


Faktorji in drugi parametri – MODEL ZA STANOVANJA (STA)
MODEL VREDNOTENJA ZA STANOVANJA (STA)

1. Obnove
1.1. Tabela faktorjev obnov 1

Vrednostne ravni: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove												2015	2020
	-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010		
	1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014		
- 1945	1,00	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,16	1,17	1,20
1946 - 1954	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05
2000 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

1.2. Tabela faktorjev obnov 2

Vrednostne ravni: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

Leto izgradnje	Povprečno leto obnove												2015	2020
	-	1946	1955	1965	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010		
	1945	1954	1964	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014		
- 1945	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,11	1,13	1,15
1946 - 1954	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,11	1,13
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
2000 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
2015 - 2019	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2020 -	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00


Faktorji in drugi parametri – MODEL ZA STANOVANJA (STA)
2. Lastnosti dela stavbe
2.1. Točkovnik lastnosti

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba dela stavbe	
Dejanska raba	
2 – Stanovanje	90
Druge lastnosti dela stavbe	
Število stanovanj v stavbi (velja samo za dejansko rabo s šifro: 2 - Stanovanje)	
Število stanovanj ≤ 5	20
$6 \leq$ število stanovanj ≤ 50 ali ni podatka o številu stanovanj v stavbi	10
Število stanovanj > 50	0
Dejanska raba	
3 – oskrbovano stanovanje	120
4 – bivalna enota	80

2.2. Točkovni razredi in faktorji lastnosti

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	89	0,85
2	90	99	0,97
3	100	109	1,00
4	110	119	1,03
5	120	120	1,15

3. Dodatni prostori
3.1. Točkovnik dodatnih prostorov

Opis	Točke
Dodatni prostori	
Dejanska raba	
2 – Stanovanje	0
Skupna površina dodatnih prostorov (P)	
Razredi površin (velja samo za dejansko rabo s šifro: 2 - Stanovanje)	
$0 \text{ m}^2 \leq P < 50 \text{ m}^2$	20
Površina za (1) bivalni prostor $< 75 \text{ m}^2$ ali ni podatka o površini prostora (1) bivalni prostor in $P \geq 50 \text{ m}^2$	20
$75 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor $< 100 \text{ m}^2$ in $50 \text{ m}^2 \leq P < 75 \text{ m}^2$	40
$75 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor $< 100 \text{ m}^2$ in $75 \text{ m}^2 \leq P < 100 \text{ m}^2$	60
$75 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor $< 100 \text{ m}^2$ in $100 \text{ m}^2 \leq P$	80
$100 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor in $50 \text{ m}^2 \leq P < 75 \text{ m}^2$	60
$100 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor in $75 \text{ m}^2 \leq P < 100 \text{ m}^2$	80
$100 \text{ m}^2 \leq$ površina za (1) bivalni prostor in $100 \text{ m}^2 \leq P$	100
Dejanska raba	
3 – Oskrbovano stanovanje	20
4 – Bivalna enota	20

$P = (10)$ odprta terasa, balkon, loža + (11) zaprta terasa, balkon, loža.

Če površina prostorov (10) odprta terasa, balkon, loža, (11) zaprta terasa, balkon, loža ni evidentirana, se upošteva, da znaša 0 m^2 .



Faktorji in drugi parametri – MODEL ZA STANOVANJA (STA)

3.2. Točkovni razredi in faktorji dodatnih prostorov

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	20	1,00
2	21	40	1,02
3	41	60	1,05
4	61	80	1,07
5	81	100	1,10

4. Lega stanovanja v stavbi

4.1. Točkovnik lege stanovanja v stavbi

Opis	Točke
Vpliv lege¹ stanovanja v stavbi	
Ni v kleti in ima dvigalo	
Stanovanje je v pritličju, nadstropju ali ni podatka o legi stanovanja v stavbi in je dostopno z dvigalom.	10
V nižjih nadstropjih brez dvigala	
Stanovanje je v pritličju, do vključno 3. nadstropja ali ni podatka o legi stanovanja v stavbi in ni dostopno z dvigalom ali ni podatka o dvigalu	10
Višja nadstropja in brez dvigala	
Stanovanje je v 4. nadstropju ali višje in nima dvigala.	4
Kletno stanovanje	
Stanovanje je v kleti	2

4.2. Točkovni razredi in faktorji lege stanovanja v stavbi

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	3	0,90
2	4	7	0,95
3	8	10	1,00

5. Vplivno območje oddaljenosti od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture

5.1. Faktor vplivnega območja

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost	Faktor	Najnižji možni skupni faktor
Ceste	Avtoceste in hitre ceste	≤ 100 m	0,90	0,85
	1. in 2. red	≤ 50 m	0,90	
Železnice	Vse	≤ 75 m	0,90	
Daljnovodi	110 kV	≤ 15 m	0,90	
	Nad 110 kV	≤ 40 m	0,90	

¹ Lega dela stavbe se določi:

- **Klet:** številka glavnega vhoda dela stavbe je manjša od številke etaže stavbe, ki je pritličje
- **Pritličje:** številka glavnega vhoda dela stavbe je enaka številki etaže stavbe, ki je pritličje
- **Nadstropje:** številka glavnega vhoda dela stavbe je večja od številke etaže stavbe, ki je pritličje