

ZAPISNIK O TOČKOVANJU STANOVANJA

I. SPLOŠNI PODATKI O STANOVANJU

občina		leto izgradnje	
naselje		lega stanovanja	
ulica in hišna številka		številka stanovanja	
lastnik		etaža	
najemnik		vpliv velikost stanovanja	
zemljiškoknjžni podatki o stanovanju		identifikacijska številka stanovanja	

II. POVRŠINA STANOVANJA

vrsta prostora		površina stanovanja po SIST ISO			uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja (Up)	
		dolžina (m)	širina (m)	površina (m ²)	korekcijski faktor	površina (m ²)
a)	prostori za bivanje in spanje					
1					1	
2					1	
3					1	
4					1	
5					1	
6					1	
7					1	
	skupaj 1-7					
b)	prostori za pripravo hrane, osebno higieno, drugi prostori				1	
8	kuhinja				1	
9	shramba				1	
10	kopalnica				1	
11	WC v stanovanju				1	
12	predsoba				1	
13	drugo				1	
	skupaj 8-13					
c)	pomožni prostori					
14	balkon, odprta terasa				0,25	
15	loža				0,75	
16	pokrita terasa ali balkon				0,50	
17	shramba izven stanovanja				0,75	
18	klet ali drvarnica v zidanem objektu				0,50	
19	lesena drvarnica				0,25	
20	garaža v stavbi ali izven stavbe				0,50	
	skupaj 14-20					
skupaj 1 - 20						

III. VPLIV VELIKOSTI STANOVANJA NA VREDNOST

uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja	vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor – Kf)
do 30 m ²	1,057
nad 30 m ² do 45 m ²	1,024
nad 45 m ² do 65 m ²	1,000
nad 65 m ² do 75 m ²	0,966
nad 75 m ²	0,950

IV. TOČKOVANJE GRADBENEGA DELA STANOVANJA

število točk

KONSTRUKCIJA

starost objekta (rekonstrukcije)	
------------------------------------	--

OKNA

okviri oken: (iz lesa, plastificirana, aluminijasta, iz drugega materiala)	
senčila (polkna, rolete, zunanje žaluzije, druga senčila)	
navadna enojna zasteklitev	2
navadna dvojna zasteklitev	3
termo izolacijsko steklo	4

VRATA

lesene masivne izvedbe	
ostale izvedbe	

TLAKI

prostori	prostori za pripravo hrane	prostori za osebno higieno	prostori za bivanje in spanje	drugi prostori
vrsta tlakov				
betonski, teraco				
ladijski pod				
plastični podi, PVC, linolej				
parket				
keramika				
kamen				

NOTRANJE STENE

beljenje, tapete	9
keramika v sanitarijah do 1,5 m višine	3
keramika v sanitarijah nad 1,5m višine	4

FASADA - izolacija

toplotna izolacija	4
FASADA – vrsta obdelave	
obložena s kamnom	
obložena z opeko	
obložena s fasadnim ometom	

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
domofon		2
prisilno prezračevanje		4

DRUGA OPREMA

dvigalo		5
klimatska naprava		6
individualne merilne naprave	ogrevanje	3
	vodovod	1
protivlomne naprave		6

DRUGE PRIPADAJOČE POVRŠINE STANOVANJU

zunanje pokrito parkirišče	18
zunanje nepokrito parkirišče	14
atrij pri stanovanju	12

SKUPNE POVRŠINE

skupna soba	2
sušilnica	2
pralnica	3
kolesarnica	2
zaklonišče	3
skupno zunanje parkirišče	7
skupno parkirišče v garaži	9
skupne sanitarije	3
skupna kopalnica	4

ODBITNE TOČKE

neizoliranost kletnega ali pritličnega stanovanja – vidna vlaga	-5
sanitarni prostori ločeni od stanovanja	-4
mansardno, podstrešno stanovanje	-3
SKUPNO ŠTEVILO TOČK ZA GRADBENI DEL STANOVANJA	

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, zunan. 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	5	5	4	4	3	3	2	1	1
ladijski pod	12	11	10	9	7	5	3	2	2
plastični podi, PVC, linolej	5	4	3	3	2	1	1	1	1
parket	20	16	13	11	7	4	4	4	4
keramika	6	5	5	4	3	2	1	1	1
kamen	9	8	8	7	6	5	4	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 za elekt.energ.	26	22	20	17	13	8	5	5	5
---------------------------	----	----	----	----	----	---	---	---	---

OGREVANJE

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

VI. TOČKOVANJE OPREME

opis opreme		količina	začetek rabe (leto)	starost do 5 let	starost nad 5 let
				število točk	
pomivalno korito	enodelno	kos		74	28
	dvodelno	kos		95	35
štedilnik	plinski, električni, kombinirani, na trda goriva	kos		160	60
hladilnik	Navaden ali v kombinaciji s skrinjo	kos		127	47
zamrzovalna skrinja		kos		130	38
bojler (električni, plinski)	do 30 l	kos		29	11
	nad 30 l	kos		48	18

omare	Vgrajene ali prosto stoječe	tekoči meter		214	80
pralni stroj		kos		193	58
drugo					
SKUPNO ŠTEVILO TOČK					

VII. POVZETEK ELEMENTOV ZA IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA

Vrednost stanovanja se ugotavlja z enačbo: $\text{Št} \times \text{Vt} \times \text{Up} \times \text{Kf} \times \text{L} + \text{Št(o)} \times \text{Vt}$

uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja v m2:	(Up)
vpliv velikost stanovanja (korekcijski faktor) :	(Kf)
skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja:	(Št)
skupno število točk pripisanih opremi:	(Št (o))

lastnik stanovanja:

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

točkovanje opravil:

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

najemnik stanovanja :

.....
(ime fizične osebe, podpis)

Kraj, dne