



## ZAKONSKA PODLAGA in ROKI

ZMVN-1 (začetek veljavnosti 11.1.2018)

EV VZPOSTAVITEV 12.11.2018


- Prvi prenos podatkov iz REN
- Priprava za poskusni izračun

EV ZAČETEK DELOVANJA 1.8.2019

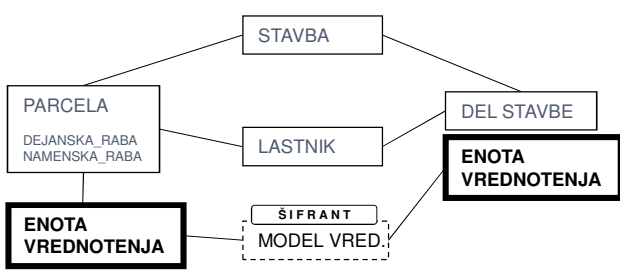
- Začetek izdajanja potrdil o vrednosti
- Sprejem vlog za določitev posebnih okoliščin
- Prenehanje vodenja podatkov o vrednosti v REN

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

3



## NOSILCI PODATKOV EV



```


graph TD
    STAVBA --> PARCELA
    STAVBA --> DEL_STAVBE[DEL STAVBE]
    PARCELA --> LASTNIK
    PARCELA --> ENOTA_VREDNOTENJA_1[ENOTA VREDNOTENJA]
    LASTNIK --> ENOTA_VREDNOTENJA_1
    ENOTA_VREDNOTENJA_1 --> ENOTA_VREDNOTENJA_2[ENOTA VREDNOTENJA]
    ENOTA_VREDNOTENJA_2 --> MODEL_VRED[MODEL VRED]
    ENOTA_VREDNOTENJA_2 --> ŠIFRANT[ŠIFRANT]
    
```

POTREBUJEMO:

1. Lastnika nepremičnine
2. Vrsto nepremičnine (raba)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

4



## ENOTE IN POSEBNE ENOTE

**Enota vrednotenja**  
je del stavbe ali del parcele, ki se vrednoti z istim modelom.

**Lastnik** je iz REN-a.

**Vrsta** je določena z modelom:

- deli stavb, (STA,HIS,GAR,PPP,PPL,SDP,IND,INP,KDS)
- deli parcel po rabi (DRZ,KME,GOZ,STZ)

**Posebna enota vrednotenja**  
je več stavb in več parcel, ki se zaradi opravljanja dejavnosti elektrarn, bencinskih servisov ali pristanišč vrednotijo kot ena enota.

Kot **lastnik** se šteje oseba, ki opravlja dejavnost.

**Vrsta** je določena z modelom:(PNB,PNE,PNM)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

5



## PREVZETI PODATKI EV

**RABE / VRSTA** (namenska, dejanska...)

**LOKACIJA** (centroid x in y)

**VELIKOST** (površina, prostornina, prostori...)

**STAROST** (leto izgradnje, obnove strehe, fasade, oken, instalacije)


**KAKOVOST PARC.**(boniteta, odprtost, rastiščni k.)

**INSTALACIJE** (elektrika, voda, plin, kanalizacija)

**KAKOVOST ST.** (tip, lega, nadstropje, dvigalo, nosilna konstrukcija, višina etaže, število stan.)

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

6

 MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

## NAČELO MATIČNOSTI PODATKOV

Matična evidenca je samo ena, upravlja jo skrbnik podatka. (Namenska raba – občina)

Podatek se vzdržuje in popravlja v matični evidenci, v ostale evidence se prevzema.

Če matična evidenca nima predpisa za popravek podatka na zahtevo stranke, mora vlogo stranke sprejeti UMVN in jo odstopiti matični evidenci, ki o njej odloči.

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

7

 MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN


## LASTNI PODATKI EV

**MODEL** – vrsta,  
**CONA, RAVEN** – lokacija  
**VPLIV** – bližina cest, železnic, elektrovodov  
**POSEBNA OKOLIŠČINA**  
**POSPLOŠENA VREDNOST**

**PODATKI POSEBNIH ENOT** – oseba, ki opravlja dejavnost, podatki o proizvodnji

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

8




## VPLIV linijskih objektov

Podatki se vodijo sistemsko za vso državo.

šifra vpliva	ime vpliva	razdalja	% vpliva
1	bližina avtoceste in hitre ceste	100	15%
2	bližina ceste 1. in 2. reda	50	10%
3	bližina železnice	75	10%
4	bližina daljnovoda 110 kV	15	10%
5	bližina daljnovoda nad 110 kV	40	10%

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

9



## POSEBNA OKOLIŠČINA

Je lastnost nepremičnine, za katero se podatki ne vodijo sistemsko za vso državo in izpolnjuje naslednje pogoje:


- Omejena na eno ali nekaj nepremičnin
- Trajanje: vsaj 1 leto, največ 5 let
- Vpliv na vrednost več kot 20 % ali več kot 200.000 EUR

2 NAČINA UGOTAVLJANJA PO:

- Dokažemo obstoj PO iz pravilnika
- Dokažemo obstoj in višino vpliva s cenitvijo

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

10



## POSPLOŠENA VREDNOST

Za določitev uporabimo podatke iz EV in MODEL


Določimo in zapišemo jo na enoto vrednotenja:

- Ob spremembi modela vrednotenja
- Ob spremembi podatka na nepremičnini
- Ob spremembi podatka VPLIVA ali PO

Vrednost nepremičnine dobimo tako, da seštejemo vrednosti enot vrednotenja iz katerih je sestavljena.

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

11




## ZGODOVINA PODATKOV

Vsi podatki v EV se vodijo na tak način, da je omogočena sledljivost sprememb.

Lastnik nepremičnine ali druga oseba, ki izkaže pravni interes lahko pridobi zgodovinski izpisek podatkov EV na določen dan.

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

12



## JAVNOST PODATKOV

Vsi podatki EV z izjemo:

- osebnih podatkov in
- podatkov, ki so označeni kot poslovna skrivnost


**so javni.**

Javnost se zagotovi preko spletnih aplikacij:

- 1)EMV (evidenca modelov vrednotenja)
- 2)JAVNI vpogled v podatke evidence vrednotenja

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

13



## ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EV

Ministrstvo za okolje in prostor  
 Geodetska uprava Republike Slovenije  
 Datum izpisa iz evidence: 12.04.2018  
 Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi 24. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1 (Uradni list RS 77/2017) izdaja:

**ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EVIDENCE VREDNOTENJA**  
 Za osebo: XYXYXYXY JOŽE (0513651579586), LAHOVA POT 24 A, 1000 LJUBLJANA

Identifikator	Model	Raven	Posplošena vrednost
Katastrska občina: 1695 - KARLOVŠKO PREDMESTJE			
Parcela: 1695_536/20			24.880,00 €
	DRZ	15	1.180,00 €
	STZ	15	23.700,00 €
<i>Upoštevano vplivno območje: -15,00% Avtoceste in hitre ceste (do 120m)</i>			
	ZPS		0,00 €
Parcela: 1695_536/75	DRZ	15	1.420,00 €
Del stavbe: 1695_3330/1, Lahova pot 24A, 1000 Ljubljana	HIS	14	167.800,00 €
Del stavbe: 1695_3335/1	GAR	14	12.400,00 €
<b>Skupna vrednost nepremičnin:</b>			<b>208.500,00 €</b>

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
 MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

14



MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

## Kaj mora storiti lastnik?


- pravočasno sprožiti postopke za evidentiranje podatkov nepremičnin
- navajati resnične podatke

## Kaj lahko stori lastnik?

- v času javne razgrnitve poda pripombe na predlog modelov
- sproži postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki je v bistvu aktivna pritožba na vrednost
- Sproži postopek kontrole prevzema podatkov v EV

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

15



MNOŽIČNO  
VREDNOTENJE  
NEPREMIČNIN

## OSEBNI VPOGLED V EV

Prijava s certifikatom (lastnim ali podjetja)

Naberejo se nepremičnine, ki so v lasti prijavljene osebe z vsemi podatki.


Program omogoča:

- Pregledovanje na ekranu
- Izpisi v pdf formatu
- Izvoz podatkov za lastno obdelavo v CVS

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

16






## UPRAVLJANJE POSTOPKOV

- 1 PO – cenilec
- 2 PO – iz seznama
- 3 PO – posebne cenilec
- 4 PO – posebne iz seznama
- 5 PO – po uradni dolžnosti
- 6 Kontrola EV prevzem
- 7 Kontrola vprašalnik
- 8 Za organ, ki ima matični podatek
- 9 Za organ, ki odloča o pravici

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

17



## POSKUSNI IZRAČUN VREDNOSTI

```

    graph TD
        subgraph EV_Path
            EV_P["15.10.2018  
EV produkcija  
(+ zgodovina)"]
            EV_D["1.8.2019  
EV distribucija"]
            EV_P -- "Dnevna replikacija" --> EV_D
            EV_P --- EV["EV"]
            EV_P --- UP["UP"]
            EV_D --- EV_J["EV_JAVNI  
EV_OSEBNI  
EV_EMV"]
        end

        subgraph PI_Path
            PI_P["12.11.2018  
PI produkcija"]
            PI_D["12.11.2018  
PI distribucija"]
            PI_P -.-> PI["PI"]
            PI_P -.-> PI_D
            PI_P --- PI_PROD["PI@PRODA  
PI_APL@PRODA"]
            PI_D --- PI_DIST["PI_JAVNI  
PI_OSEBNI  
PI_EMV"]
            PI_D --- PI_DIST_PROD["GU_REPPI  
GU_REPPI_APL"]
        end

        REN((REN)) -.-> EV_P
        KGJI((KGJI)) -.-> EV_P
        RPE((RPE)) -.-> EV_P
        GV((GV)) -.-> EV_P
        REN -.-> PI_P
        KGJI -.-> PI_P
        RPE -.-> PI_P
        GV -.-> PI_P
    
```

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

18