-	-	-	-	-
-	Osnova			↓		
	Dodatni m ²					
-	Osnova	→				
	Dodatni m ²					
-	Osnova					
	Dodatni m ²					

Korak 3: Določitev faktorja obnov

Za definiranje velikosti faktorja obnov se izračuna povprečno leto obnove dela stavbe.

Izračun povprečnega leta obnove:

$$L_{\text{obn}} = U_{\text{fasade}} \times L_{\text{fasade}} + U_{\text{strehe}} \times L_{\text{strehe}} + U_{\text{oken}} \times L_{\text{oken}} + U_{\text{inštalacij}} \times L_{\text{inštalacij}}$$

Oznaka	Opis oznake
L _{obn}	Povprečno leto obnove
L _{izg}	Leto izgradnje stavbe
L _{aktivno}	Aktivno leto je leto vrednotenja, na podlagi katerega je umerjen model vrednotenja (2020).
EŽD	Ekonomska življenjska doba je doba, v kateri je obstoj stavbe ekonomsko upravičen. Ekonomska življenjska doba stavb v modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) je 80 let.
L _{fasade}	Leto obnove fasade, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{strehe}	Leto obnove strehe, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{oken}	Leto obnove oken, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
L _{inštalacij}	Leto obnove inštalacij, ki v primeru, ko obnova ni evidentirana (manjkajoč podatek), predstavlja leto izgradnje stavbe. V primeru manjkajočega podatka ali stavbe, starejše od ekonomske življenjske dobe, se za leto obnove prevzame leto 1940 (aktivno leto, zmanjšano za ekonomsko življenjsko dobo). Če je obnova izvedena prej kot pet let po izgradnji stavbe, se upošteva, kot da obnova ni evidentirana.
U _{fasade}	Utež za obnovo fasade

Oznaka	Opis oznake
U _{strehe}	Utež za obnovo strehe
U _{oken}	Utež za obnovo oken
U _{inštalacij}	Utež za obnovo inštalacij

Tabela 1: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,25
Streha	0,40
Okna	0,20
Inštalacije	0,15

Na podlagi leta izgradnje in povprečnega leta obnov se iz tabele faktorja obnov določi faktor obnove.

Slika 3: Prikaz strukture tabele faktorja obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnov				
	-	-	-	-	-
-			↓		
-	→				
-					

Tabela faktorja obnov je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 4: Določitev faktorja lastnosti

Na podlagi podatkov o posameznem delu stavbe se z ustreznim točkovnikom določijo točke za lastnosti. Točkovnik lastnosti je določen z dejansko rabo dela stavbe ter priključki in inštalacijami. Na podlagi doseženih točk se v ustreznih razredih določi faktor lastnosti. Točkovnik in tabela faktorja lastnosti sta dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 5: Določitev faktorja nosilne konstrukcije

Faktor nosilne konstrukcije je določen z materialom nosilne konstrukcije. Tabela faktorja nosilne konstrukcije je dostopna v poglavju 3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji.

Korak 6: Določitev vrednosti iz vrednostne tabele za m² zemljišča pod stavbo po modelu SDP

Iz tabele vrednostnih ravni, navedene v poglavju 2.2 Vrednostne ravni, se na podlagi določene vrednostne ravni določi vrednost m² zemljišča pod stavbo.

Slika 4: Prikaz strukture tabele vrednostnih ravni

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
-			
-			
-			
-			
-			

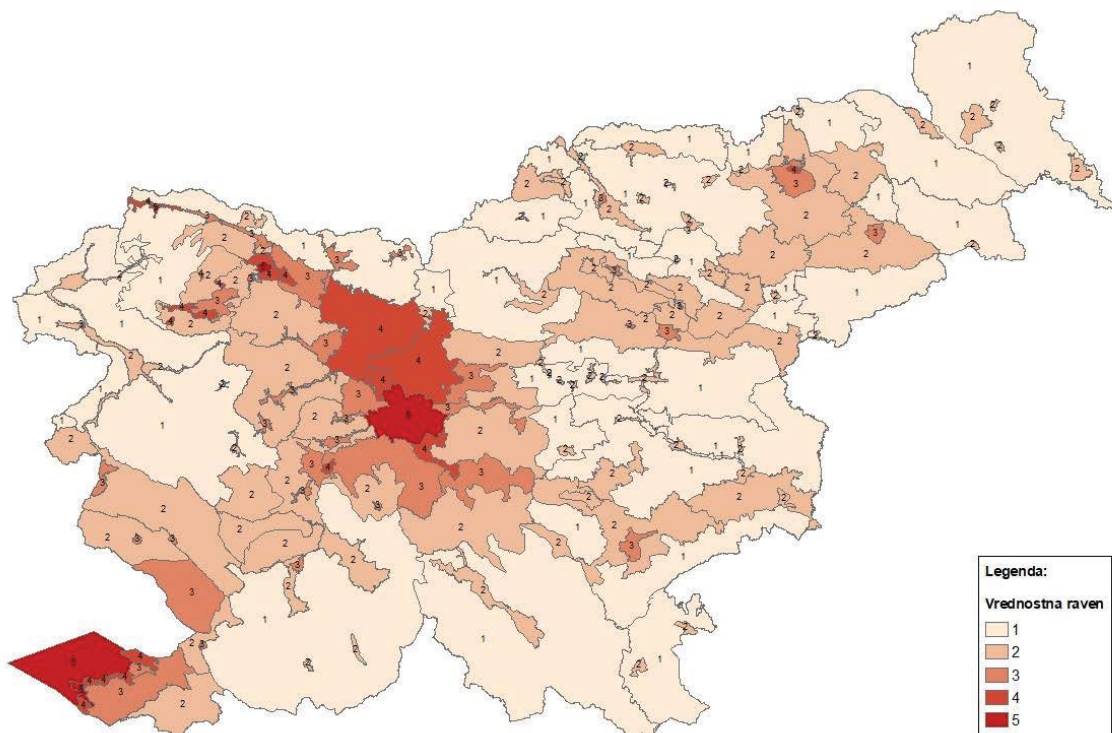
Vrednostna tabela zemljišč pod stavbo za model za stavbe splošnega družbenega pomena je dostopna v poglavju 2.3 Vrednostne tabele.

Korak 7: Izračun posplošene vrednosti za del stavbe z zemljiščem pod stavbo po modelu SDP

Z uporabo do zdaj zbranih podatkov izračunamo posplošeno vrednost po enačbi v poglavju 1 Enačbe in način izračuna vrednosti. Zaokroževanje posplošene vrednosti enot vrednotenja se izvede tako, kot je določeno v 23. členu ZMVN-1.

2 Vrednostne cone, referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostne tabele

2.1 Vrednostne cone



2.2 Referenčna enota vrednotenja in vrednostne ravni

Referenčna enota modela za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP) ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je 26 – športna dvorana,
- velikost² je enaka 500 m²,
- površina zemljišča pod stavbo³ je enaka 600 m²,
- leto izgradnje je mlajše ali enako 2020 (novogradnja),
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- ima vodovod,
- ima kanalizacijo,
- material nosilne konstrukcije je beton, železobet.

² Velikost je določena na način, ki je podrobneje pojasnjen v opisu modela (točka 1 Enačbe in način izračuna vrednosti, korak 2).

³ Kadar ima stavba več delov stavb, se površina zemljišča pod stavbo (za posamezen del stavbe) določi glede na razmerje med površino posameznega dela stavbe in površino celotne stavbe.

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za stavbe družbenega pomena (SDP)

Št. vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	277.200	270.000	12
2	325.000	310.000	25
3	386.000	350.000	60
4	460.600	385.000	126
5	554.000	410.000	240

2.3 Vrednostne tabele

VREDNOSTNA RAVEN 1

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	162,00	216,00	270,00	324,00	378,00	421,20	464,40	518,40	561,60	561,60
250 - 499	Osnova	40.500	54.000	67.500	81.000	94.500	105.300	116.100	129.600	140.400	140.400
	Dodatni m ²	140,40	205,20	248,40	302,40	345,60	388,80	432,00	475,20	518,40	518,40
500 - 999	Osnova	75.600	105.300	129.600	156.600	180.900	202.500	224.100	248.400	270.000	270.000
	Dodatni m ²	135,00	189,00	232,20	280,80	324,00	361,80	405,00	448,20	486,00	486,00
1000 - 1999	Osnova	143.100	199.800	245.700	297.000	342.900	383.400	426.600	472.500	513.000	513.000
	Dodatni m ²	126,90	178,20	221,40	267,30	307,80	345,60	380,70	421,20	459,00	459,00
2000 - 4999	Osnova	270.000	378.000	467.100	564.300	650.700	729.000	807.300	893.700	972.000	972.000
	Dodatni m ²	121,50	168,21	207,09	250,29	289,71	324,00	358,29	397,71	432,00	432,00
5000 - 9999	Osnova	634.500	882.900	1.088.100	1.314.900	1.520.100	1.701.000	1.881.900	2.087.100	2.268.000	2.268.000
	Dodatni m ²	111,78	156,06	191,70	223,56	267,30	299,70	331,56	357,48	399,60	399,60
10000 -	Osnova	1.193.400	1.663.200	2.046.600	2.432.700	2.856.600	3.199.500	3.539.700	3.874.500	4.266.000	4.266.000
	Dodatni m ²	92,07	128,52	158,22	190,89	220,59	247,05	273,51	302,94	329,40	329,40

VREDNOSTNA RAVEN 2

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	186,00	248,00	310,00	372,00	434,00	483,60	533,20	595,20	644,80	644,80
250 - 499	Osnova	46.500	62.000	77.500	93.000	108.500	120.900	133.300	148.800	161.200	161.200
	Dodatni m ²	161,20	235,60	285,20	347,20	396,80	446,40	496,00	545,60	595,20	595,20
500 - 999	Osnova	86.800	120.900	148.800	179.800	207.700	232.500	257.300	285.200	310.000	310.000
	Dodatni m ²	155,00	217,00	266,60	322,40	372,00	415,40	465,00	514,60	558,00	558,00
1000 - 1999	Osnova	164.300	229.400	282.100	341.000	393.700	440.200	489.800	542.500	589.000	589.000
	Dodatni m ²	145,70	204,60	254,20	306,90	353,40	396,80	437,10	483,60	527,00	527,00
2000 - 4999	Osnova	310.000	434.000	536.300	647.900	747.100	837.000	926.900	1.026.100	1.116.000	1.116.000
	Dodatni m ²	139,50	193,13	237,77	287,37	332,63	372,00	411,37	456,63	496,00	496,00
5000 - 9999	Osnova	728.500	1.013.700	1.249.300	1.509.700	1.745.300	1.953.000	2.160.700	2.396.300	2.604.000	2.604.000
	Dodatni m ²	128,34	179,18	220,10	256,68	306,90	344,10	380,68	410,44	458,80	458,80
10000 -	Osnova	1.370.200	1.909.600	2.349.800	2.793.100	3.279.800	3.673.500	4.064.100	4.448.500	4.898.000	4.898.000
	Dodatni m ²	105,71	147,56	181,66	219,17	253,27	283,65	314,03	347,82	378,20	378,20

VREDNOSTNA RAVEN 3

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	210,00	280,00	350,00	420,00	490,00	546,00	602,00	672,00	728,00	728,00
250 - 499	Osnova	52.500	70.000	87.500	105.000	122.500	136.500	150.500	168.000	182.000	182.000
	Dodatni m ²	182,00	266,00	322,00	392,00	448,00	504,00	560,00	616,00	672,00	672,00
500 - 999	Osnova	98.000	136.500	168.000	203.000	234.500	262.500	290.500	322.000	350.000	350.000
	Dodatni m ²	175,00	245,00	301,00	364,00	420,00	469,00	525,00	581,00	630,00	630,00
1000 - 1999	Osnova	185.500	259.000	318.500	385.000	444.500	497.000	553.000	612.500	665.000	665.000
	Dodatni m ²	164,50	231,00	287,00	346,50	399,00	448,00	493,50	546,00	595,00	595,00
2000 - 4999	Osnova	350.000	490.000	605.500	731.500	843.500	945.000	1.046.500	1.158.500	1.260.000	1.260.000
	Dodatni m ²	157,50	218,05	268,45	324,45	375,55	420,00	464,45	515,55	560,00	560,00
5000 - 9999	Osnova	822.500	1.144.500	1.410.500	1.704.500	1.970.500	2.205.000	2.439.500	2.705.500	2.940.000	2.940.000
	Dodatni m ²	144,90	202,30	248,50	289,80	346,50	388,50	429,80	463,40	518,00	518,00
10000 -	Osnova	1.547.000	2.156.000	2.653.000	3.153.500	3.703.000	4.147.500	4.588.500	5.022.500	5.530.000	5.530.000
	Dodatni m ²	119,35	166,60	205,10	247,45	285,95	320,25	354,55	392,70	427,00	427,00

VREDNOSTNA RAVEN 4

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	231,00	308,00	385,00	462,00	539,00	600,60	662,20	739,20	800,80	800,80
250 - 499	Osnova	57.750	77.000	96.250	115.500	134.750	150.150	165.550	184.800	200.200	200.200
	Dodatni m ²	200,20	292,60	354,20	431,20	492,80	554,40	616,00	677,60	739,20	739,20
500 - 999	Osnova	107.800	150.150	184.800	223.300	257.950	288.750	319.550	354.200	385.000	385.000
	Dodatni m ²	192,50	269,50	331,10	400,40	462,00	515,90	577,50	639,10	693,00	693,00
1000 - 1999	Osnova	204.050	284.900	350.350	423.500	488.950	546.700	608.300	673.750	731.500	731.500
	Dodatni m ²	180,95	254,10	315,70	381,15	438,90	492,80	542,85	600,60	654,50	654,50
2000 - 4999	Osnova	385.000	539.000	666.050	804.650	927.850	1.039.500	1.151.150	1.274.350	1.386.000	1.386.000
	Dodatni m ²	173,25	239,86	295,30	356,90	413,11	462,00	510,90	567,11	616,00	616,00
5000 - 9999	Osnova	904.750	1.258.950	1.551.550	1.874.950	2.167.550	2.425.500	2.683.450	2.976.050	3.234.000	3.234.000
	Dodatni m ²	159,39	222,53	273,35	318,78	381,15	427,35	472,78	509,74	569,80	569,80
10000 -	Osnova	1.701.700	2.371.600	2.918.300	3.468.850	4.073.300	4.562.250	5.047.350	5.524.750	6.083.000	6.083.000
	Dodatni m ²	131,29	183,26	225,61	272,20	314,55	352,28	390,01	431,97	469,70	469,70

VREDNOSTNA RAVEN 5

Velikost (m ²)		Leto izgradnje									
		- 1945	1946 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1983	1984 - 1990	1991 - 1997	1998 - 2003	2004 - 2009	2010 - 2014	2015 -
0 - 249	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m ²	246,00	328,00	410,00	492,00	574,00	639,60	705,20	787,20	852,80	852,80
250 - 499	Osnova	61.500	82.000	102.500	123.000	143.500	159.900	176.300	196.800	213.200	213.200
	Dodatni m ²	213,20	311,60	377,20	459,20	524,80	590,40	656,00	721,60	787,20	787,20
500 - 999	Osnova	114.800	159.900	196.800	237.800	274.700	307.500	340.300	377.200	410.000	410.000
	Dodatni m ²	205,00	287,00	352,60	426,40	492,00	549,40	615,00	680,60	738,00	738,00
1000 - 1999	Osnova	217.300	303.400	373.100	451.000	520.700	582.200	647.800	717.500	779.000	779.000
	Dodatni m ²	192,70	270,60	336,20	405,90	467,40	524,80	578,10	639,60	697,00	697,00
2000 - 4999	Osnova	410.000	574.000	709.300	856.900	988.100	1.107.000	1.225.900	1.357.100	1.476.000	1.476.000
	Dodatni m ²	184,50	255,43	314,47	380,07	439,93	492,00	544,07	603,93	656,00	656,00
5000 - 9999	Osnova	963.500	1.340.700	1.652.300	1.996.700	2.308.300	2.583.000	2.857.700	3.169.300	3.444.000	3.444.000
	Dodatni m ²	169,74	236,98	291,10	339,48	405,90	455,10	503,48	542,84	606,80	606,80
10000 -	Osnova	1.812.200	2.525.600	3.107.800	3.694.100	4.337.800	4.858.500	5.375.100	5.883.500	6.478.000	6.478.000
	Dodatni m ²	139,81	195,16	240,26	289,87	334,97	375,15	415,33	460,02	500,20	500,20

3 Točkovniki, točkovni razredi in vrednostni faktorji

3.1 Obnove

3.1.1 Tabela faktorjev obnov

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove									
	– 1945	1946 – 1964	1965 – 1974	1975 – 1983	1984 – 1990	1991 – 1997	1998 – 2003	2004 – 2009	2010 – 2014	2015 –
– 1945	1,00	1,23	1,38	1,53	1,68	1,78	1,85	1,93	2,00	2,07
1946–1964	1,00	1,00	1,14	1,24	1,30	1,37	1,43	1,48	1,54	1,63
1965–1974	1,00	1,00	1,00	1,10	1,20	1,26	1,31	1,36	1,43	1,49
1975–1983	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,29	1,35
1984–1990	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,21
1991–1997	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
1998–2003	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,05	1,09
2004–2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03
2010–2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2015 –	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

3.2 Lastnosti dela stavbe

3.2.1 Točkovnik lastnosti

Opis	Točke
Osnova – dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
14 – del stavbe za potniški promet	50
22 – del stavbe za kulturo in razvedrilo	60
23 – muzej in knjižnica	80
26 – športna dvorana	60
30 – del stavbe za opravljanje verskih obredov	90
32 – del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče	50
41 – del stavbe za posebne namene	70
42 – sejemska dvorana, razstavišče	60
43 – šola, vrtec	70
44 – bolnišnica, zdravstveni dom	70
46 – del stavbe za pastoralno dejavnost	70
Ostale lastnosti dela stavbe	
Priključki in inštalacije	
Vodovod ali ni podatka o vodovodu	4
Elektrika ali ni podatka o elektriki	4
Kanalizacija ali ni podatka o kanalizaciji	2

3.2.2 Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	50	0,60
2	51	54	0,75
3	55	60	0,85
4	61	70	1,00
5	71	84	1,15
6	85	90	1,23
7	91	95	1,34
8	96	100	1,47

3.3 Nosilna konstrukcija

3.3.1 Faktorji nosilne konstrukcije

Opis	Faktor
Nosilna konstrukcija	
Material nosilne konstrukcije	
Opeka	0,90
Beton, železobetonski ali ni podatka o materialu nosilne konstrukcije	1,00
Kamen	0,70
Les, leto izgradnje ≤ 1985	0,50
Les, 1985 < leto izgradnje < 2000	0,80
Les, leto izgradnje ≥ 2000	1,00
Kombinacija različnih materialov	0,90
Kovinska konstrukcija	0,80
Montažna gradnja	0,50
Drug material	0,80