

**ZAPISNIK**  
o ugotovitvi vrednosti stanovanja

Obrazec VS-1

**I. SPLOSNI PODATKI**

Občina:					Leto gradnje				
Naselje:					Lega stanovanja				
Ulica, hišna št.:					Stev. stanovanja				
Lastništvo:					Vrsta stanovanja				

**IMETNIKA**

Priimek in ime nosilca stanovanjske pravice	Št. stan. pogodb.	St. pov. II (a + b) m <sup>2</sup>	Pom. pr. IIc - m <sup>2</sup>
1			
2			

**II. STANOVANJSKI PROSTORI**

a Sobe in kabineti	Dolžina	Širina	Površ. m <sup>2</sup>
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
a Skupaj 1—7			

b Tehnični prostori	Dolžina	Širina	Površ. m <sup>2</sup>
8 Kuhinja			
9 Shramba			
10 Kopalnica			
11 WC v stanovanju			
12 Predsoba			
13 Drugo			
b Skupaj 8—13			

a + b skupaj 1—13

c Pomožni prostori	Dolžina	Širina	Faktor
14 Balkon, odprta terasa			0,25
15 Loža			0,75
16 Terasa - pokrita			0,50
17 Klet oz. drvar. v zid. obj.			0,50
18 Drvarnica - lesena			0,25
19 Garaža v hiši			0,75
20 Drugo	WC - skupni		0,50
	nefunkc. prost.		0,50
c skupaj 14—20			

II. skupaj 1—20

Pripombe:

**TOČKOVANJE**

**A. STAVBA**

**I. KONSTRUKCIJA**

	Leto gradnje	št.	tč.
1			
2	Leto prenove		

**II. OKNA — VRATA**

a	Klasična obrtniška izvedba		
b	Tipška serijska izvedba		
c	Izvenserijska izvedba		
d	Lesene ali plastične rolete		3
e	Zasteklitev		2
f	Okenske police iz naravnega kamna		4
<b>II. skupaj</b>			

**III. PODI — TLAKI**

Opis	Prostori			
	stan.	tehn.	pomož.	
a	Betonski ali teraco			
b	Navadnj les., ladijski, vinaz			
c	Parket - lamel, bukov, itison			
d	Parket - klasičen			
e	Keramični			
f	Naravni kamen			
<b>III. skupaj</b>				

**IV. STENE**

a	Apno - kreda	3	2	1
b	Jupol - nepralne tapete	4	2	1
c	Sinkolit - pralne tapete	6	3	1
d	Keramika, les - obloga do 2 m	3	2	1
e	Keramika, les - obloga nad 2,1 m	5	3	2
f	Dodatna izolacija			8
g	Trajna obdelava fasade			6
<b>IV. skupaj</b>				
<b>Skupaj A (I + II + III + IV)</b>				

**D. ODBITNE TOČKE**

1	Kletno ali podprtilično stanovanje	2	0	
2	Pritlično ali podstrešno stanovanje	1	0	
3	Stalno moteno stanovanje		6	
4	Višina sob	a	do 2,30 m	5
		b	nad 2,30 m	8
5	Nepraktičnost	a	oddvojeni prostori	1
		b	prehodne spalnice	6
		c	vhod v stan. skozi kuhinjo	5
6	Vlaga	a	delna	6
		b	pretežna	1
7	Osončenje	a	delno je	4
		b	pretežno ni	8
8	Prekomerni hrup		5	
9	Prekomerno onesnažen zrak		5	
<b>Skupaj D</b>				
<b>Skupaj A + B + C + D</b>				

**B. INSTALACIJE**

1	Vodovod	a	v hiši	9
		b	v stanovanju	1
		c	mrzla + topla voda	2
2	Elektrika	a	za razsvetljavo	9
		b	za razsvet. + gosp. stroji	1
3	Ogrevanje	a	instalacije	1
		b	toplovodna postaja	1
		c	kotlarna	2
		d	etažno	4
4	Plinske instalacije v stanovanju			6
5	Dvigalo	a	osebno	1
		b	tovorno	9
6	Skupna TV antena			1
7	Telefonski priključek v stanovanju			1
8	Domofon			3
9	Drugo	a	prezračevanje - umetno	4
		b		2
		c		2
<b>Skupaj B</b>				

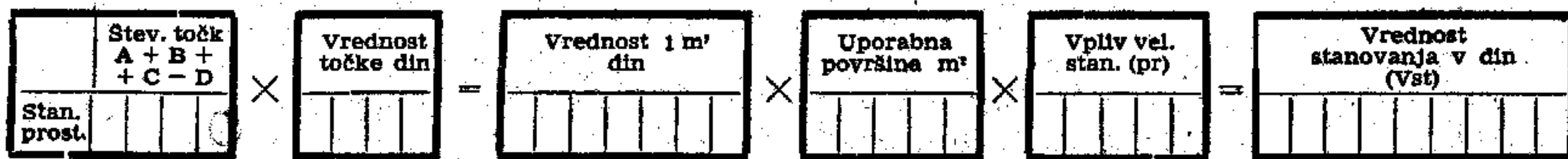
**C. PROSTORI SKUPNE RABE**

1	Pralnica	a	nemehanizirana	3
		b	mehanizirana	5
2	Sušilnica	a	nemehanizirana	3
		b	mehanizirana	4
3	Soba za hišni svet			2
4	Kolesarnica			3
5	Drugo	a	zaklonišče v hiši	3
		b	soba za svobodno aktiv.	2
		c	atrij pri stanovanju	6
		d		
6	Dostop	a	asfalt ali tlakovano	2
		b	urejeno parkiranje	4
<b>Skupaj C</b>				
<b>Skupaj A + B + C</b>				

**Pripombe**

Imetnik stan. pravice:
Za hišni svet:
Obdelal:
Datum:

**IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA IN STANARINE**



$$Stm = \frac{Vst \cdot K}{12 \times 100}$$

Stm = mesečna stanarina  
K = letna stopnja stanarine

**Tabela 1**

**TABELA ZA UGOTAVLJANJE TOČK POSTAVK I, II, III PRI OBRAZCU VS-2**

Element	Leto dograditve prenov											
	Do 1880	1881—1890	1891—1900	1901—1910	1911—1920	1921—1930	1931—1940	1941—1950	1951—1960	1961—1970	1971—1980	1981 in dalje
<b>I. KONSTRUKCIJA</b>	59	62	69	75	82	88	95	103	108	114	118	124

**II. OKNA — VRATA**

	15	16	17	19	21	24	25	26	27	29	30	32
a Klasična obrtniška	15	16	17	19	21	24	25	26	27	29	30	32
b Tipska — serijska	19	20	22	24	26	28	30	33	35	37	38	40
c Izvenserijska	28	30	33	36	39	43	46	49	52	55	57	60

**III. PODI — TLAKI**

a	Beton teraco	sobe, kab.	4	4	5	5	6	6	6	7	7	8	8	8
		teh. prost.	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4
		pom. prost.	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
b	lesen, ladijski, vinaz	s. k.	7	7	8	9	10	11	12	13	13	14	14	15
		t. pr.	3	4	4	4	5	5	6	6	7	7	7	7
		p. pr.	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
c	Lamel. park. bukov park. itison	s. k.	9	9	10	10	11	12	13	14	15	15	16	18
		t. pr.	4	4	5	5	6	6	6	7	7	8	8	8
		p. pr.	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4
d	Klasični parket hrastov	s. k.	12	13	14	15	16	17	18	20	21	22	23	24
		t. pr.	6	6	7	7	8	9	9	10	10	11	12	13
		p. pr.	3	3	3	3	4	4	4	5	5	5	5	5
e	Keramika	s. k.	6	6	7	7	8	9	9	10	10	11	12	13
		t. pr.	3	3	3	3	4	4	4	5	5	5	5	5
		p. pr.	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4
f	Naravni kamen	s. k.	8	9	9	10	11	12	13	14	15	15	16	17
		t. pr.	4	4	5	5	6	6	6	7	7	8	8	8
		p. pr.	1	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3

**Tabela 2**

**KOREKCIJSKI FAKTORJI ZA POPRAVEK KONČNE VREDNOSTI STANOVANJ**

Vrsta stanovanj	Šifra	Faktor (fs)
Garsonjera ali soba	01 ali 1	1,057
Enosobno stanovanje	001	1,024
Enosobno stanovanje s kabinetom	0011	1,006
Dvosobno stanovanje	002	1,000
Dvosobno stanovanje s kabinetom	0021	0,981
Trisobno stanovanje	003	0,968
Trisobno stanovanje s kabinetom	0031	0,955
Štirisobno stanovanje in več	004	0,950

Datum:

Obdelal:

Lastnik stanovanja:  
Imetnik stanovanjske pravice: