

**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	2019	-
- 1945	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,08	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,22
1946 - 1954	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,17	1,18	1,20
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11	1,12	1,15	1,16	1,17
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,04	1,06	1,07	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11
1990 - 1994	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10
1995 - 1999	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09
2000 - 2004	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,05	1,07
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03
2010 - 2014	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	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

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	2019	-
- 1945	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12
1946 - 1954	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11
1955 - 1964	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10
1965 - 1974	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
1975 - 1979	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
1980 - 1984	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
1985 - 1989	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	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	1,01	1,02	1,03	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	1,01	1,02	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	1,01	1,02	1,03	1,04
2005 - 2009	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	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
<b>Osnova - dejanska raba dela stavbe</b>	
<b>Dejanska raba</b>	
2 – Stanovanje	90
<b>Druge lastnosti dela stavbe</b>	
<b>Število stanovanj v stavbi (velja samo za dejansko rabo s šifro: 2 - Stanovanje)</b>	
Število stanovanj $\leq 5$	20
$6 \leq$ število stanovanj $\leq 50$ ali ni podatka o številu stanovanj v stavbi	10
Število stanovanj $> 50$	0
<b>Dejanska raba</b>	
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
<b>Dodatni prostori</b>	
<b>Dejanska raba</b>	
2 – Stanovanje	0
<b>Skupna površina dodatnih prostorov (P)</b>	
<b>Razredi površin (velja samo za dejansko rabo s šifro: 2 - Stanovanje)</b>	
$0 \text{ m}^2 \leq P < 50 \text{ m}^2$	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
<b>Dejanska raba</b>	
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  $0 \text{ m}^2$ .

**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
<b>Vpliv lege stanovanja v stavbi</b>	
<b>Ni v kleti in ima dvigalo</b>	
Stanovanje je v pritličju, nadstropju, mansardi, drugo ali ni podatka o legi stanovanja v stavbi in je dostopno z dvigalom	10
<b>V nižjih nadstropjih brez dvigala</b>	
Stanovanje je v pritličju, do vključno 3. nadstropja, drugo ali ni podatka o legi stanovanja v stavbi in ni dostopno z dvigalom ali ni podatka o dvigalu	10
<b>Višja nadstropja in brez dvigala</b>	
Stanovanje je v 4. nadstropju ali višje, v mansardi in nima dvigala	4
<b>Kletno stanovanje</b>	
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	