



Podatki za izračun vrednosti nepremičnin





Podatki za izračun vrednosti nepremičnin

podatki Evidence
vrednotenja (EV)
(izvorni podatki EV)

podatki
nepremičninskih
evidenc



Podatki nepremičninskih evidenc in drugih evidenc

izvorni podatki GU

prevzeti podatki iz
drugih evidenc

podatki
o parcelah

podatki
o stavbah in
delih stavb

- namenska raba
- dejanska raba
- rastiščni koeficient,
odprtost gozdov



Izvorni podatki GU

podatki o
parcelah

katastrski

površina,
boniteta

podatki o stavbah in
delih stavb

katastrski

lega in oblika
stavbe/dela stavbe,
površina/vrste
prostorov, dejanska
raba, leto izgradnje

registrski

podatki o priključkih
(elektrika, kanalizacija,
vodovod, plin), leto
obnove (fasada, streha),
material nosilne
konstrukcije, tip stavbe

leto obnove (okna,
inštalacije), dvigalo,
višina etaže, številka
nadstropja, upravnik



Prevzeti podatki iz drugih evidenc

namenska
raba zemljišč

dejanska raba
zemljišč

rastiščni
koeficient in
odprtost
gozdov

OBČINE

DRSV: vodna zemljišča
DRSI: cestna in železniška
infrastruktura
MKGP: kmetijska in gozdna
zemljišča (trajni nasadi)
MOP: poseljena zemljišča

ZAVOD ZA
GOZDOVE
SLOVENIJE



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Izvorni podatki GU

podatki o parcelah

katastrski

- izdelava elaborata geodetske storitve (ureditev meje, parcelacija, lokacijska izboljšava,.... , vpis stavbe v kataster, evidentiranje sprememb podatkov o stavbah in delih stavb)

na osnovi naročila pri geodetskem podjetju.

- vložitev zahteve, ki se ji priloži elaborat geodetske storitve na Geodetski upravi

podatki o stavbah in delih stavb

katastrski

registrski

- Vprašalnik registra nepremičnin

(lahko izpolni lastnik sam)

vprašalnik se posreduje na Geodetsko upravo



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Prevzeti podatki iz drugih evidenc

namenska
raba zemljišč

Vsebinska pristojnost za podatek: OBČINA

Lastniki posredujejo zahtevo za spremembo podatka o namenski rabi v evidenci vrednotenja nepremičnin z obrazcem.

Obrazec se posreduje na pristojno občino.

Občina lahko popravi:

- napačen pripis namenske rabe na parcelo,
- napačen delež namenske rabe na parceli,
- napačno prevedbo klasifikacije namenske rabe iz OPN.

Namenske rabe določene z OPN v tem postopku ni mogoče spreminjati. Sprememba podatkov OPN se lahko izvede le na pobudo, ki se obravnava po postopkih, kot jih določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2).



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Prevzeti podatki iz drugih evidenc

rastiščni koeficient in
odprtost gozdov

Vsebinska pristojnost za podatek: ZGS

Lastniki posredujejo pobudo za spremembo rastiščnega koeficienta in/ali odprtosti gozdov z obrazcem

Obrazec se posreduje na pristojno območno enoto ZGS.



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Prevzeti podatki iz drugih evidenc

dejanska raba zemljišč
VODNA ZEMLJIŠČA

Vsebinska pristojnost za podatek: DRSV

Lastniki posredujejo pobudo za ugotovitev dejanskega stanja meje vodnega zemljišča z obrazcem

Obrazec se posreduje na GEODETSKO UPRAVO !

GU predhodno preveri ali je podatek, ki ga v zemljiškem katastru grafično predstavlja katastrski načrt, odraz dejanskega stanja v naravi.

>> Ali obstaja „grafični zamik“ katastrskega načrta ? <<



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Prevzeti podatki iz drugih evidenc

VODNA ZEMLJIŠČA

Postopek preveritve katastrskega načrta na GU:

1. Podatki v zemljiškem katastru se skladajo z dejanskim stanjem v naravi (NI GRAFIČNEGA ZAMIKA)

>> ODSTOP pobude na DRSV

>> obvestilo o odstopu pobude se posreduje vlagatelju

2. Podatki v zemljiškem katastru se NE skladajo z dejanskim stanjem v naravi (OBSTAJA GRAFIČNI ZAMIK)

>> obvestilo vlagatelju pobude o predhodni ureditvi podatkov o poteku mej parcel v zemljiškem katastru (ureditev meje, lokacijska izboljšava)

>> posredovanje pobude na DRSV



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Prevzeti podatki iz drugih evidenc

dejanska raba zemljišč
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Vsebinska pristojnost za podatek: MKGP

Lastniki posredujejo Predlog za spremembo podatkov v evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč z obrazcem

Obrazec se posreduje na GEODETSKO UPRAVO !

GU predhodno preveri ali je podatek, ki ga v zemljiškem katastru grafično predstavlja katastrski načrt, odraz dejanskega stanja v naravi.

>> Ali obstaja „grafični zamik“ katastrskega načrta ? <<



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Prevzeti podatki iz drugih evidenc KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Postopek preveritve katastrskega načrta na GU:

1. Podatki v zemljiškem katastru se skladajo z dejanskim stanjem v naravi (NI GRAFIČNEGA ZAMIKA)

>> ODSTOP pobude na MKGP

>> obvestilo o odstopu pobude se posreduje vlagatelju

2. Podatki v zemljiškem katastru se NE skladajo z dejanskim stanjem v naravi (OBSTAJA GRAFIČNI ZAMIK)

>> obvestilo vlagatelju pobude o predhodni ureditvi podatkov o poteku mej parcel v zemljiškem katastru (ureditev meje, lokacijska izboljšava)

>> posredovanje pobude na MKGP



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Prevzeti podatki iz drugih evidenc

dejanska raba zemljišč
CESTNA IN ŽELEZNIŠKA
INFRASTRUKTURA

Vsebinska pristojnost za podatke:

- upravni postopek: DRSl
- tehnični postopke uskladitve podatkov:
 - posamezni upravljavci (DARS, DRSl, občine, SŽ-Infrastruktura)

Lastniki posredujejo zahtevek za uskladitev dejanske rabe ceste/železnice z obrazcem

Obrazec se posreduje na GEODETSKO UPRAVO !

GU predhodno preveri ali je podatek, ki ga v zemljiškem katastru grafično predstavlja katastrski načrt, odraz dejanskega stanja v naravi.

>> Ali obstaja „grafični zamik“ katastrskega načrta ? <<



NAČINI UREJANJA PODATKOV

Prezvzeti podatki iz drugih evidenc CESTE in ŽELEZNICE

Postopek preveritve katastrskega načrta na GU:

>> Praktično enak postopek, kot velja za vodna zemljišča!
Velja v času pošiljanja potrdil o vrednosti nepremičnin
(april 2020).

POSEBNOST – velja za POSKUSNI IZRAČUN (oktober 2019)

V poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin podatki o dejanski rabi cest
in železnic še NISO VKLJUČENI.

Vse prejete pobude se neposredno odstopijo DRSI.

PRIMERI OBRAZCEV IN POJASNIL

ZAHTEVA ZA SPREMEMBO PODATKOV O NAMENSKI RABI V EVIDENCI VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

1. Pobudnik	
Ime in priimek / naziv pravne osebe	OZNAKA POBUDE (izpolni občina)
Naslov / sedež	
Pošta in poštna številka	
Kontaktni telefon, e-pošta	
Zastopnik/pooblaščenec	Kontaktni telefon zastopnika/pooblaščenca
Naslov zastopnika / pooblaščenca	Pošta in poštna številka

Na podlagi prvega odstavka 42. člena 131. člena Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17) podpisani/a ugotavljam, da se podatek o namenski rabi v evidenci nepremičnin ne sklada s podatkom o namenski rabi v veljavnem prostorskem aktu, zato podajam naslovnemu organu zahtevo za popravek podatka o namenski rabi v evidenci vrednotenja za naslednja zemljišča:

1.		
Številka k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
Predlog spremembe:		
<input type="checkbox"/> sprememba kategorije namenske rabe: iz kategorije _____ v kategorijo _____		
<input type="checkbox"/> sprememba deleža namenske rabe: iz deleža _____ v delež _____		
Obrazložitev ugotovljenega neskladja:		
Priloge:		

2.		
Številka k.o.	Ime katastrske občine	Parcelna številka
Predlog spremembe:		
<input type="checkbox"/> sprememba kategorije namenske rabe: iz kategorije _____ v kategorijo _____		
<input type="checkbox"/> sprememba deleža namenske rabe: iz deleža _____ v delež _____		
Obrazložitev ugotovljenega neskladja:		
Priloge:		

Predlagatelj:	Predlog prevzel:
Ime in priimek (velike tiskane črke)	Ime in priimek (velike tiskane črke)
Datum	Datum
Lastoročni podpis	Lastoročni podpis
Žig (za pravne osebe)	

KDO

Parcela
Vrsta spremembe
obrazložitev

Parcela
Vrsta spremembe
obrazložitev

Žig
(za pravne osebe)

PODATEK V EVIDENCI VREDNOTENJA

NAMENSKA RABA:

- namenska raba prostora je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo; (definicija namenske rabe je opredeljena v 15.točki 3.člena Zakona o Urejanju prostora (ZUreP-2);
- namenska raba prostora se določa z občinskim prostorskim načrtom (OPN),

POSTOPEK:

- podatke o vrsti in deležu namenske rabe na parcelo natančno posredujejo občine Geodetski upravi RS. **Napačen pripis namenske rabe, napačen delež ali napačno prevedbo klasifikacije namenske rabe iz Občinskega prostorskega načrta (OPN)**, popravi občina na zahtevo lastnika parcele na način, da preveri in grafično primerja (preseka) stanje podatkov OPN z veljavnimi grafičnimi podatki zemljiškega katastra;
- **namenske rabe določene z OPN v tem postopku ni mogoče spreminjati, sprememba podatkov OPN se lahko izvede le na pobudo, ki se obravnava po postopkih , kot jih določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2);**

VLOGA:

<http://www.mvn.e-prostor.gov.si/navodila-urejanja-podatkov/ostali/>

ORGAN PRISTOJEN ZA ODLOČANJE:

Za vodenje postopka je pristojna občina, na območju katere se nepremičnina nahaja; naslovi vseh občin so na spletni strani:

<http://www.zdruzenjeobcin.si/vse-obcine/>



POBUDA ZA UGOTOVITEV DEJANSKEGA STANJA MEJE VODNEGA ZEMLJIŠČA¹

1. PODATKI O POBUDNIKU

Oseбно ime / firma:	
Prebivališče / sedež (naslov)	
Poštna številka:	Pošta:
Oseba za stike:	
e-pošta:	Telefon:

KDO

2. PODATKI O POOBLAŠČENCU² (če obstaja)

Oseбно ime / firma:	
Prebivališče / sedež (naslov)	
Poštna številka:	Pošta:
Oseba za stike:	
e-pošta:	Telefon:

3. PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NA KATERA SE NANAŠA POBUDA

Parcelna št.	Št. k.o.	Ime k.o.

Parcela

4. UTEMELJITEV POBUDE ZA UGOTOVITEV DEJANSKEGA STANJA MEJE VODNEGA ZEMLJIŠČA

obrazložitev

5. PRILOGE, OSTALE NAVEDBE (npr. geodetski elaborat, fotografije stanja v naravi, skico stanja na katastrskem prikazu ipd.)

Kraj: _____ Datum: _____ Podpis: **podpis**

Pobudo lahko stranka vloži na enem od naslednjih sektorjev območij DRSV³:

Sektor območja zgornje Save, Ulica Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj, E: gp.drsv-kr@gov.si, 04/201 86 00
Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana, E: gp.drsv-lj@gov.si, 01/280 40 50
Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto, E: gp.drsv-nm@gov.si, 07/391 76 20
Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper, E: gp.drsv-kp@gov.si, 05/662 26 40
Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica, E: gp.drsv-ng@gov.si, 05/338 38 70
Sektor območja Savinje, Mariborska cesta 88, 3000 Celje, E: gp.drsv-oe@gov.si 03/428 88 00
Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor, E: gp.drsv-mb@gov.si, 02/250 77 50
Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota, E: gp.drsv-ms@gov.si, 02/522 37 50

¹ Obrazec je namenjen lastniku zemljišča, ki je v vodnem katastru določeno kot vodno zemljišče ali neposredni meji na vodno zemljišče in je mnenja, da se meja vodnega zemljišča, kot izhaja iz vodnega katastra, ne ujema dejanskim stanjem v naravi, skladno z določbami Pravilnika o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča oelinskih voda (Uradni list RS, št. 58/2018).

² Če pooblaščenec obstaja, je pobudi treba priložiti pooblastilo.

³ Priporočamo, da se pobuda vloži na tistem sektorju območja, kjer zemljišče, ki je predmet pobude, leži.



DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČA

VODNO ZEMLJIŠČE:

- vodno zemljišče je zemljišče, na katerem je trajno ali občasno prisotna celinska voda;
- definicijo vodnega zemljišča opredeljuje 11. člen zakona o vodah;
- meja vodnega zemljišča tekočih celinskih voda se določi na podlagi stalne ali občasne prisotnosti tekočih celinskih voda in osnovne struge, vključno z brežino, ter na podlagi izrazite geomorfološke spremembe;

POSTOPEK:

- če lastnik zemljišča, katerega zemljišče ali del zemljišča je določeno kot vodno zemljišče, meni, da se meja iz vodnega katastra ne ujema z dejanskim stanjem v naravi, lahko posreduje pisno pobudo za ugotovitev dejanskega stanja v naravi;

VLOGA:

<http://www.mvn.e-prostor.gov.si/navodila-urejanja-podatkov/ostali/>

- vloga mora vsebovati:
- ime in priimek oz. naziv pobudnika ter naslov
 - podatke o zemljišču, ki je določeno kot vodno zemljišče (parcelna številka in katastrska občina);
 - utemeljitev pobude za ugotovitev dejanskega stanja vodnega zemljišča;

ORGAN PRISTOJEN ZA ODLOČANJE:

Za vodenje postopka in izdajo odločbe je pristojna DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE.

Ker pa je v tem postopku potrebno predhodno preveriti ali je podatek o vrsti in deležu dejanske rabe na parceli morda odvisen tudi od prikaza dejanskega stanja parcel v grafičnem delu zemljiškega katastra, vlogo stranka posreduje na Geodetsko upravo Republike Slovenije:

Geodetska uprava RS – vrednotenje, p.p.35, 1001 Ljubljana ali vrednotenje@gov.si

V kolikor bo Geodetska uprava Republike Slovenije ugotovila, da se podatki o stanju parcel v zemljiškem katastru skladajo z dejanskim stanjem v naravi (katastrski načrt ne izkazuje »grafičnega zamika«) in da je podatek o vodnem zemljišču potrebno spremeniti v matični evidenci, kjer je za vodenje postopka in izdajo odločbe pristojna Direkcija Republike Slovenije za vode, bo Geodetska uprava vlogo stranke nemudoma odstopila na naslov direkcije:
gp.drsv@gov.si

V nasprotnem primeru pa bo Geodetska uprava posredovala stranki obvestilo o možnih ureditvah podatkov o poteku mej parcel v zemljiškem katastru (ureditev meje, lokacijska izboljšava), vlogo stranke pa posredovala Direkciji Republike Slovenije za vode.