



Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin

Pojasnila

I. OBVEŠČANJE IN POSKUSNI IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Splošna pojasnila o obveščanju lastnikov nepremičnin o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin, množično vrednotenje nepremičnin, podatki o nepremičninah.

Navodila

II. PREVERITEV OBVESTILA, SPREMINJANJE PODATKOV IN POSREDOVANJE PRIPOMB

Napotila lastnikom nepremičnin, kako ravnati s prejetim obvestilom, kako urediti podatke o lastništvu, kako spremeniti podatke o nepremičninah in način posredovanja pripomb na modele vrednotenja nepremičnin.

III. OPIS PODATKOV IN NAČINI SPREMINJANJA

Opis vseh podatkov v obvestilu, možni načini spreminjanja podatkov, omejitve pri spreminjanju podatkov.

Priloga - obrazci

Pravila za izpolnjevanje obrazcev s primeri:

Obrazec A, B, C, D za posredovanje sprememb podatkov o nepremičnini,
Obrazec E za posredovanje pripomb na modele vrednotenja nepremičnin.



Sedeži območnih geodetskih uprav in geodetskih pisarn po abecednem redu

Ajdovščina	Geodetska pisarna Ajdovščina	Gregorčičeva ulica 28
Brežice	Geodetska pisarna Brežice	Cesta prvih borcev 24a
Celje	Območna geodetska uprava Celje	Mariborska cesta 88
Cerknica	Geodetska pisarna Cerknica	Cesta 4. maja 24
Črnomelj	Geodetska pisarna Črnomelj	Kolodvorska cesta 30a
Domžale	Geodetska pisarna Domžale	Ljubljanska cesta 80, p. p. 51
Gornja Radgona	Geodetska pisarna Gornja Radgona	Kerenčičeva ulica 3
Grosuplje	Geodetska pisarna Grosuplje	Taborska cesta 1
Idrija	Geodetska pisarna Idrija	Arkova ulica 13
Ilirska Bistrica	Geodetska pisarna Ilirska Bistrica	Vojkov drevored 14
Kamnik	Geodetska pisarna Kamnik	Glavni trg 24
Kočevje	Geodetska pisarna Kočevje	Kidričeva cesta 5a
Koper	Območna geodetska uprava Koper	Cankarjeva ulica 1
Kranj	Območna geodetska uprava Kranj	Slovenski trg 2
Krško	Geodetska pisarna Krško	Cesta krških žrtev 15
Laško	Geodetska pisarna Laško	Mestna ulica 2
Lendava	Geodetska pisarna Lendava	Mlinska ulica 6a
Litija	Geodetska pisarna Litija	Jerebova ulica 14
Ljubljana	Območna geodetska uprava Ljubljana	Cankarjeva cesta 1
Ljutomer	Geodetska pisarna Ljutomer	Prešernova ulica 18
Logatec	Geodetska pisarna Logatec	
	Geodetska pisarna Vrhnika	Tržaška cesta 50a
Maribor	Območna geodetska uprava Maribor	Ulica heroja Tomšiča 2
Mozirje	Geodetska pisarna Mozirje	Šmihelska cesta 2
Murska Sobota	Območna geodetska uprava Murska Sobota	Slomškova ulica 19
Nova Gorica	Območna geodetska uprava Nova Gorica	Rejčeva ulica 7
Novo mesto	Območna geodetska uprava Novo mesto	Ljubljanska cesta 26
Ormož	Geodetska pisarna Ormož	Ptujska cesta 8c
Postojna	Geodetska pisarna Postojna	Jenkova ulica 3
Ptuj	Območna geodetska uprava Ptuj	Krempljeva ulica 2
Radovljica	Geodetska pisarna Radovljica	
	Geodetska pisarna Jesenice	Gorenjska cesta 20
Ravne na Koroškem	Geodetska pisarna Ravne na Koroškem	Čečovje 12a
Sevnica	Območna geodetska uprava Sevnica	Trg svobode 9
Sežana	Geodetska pisarna Sežana	Kosovelova ulica 1
Slovenj Gradec	Območna geodetska uprava Slovenj Gradec	Francetova cesta 7
Slovenska Bistrica	Geodetska pisarna Slovenska Bistrica	Mariborska cesta 5
Slovenske Konjice	Geodetska pisarna Slovenske Konjice	Mestni trg 6
Šentjur	Geodetska pisarna Šentjur pri Celju	Mestni trg 10
Škofja Loka	Geodetska pisarna Škofja Loka	Fužinska ulica 1
Šmarje pri Jelšah	Geodetska pisarna Šmarje pri Jelšah	Aškerčev trg 11
Tolmin	Geodetska pisarna Tolmin	Tumov drevored 4
Trbovlje	Geodetska pisarna Trbovlje	Obrtniška cesta 14
Trebnje	Geodetska pisarna Trebnje	Goliev trg 11
Velenje	Območna geodetska uprava Velenje	Prešernova cesta 1
Žalec	Geodetska pisarna Žalec	Ulica Savinjske čete 5

Spoštovani!

Vsem nepremičninam v Sloveniji smo določili njihovo vrednost.

Povezali in združili smo podatke, ki jih o zemljiščih, stavbah in delih stavb vodimo v geodetskih evidencah, podatke, ki smo jih pridobili s popisom nepremičnin, in podatke, ki jih vodijo o zemljiščih občine in državni organi.

Že nekaj let zbiramo podatke o prometu z nepremičninami. Na podlagi švedskih izkušenj, ob upoštevanju dobrih praks drugih držav in na podlagi zbranih podatkov o prometu z nepremičninami smo razvili sistem množičnega vrednotenja nepremičnin.

Oboje skupaj, podatki o nepremičninah in sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, omogoča, da smo vsaki nepremičnini izračunali vrednost, ki bi jo najverjetneje dosegla na trgu.

Osnovni namen obvestila, ki ga prejmete vsi lastniki nepremičnin, je seznanitev z izračunano vrednostjo nepremičnin. Če se ne strinjate z uporabljenimi modeli za izračun vrednosti nepremičnin, nam to lahko sporočite. Vse prejete pripombe bomo po zaključku obveščanja obdelali ter jih na podlagi analiz upoštevali pri dokončnem oblikovanju modelov vrednotenja nepremičnin.

Predlog modelov vrednotenja nepremičnin, oblikovanih tudi na podlagi vaših pripomb, bomo posredovali Vladi Republike Slovenije. Dokončne modele vrednotenja nepremičnin bo določila Vlada z Uredbo.

Na podlagi sprejetih modelov bomo vsem nepremičninam ponovno izračunali vrednost in jih kot dokončne zapisali v register nepremičnin.

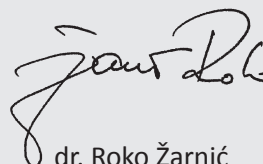
Na vrednost nepremičnin vplivajo tudi podatki o nepremičninah, ki smo jih zbrali v registru nepremičnin. Podatki so zbrani na različne načine: v predpisanih geodetskih postopkih in z vpisom podatkov v evidence v upravnem postopku, nekatere podatke pa smo zbrali s popisom nepremičnin, z izjavami lastnikov ali na podlagi podatkov drugih evidenc, z ogledom na terenu ali s pomočjo tehnik daljinskega zaznavanja.

Podatki so zaradi različnega načina zbiranja različne kakovosti. Zato vas z obvestilom obveščamo tudi o podatkih, ki jih imamo zbrane o vaših nepremičninah. Če vpisani podatki ne izkazujejo dejanskega stanja, jih lahko lastniki nepremičnin spremenite in tako omogočite pravilen izračun vrednosti nepremičnin. Zato vas prosimo, da podatke o parcelah, stavbah in delih stavb, izpisanih na obvestilu o poskusno izračunani vrednosti vaših nepremičnin, pregledate, popravite in dopolnite. Poleg podatkov, ki so bili uporabljeni za izračun vrednosti nepremičnin, v registru nepremičnin vodimo še druge podatke, ki bodo uporabljeni v statistične namene, pri oblikovanju stanovanjske, zemljiške politike in za druge javne namene. Prosimo vas, da pregledate tudi te podatke in nam sporočite spremembe.

Kako boste lahko spreminjali in dopolnjevali podatke in dajali pripombe, vam podrobno pojasnujemo v tej knjižici, ki so jo prejela vsa gospodinjstva. Dostopna pa je tudi na spletnem naslovu www.obvescanje.si.



Aleš Seliškar
generalni direktor Geodetske uprave



dr. Roko Žarnić
minister za okolje in prostor

Pojasnila

Brošura, ki ste jo prejeli, je obsežna, vendar vam vsega, kar je napisano, ni treba prebrati. Za seznanitev z obveščanjem in množičnim vrednotenjem preberite le prvo poglavje od četrte do desete strani, v katerem so pojasnila o obveščanju in poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin. Nadaljevanje brošure boste potrebovali, ko boste prejeli obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin.

Ko boste prejeli to obvestilo, sledite navodilom v poglavju II. Preveritev obvestila, spreminjanje podatkov in posredovanje pripomb. Opise podatkov v tretjem poglavju boste potrebovali le, če boste želeli podrobnejše pojasnilo o posameznem podatku ali pa boste želeli ta podatek spremeniti. Obrazce, vpete v sredino brošure, boste potrebovali za posredovanje sprememb in pripomb, v kolikor tega ne boste naredili s spletno aplikacijo »OVN«.

I. OBVEŠČANJE IN POSKUSNI IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNIN

NAMEN IN CILJ OBVEŠČANJA

Geodetska uprava Republike Slovenije je v skladu z določili Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin izvedla poskusni izračun vrednosti nepremičnin. Pred dokončnim izračunom vrednosti nepremičnin vse lastnike nepremičnin seznanja s poskusno izračunano vrednostjo nepremičnin ter s podatki o nepremičninah, ki se vodijo v javnih evidencah, in z modeli vrednotenja nepremičnin, na podlagi katerih so izračunane vrednosti nepremičnin. Vsi lastniki nepremičnin bodo prejeli obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin.

Oseba, ki je prejela obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine, ker so v registru nepremičnin njeni podatki evidentirani kot podatki o lastniku, lahko sproži postopek spremembe podatkov o lastniku v registru nepremičnin.

Lastnik nepremičnin, ki meni, da v obvestilu o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin navedeni podatki o nepremičnini ne izkazujejo dejanskega stanja, lahko sproži postopek evidentiranja sprememb podatkov o nepremičnini v zemljiškem katastru in katastru stavb ali spremeni podatke o nepremičnini, ki se vodijo v registru nepremičnin.

Lastniki nepremičnin se bodo seznanili z modeli vrednotenja nepremičnin, ki bodo javno razgrnjeni v prostorih občin in dostopni na spletnem naslovu **www.obvescanje.si**. Lastniki nepremičnin, ki bodo na podlagi prejetega obvestila o poskusnem izračunu vrednosti nepremične in javno razgrnjenih podatkov o modelih vrednotenja menili, da poskusno izračunana vrednost ni ustrezna, bodo lahko podali pripombo na uporabljene modele vrednotenja.

KDO PREJME OBVESTILO PO POŠTI?

Obvestilo prejmejo vse fizične in pravne osebe, ki so vpisane v register nepremičnin kot lastniki ali solastniki in imajo popoln naslov. Če je nepremičnina v lasti petih solastnikov, bo vsak od njih za to nepremičnino dobil svoje obvestilo. Obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin je poslano tudi na naslove mladoletnih oseb, na zadnji znani naslov pokojnih oseb in na zadnji znani naslov ukinjenih pravnih oseb.

Več o osebah, ki so vpisane kot lastnik v register nepremičnin, si preberite na strani 18: **03 EMŠO ali MŠ lastnika nepremičnine**.

KDO NE PREJME OBVESTILA PO POŠTI?

Obvestilo po pošti ne bo poslano tistim osebam, ki so kot lastniki vpisane v register nepremičnin, če je za te osebe naslov neznan, neobstoječ ali nepopoln. Obvestila tudi ne bodo poslana za nepremičnine, za katere je lastnik neznan. Obvestila po pošti ne prejmejo upravljavci nepremičnin, katerih lastnik so Republika Slovenija ali občine ali so nepremičnine javno dobro.

Sprememba podatkov o vpisani osebi z neznanim, neobstoječim ali nepopolnim naslovom ali sprememba neznanega lastnika je možna le z obiskom geodetske pisarne.

KDO LAHKO SPREMINJA PODATKE O NEPREMIČNINAH IN POSREDUJE PRIPOMBE NA MODELE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN?

Spremembe podatkov o nepremičninah in pripombe na vrednost lahko posreduje lastnik nepremičnine.

Če je oseba, ki je v register nepremičnin vpisana kot lastnik, mladoletna oseba, pokojna oseba ali neobstoječa pravna oseba, spreminja podatke o nepremičninah in posreduje pripombe na modele vrednotenja zakoniti zastopnik, dedič oziroma pravni naslednik.

Za nepremičnine v solastnini bo podatke s spletno aplikacijo »OVN« lahko spreminjal le eden od solastnikov. Po pošti bodo lahko spremembe posredovali vsi solastniki, vendar bodo upoštevane le tiste, ki bodo prve vnesene v register nepremičnin. Pripombe na modele vrednotenja nepremičnin lahko dajo vsi solastniki.

Za nepremičnine v lasti države, lokalnih skupnosti in javno dobro lahko spreminja podatke in daje pripombe vpisani upravljavec nepremičnine.

Podatke o stavbi, ki je v etažni lastnini in ima določenega upravnika, lahko spreminja le upravnik stavbe.

O KATERIH NEPREMIČNINAH NE BOSTE OBVEŠČENI?

Nepremičnine v skupni lastnini (npr. kolesarnice, stopnišča v stavbah, v katerih je vzpostavljena etažna lastnina) niso vključene v obvestila. Podatki o teh nepremičninah so kljub temu evidentirani v registru nepremičnin. Vrednost teh nepremičnin v poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin ni izračunana.

Obveščeni tudi ne boste o nepremičninah, ki še niso evidentirane. Podatki v spletni aplikaciji »OVN« se nanašajo na stanje, evidentirano v registru nepremičnin dne 15. 6. 2010, zato za nepremičnine, evidentirane po tem datumu, obvestila ne boste prejeli.

KAKO UKREPATI V PRIMERU, DA STE LASTNIK NEPREMIČNINE, PA PO POŠTI NISTE PREJELI OBVESTILA NA DOM?

Obiščite geodetsko pisarno. S seboj prinesete osebni dokument z EMŠO ali matično številko, če ste pravna oseba, po možnosti dokazilo, da ste lastnik nepremičnin, za katere bi morali prejeti obvestilo, npr. kupoprodajno pogodbo, sklep o dedovanju ... Če takega dokazila nimate, s seboj prinesite podatek o katastrskih občinah, številkah parcel, stavb in delov stavb, katerih lastnik ste. Če ne veste nobenih drugih števil, bo za stavbe koristna tudi hišna številka, za stanovanja pa številka stanovanja. Identifikacijske številke stavb, delov stavb in parcel lahko pridobite na javnem vpogledu **Portal Prostor** <http://e-prostor.gov.si/>. Po predložitvi dokazil ali identifikacijskih oznak vaših nepremičnin boste pri uslužbencu geodetske pisarne prejeli kodo za spreminjanje podatkov in, če boste želeli, tudi izpis obvestila. Več si preberite na strani 12.

DOKUMENTI, SPLETNE APLIKACIJE IN POMOČ LASTNIKOM NEPREMIČNIN V OBVEŠČANJU

OBVESTILO O POSKUSNEM IZRAČUNU VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Obvestilo, ki ga prejme po pošti oseba, ki je kot lastnik vpisana v register nepremičnin. Z obvestilom se prejemniki seznajajo s poskusno izračunano vrednostjo nepremičnin, s podatki, ki se o nepremičninah vodijo v javnih evidencah, in z modeli vrednotenja, ki so bili uporabljeni za poskusni izračun vrednosti nepremičnin. Skupaj z obvestilom lastniki prejmejo tudi ovojnico, v kateri lahko brezplačno posredujejo obrazce s spremembami podatkov in pripombe na modele vrednotenja nepremičnin.

BROŠURA »OBVEŠČANJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN O POSKUSNEM IZRAČUNU VREDNOSTI – POJASNILA IN NAVODILA«

Vsa gospodinjstva v Sloveniji prejmejo brošuro »Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti – pojasnila in navodila«. Brošura vsebuje splošna pojasnila in natančna navodila za spreminjanje podatkov in posredovanje pripomb na uporabljene modele vrednotenja nepremičnin. Priloga brošure so Obrazci za sporočanje sprememb in pripomb. Brošura je za pravne osebe in tudi druge dostopna na spletnem naslovu www.obvescanje.si.

MODELI VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Predlogi modelov vrednotenja nepremičnin so za območja posameznih občin v času obveščanja za 45 dni javno razgrnjeni v občinah na krajevno običajen način. Predlogi modelov vrednotenja nepremičnin so za območje Slovenije dostopni na spletnem naslovu **www.obvescanje.si**.

OBRAZCI ZA SPOROČANJE SPREMEMB IN PRIPOMB

Lastniki nepremičnin lahko po pošti z obrazci posredujejo spremembe podatkov o nepremičninah ali pripombe na uporabljene modele vrednotenja nepremičnin. Prazni obrazci in navodila za izpolnjevanje obrazcev so v prilogi vpeti v sredino brošure »Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti – pojasnila in navodila«. Prazne obrazce lahko lastniki sami fotokopirajo. Dostopni so tudi na spletnem naslovu **www.obvescanje.si** in v prostorih geodetskih pisarn.

SPLETNA APLIKACIJA »OVN«

S spletno aplikacijo »OVN« lahko lastniki pregledujejo podatke o svojih nepremičninah, spreminjajo podatke o nepremičninah in dajejo pripombe na uporabljene modele vrednotenja nepremičnin. Spletna aplikacija omogoča enostavnejše spreminjanje podatkov in pregled, katere spremembe so upoštevane, katere pa ne. Spletna aplikacija »OVN« vsebuje tudi modul, ki omogoča sprotni izračun vrednosti nepremičnine. Tako lahko lastniki ugotovijo, kako spremembe posameznih podatkov vplivajo na vrednost nepremičnine.

PORTAL PROSTOR <http://e-prostor.gov.si/>

Spletna aplikacija omogoča javni vpogled v podatke o nepremičninah. Če lastniki za posamezne ali vse svoje nepremičnine niso dobili obvestil, lahko z uporabo javnega vpogleda v podatke o nepremičninah sami ugotovijo razlog za to in nato ustrezno ukrepajo. Zaradi učinkovite grafične poizvedbe je aplikacija primerna za iskanje identifikacijskih oznak parcele ali stavbe.

GEODETSKE PISARNE

Za namene obveščanja lahko na geodetskih pisarnah urejate le podatke o lastništvu. Podatke o lastništvu lahko urejate na kateri koli geodetski pisarni, ne glede na to, na območju katere (ene ali več) geodetskih pisarn se nahajajo vaše nepremičnine. Pripomb na modele vrednotenja nepremičnin in sprememb podatkov o nepremičninah ne bodo sprejemale. Naslovi geodetskih pisarn so na 2. strani brošure.

DODATNA POJASNILA

Dodatna pojasnila, povezana z obveščanjem, bodo dostopna izključno prek elektronske pošte. Vprašanja ali zahteve za pojasnila posredujte na elektronski naslov **obvescanje.gu@gov.si**. Na spletnem naslovu **www.obvescanje.si** bodo objavljena najbolj pogosta vprašanja in odgovori.

Pojasnila, povezana z rednimi postopki spreminjanja podatkov v zemljiškem katastru in katastru stavb, lahko vsi lastniki dobijo na geodetskih podjetjih.

PREDPISI, KI UREJAJO MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN IN EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006).

Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 – Odločba US).

Uredba o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni list RS, št. 44/2009).

Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/2008).

Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 79/2008).

Pravilnik o vsebini vprašalnika za generalno vrednotenje nepremičnin (Uradni list RS, št. 15/2010).

OBVESTILO O POSKUSNEM IZRAČUNU VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Z obvestilom o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin geodetska uprava seznanja vse lastnike nepremičnin o poskusno izračunani vrednosti, o uporabljenih modelih vrednotenja in o podatkih o nepremičnini, ki so bili uporabljeni za izračun vrednosti nepremičnin.



Republika Slovenija
Ministrstvo za okolje in prostor
Geodetska uprava Republike Slovenije

Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi 10. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/06 45/08) izdaja:

**Obvestilo
o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin**

Številka obvestila⁰¹: 03476589

Datum: 5.9.2010

Prejemnik obvestila⁰²: **Franc Gorenc**
Naslov⁰⁶: **Gorenjska cesta 17 4000 Kranj**

Koda za spreminjanje podatkov⁰⁷: **AF567UJ1**

Podatki o nepremičninah se nanašajo na stanje dne 15.6.2010, vrednost nepremičnine je določena na podlagi stanja modelov vrednotenja na dan 1.7.2010.

1. NEPREMIČNINA v katastrski občini¹⁰ 2104 SUHA Vrednost⁰⁹ **198.514** evrov

DEL STAVBE¹² 1 v STAVBI¹¹ **267: dejanska raba¹⁴**: hiša 1110001, delež lastništva¹⁵: 1/2, naslov¹⁶: Stara cesta 10, Kranj, številka etaže¹⁹: 2, kuhinja²²: da, kopalnica²³: da, stranišče²⁴: da, število sob²⁶:

8, leto obnove oken²⁷: NP, leto obnove inštalacij²⁸: NP, neto tlorisna površina²⁹: 312,90 m², uporabna površina³⁰: 181,80 m², ali se stanovanje uporablja v počitniške namene³²: ne, vrsta najema³³: stanje podatkov⁰⁷: **AF567UJ1**

stanovanje ni v najemu, ali je v stanovanju prijavljena dejavnost³⁵: ne

Podatki o stavbi¹¹ **267** v kateri je del stavbe: tip stavbe⁴⁶: samostojna stavba, število nepremičninah se nanašajo na stanje dne 15.6.2010, vrednost nepremičnine je določena na podlagi stanja modelov vrednotenja na dan 1.7.2010.

prilgične etaže⁴⁸: 1, leto izgradnje⁴⁹: 1977, leto obnove strehe⁵⁰: NP, leto obnove fasade⁵¹: NP, leto obnove ogrevanja⁵³: centralno ogrevanje, vodovod⁵⁵: da, elektrika⁵⁶: da, telefon⁵⁷: da, kablarna TV⁵⁸: ne, vplivno območje⁶⁷: bližina ceste 1. ali 2. reda do 50 m, parcelna št.⁶⁸: 574/4

stavba⁶⁸: 574/4

NEPREMIČNINA v katastrski občini¹⁰ 2104 SUHA

DEL STAVBE¹² 1 v STAVBI¹¹ **267: dejanska raba¹⁴**: hiša 1110001, delež lastništva¹⁵: 1/2, naslov¹⁶: Stara cesta 10, Kranj, številka etaže¹⁹: 2, kuhinja²²: da, kopalnica²³: da, stranišče²⁴: da, število sob²⁶:

8, leto obnove oken²⁷: NP, leto obnove inštalacij²⁸: NP, neto tlorisna površina²⁹: 312,90 m², uporabna površina³⁰: 181,80 m², ali se stanovanje uporablja v počitniške namene³²: ne, vrsta najema³³: stanje podatkov⁰⁷: **AF567UJ1**

stanovanje ni v najemu, ali je v stanovanju prijavljena dejavnost³⁵: ne

Podatki o stavbi¹¹ **267** v kateri je del stavbe: tip stavbe⁴⁶: samostojna stavba, število nepremičninah se nanašajo na stanje dne 15.6.2010, vrednost nepremičnine je določena na podlagi stanja modelov vrednotenja na dan 1.7.2010.

prilgične etaže⁴⁸: 1, leto izgradnje⁴⁹: 1977, leto obnove strehe⁵⁰: NP, leto obnove fasade⁵¹: NP, leto obnove ogrevanja⁵³: centralno ogrevanje, vodovod⁵⁵: da, elektrika⁵⁶: da, telefon⁵⁷: da, kablarna TV⁵⁸: ne, vplivno območje⁶⁷: bližina ceste 1. ali 2. reda do 50 m, parcelna št.⁶⁸: 574/4

stavba⁶⁸: 574/4

NEPREMIČNINA v katastrski občini¹⁰ 2104 SUHA

DEL STAVBE¹² 1 v STAVBI¹¹ **267: dejanska raba¹⁴**: hiša 1110001, delež lastništva¹⁵: 1/2, naslov¹⁶: Stara cesta 10, Kranj, številka etaže¹⁹: 2, kuhinja²²: da, kopalnica²³: da, stranišče²⁴: da, število sob²⁶:

8, leto obnove oken²⁷: NP, leto obnove inštalacij²⁸: NP, neto tlorisna površina²⁹: 312,90 m², uporabna površina³⁰: 181,80 m², ali se stanovanje uporablja v počitniške namene³²: ne, vrsta najema³³: stanje podatkov⁰⁷: **AF567UJ1**

stanovanje ni v najemu, ali je v stanovanju prijavljena dejavnost³⁵: ne

Podatki o stavbi¹¹ **267** v kateri je del stavbe: tip stavbe⁴⁶: samostojna stavba, število nepremičninah se nanašajo na stanje dne 15.6.2010, vrednost nepremičnine je določena na podlagi stanja modelov vrednotenja na dan 1.7.2010.

prilgične etaže⁴⁸: 1, leto izgradnje⁴⁹: 1977, leto obnove strehe⁵⁰: NP, leto obnove fasade⁵¹: NP, leto obnove ogrevanja⁵³: centralno ogrevanje, vodovod⁵⁵: da, elektrika⁵⁶: da, telefon⁵⁷: da, kablarna TV⁵⁸: ne, vplivno območje⁶⁷: bližina ceste 1. ali 2. reda do 50 m, parcelna št.⁶⁸: 574/4

stavba⁶⁸: 574/4

NEPREMIČNINA v katastrski občini¹⁰ 2104 SUHA

DEL STAVBE¹² 1 v STAVBI¹¹ **267: dejanska raba¹⁴**: hiša 1110001, delež lastništva¹⁵: 1/2, naslov¹⁶: Stara cesta 10, Kranj, številka etaže¹⁹: 2, kuhinja²²: da, kopalnica²³: da, stranišče²⁴: da, število sob²⁶:

8, leto obnove oken²⁷: NP, leto obnove inštalacij²⁸: NP, neto tlorisna površina²⁹: 312,90 m², uporabna površina³⁰: 181,80 m², ali se stanovanje uporablja v počitniške namene³²: ne, vrsta najema³³: stanje podatkov⁰⁷: **AF567UJ1**

stanovanje ni v najemu, ali je v stanovanju prijavljena dejavnost³⁵: ne

Podatki o stavbi¹¹ **267** v kateri je del stavbe: tip stavbe⁴⁶: samostojna stavba, število nepremičninah se nanašajo na stanje dne 15.6.2010, vrednost nepremičnine je določena na podlagi stanja modelov vrednotenja na dan 1.7.2010.

prilgične etaže⁴⁸: 1, leto izgradnje⁴⁹: 1977, leto obnove strehe⁵⁰: NP, leto obnove fasade⁵¹: NP, leto obnove ogrevanja⁵³: centralno ogrevanje, vodovod⁵⁵: da, elektrika⁵⁶: da, telefon⁵⁷: da, kablarna TV⁵⁸: ne, vplivno območje⁶⁷: bližina ceste 1. ali 2. reda do 50 m, parcelna št.⁶⁸: 574/4

stavba⁶⁸: 574/4

Aleš SELIŠKAR
GENERALNI DIREKTOR

- 1 PREJEMNIK OBVESTILA – OSEBA, KI JE KOT LASTNIK ALI SOLASTNIK VPISANA V REGISTER NEPREMIČNIN
- 2 KODA ZA SPREMINJANJE PODATKOV
- 3 DATUM STANJA PODATKOV IN VREDNOSTI NEPREMIČNIN
- 4 VREDNOST NEPREMIČNINE
- 5 PODATKI O DELIH STAVB, STAVBAH IN PARCELAH, KI SESTAVLJAJO NEPREMIČNINO
- 6 PODATKI O DELIH STAVB, STAVBAH IN PARCELAH, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE (poševno besedilo)

- 7 PODATKI O DELIH STAVB, STAVBAH IN PARCELAH, KI JIH JE MOŽNO SPREMINJATI PREK SPLETNE APLIKACIJE »OVN« ALI Z OBRAZCI (normalno besedilo)
- 8 PODATKI O DELIH STAVB, STAVBAH IN PARCELAH, KI JIH JE MOŽNO SPREMINITI LE Z NAROČILOM GEODETSKE STORITVE PRI POOBlašČENEM GEODETSKEM PODJETJU (odebeljeno besedilo)
- 9 ZAPOREDNA ŠTEVILKA PODATKA – POVEZAVA OBVESTILA, OBRAZCEV, BROŠURE IN SPLETNE APLIKACIJE »OVN« (glej primer v priloga-obrazci)
- 10 MODEL VREDNOTENJA IN VREDNOSTNA RAVEN, PO KATERI JE IZRAČUNANA VREDNOST NEPREMIČNINE
- 11 OSTALI SOLASTNIKI NEPREMIČNIN

Kaj je množično vrednotenje nepremičnin?

Množično vrednotenje nepremičnin je ocenjevanje večjega števila nepremičnin na določen datum z uporabo tržnih načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, matematičnih modelov vrednotenja ter predpisanih postopkov izračuna.

Geodetska uprava je po sprejemu Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin vzpostavila evidenco trga nepremičnin. V javno dostopni evidenci so evidentirani vsi podatki o večini realiziranih prodaj na območju Slovenije od leta 2006 dalje. Geodetska uprava spremlja trg nepremičnin, izdeluje četrtna, polletna in letna poročila o ponudbi in povpraševanju po nepremičninah v Sloveniji.

Na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin, podatkov o stroških in prihodkih, vezanih na nepremičnino, socialno-ekonomskih ter drugih podatkov so bili oblikovani modeli množičnega vrednotenja nepremičnin. Modeli množičnega vrednotenja so bili usklajeni z občinami. Za dokončno vzpostavitev množičnega vrednotenja nepremičnin je geodetska uprava po določilih Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin izvedla poskusni izračun vrednosti nepremičnin in o njem obvešča vse lastnike nepremičnin. Lastniki bodo lahko dali pripombe na uporabljene modele vrednotenja nepremičnin. Na podlagi zbranih pripomb bo geodetska uprava oblikovala dokončen predlog modelov. Modele množičnega vrednotenja bo določila Vlada Republike Slovenije z Uredbo. S prvim pripisom vrednosti vsem nepremičninam na podlagi sprejetih modelov bo dokončana vzpostavitev množičnega vrednotenja nepremičnin.

Kaj je vrednost nepremičnine?

Vrednost nepremičnine, s katero so seznanjeni vsi lastniki nepremičnin, je posplošena tržna vrednost nepremičnine. Izračunana je kot najboljši približek dejanske cene nepremičnin.

Cena nepremičnine je znesek denarja, za katerega konkretno nepremičnino ponujamo, kupujemo ali jo plačamo.

Vrednost nepremičnine ni točno določen znesek denarja, ampak se vedno ocenjuje in predstavlja oceno možne cene.

Tržna vrednost nepremičnine je »ocenjena cena« oz. znesek, ki bi ga bil pripravljen kupec plačati, prodajalec pa sprejeti pod tržnimi pogoji. Gre za najverjetnejšo ceno, ki jo lahko nepremičnina doseže na trgu na določen datum.

Posplošena tržna vrednost nepremičnine je določena na podlagi matematičnih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, ki upoštevajo tržne principe vrednotenja. Posplošena tržna vrednost je zapisana v registru nepremičnin.

Kako je izračunana posplošena tržna vrednost nepremičnin?

Posplošena tržna vrednost nepremičnin je izračunana na osnovi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin. Modeli vrednotenja povedo, katere lastnosti nepremičnin upoštevamo in koliko vplivajo na njihovo vrednost. Določeni so na podlagi sistematičnega spremljanja in analiziranja podatkov o dejansko doseženih cenah na trgu nepremičnin, podatkov o stroških in prihodkih, vezanih na nepremičnino, na podlagi socialno-ekonomskih ter drugih podatkov.

Modeli vrednotenja so sestavljeni iz vrednostnih con in vrednostnih ravni s pripadajočimi tabelami. Vrednostne cone predstavljajo vpliv lokacije na vrednost, vrednostne ravni s pripadajočimi vrednostnimi tabelami pa odražajo, koliko vplivajo drugi podatki na vrednost nepremičnine, ki se nahaja v določeni vrednostni coni. Modeli vrednotenja so posebej določeni za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin, npr. posebej za stanovanja, posebej za stanovanjske hiše, pisarne in podobno.

Postopek izračuna določa, kako se izračuna vrednost za vsako nepremičnino.

Za posamezno nepremičnino se najprej ugotovi, v katero skupino istovrstnih nepremičnin sodi. Za to skupino istovrstnih nepremičnin se na podlagi lokacije nepremičnine določi, v kateri vrednostni coni leži nepremičnina. Glede na podatke o nepremičnini se iz vrednostne tabele določijo podatki za izračun vrednosti nepremičnine. V samem izračunu se glede na lastnosti nepremičnin lahko poleg velikosti upoštevajo še nekatere druge lastnosti.

Dodatne informacije o postopku izračuna posplošene tržne vrednosti za posamezne nepremičnine so dostopne v metodološkem gradivu, ki je dostopno na spletni strani www.obvescanje.si. V gradivu so podrobneje obrazloženi posamezni modeli množičnega vrednotenja ter postopek izračuna vrednosti.

Koliko vplivajo podatki o nepremičnini na posplošeno tržno vrednost nepremičnine?

Najpomembnejši vpliv na vrednost nepremičnin za posamezno vrsto nepremičnine ima lokacija nepremičnine.

Na izračunano posplošeno vrednost ne vplivajo vsi podatki. Za poskusni izračun vrednosti so bili uporabljeni podatki, vodeni v registru nepremičnin, ki so navedeni na obvestilu pri nepremičnini. Za različne skupine istovrstnih nepremičnin so uporabljeni različni podatki. Če manjkajo ključni podatki o nepremičnini, vrednost ni izračunana.

Kolikšen je vpliv posameznih podatkov na posplošeno tržno vrednost, lahko prejemniki obvestil vidijo v spletni aplikaciji »OVN«.

Kdaj se posplošena tržna vrednost nepremičnine spremeni?

Posplošena tržna vrednost nepremičnine se spremeni, kadar se spremenijo podatki o nepremičnini, ki vplivajo na njeno vrednost (npr. sprememba uporabne površine stanovanja), ali se nepremičnina razdeli ali združi v nove nepremičnine (npr. delitev parcele na dve ali več novih parcel).

Cene nepremičnin se na trgu stalno spreminjajo. Upoštevanje »dnevnik« sprememb na posplošeno tržno vrednost ni možno. V množičnem vrednotenju nepremičnin se zato upoštevajo vrednosti, ki odražajo stanje na trgu na določen datum.

Zaradi gibanja cen nepremičnin je treba vrednosti usklajevati vsaj na določeno obdobje oziroma ob določeni stopnji spremembe. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa, da se bodo vrednosti posameznih istovrstnih nepremičnin na določenem območju spremenile takrat, ko se bodo cene teh nepremičnin na tem območju spremenile za več kot 10 odstotkov. Spremembe vrednosti nepremičnin bo objavila Vlada v obliki indeksov vrednosti nepremičnin.

Najmanj na vsaka štiri leta se bo za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin ponovil postopek množičnega vrednotenja. Na novo bodo oblikovani modeli vrednotenja, postopek izračuna, poskusni izračun vrednosti, seznanitev lastnikov, določitev novih modelov vrednotenja z uredbo Vlade in ponovni izračun in pripis vrednosti nepremičnin.

o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin zapisan na obvestilu o vrednosti nepremičnine. V času obveščanja bo vsak lastnik videl vrednost svoje nepremičnine v spletni aplikaciji »OVN«. Lastniki nepremičnin bodo lahko s spletno aplikacijo tudi pogledali, kako so spremenjeni podatki vplivali na poskusno izračunano vrednost nepremičnine.

Kako in kdaj bodo obravnavane pripombe na modele vrednotenja nepremičnin?

Množično vrednotenje nepremičnin temelji na obravnavi podobnih nepremičnin na območju, v katerem bi te nepremičnine na trgu nepremičnin dosegale podobno vrednost. Na enak način bodo obravnavane tudi pripombe lastnikov nepremičnin na poskusno izračunano vrednost. Samo ena pripomba na območju vrednostne cone na spremembo modelov ne more vplivati.

Zato bodo vse pripombe na modele vrednotenja nepremičnin, uporabljene pri poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin, obravnavane hkrati znotraj ene vrednostne cone. Pripombe bomo preverili in primerjali s konkretnimi analizami in obdelavami podatkov. V primeru, da bodo analize pokazale, da so pripombe na ocenjeno vrednost upravičene, bodo upoštevane tako, da bo spremenjena meja vrednostne cone in/ali zvišana ali znižana vrednostna raven.

Katero stanje trga nepremičnin je upoštevano pri prvem poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin?

Poskusno izračunane vrednosti nepremičnin, prikazane v obvestilu, odražajo stanje trga nepremičnin v Sloveniji na dan 1. 7. 2010.

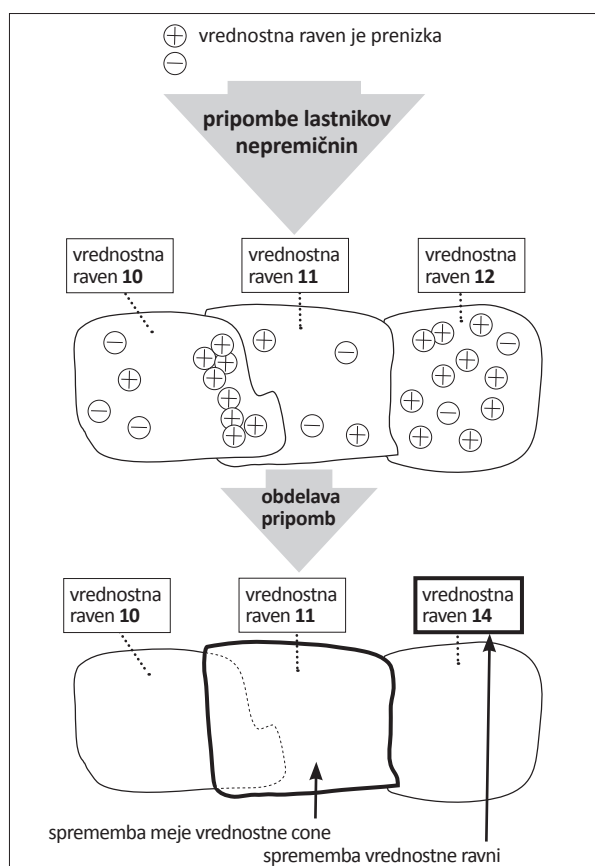
Kje in kdo lahko vidi podatek o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin?

Podatek o posplošeni tržni vrednosti bo zapisan v registru nepremičnin. Podatek o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin je javen, zato ga bo lahko videl kdorkoli za katerokoli nepremičnino.

Vpogled v podatke o posplošeni tržni vrednosti nepremičnine bo možen z uporabo javnega vpogleda **Portal Prostor** <http://e-prostor.gov.si/>.

Posplošena tržna vrednost nepremičnine bo vidna po zaključku obveščanja in po določitvi modelov vrednotenja nepremičnin z uredbo Vlade Republike Slovenije.

Do določitve modelov vrednotenja nepremičnin in končnega izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnin je podatek



Kako bodo dokončno določene vrednosti nepremičnin?

Geodetska uprava bo po zaključku seznanjanja lastnikov nepremičnin s poskusno izračunano vrednostjo vse pripombe obdelala ter po obdelavi ustrezno prilagodila meje vrednostnih con in pripisane vrednostne ravni. Modele vrednotenja nepremičnin bo z Uredbo določila Vlada Republike Slovenije. Po sprejemu Uredbe, bodo dokončno izračunane vrednosti vsem nepremičninam in pripisane v register nepremičnin.

Kako bodo lastniki nepremičnin obveščeni o tem, ali so bile pripombe na poskusno izračunano vrednost nepremičnin upoštevane?

Pripombe na poskusno izračunano vrednost nepremičnin ne bodo obravnavane posamezno, temveč bodo vse pripombe na istovrstne nepremičnine znotraj ene vrednostne cone obravnavane skupaj. Zato ni možno individualno obveščanje lastnikov o tem, kako je bila upoštevana posamezna pripomba posameznega lastnika. Lastniki nepremični bodo lahko prek javnega vpogleda **Portal Prostor** <http://e-prostor.gov.si/> pregledali vrednostne cone in vrednostne ravni, ki bodo oblikovane ob upoštevanju vseh pripomb in jih bo določila Vlada s sprejetjem Uredbe o določitvi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin.

Podatki o nepremičninah

Podatki o nepremičninah se vodijo v več evidencah: podatki o zemljiščih v zemljiškem katastru, podatki o stavbah in delih stavb v katastru stavb, podatki o lastništvu in drugih stvarnih pravicah v zemljiški knjigi. Vsi podatki o vseh nepremičninah pa so zbrani v registru nepremičnin.

Zemljiški kataster je evidenca podatkov o zemljiščih (parcelah). Za parcele se vodijo podatki o: številki parcele, meji, površini, lastniku, upravljavcu, dejanski rabi, površini zemljišča pod stavbo in številki stavb, ki so zgrajene na parceli, boniteti zemljišča, vrsti rabe, katastrski kulturi in razredu, pripadnost občini.

Kataster stavb je evidenca podatkov o stavbah. Podatki se vodijo po delih stavb (vsaka stavba ima vsaj en del stavbe). Za dele stavb se vodijo podatki o: številki stavbe, številki dela stavbe, lastniku, upravljavcu, legi in obliki, površini, dejanski rabi, številki stanovanja ali poslovnega prostora, številki parcele, na kateri stoji stavba, hišni številki oziroma naslovu. V katastru stavb niso evidentirane vse stavbe. Vpisane so samo stavbe, za katere je bila podana zahteva za vpis, in stavbe, za katere je bila že vpisana etažna lastnina v zemljiški

knjigi. Zanesljivi so podatki, za katere je bil vpis narejen na podlagi elaborata za vpis stavbe.

Podatki katastrov se spremenijo na zahtevo lastnika, ki ji je priložen elaborat geodetske storitve, ki ga proti plačilu izdela geodetsko podjetje ali projektant. Zahtevo vloži lastnik v geodetski pisarni, ki nato v upravnem postopku odloči o zahtevi lastnika.

V zemljiški knjigi so vpisani podatki o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. V zemljiški knjigi so vpisane le nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic. Stavbe so vpisane v zemljiško knjigo le, če je lastnik stavbe imetnik stavbne pravice, ter stavbe oziroma deli stavb, na katerih je vzpostavljena etažna lastnina. Podatke o lastniku, ki je vpisan kot imetnik lastninske pravice, se iz zemljiške knjige prevzema v zemljiški kataster in kataster stavb. Kadar stavba ni samostojen predmet stvarnih pravic, je v katastru stavb kot lastnik stavbe evidentiran lastnik parcele. Tako so običajno evidentirane enodružinske hiše, gospodarska poslopja ... Register nepremičnin je javna zbirka podatkov o vseh nepremičninah, ki odražajo dejansko stanje v naravi. V registru nepremičnin so prevzeti podatki popisa, podatki zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige in nekaterih drugih javnih evidenc, ter podatki, ki jih dnevno posredujejo lastniki nepremičnin. V registru nepremičnin so vpisani tudi podatki o osebah, ki so verjetno lastnik nepremičnine. Predvsem to velja za stanovanja in druge dele stavb, ki lastništva nimajo vpisanega v zemljiško knjigo.

Podatki o stavbah in delih stavb, ki so vpisani samo v registru nepremičnin, lastniku ne zagotavljajo pravne varnosti, saj ne predstavljajo podlage za vpisa lastništva v zemljiški knjigi.

Podatki v registru nepremičnin, ki niso prevzeti iz katastrov ali zemljiške knjige, niso povsem zanesljivi. V projektu obveščanja lastnikov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin, pa tudi kasneje, lahko prejemniki obvestil te podatke popravijo. Če Geodetska uprava Republike Slovenije ugotovi, da podatki ne izkazujejo dejanskega stanja, lahko takšne podatke spremeni.

II. PREVERITEV OBVESTILA, SPREMINJANJE PODATKOV IN POSREDOVANJE PRIPOMB

↑ Kaj naredite, ko prejmete obvestilo?

Če ste prejeli eno ali več obvestil o poskusnem izračunu vrednosti, vam svetujemo, da obvestilo preverite in posredujete spremembe podatkov in pripombe po korakih, navedenih v točki **1. Pregled obvestila po korakih**. Vedno nadaljujte z naslednjim korakom. Če niste prejeli nobenega obvestila, pa bi ga morali, ker ste lastnik vsaj ene nepremičnine, postopajte po postopku, opisanem pod točko **2. Kaj naredite, če ste lastnik ali solastnik dela stavbe, stavbe ali parcele, pa niste prejeli obvestila**.

1. Pregled obvestila po korakih

UREDITEV PODATKOV O LASTNIŠTVU

- 1. korak** Preverite, ali je obvestilo namenjeno vam – postopajte po postopku **3. Preverite, ali ste prejeli obvestilo, ki je namenjeno vam**.
- 2. korak** Preverite, če so pravilni podatki o prejemniku obvestila – postopajte po postopku **5. Preveritev in ureditev podatkov o prejemniku obvestila**.
- 3. korak** Preverite, ali so v obvestilu vpisane vse parcele, stavbe in deli stavb, katerih lastnik ali solastnik ste – postopajte po postopku **11. Ureditev podatka o lastništvu parcel, stavb in delov stavb**.
- 4. korak** Preverite, ali so za vsako nepremičnino vpisani vsi solastniki in če so solastniki pravi – postopajte po postopku **13. Ureditev podatkov o solastnikih**.

UREDITEV PODATKOV O NEPREMIČNINI

- 5. korak** Za vsako nepremičnino preverite, ali so popolni in pravilni podatki o parcelah, stavbah in delih stavb – postopajte po postopku **14. Spreminjanje podatkov o nepremičnini**.

PRIPOMBE NA MODELE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

- 6. korak** Posredujte pripombo na modele vrednotenja nepremičnin, če menite, da pri poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine ni bila upoštevana ustrezna vrednostna cona oziroma vrednostna raven – postopajte po postopku **17. Pripombe na modele vrednotenja nepremičnin**.

Prvi korak boste opravili le z vrnitvijo prejetega obvestila. Od drugega do četrtega koraka boste lahko nekatere spremembe uredili s posredovanjem obrazcev po pošti ali z uporabo spletne aplikacije »OVN«, za nekatere spremembe pa boste morali obiskati najbližjo geodetsko pisarno.

Peti in šesti korak pa lahko opravite s posredovanjem sprememb in pripomb z obrazci ali z uporabo spletne aplikacije »OVN«. Geodetske pisarne sprememb in pripomb ne bodo sprejemale!

Spreminjanje podatkov v registru nepremičnin ne pomeni spreminjanja podatkov v zemljiški knjigi. Svetujemo vam, da predlagate vpis enotne matične številke v zemljiško knjigo, če imate urejen vpis lastništva, oziroma da vpis lastništva uredite. Sprememba podatkov v zemljiški knjigi ne bo vplivala na trenutni pripis vrednosti. Bo pa zagotovila odpravo podobnih napak v bodoče.

2. Kaj naredite, če ste lastnik ali solastnik dela stavbe, stavbe ali parcele, pa niste prejeli obvestila?

Obiščite geodetsko pisarno. S seboj prinesete osebni dokument z EMŠO ali MŠ, če je lastnik pravna oseba, in dokazilo, da ste lastnik nepremičnin, za katere bi morali prejeti obvestilo, npr. kupoprodajno pogodbo, sklep o dedovanju ... Če takega dokazila nimate, s seboj prinesite podatek o številkah parcel, stavb in delov stavb, katerih lastnik ste. Če ne veste nobenih drugih števil, lahko stavbo najdemo po naslovu stavbe, stanovanje pa po številki stanovanja. Identifikacijske številke stavb, delov stavb in parcel lahko enostavno poiščete na javnem vpogledu v podatke o nepremičninah **Portal Prostor** <http://e-prostor.gov.si/>. Po predložitvi dokazil ali identifikacijskih oznak vaših nepremičnin boste pri uslužbencu geodetske pisarne prejeli kodo za spreminjanje podatkov in, če boste želeli, tudi izpis obvestila.

Obvestila niste prejeli zaradi enega od naslednjih razlogov:

- vaše obvestilo je bilo poslano na napačen naslov ali ni bilo poslano, ker so podatki o vašem naslovu nepopolni;
- vaše obvestilo ni bilo poslano, ker še niste vpisani kot lastnik nepremičnine v registru nepremičnin;
- vaša nepremičnina še ni evidentirana v registru nepremičnin.

Če imate lastništvo parcele, stavbe ali dela stavbe že vpisano v zemljiško knjigo, je verjetno nepopoln ali napačen vaš naslov, ki je vpisan v register nepremičnin. Če ste nepremičnino kupili in se še niste vpisali v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, je v zemljiški knjigi vpisan drug lastnik parcele, stavbe ali dela stavbe, zato je obvestilo dobil zemljiškoknjižni lastnik. Če boste ob obisku geodetske pisarne s seboj prinesli dokazilo (npr. kupoprodajno pogodbo), da ste lastnik nepremičnine, boste v register nepremičnin vpisani kot lastnik nepremičnine in, če boste želeli, boste po pošti prejeli obvestilo.

Če parcela, stavba ali del stavbe še ni evidentirana v registru nepremičnin, vas ni bilo možno o ničemer obvestiti. Nepremičnino morate vpisati v katastre oziroma v register nepremičnin. Po 103. členu Zakona o evidentiranju nepremičnin ste dolžni posredovati podatke o neevidentirani nepremičnini.

Kako je evidentirana stavba, del stavbe ali parcela in kdo je vpisan kot njen lastnik, lahko preverite s pomočjo javnega vpogleda v podatke o nepremičninah na **Portal Prostor** <http://e-prostor.gov.si/>. Podatki o lastniku, ki je fizična oseba, so v javnem vpogledu vidni le, če je lastnik vpisan v zemljiško knjigo. Če je oseba kot lastnik vpisana samo v register nepremičnin, podatki o tej osebi niso javno dostopni.

3. Preverite ali ste prejeli obvestilo, ki je namenjeno vam

Preverite, ali je prejeto obvestilo namenjeno vam. Praviloma lahko to preverite že iz imena prejemnika obvestila na ovojnici, ne da bi obvestilo odpirali.

Obvestilo je ustrezno poslano, če:

- ste lastnik ali eden od solastnikov nepremičnin, ki so navedene na obvestilu;
- je vaša vsaj ena od parcel, stavb ali delov stavb, navedenih na obvestilu;
- je naslovnik mladoletna ali pokojna oseba, ki ima oziroma je imela stalno prebivališče na vašem naslovu;
- ste oseba, ki je naslednik ukinjene pravne osebe.

Če je obvestilo ustrezno poslano, nadaljujte z naslednjim korakom, opisanem v postopku **1. Pregled obvestila po korakih**.

Če ugotovite, da obvestilo ni namenjeno vam, postopajte po postopku, opisanem pod točko **4. Kaj naredite, če ste prejeli obvestilo, ki ni namenjeno vam**.

4. Kaj naredite, če ste prejeli obvestilo, ki ni namenjeno vam?

Če ste prejeli obvestilo, ki ni namenjeno vam, poznate pa pravi naslov, popravite vpisani naslov in poleg vpišete pravi naslov in obvestilo brez dodatne znamke oddajte v poštni nabiralnik.

Če osebe ne poznate, prečrtajte naslov in pod naslov napišete »neznan«. Če veste, da je oseba pokojna in niste njen dedič niti ne poznate dedičev, prečrtajte naslov in pod naslov napišite »pokojni«. Če se je naslovnik odselil, pa ne poznate njegovega novega naslova, prečrtajte naslov, pod naslov napišite »preseljen«. Obvestilo brez dodatne znamke oddajte v poštni nabiralnik.

5. Preveritev in ureditev podatkov o prejemniku obvestila

Preverite, če so podatki o prejemniku obvestila pravilni. Prejemnik obvestila je oseba, ki je v registru nepremičnin vpisana kot lastnik nepremičnine.

Če imate vse svoje parcele, stavbe in dele stavb evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb in lastništvo vpisano v zemljiško knjigo, ste stalno prijavljeni na kraju bivanja in imate v zemljiški knjigi ime, priimek in naslov enak, kot je vpisan v register prebivalstva, ali ste pravna oseba in ste vpisani v poslovni register z enakimi podatki, kot so vpisani v zemljiški knjigi, ste dobili le eno obvestilo. Žal tako urejenega stanja nimajo vsi lastniki nepremičnin. Zato so lahko v registru nepremičnin podatki o istem lastniku vpisani različno ali napačno. Razlogi za to so pojasnjeni v

točki **6. Napačni in različni podatki o lastniku**. Posledica je, da ste dobili več obvestil, obvestilo z napačnimi podatki ali pa obvestila sploh niste dobili.

Če ste prejeli eno ali več obvestil z napačno vpisanimi podatki o lastniku, uredite podatke po postopku, opisanem pod točko **7. Nepravilno ime, priimek ali naziv pravne osebe, nepravilen naslov prejemnika obvestila**. Pravilnost podatkov o prejemniku obvestila preverite tudi v primeru, ko je obvestilo poslano na mladoletne osebe, pokojne osebe ali ukinjene pravne osebe.

Če ste na vaš naslov prejeli obvestilo za mladoletno osebo, ki je lastnik nepremičnine, ravnajte po postopku, opisanem pod točko **8. Ureditev podatkov o lastniku, ki je mladoletna oseba, in vpis zakonitega zastopnika**.

Če ste na vaš naslov prejeli obvestilo za pokojno osebo, ki je lastnik nepremičnine, ravnajte po postopku, opisanem pod točko **9. Ureditev podatkov o lastniku, ki je pokojna oseba, in vpis dediča**.

Če ste na vaš naslov prejeli obvestilo za ukinjeno pravno osebo, ki je lastnik nepremičnine, ravnajte po postopku opisanem pod točko **10. Ureditev podatkov o lastniku, ki je ukinjena pravna oseba, in vpis pravnega naslednika**.

Če niste prejeli nobenega obvestila, pa bi ga morali, ker ste lastnik vsaj ene nepremičnine, postopajte po postopku, opisanem pod točko **2. Kaj naredite, če ste lastnik ali solastnik dela stavbe, stavbe ali parcele, pa niste prejeli nobenega obvestila**.

Ko uredite podatke o prejemniku obvestila, nadaljujte z naslednjim korakom, opisanem v postopku **1. Pregled obvestila po korakih**.

6. Napačni in različni podatki o lastniku

V zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin so lastniki praviloma vpisani z EMŠO iz registra prebivalstva, oziroma z MŠ pravne osebe iz poslovnega registra. Če to ni bilo možno, je bila lastniku določena posebna »fiktivna matična številka«, ki je različna od enotne matične številke občana oziroma matične številke pravne osebe. V takih primerih, kljub temu da gre za isto osebo, lastnika, ki je pri eni nepremičnini vpisan s pravo matično številko in pri drugi s fiktivno matično številko, obravnavamo kot različni osebi.

Če so podatki o naslovu za lastnika, vpisanega s fiktivno matično številko, pravilni, ste dobili eno ali več obvestil. Če naslov ni pravilen, je bilo obvestilo posredovano na napačen naslov. Če je naslov neobstoječ ali pomanjkljiv, obvestilo ni bilo poslano.

Razlogov za napačno evidentiranje podatkov o lastniku je več. Najpogostejši razlog je, da lastniki še niso uredili lastništva v zemljiški knjigi ali da podatki, vpisani v zemljiški knjigi, ne omogočajo enolične identifikacije lastnika.

S popravo podatkov v procesu obveščanja, kot je navedeno v nadaljevanju, boste lahko popravili podatke v registru nepremičnin. Na podlagi vašega predloga bomo vpisali pravo matično številko.

7. Nepravilno ime, priimek ali naziv pravne osebe, nepravilen naslov prejemnika obvestila

Če ste prejeli eno ali več obvestil in je na enem ali več obvestilih nepravilno ime, priimek ali naziv pravne osebe ali naslov prejemnika obvestila, boste to popravili s prvo prijavo v spletno aplikacijo »OVN« ali s spremembo podatkov na obrazcu, ki ga boste posredovali po pošti. Ob prvi prijavi v spletni aplikaciji »OVN« boste vnesli kodo za spreminjanje podatkov za posamezno obvestilo in svoj EMŠO ali MŠ pravne osebe, ki bo kot lastnik vpisana v register nepremičnin.

Če ste prejeli več obvestil, boste pri naslednjih prijavah v spletno aplikacijo »OVN« z vnosom kode za spreminjanje podatkov iz katerega koli obvestila in svoje EMŠO ali MŠ lahko urejali podatke o vseh vaših nepremičninah.

Če boste spremembe podatkov posredovali z obrazcem po pošti, boste poleg kode za spreminjanje podatkov vpisali tudi EMŠO ali MŠ pravne osebe, ki bo kot lastnik vpisana v register nepremičnin.

S tem postopkom bo v registru nepremičnin za vse vaše parcele, stavbe in dele stavb vpisana vaša prava matična številka. Podatek o imenu, priimku in naslovu bo za fizično osebo prevzet iz registra prebivalstva. Prevzet bo stalni in ne začasni naslov. Na ta naslov bodo posredovana tudi vsa nadaljnja obvestila, predvidena v procesu obveščanja.

Za pravne osebe bo prevzet naslov iz poslovnega registra. Z ureditvijo podatkov o lastniku boste zagotovili pravilen zapis vaših podatkov v registru nepremičnin, zemljiškem katastru in katastru stavb. Parcele, stavbe in deli stavb bodo pravilno sestavljeni v nepremičnine. V nekaterih primerih bo to povzročilo ponovno sestavljanje nepremičnine in ponoven, pravilnejši izračun vrednosti nepremičnine.

8. Ureditev podatkov o lastniku, ki je mladoletna oseba, in vpis zakonitega zastopnika

Spremembe podatkov o nepremičninah in pripombe na modele vrednotenja lahko v imenu mladoletne osebe posreduje njegov zakoniti zastopnik.

Kot zakoniti zastopnik se vpišete tako, da ob prijavi v spletno aplikacijo »OVN« ali na **vsakem** obrazcu, s katerim sporočite spremembe, vpišete: kodo za spreminjanje podatkov, EMŠO mladoletne osebe, ki je lastnica nepremičnine, svojo EMŠO kot predlagatelja sprememb in označite status lastnika: b – mladoletna oseba.

Če boste podatke spreminjali v spletni aplikaciji »OVN«, se boste pri naslednjih prijavah kot predlagatelj sprememb prijavili le s kodo za spreminjanje podatkov in svojo EMŠO.

Za vsako mladoletno osebo je lahko določen le en predlagatelj sprememb. Vedno bo kot predlagatelj upoštevan le prvi pravilno vneseni zakoniti zastopnik.

Če za mladoletno osebo, ki je lastnica nepremičnin, niste prejeli obvestila, se morate osebno zglasiti v geodetski pisarni. Pri tem smiselno upoštevajte postopek, opisan pod točko **2. Kaj naredite, če ste lastnik ali solastnik dela stavbe, stavbe ali parcele, pa niste prejeli obvestila.** Na podlagi predloženih dokumentov bo kot lastnik vpisana mladoletna oseba, vi pa kot predlagatelj sprememb.

Če so v registru nepremičnin nepravilni podatki o mladoletni osebi, ki je lastnica nepremičnine, boste te podatke popravili z vnosom pravilne EMŠO mladoletne osebe že ob vpisu zakonitega zastopnika. Tako kot za ostale lastnike bodo tudi za mladoletne osebe podatki o imenu, priimku in naslovu prevzeti iz registra prebivalstva.

9. Ureditev podatkov o lastniku, ki je pokojna oseba in vpis dediča

Če je prejemnik obvestila pokojna oseba, bo obvestilo poslano na zadnji znani naslov pokojne osebe. V primeru še neizvedenih postopkov dedovanja je to edini način, da dediči, ki še niso v zemljiški knjigi vpisani kot lastniki nepremičnin, uredijo podatke o parceli, stavbi ali delu stavbe, katerih lastnik je bila pokojna oseba.

Spremembe podatkov o nepremičninah in pripombe na modele vrednotenja, kadar je lastnik pokojna oseba, daje eden od dedičev.

Kot dedič se vpišete tako, da ob prijavi v spletno aplikacijo »OVN« ali na **vsakem** obrazcu, s katerim sporočite spremembe, vpišete: kodo za spreminjanje podatkov, EMŠO pokojne osebe, ki je lastnica nepremičnine, svojo EMŠO ali MŠ kot predlagatelja sprememb in označite status lastnika: c – pokojna oseba. Če EMŠO pokojne osebe ne poznate, EMŠO lastnika ne vpišete, morate pa označiti status lastnika.

Za vsako pokojno osebo je lahko določen le en predlagatelj sprememb. Vedno bo kot predlagatelj upoštevan le prvi pravilno vneseni dedič.

Če za pokojno osebo, ki je lastnica nepremičnin, niste prejeli obvestila, se morate osebno zglasiti v geodetski pisarni. Pri tem smiselno upoštevajte postopek, opisan pod točko **2. Kaj naredite, če ste lastnik ali solastnik dela stavbe, stavbe ali parcele, pa niste prejeli obvestila.** Na podlagi predloženih dokumentov bo kot lastnik vpisana pokojna oseba, vi pa kot predlagatelj sprememb.

Če so v registru nepremičnin nepravilni podatki o pokojni osebi, ki je lastnica nepremičnine, boste te podatke popravili z vnosom pravilne EMŠO pokojne osebe že ob vpisu dediča. Tako kot za ostale lastnike bodo tudi za pokojne osebe podatki o imenu, priimku in naslovu prevzeti iz registra prebivalstva.

Če je dedič pravna oseba, je postopek popolnoma enak, le da namesto EMŠO vnesete matično številko pravne osebe.

10. Ureditev podatkov o lastniku, ki je ukinjena pravna oseba, in vpis pravnega naslednika

Če je prejemnik obvestila ukinjena pravna oseba, bo obvestilo poslano na zadnji znani naslov ukinjene pravne osebe. Podatke lahko spreminja pravna ali fizična oseba, ki je naslednica ukinjene pravne osebe.

Kot pravni naslednik se vpišete tako, da ob prijavi v spletno aplikacijo »OVN« ali na **vsakem** obrazcu, s katerim sporočite spremembe, vpišete: kodo za spreminjanje podatkov, MŠ ukinjene pravne osebe, ki je lastnica nepremičnine, svojo MŠ ali EMŠO kot predlagatelja sprememb in označite status lastnika: d – ukinjena pravna oseba.

Če boste podatke spreminjali v spletni aplikaciji »OVN«, se boste pri naslednjih prijavah kot predlagatelj sprememb prijavi le s kodo za spreminjanje podatkov in svojo MŠ ali EMŠO.

Za vsako ukinjeno pravno osebo je lahko določen le en predlagatelj sprememb. Vedno bo kot predlagatelj upoštevan le prvi pravilno vneseni pravni naslednik.

Če za ukinjeno pravno osebo, ki je lastnica nepremičnin, niste prejeli obvestila, se morate osebno zglasiti v geodetski pisarni. Pri tem smiselno upoštevajte postopek, opisan pod točko **2. Kaj naredite, če ste lastnik ali solastnik dela stavbe, stavbe ali parcele, pa niste prejeli obvestila.** Na podlagi predloženih dokumentov bo kot lastnik vpisana ukinjena pravna oseba, vi pa kot predlagatelj sprememb.

Če so v registru nepremičnin nepravilni podatki o ukinjeni pravni osebi, ki je lastnica nepremičnine, boste te podatke popravili z vnosom pravilne MŠ ukinjene pravne osebe že ob vpisu zakonitega zastopnika. Podatki o nazivu in naslovu bodo za ukinjene pravne osebe prevzeti iz poslovnega registra.

11. Ureditev podatkov o lastništvu parcel, stavb in delov stavb

Na obvestilu so navedene vse parcele, stavbe in deli stavb, pri katerih ste v registru nepremičnin vpisani kot lastnik ali solastnik. Preverite, ali so v obvestilu vpisane vse parcele, stavbe in deli stavb, katerih lastnik ali solastnik ste oziroma če ste lastnik ali solastnik vseh parcel, stavb in delov stavb, vpisanih v obvestilu.

Na obvestilu lahko manjkajo nekatere parcele, stavbe in deli stavb, ki so v vaši lasti. Na obvestilih ni podatkov o parcelah, stavbah ali delih stavb, ki še niso vpisane v register nepremičnin, ter tistih, ki so sicer vpisane v register nepremičnin, vendar je bilo obvestilo za te parcele, stavbe in dele stavb poslano na napačen naslov ali sploh ni bilo poslano, ker so nepopolni podatki o vašem naslovu ali pa še niste vpisani kot lastnik nepremičnine.

Manjkajoče parcele, stavbe ali dele stavb lahko vpišete po postopku **2. Kaj naredite, če ste lastnik ali solastnik dela stavbe, stavbe ali parcele, pa niste prejeli obvestila.**

Na obvestilu so lahko navedene parcele, stavbe in deli stavb, ki niso v vaši lasti. Če so na obvestilu navedene parcele, stavbe ali deli stavb, ki niso vaša last, postopate po postopku, opisanem pod točko **12. Kako se izbrišete kot lastnik parcele, stavbe, dela stavbe.**

Po ureditvi lastništva nadaljujte z naslednjim korakom, opisanem v postopku pod točko **1. Pregled obvestila po korakih.**

12. Kako se izbrišete kot lastnik parcele, stavbe, dela stavbe

Če ste v registru nepremičnin vpisani kot lastnik parcele, stavbe ali dela stavbe, dejansko pa to ni več ali nikoli ni bila vaša last, lahko predlagate, da se vas kot lastnika izbriše. Lahko tudi predlagate, da se namesto vas vpiše drug lastnik. Izbrišete se lahko le z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali pa morate obiskati geodetsko pisarno.

S spletno aplikacijo »OVN«:

- se lahko brišete kot lastnik ali solastnik nepremičnine, če ste vpisani kot lastnik samo v registru nepremičnin in niste vpisani v zemljiški knjigi;
- predlagate, da se namesto vas vpiše drug lastnik ali solastnik. Vpis novega lastnika lahko predlagate le, če poznate njegov EMŠO ali MŠ, če je predlagani lastnik pravna oseba. Predlagani lastnik/solastnik bo dobil novo obvestilo za nepremičnino, na kateri je predlagana sprememba lastništva.

Če boste obiskali geodetsko pisarno, prinesite s seboj dokazilo, da niste več lastnik ali solastnik nepremičnine. Če ste na nepremičnini kot lastnik vpisani pomotoma, dokazila ne potrebujete. Če boste predlagali namesto sebe vpis drugega lastnika, morate poznati njegovo EMŠO oziroma MŠ.

Po ureditvi lastništva nadaljujte z naslednjim korakom, opisanem v postopku pod točko **1. Pregled obvestila po korakih.**

13. Ureditev podatkov o solastnikih

Preverite, ali so na posamezni nepremičnin vpisani vsi solastniki oziroma če katera od vpisanih oseb ni solastnik. V obvestilu so na koncu zapisa o nepremičnini navedeni solastniki. Če je solastnikov več kot 10, je namesto imen solastnikov izpisano pojasnilo: Zaradi velikega števila solastnikov so podatki vidni le v spletni aplikaciji »OVN«. Če se s podatki o vpisanih solastnikih ne strinjate, morate obiskati geodetsko pisarno in predložiti dokazilo o tem, katere osebe bi morale biti solastniki.

Geodetska uprava bo na podlagi dokazil brisala le solastnike, ki so vpisani samo v registru nepremičnin in niso vpisani v zemljiški knjigi. Solastnike, ki so vpisani v zemljiški knjigi, geodetska uprava lahko le zamenja z drugimi solastniki in jih vpiše v register nepremičnin.

Po ureditvi podatkov o solastnikih nadaljujte z naslednjim korakom, opisanem pod točko **1. Pregled obvestila po korakih.**

14. Spreminjanje podatkov o nepremičnini

Spreminjate in dopolnjujete lahko podatke o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so v vaši lasti. To so podatki o parcelah, stavbah in delih stavb, ki so izpisani na enem ali več obvestilih, ki ste jih prejeli.

Če menite, da v obvestilu o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin navedeni podatki o nepremičnini ne izkazujejo dejanskega stanja:

- za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v zemljiškem katastru in katastru stavb, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, sprožite postopek evidentiranja sprememb podatkov o nepremičnini v zemljiškem katastru in katastru stavb. Teh podatkov v obveščanju ne morete spreminjati, za spremembo morate naročiti ustrezen elaborat spremembe pri geodetskem podjetju.

Ti podatki so na obvestilu izpisani z odebeljenim besedilom:

neto tlorisna površina²⁹: 114 m².

- za podatke o nepremičnini, ki se vodijo v registru nepremičnin, izpolnite Obrazec A, B, C ali D in ga po pošti posreduje geodetski upravi ali spremenite podatke z uporabo aplikacije »OVN«.

Ti podatki so na obvestilu izpisani z normalnim besedilom:

uporabna površina³⁰: 114 m².

Če o nepremičnini manjka podatek, je namesto podatka izpisana oznaka »NP« (ni podatka):

uporabna površina³⁰: NP m².

Če je vrednost podatka nič (0) je ta vrednost izpisana:

uporabna površina³⁰: 0 m².

Podatki, ki vplivajo na vrednost nepremičnin so na obvestilu izpisani s poševnim tekstom:

dejanska raba¹⁴: hiša 1110001.

Če ti podatki manjkajo ali so nepravilni jih morate obvezno dopolniti oziroma spremeniti. Po določitvi Zakona o evidentiranju nepremičnin mora lastnik, uporabnik ali najemnik nepremičnine ali upravnik stavbe poslati pravilne in popolne podatke (tretji odstavek 103. člena).

Vsi podatki na obvestilu so oštevilčeni z nadpisano številko pri opisu podatka:

kopalnica²³: da

Nadpisana številka je številka podatka. Številka podatka povezuje obvestilo, brošuro, obrazce za spremembo, spletno aplikacijo »OVN«. V brošuri je v poglavju III. OPIS PODATKOV IN NAČINI SPREMINJANJA pod to številko naveden opis podatka, možni načini spreminjanja podatkov in morebitne posebnosti ali omejitve pri spreminjanju podatkov.

23 Kopalnica

Kopalnica v stanovanju je prostor s kado ali prho, v katerem sta napeljana vodovod in kanalizacija.

Podatek o tem, ali je v stanovanju kopalnica, lahko spremenite z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali ga posredujete na **Obrazcu A.**

Z isto številko so podatki označeni tudi v spletni aplikaciji »OVN«.

23) Kopalnica? da ne

Ista številka je uporabljena tudi v obrazcih za spreminjanje podatkov.

23) Kopalnica? da ne

Če boste spremembe in dopolnitve podatkov posredovali na obrazcih, najprej preglejte podatke o nepremičnini, izpisane na obvestilu. Če naletite na podatek, s katerim se ne strinjate, ali podatek še ni bil evidentiran, najprej preberite opis v brošuri, nato določite pravo vrednost podatka, izberite ustrezen obrazec in pravilen podatek vpišite v polje, oštevilčeno s številko podatka. Kako izberete obrazec in kako izpolnite obrazec, je opisano v postopku **16. Spreminjanje podatkov z obrazci**.

Če boste za spreminjanje podatkov uporabili spletno aplikacijo »OVN«, neposredno v aplikaciji preglejte podatke o nepremičnini. Če naletite na podatek, s katerim se ne strinjate, najprej preberite opis v brošuri in določite pravo vrednost. Za vnos pravilne vrednosti sledite navodilom v aplikaciji. Kako se prijavite v aplikacijo, je opisano v postopku **15. Spreminjanje s spletno aplikacijo »OVN«**. Po ureditvi podatkov o nepremičninah nadaljujte z naslednjim korakom, opisanem pod točko **17. Pripombe na modele vrednotenja nepremičnin**.

15. Spreminjanje podatkov s spletno aplikacijo »OVN«

Spletna aplikacija »OVN« lastnikom nepremičnin omogoča enostavno pregledovanje podatkov o njihovih nepremičninah, spreminjanje podatkov o nepremičninah in posredovanje pripomb na uporabljene modele vrednotenja nepremičnin. Z aplikacijo lahko lastniki pregledujete vnese spremembe in pripombe. Aplikacija omogoča pregled spremenjenih podatkov v obveščanju.

V času obveščanja bo spletna aplikacija »OVN« delovala nad posebno bazo podatkov, zato z aplikacijo spremenjeni podatki ne bodo vidni v javnem vpogledu Geodetske uprave Republike Slovenije.

Aplikacija je dostopna prek spletnega naslova **www.obvescanje.si**.

Če ste prejeli obvestilo in ste lastnik nepremičnine, se prvič prijavite v spletno aplikacijo »OVN« tako, da vnesete:

- kodo za spreminjanje podatkov, ki ste jo prejeli na obvestilu o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin,
- EMŠO oziroma MŠ, če je lastnik nepremičnine pravna oseba,
- če to aplikacija zahteva, označite status lastnika: a – predlagatelj (ta status pomeni, da lastnik sam predlaga spremembe).

Če je lastnik nepremičnine mladoletna oseba, pokojna oseba ali ukinjena pravna oseba in boste spreminjali podatke kot njegov zakoniti zastopnik, dedič ali pravni naslednik, se prvič prijavite v spletno aplikacijo »OVN« tako, da vnesete:

- kodo za spreminjanje podatkov, ki ste jo prejeli na obvestilu o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin,
- EMŠO oziroma MŠ lastnika nepremičnine, obvezno

morate vnesti EMŠO mladoletne osebe, za pokojno osebo ali ukinjeno pravno osebo, za katero ne poznate matične številke, le-te ni potrebno vnesti,

- označite status lastnika: b – mladoletna oseba, c – pokojna oseba ali d – ukinjena pravna oseba,
 - vaš EMŠO oziroma vašo MŠ kot predlagatelja sprememb.
- Če ste prejeli več obvestil za sebe ali za mladoletno osebo, pokojno osebo ali ukinjeno pravno osebo, morate prvo prijavo v spletno aplikacijo izvesti za vsako obvestilo posebej. Pri vseh naslednjih prijavah v aplikacijo se boste prijavili le s kodo za spreminjanje podatkov in svojo EMŠO oziroma MŠ. V aplikaciji so dostopna le opozorila glede delovanja same aplikacije, medtem ko je za vsa vsebinska pojasnila treba uporabljati pričujočo brošuro.

Prejemnikom obvestil priporočamo uporabo spletne aplikacije »OVN«, saj omogoča, da se na enostaven, pregleden in hiter način, brez ročnega izpolnjevanja obrazcev, pregleduje in po potrebi spremeni podatke, posreduje predloge ali pripombe.

16. Spreminjanje podatkov z obrazci

Spremembe podatkov o nepremičninah lahko lastniki nepremičnin posredujejo na obrazcih, ki so priloga te brošure. Če potrebujete večje število obrazcev, jih lahko sami fotokopirate, lahko jih natisnete neposredno s spletne strani **www.obvescanje.si**, dobite pa jih lahko tudi v vseh geodetskih pisarnah.

Obrazci za spreminjanje podatkov so namenjeni le spremembam. Podatkov o nepremičninah, navedenih na obvestilu, s katerimi se strinjate, ni treba vpisovati na obrazce.

Izbira obrazca

Podatke o nepremičninah lahko spreminjate z naslednjimi obrazci:

Obrazec A za posredovanje sprememb podatkov o stanovanjih,
Obrazec B za posredovanje sprememb podatkov o nestanovanjskih delih stavb,
Obrazec C za posredovanje sprememb podatkov o stavbi,
Obrazec D za posredovanje sprememb podatkov o parcelah.

Izbira Obrazca A ali B je odvisna od dejanske rabe dela stavbe (glej poglavje III – opis podatkov št. 14). Za vse dejanske rabe v skupini Stanovanje in Hiša (od 1122101 do vključno 1212001) spremembe sporočite na Obrazcu A, za vse ostale pa na Obrazcu B. Če boste dejansko rabo dela stavbe spremenili, morate upoštevati novo vpisano dejansko rabo in izbrati pravilen obrazec. Če dejanske rabe ne spreminjate, pri izbiri obrazca upoštevajte tisto, ki je napisana na obvestilu.

Kdo lahko izpolnjuje obrazce?

Obrazce praviloma izpolni prejemnik obvestila – lastnik. V kolikor je prejemnik obvestila mladoletna, umrla ali ukinjena pravna oseba, obrazec izpolni predlagatelj (zakoniti zastopnik, dedič ali pravni naslednik).

Katere spremembe bodo upoštevane, če je nepremičnina v lasti dveh ali več solastnikov?

Kadar je nepremičnina v lasti več oseb – solastnikov, lahko spremembe posredujejo vsi solastniki nepremičnin. Upoštevane pa bodo samo spremembe tistega solastnika, ki bodo prve vnesene v bazo obveščanja. Zato svetujemo, da se v primeru solastništva solastniki predhodno dogovorite, kdo od vas bo posredoval spremembe.

Kdo lahko izpolni Obrazec C za posredovanje sprememb podatkov o stavbi, ki je v etažni lastnini?

Izjema je le spreminjanje podatkov o stavbi, ki je v etažni lastnini.

ne, vrsta najema³³: stanovanje ni v najemu, ali je v stanovanju prijavljena dejavnost³⁵: ne

Podatki o stavbi¹¹ **267**, v kateri je del stavbe: tip stavbe⁴⁶: samostojna stavba, število etaž⁴⁷: 12, številka pritlične etaže⁴⁸: 3, leto izgradnje⁴⁹: 1977, leto obnove strehe⁵⁰: NP, leto obnove fasade⁵¹: NP, vrsta ogrevanja⁵³: centralno ogrevanje, vodovod⁶⁵: da, električna⁵⁶: da, telefon⁵⁷: da, kanalizacija⁵⁸: da, kabelska TV⁶⁰: ne, vplivno območje⁶⁷: bližina ceste 1. ali 2. reda do 50 m, parcele, na katerih stoji stavba⁶⁸: 574/4

Vrednost je določena po modelu⁷⁸: 100 % HIŠ, vrednostna raven⁷⁹: 15

PARCELA⁶⁹ **574/4**: delež lastništva¹⁵ 1/2,

V primeru večstanovanjskih stavb ali stavb z več poslovnimi deli podatke o stavbi kot pooblaščenec etažnih lastnikov v skladu s Stanovanjskim zakonom – SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 – ZVKSE, 47/2006 – ZEN, 45/2008 – ZVEtL, 57/2008 in 90/2009) spreminja upravnik stavbe. Upravnik stavbe spreminja podatke o stavbi samo z uporabo spletne aplikacije »OVN«. Če upravnik ni določen ali ni znan, lahko podatke o stavbi posreduje lastnik katerega koli dela stavbe z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali z Obrazcem C. Na Obrazcu C je treba navesti tudi številko dela stavbe, ki je v lasti posredovalca podatkov, saj lahko podatke o stavbi posreduje le lastnik dela stavbe v tej stavbi. Če je predlagatelj lastnik več delov stavbe v stavbi, navede le eno številko dela stavbe.

Izpolnjevanje obrazcev

Na vsakem obrazcu, ki ga posredujete, morate obvezno izpolniti podatke, ki omogočajo identifikacijo. Ti podatki so posebej označeni. Če obvezni podatki ne bodo popolni in pravilni, nobena sprememba iz obrazca ne bo upoštevana. Zato vas prosimo, da ste pri izpolnjevanju teh podatkov pazljivi. Geodetska uprava bo preverila, ali EMŠO ali MŠ obstaja, ali je predlagatelj polnoletna fizična oseba ali obstoječa pravna oseba, pravilnost kode za spreminjanje podatkov in pravilnost povezave med kodo in EMŠO/MŠ in nepremičnino, za katero predlagatelj sporoča spremembo, zares obstaja.

Pravila za izpolnjevanje posameznih polj v obrazcih in primeri za izpolnjevanje obrazcev so v Prilogi s praznimi obrazci.

Vračanje obrazcev

Izpolnjene obrazce pošljete na naslov: Geodetska uprava Republike Slovenije, poštni predal 494, 1001 Ljubljana, v ovojnici, ki je priložena obvestilu. Pošiljanje obvestil v priloženi ovojnici je brezplačno.

17. Pripombe na modele vrednotenja nepremičnin

Če na podlagi prejetega obvestila o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin in javno razgrnjenih podatkov o modelih vrednotenja nepremičnin menite, da pri poskusnem izračunu nepremičnine ni bila upoštevana ustrezna vrednostna raven oziroma vrednostna cona, lahko podate pripombe za preveritev modelov vrednotenja.

V obvestilu je za vsako nepremičnino navedena poskusno izračunana posplošena tržna vrednost in podatki o uporabljenem modelu vrednotenja. Pripombe na modele vrednotenja morate posredovati za vsako nepremičnino posebej.

Za vsako nepremičnino, navedeno v obvestilu, posredujete pripombo, ali je uporabljena vrednostna raven previsoka ali prenizka. Za tiste nepremičnine, pri katerih na uporabljene modele vrednotenja nimate pripomb, pripomb ne posredujete.

Vaše pripombe na vrednostno raven bo geodetska uprava pri pripravi končnega modela vrednotenja nepremičnin obravnavala kot predlog za spremembo vrednostne ravni za vrednostno cono ali spremembo meje vrednostne cone. Kdo lahko posreduje pripombe na modele vrednotenja? Pripombe lahko posreduje vsak prejemnik obvestila. Če je nepremičnina v solastnini, lahko pripombe posredujejo vsi solastniki. V analizi bodo upoštevane vse pripombe. Če je prejemnik obvestila mladoletna, umrla ali ukinjena pravna oseba, pripombe posreduje predlagatelj (zakoniti zastopnik, dedič ali pravni naslednik).

Pripombe na modele vrednotenja lahko posredujete: z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali po pošti na

Obrazcu E pripombe na modele vrednotenja.

Če uporabljate spletno aplikacijo »OVN«, lastnikom nepremičnin priporočamo, da posredujete pripombe na modele vrednotenja po tem, ko ste uredili tiste podatke o svojih nepremičninah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin.

Izpolnjevanje Obrazca E

Na vsakem obrazcu, ki ga posredujete, morate obvezno izpolniti podatke, ki omogočajo identifikacijo. Ti podatki so posebej označeni. Če obvezni podatki ne bodo popolni in pravilni, pripomba ne bo upoštevana. Zato vas prosimo, da ste pri izpolnjevanju teh podatkov pazljivi. Geodetska uprava bo preverila, ali EMŠO ali MŠ obstaja, ali je predlagatelj polnoletna fizična oseba ali obstoječa pravna oseba, pravilnost kode za spreminjanje podatkov in pravilnost povezave med kodo, številko obvestila in številko nepremičnine iz obvestila.

Pravila za izpolnjevanje posameznih polj v obrazcih in primeri za izpolnjevanje obrazcev so v Prilogi s praznimi obrazci.

Vračanje obrazcev

Izpolnjene obrazce pošljete na naslov: Geodetska uprava Republike Slovenije, poštni predal 494, 1001 Ljubljana, v ovojnici, ki je priložena obvestilu. Pošiljanje obrazcev v priloženi ovojnici je brezplačno.

III. OPIS PODATKOV IN NAČINI SPREMINJANJA

01 Številka obvestila

Številka obvestila je računalniško določena številka Obvestila o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin. Če je za isto nepremičnino izpisano več obvestil (v primeru solastništva), imajo ta obvestila različne številke. Številke obvestila ne morete spreminjati. Številko obvestila uporabljate za posredovanje pripomb na modele vrednotenja, če jih sporočite na obrazcu po pošti.

02 Prejemnik obvestila

Prejemnik obvestila je fizična ali pravna oseba, ki je kot lastnik ali solastnik vpisana v register nepremičnin pri vseh nepremičninah, ki so navedene v obvestilu.

Podatki o imenu in priimku ali nazivu lastnika in podatki o naslovu so v primeru, da je lastnik vpisan v register nepremičnin s pravo matično številko, prevzeti iz registra prebivalstva oziroma iz poslovnega registra. Teh podatkov ne morete spreminjati v okviru obveščanja lastnikov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin. Na upravni enoti morate prijaviti pravo prebivališče oziroma spremembo naslova pravne osebe na točkah VEM (<http://evem.gov.si/evem/infoVstopneTocke.evem>).

Po izvedeni spremembi v registru prebivalstva oziroma poslovnem registru bo sprememba prevzeta tudi v register nepremičnin.

03 EMŠO ali MŠ lastnika nepremičnine

EMŠO je enotna matična številka občana. MŠ je matična številka pravne osebe. Pri sporočanju sprememb s spletno aplikacijo ali z obrazcem in pri urejanju lastništva v geodetskih pisarnah morate obvezno vpisati EMŠO oziroma MŠ lastnika nepremičnine. Edina izjema so pokojne osebe in ukinjene pravne osebe, ki niso imele določene matične številke. V teh primerih ne vpišete podatka o EMŠO ali MŠ lastnika.

Lastnik nepremičnine je lastnik parcele, stavbe ali dela stavbe, ki je v registru nepremičnin evidentiran kot lastnik. Za parcele se v register nepremičnin evidentira podatek o lastniku iz zemljiškega katastra. V zemljiškem katastru pa je podatek o lastniku prevzet iz zemljiške knjige.

Za stavbe in dele stavb, ki so vpisane v katastru stavb, se v registru nepremičnin evidentira podatek o lastniku iz katastra stavb. Za stavbe in dele stavb, vpisane v kataster stavb, se podatek o lastniku prevzame iz zemljiške knjige, kadar je tam evidentirana lastninska pravica na stavbi (stavbna pravica) ali delu stavbe (etažna lastnina), oziroma se prevzame podatek o lastniku parcele, na kateri stavba stoji, če stavba ni samostojen predmet stvarnih pravic.

Za stavbe z več deli, ki so vpisane v kataster stavb, ni pa za njih v zemljiški knjigi vzpostavljena etažna lastnina, so v registru nepremičnin vpisani verjetni lastniki, evidentirani na podlagi elaborata za vpis stavbe v kataster stavb.

Če stavba oziroma deli stavb niso evidentirani v katastru stavb, je v registru nepremičnin vpisana oseba, ki je bila kot verjetni lastnik evidentirana v popisu nepremičnin, ne

glede na to, kdo je lastnik parcele, na kateri stavba stoji.

Če je bil s popisom nepremičnin evidentiran en lastnik stavbe oziroma isti lastnik za vse dele stavbe in se je v zemljiški knjigi po popisu spremenilo lastništvo na parceli, na kateri stavba stoji, se je v register nepremičnin kot lastnik evidentiral nov lastnik parcele iz zemljiške knjige.

Če je lastnik parcele iz zemljiškega katastra ali lastnik stavbe ali dela stavbe iz katastra stavb neznan, ali je neznano njegovo bivališče, je lahko geodetska uprava kot podatek o lastniku nepremičnine v registru nepremičnin evidentirala podatek tudi iz drugih zbirk podatkov oziroma na podlagi terenskega ogleda.

V registru nepremičnin so kot lastniki vpisane tudi osebe, ki so s pravnim poslom pridobile nepremičnino, vendar sprememba lastništva še ni bila vpisna v zemljiško knjigo. Taki vpisi so za nepremičnine, za katere so lastniki vpisani v zemljiško knjigo, možni le ob predložitvi dokaza o pravnem poslu (npr. kupoprodajna pogodba).

Če lastnika dela stavbe ni bilo možno ugotoviti na nobenega od opisanih načinov, je v register nepremičnin vpisan »neznan lastnik z neznanim naslovom«.

V registru nepremičnin se lahko kot podatek o lastniku nepremičnine evidentira podatek o osebi, ki geodetski upravi to sporoči v postopku obveščanja, opisanem v točki 5. Preveritev in ureditev podatkov o prejemniku obvestila na strani 12.

04 Status lastnika

Pri sporočanju sprememb z obrazcem morate obvezno označiti status lastnika nepremičnine.

Lastnik nepremičnine je lahko: a) predlagatelj, b) mladoletna oseba, c) pokojna oseba, d) ukinjena pravna oseba. Lastnik nepremičnine je v večini primerov tudi predlagatelj sprememb. V tem primeru obkrožite status lastnika a) predlagatelj. EMŠO ali MŠ predlagatelja ni potrebno vpisati, saj je enak, kot je že vpisan za lastnika.

Če predlagatelj sprememb ni lastnik nepremičnine, obkrožite ustrezen status lastnika.

05 EMŠO ali MŠ predlagatelja sprememb

Obvezno vpišete EMŠO ali MŠ predlagatelja, če je status lastnika b) mladoletna oseba, c) pokojna oseba ali d) ukinjena pravna oseba.

Če je lastnik polnoletna fizična oseba ali obstoječa pravna oseba, mora biti predlagatelj sama. Če je status lastnika a – predlagatelj, EMŠO ali MŠ predlagatelja ni potrebno izpolniti. Če bo v tem primeru predlagatelj druga oseba, bo predlog zavržen.

06 Naslov prejemnika obvestila

Naslov prejemnika obvestila je praviloma naslov stalnega prebivališča ali sedeža lastnika nepremičnine.

Za fizične osebe, ki imajo v registru nepremičnin vpisan EMŠO, je podatek o imenu, priimku in naslovu prevzet iz registra prebivalstva.

Za pravne osebe, ki imajo v registru nepremičnin vpisano matično številko, je podatek o podjetju in naslovu prevzet iz poslovnega registra.

Za upravljavce nepremičnin v državni lasti in lasti lokalnih skupnosti, ki so vpisani v registru nepremičnin, sta naziv in naslov prevzeta iz seznama upravljavcev.

Za fizične in pravne osebe, ki v registru nepremičnin nimajo vpisane EMŠO oziroma MŠ, se podatki o imenu in naslovu prevzamejo iz baze lastnikov, ki jo vodi geodetska uprava. Če v registru nepremičnin niste vpisani z EMŠO ali MŠ za pravne osebe, podatke o naslovu lahko spremenite posredno tako, da sporočite pravo EMŠO oziroma MŠ po postopku **7. Nepravilno ime, priimek ali ime pravne osebe, nepravilen naslov prejelnika obvestila** na strani 13.

07) Koda za spreminjanje podatkov

Koda za spreminjanje podatkov omogoča skupaj z matično številko lastnika oziroma predlagatelja sprememb posredovanje sprememb podatkov in pripomb na modele vrednotenja ter varen dostop in uporabo spletne aplikacije »OVN«, s pomočjo katere lahko pregledujete svoje podatke, podate pripombo na modele vrednotenja ter spreminjate podatke o nepremičninah.

Kode za spreminjanje podatkov sami ne morete spreminjati. Prepišite jo iz obvestila.

08) Solastniki

Če je pri nepremičnini, ki je navedena na obvestilu, v registru nepremičnin vpisanih več solastnikov, so na obvestilu navedeni vsi solastniki z imenom in priimkom ali imenom pravne osebe. Če je solastnikov več kot deset, je namesto imen solastnikov izpisano pojasnilo: »Zaradi velikega števila solastnikov so podatki o solastnikih vidni v spletni aplikaciji 'OVN'«.

09) Vrednost nepremičnine

Navedena je poskusno izračunana posplošena tržna vrednost nepremičnine v evrih. Vrednosti nepremičnine neposredno ne morete spreminjati. Lahko spreminjate le podatke o nepremičnini, ki vplivajo na izračun.

Če so podatki o stavbi, delu stavbe ali parceli, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, nepravilni, je nepravilno izračunana tudi vrednost nepremičnine. Če nekateri ključni podatki manjkajo (na primer površina), vrednost nepremičnine ni izračunana. Namesto vrednosti je na obvestilu besedilo »Vrednost ni izračunana!« in opozorilo, zakaj vrednost nepremičnine ni izračunana. V teh primerih popravite nepravilne podatke oziroma dopolnite manjkajoče podatke o parcelah ali delih stavb. Obvezno morate izpolniti tiste podatke, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. V obvestilu so ti podatki označeni s *poševno pisavo*, npr

uporabna površina³⁰: NP.

Podatki, ki vplivajo na vrednost glede na uporabljen model vrednotenja, so prikazani tudi v tabeli »Podatki, uporabljeni za izračun vrednosti po modelih vrednotenja za stavbe in za zemljišča« na strani 32 in 33.

Če uporabljate spletno aplikacijo »OVN«, bo vrednost nepremičnine s spremenjenimi podatki o nepremičnini ponovno izračunana praviloma naslednji dan. Če boste

spremembe podatkov sporočili z obrazcem, bo vrednost nepremičnine ponovno izračunana šele po obdelavi podatkov. Podatki o novi vrednosti nepremičnine bodo dostopni v začetku leta 2011.

Če se z vrednostjo nepremičnine zaradi uporabljene vrednostne cone oziroma vrednostne ravni ne strinjate, lahko posredujete pripombo na uporabljene modele vrednotenja s spletno aplikacijo »OVN« ali na Obrazcu E, ki ga pošljete na naslov Geodetska uprava Republike Slovenije, poštni predal 494, 1001 Ljubljana.

10) Nepremičnina v katastrski občini/Šifra katastrske občine

Navedeni so zaporedna številka nepremičnine na obvestilu ter šifra in ime katastrske občine, v kateri se nahaja nepremičnina.

Nepremičnina je lahko samostojno zemljišče (ena ali več parcel), zemljišče s pripadajočimi sestavinami (npr. parcela z enodružinsko hišo), stavba (npr. stavba s stavbno pravico) ali del stavbe (npr. stanovanje).

Zaporedna številka nepremičnine se nanaša vedno samo na konkretno obvestilo. Zaporedna številka nepremičnine je pomembna pri posredovanju pripomb na uporabljene modele vrednotenja nepremičnin, če pripombe pošljete po pošti. Zaporedno številko nepremičnine vedno uporabljajte skupaj s številko obvestila.

Vse številke parcel, stavbe in delov stavb so določene v okviru katastrske občine. Zato morate te številke vedno uporabljati skupaj s šifro katastrske občine.

Zaporedne številke in podatka o katastrski občini ne morete spreminjati.

11) Številka stavbe

Številka stavbe je identifikacijska oznaka stavbe. Določena je v okviru katastrske občine.

Stavba je objekt, v katerega lahko človek vstopi in je namenjen njegovemu stalnemu in začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njeno substanco.

Številko stavbe določi geodetska uprava. Sami je ne morete določiti, spremeniti ali ukiniti.

Na obvestilu so za stavbe navedeni podatki pri delih stavb, ker ima vsaka stavba vsaj en del stavbe.

Številko stavbe morate uporabljati skupaj s šifro katastrske občine: 17-203 je številka stavbe 203 v katastrski občini Šalovci, ki ima šifro 17.

12) Številka dela stavbe

Številka dela stavbe je identifikacijska oznaka dela stavbe. Določena je v okviru stavbe.

Del stavbe je skupina prostorov, ki so lahko predmet samostojnega pravnega prometa.

Vsaka stavba ima najmanj en del stavbe. Običajno ima enostanovanjska stavba en del stavbe. Večstanovanjske stavbe pa najmanj toliko delov stavbe, kot je stanovanj.

Številko dela stavbe določi geodetska uprava. Sami je ne morete določiti, spreminjati ali ukiniti.

Številka dela stavbe ni vedno enaka številki stanovanja ali številki poslovnega prostora.

Če so na obvestilu navedeni podatki za dele stavb, ki niso v vaši lasti, ali na obvestilu manjkajo podatki za dele stavb, ki so v vaši lasti, ravnajte po postopku **11. Ureditev podatkov o lastništvu parcel, stavb in delov stavb** na strani 14.

Številko dela stavbe morate vedno uporabljati skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe: 17-203-1 je del stavbe 1 v stavbi 203 v katastrski občini Šalovci, ki ima šifro 17.

14) Dejanska raba dela stavbe

Dejanska raba dela stavbe je določena glede na prevladujočo rabo dela stavbe. Podatki o dejanski rabi dela stavbe so določeni po metodološkem navodilu geodetske uprave »Razvrstitev vrste prostorov glede na namen uporabe«, objavljenem na spletnih straneh geodetske uprave <http://www.gu.gov.si/> → Zakonodaja → Zakon o evidentiranju nepremičnin. Dejansko rabo dela stavbe lahko spremenite, če je v obvestilu navedena dejanska raba, ki ne odraža dejanske rabe dela stavbe, ali dejanska raba dela stavbe še ni določena ali pa je določena pomanjkljivo. Pri določitvi ali spreminjanju dejanske rabe lahko uporabite le enega izmed opisov, navedenih v »Šifrantu dejanske rabe delov stavb« na straneh 28 do 31. S spremembo dejanske rabe dela stavbe se lahko spremeni model, po katerem je bila vrednotena vaša nepremičnina. Dejansko rabo dela stavbe lahko spremenite z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali jo posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B. Pri spremembi dejanske rabe morate biti pozorni na ustrezno izbiro obrazca, če spremembe posredujete po pošti. Izbira obrazcev je opisana v točki **16. Spreminjanje podatkov z obrazci** na strani 16.

15) Delež lastništva

Če so parcela, stavba ali del stavbe v lasti več oseb, so te osebe solastniki. Za vsakega lastnika oziroma solastnika je določeno, v kakšnem deležu je lastnik. Delež posameznega solastnika je prikazan z ulomkom. Če je lastnik samo eden, je delež lastništva 1/1. Če je solastnikov več, bi morala biti vsota deležev vseh solastnikov 1.

Iz različnih vzrokov so deleži lastništva pogosto nepravilni. Nepravilno je lahko zapisan tudi delež lastništva, kadar je lastnik ena oseba. Za nepremičnine, za katere deleža lastništva ne boste uredili, bodo pri nadaljnji uporabi podatkov deleži vedno izračunani v enakih deležih vsem vpisanim solastnikom.

Delež lastništva lahko spreminjate v spletni aplikaciji »OVN« ali z obiskom geodetske pisarne. Sprememba deleža lastništva z obrazcem po pošti ni možna.

Če je nepremičnina v lasti enega lastnika, lahko le-ta spreminja delež lastništva, če je ta nepravilen (različen od 1/1).

Če je nepremičnina v solastnini, lahko delež lastništva uredi:

- kdor koli od solastnikov z obiskom geodetske pisarne, če predloži dokazilo o deležih vseh solastnikov;
- aktivni solastnik z uporabo spletne aplikaciji »OVN«. Kdo je aktivni solastnik, je pojasnjeno na strani 35.

V spletni aplikaciji »OVN« je dopuščen vnos poljubnega deleža. Aplikacija le opozori, kadar vsota deležev ni enaka ena.

Svetujemo, da se solastniki o ureditvi podatkov o parcelah, stavbah ali delih stavb, ki so v solastnini, in o tem, kdo bo aktivni solastnik, predhodno dogovorite.

16) Naslov

Naslov je podatek o naslovu stavbe. Če lastnik nima prijavljenega bivališča na naslovu stavbe, sta naslov prejemnika obvestila in naslov stavbe različna!

Naslov stavbe je ime naselja, ime ulice (če ima naselje ulični sistem), hišna številka, dodatek k hišni številki, pošta in poštna številka. Stavba ima lahko enega ali več naslovov ali pa naslova nima (npr. garaže, gospodarska poslopja ...). Če ima stavba več naslovov, se naslov določi stanovanju oziroma poslovnemu prostoru.

Naslova stavbe oziroma dela stavbe ne morete sami določiti ali spreminjati. V rednem postopku lahko na geodetski upravi predlagate določitev hišne številke za stavbo, ki naslova še nima, ali predlagate določitev naslova stanovanju oziroma poslovnemu prostoru, če naslov še ni pripisan ali je pripisan nepravilen naslov.

17) Številka stanovanja/številka poslovnega prostora

Številka stanovanja in poslovnega prostora je namenjena označitvi stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi. Številke stanovanj in poslovnih prostorov so določene neodvisno od števil delov stavb in se lahko razlikujejo od števil delov stavbe.

Številka stanovanja oziroma poslovnega prostora je določena v stavbah, ki imajo dve ali več stanovanj oziroma poslovnih prostorov. Če je v stavbi samo eno stanovanje (npr. enodružinska hiša) ali samo en prostor, številka stanovanja oziroma poslovnega prostora ni potrebna niti določena in zato na obvestilu ni prikazana.

Če je vaše stanovanje oziroma poslovni prostor označeno z označbo, na kateri je številka stavbe in številka stanovanja oziroma številka poslovnega prostora, bi morala biti na obvestilu izpisana enaka številka.

Če so številke na označbi in obvestilu različne ali številka stanovanja oziroma poslovnega prostora ni določena in označena, se obrnite na upravnika stavbe ali predstavnika lastnikov. Le-ta bo številke stanovanj ali poslovnih prostorov uredil za vsa stanovanja ali poslovne prostore v stavbi na geodetski upravi. Številke stanovanja ali poslovnega prostora sami ne morete določiti ali spreminjati.

18) Upravnik/MŠ upravnika

Upravnike imajo stavbe z več deli stavbe: večstanovanjske stavbe ali stavbe z več poslovnimi deli.

Podatek o upravniku stavbe lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN«, na Obrazcu A ali Obrazcu B tako, da vnesete matično številko upravnika. Matična številka upravnika je izpisana na računih, ki vam jih posreduje vaš upravnik za obratovalne stroške in stroške upravljanja.

19) Številka etaže

S številko etaže označimo etažo, v kateri se nahajajo stanovanje, poslovni prostor ali drug del stavbe. Če del stavbe leži v več etažah, se za številko etaže vpiše etaža, v kateri je glavni vhod v del stavbe.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B. Številka etaže ni vedno enaka številki nadstropja.

20 Ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah?

Stanovanjski prostori (sobe, kuhinja, stranišče, kopalnica ...) se lahko nahajajo v dveh ali več etažah. Takšna stanovanja so najbolj pogosta v eno ali dvodružinskih hišah, lahko pa so tudi v blokih.

Pripadajoči tehnični prostori, ki predstavljajo svoj del v okviru večstanovanjske stavbe, kot so garaža, klet, shramba itd., ter se nahajajo najpogosteje v drugih etažah, se ne štejejo za stanovanjske prostore. Če so v drugih etažah samo ti prostori, stanovanje ni v dveh ali več etažah.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B.

21 Lega dela stavbe v stavbi

Lega dela stavbe je določena glede na glavni vhod v stavbo in vhod v del stavbe. Če se del stavbe nahaja v več etažah, se lega dela stavbe določi glede na glavni vhod v del stavbe. Če ima stavba več vhodov, se lega dela stavbe določi glede na glavni vhod v stavbo. Pri legi stanovanja ne upoštevajte drugih prostorov, ki pripadajo stanovanju in niso namenjeni bivanju (npr. klet, garaža).

Lega dela stavbe je lahko:

- pritličje, če se del stavbe nahaja v etaži, v kateri je glavni vhod v stavbo;
- klet, če je del stavbe v etaži, nižji od pritličja;
- mansarda, če je stanovanje zgrajeno pod strešno konstrukcijo;
- nadstropje, če je del stavbe v etaži nad pritličjem in ni mansardno;
- drugo, če stanovanja ni možno razvrstiti v nobeno od predhodno naštetih leg.

Če je lega dela stavbe »nadstropje«, je obvezen podatek tudi številka nadstropja. Številka nadstropja je lahko katera koli vrednost med 1 in 99.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B.

22 Kuhinja

Kuhinja je poseben prostor ali del prostora, ki je namenjen kuhanju in pripravi hrane.

Podatek o tem, ali je v stanovanju kuhinja, lahko spremenite z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu A.

23 Kopalnica

Kopalnica v stanovanju je prostor s kadjo ali prho, v katerem sta napeljana vodovod in kanalizacija.

Podatek o tem, ali je v stanovanju kopalnica, lahko spremenite z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu A.

24 Stranišče

Stranišče je poseben prostor v stanovanju, lahko je del kopalnice ali del drugega prostora v stanovanju in je priključen na kanalizacijo.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu A.

25 Atrij

Stanovanje ima atrij, če mu pripada zemljišče, ki je fizično povezano s stanovanjem in je namenjeno individualni uporabi.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B.

26 Število sob

Soba je prostor, namenjen za stanovanje, ki je od drugih prostorov stanovanja ločen z zidovi, ima neposredno dnevno svetlobo in najmanj 6 m² površine.

V število sob ne vključite garaže, kuhinje, kopalnice in stranišča. Če se kuhinja nahaja v večjem prostoru, ki se uporablja tudi v druge namene (npr. dnevna soba, soba), se ta prostor šteje za sobo. Pri določitvi števila sob se upošteva tudi sobe, namenjene izključno opravljanju dejavnosti.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu A.

27 Leto obnove oken

Letnica, ko je bila na delu stavbe zamenjana ali obnovljena večina oken. Če je obnova potekala postopoma, se navede letnica, ko je bil obnovljen pretežni del oken.

Leto obnove oken lahko spremenite z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali podatek posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B.

28 Leto obnove inštalacij

Letnica, ko sta bili v delu stavbe zamenjani ali obnovljeni vsaj dve od glavnih inštalacij (voda, kanalizacija, električna, ogrevanje).

Leto obnove inštalacij lahko spremenite z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali podatek posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B.

29 Neto tlorisna površina

Neto tlorisna površina dela stavbe je seštevek površin vseh prostorov dela stavbe (npr. površine vseh sob, stopnišč, kopalnic, poslovnih prostorov, balkonov, ipd.). Površina je izražena v m² in zaokrožena na eno decimalno mesto.

Neto tlorisno površino določite po navodilih »Določitev neto tlorisne in uporabne površine dela stavbe« na strani 34.

Neto tlorisno površino lahko spreminjate, če še ni bila vpisana z rednim postopkom v kataster stavb. Spreminjate jo lahko z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali jo posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B.

30 Uporabna površina

Uporabna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. Površina je izražena v m² in zaokrožena na eno decimalno mesto.

Uporabno površino določite po navodilih »Določitev neto tlorisne in uporabne površine dela stavbe« na strani 34.

Uporabno površino lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali jo posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B.

31) Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju, in njihova površina

Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju, so določeni glede na dejansko uporabo. Prostori so v isti stavbi kot stanovanje in so namenjeni individualni uporabi. Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju in so hkrati en del stavbe, so lahko v isti ali različnih etažah kot stanovanje (npr. nedokončani prostori v zgornji etaži enodružinske hiše). Raba prostora se določi po njegovi pretežni rabi.

Za naslednje prostore, ki pripadajo stanovanju, je določena tudi pripadajoča neto tlorisna površina, izražena v m², zaokrožena na eno decimalno mesto: odprta terasa, zaprta terasa, odprt balkon, zaprt balkon, odprta loža, zaprta loža, drvarnica, kurilnica, klet, shramba, sušilnica, pralnica, garaža. Za naslednje prostore je določeno le, ali pripadajo stanovanju (brez podatka o površini):

- delavnica, prostor, namenjen shranjevanju in delu z orodjem, opravljanju vzdrževalnih hišnih del;
- podstrešje, podstrešni prostor, ki se ne uporablja za bivanje ali opravljanje dejavnosti;
- stopnišče, prostor, kjer se nahajajo stopnice in/ali dvigalo in služi kot povezava med etažami;
- nedokončani prostor je prostor, ki izpolnjuje vsaj dva od naslednjih pogojev: nima možnosti ogrevanja, nima izdelanih podov, ometi so grobi ali jih ni, inštalacije niso dokončane, strop, ki meji na streho, ni dokončan;
- drugo, prostor, ki ni razvrščen v enega od prej navedenih (npr. kolesarnica, ki ni v skupni rabi).

Podatke o prostorih in pripadajočih površinah lahko spreminjate z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali jih posredujete na Obrazcu A.

Primer sporočanja sprememb na Obrazcu A

Lastnik je prejel na obvestilu naslednje podatke:

drugi prostori, ki pripadajo stanovanju, in njihova površina³¹: drvarnica: 8,4 m²; odprta terasa: 15,6 m²

Dejansko stanje v naravi: stanovanju pripada odprta terasa s površino 12,6 m² in klet s površino 3,2 m², stanovanje nima drvarnice

Spremembe podatkov na Obrazcu A:

31) Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju			
odprta terasa	☒ da	ne	12,6 m ²
odprt balkon	☐ da	ne	
odprta loža	☐ da	ne	
drvarnica	☐ da	☒ ne	
klet, shramba	☒ da	ne	3,2 m ²
garaža	☐ da	ne	

32) Ali se stanovanje uporablja v počitniške namene?

Stanovanje, ki se ne uporablja za stalno bivanje, se pa uporablja za počitniške namene, počitek in rekreacijo. Tako stanovanje je lahko v počitniški hiši, vili, družinski hiši, majhni leseni hiši, zidanici, večstanovanjski stavbi ipd.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu A.

33) Vrsta najema

Vrsta najema je podatek o tem, ali je stanovanje v najemu, in če je, v kakšni vrsti najema. Najem je način razmerja med stanovalcem in lastnikom. Če je sklenjena pogodba oz. se plačuje najemnina, je vrsta najema: tržno najemno stanovanje, službeno najemno stanovanje, namensko najemno stanovanje ali neprofitno najemno stanovanje. Če stanovanje uporablja lastnik, stanovanje ni v najemu. Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali posredujete na Obrazcu A.

34) Parkirni prostor in število parkirnih mest

Parkirni prostor je rezerviran prostor za parkiranje motornega vozila: v samostojni zaklenjeni garaži, kot parkirno mesto v stavbi ali kot parkirno mesto na prostem. Za vsako vrsto parkirnih mest je navedeno celo število parkirnih mest.

Če za stanovanje ali poslovni prostor niso stalno rezervirani parkirni prostori, parkirno mesto ni zagotovljeno. Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu A ali Obrazcu B.

35) Ali je v stanovanju prijavljena dejavnost?

V stanovanju je prijavljena dejavnost, če je ta prijavljena na naslovu stanovanja.

Število sob za opravljanje dejavnosti

Prikazuje se število sob, ki se v celoti ali delno uporabljajo izključno za opravljanje dejavnosti.

Površina, namenjena izključno za opravljanje dejavnosti
Površina v stanovanju, ki je namenjena izključno za opravljanje dejavnosti, tudi v primeru, ko to ni cela soba. Površina, namenjena izključno za opravljanje dejavnosti, je izražena v m² in zaokrožena na eno decimalno mesto.

Podatke lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu A.

36) Talna obloga

Talne obloge so lahko: tekstilne obloge, navaden leseni pod, parket, naravni kamen, betonski tlak, asfalt, industrijski tlak, laminat, PVC-pod, ploščice ali drugo. Označen je material, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih tal. Če sta uporabljena dva ali več materialov v enakem razmerju, se označi samo enega od materialov. Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

37) Stenska obloga

Stenske obloge so lahko: ometane in opleskane stene, lesena obloga, ploščice, brez ometa ali drugo. Označen je material, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih sten v prostorih. Če sta uporabljena dva ali več materialov v enakem razmerju, je naveden samo eden od materialov.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

38 Obdelava stropa

Obdelava stropa je lahko: brez stropne konstrukcije, neobdelan strop, ometan in opleskan strop, spuščen strop, drugo. Označen je material, ki je v največji površini uporabljen za vrhnji sloj obdelanih stropov v prostorih. Če sta uporabljena dva ali več materialov v enakem razmerju, je naveden samo eden od materialov.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo OVN ali podatke posredujete na Obrazcu B.

39 Izložbeno okno

Del stavbe ima izložbeno okno, če ima zastekljen prostor za prikaz npr. prodajnih predmetov (npr. v trgovinah, obrtnih delavnicah, lekarnah ipd.) in je to okno usmerjeno neposredno na ulico oziroma peščevo površino.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

40 Vhod z ulice

Del stavbe ima vhod z ulice, če ima vhod neposredno z ulice, ceste, dvorišča ali druge prometne javne površine. Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

41 Klima

Klima v nestanovanjskem delu pomeni stalno nameščeno klimatsko napravo ali posebno napeljavo za hlajenje/ogrevanje prostora ali več nameščenih lokalnih klimatskih naprav, ki ohlajajo ali ogrevajo večino prostora.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

42 Dodatna izolacija

Dodatna izolacija, je lahko: posebna toplotna izolacija ali posebna zvočna izolacija. Del stavbe je lahko brez posebnih izolacij. Prikazuje se prevladujoči material, ki je v največji površini uporabljen kot dodatna izolacija.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

43 Višina etaže

Višina etaže je razdalja od gotovih tal do stropa oziroma do nosilne konstrukcije, če ni stropa. Če ima del stavbe poševen strop, se za višino etaže določi najnižja višina etaže. Višina etaže je izražena v m in zaokrožena na eno decimalno mesto.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

44 Razdalja med nosilnimi elementi

Razdalja med nosilnimi elementi je najkrajša razdalja med nosilnimi elementi, izražena v metrih, zaokrožena na eno decimalno mesto.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

45 Prostornina

Prostornina dela stavbe je vsota prostornin vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe, in je izražena v m³ zaokrožena na eno decimalno mesto.

Prostornina prostorov se izračunana kot zmnožek neto tlorisne površine in svetle višine prostora.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu B.

46 Tip stavbe

Tip stavbe opisuje lego stavbe glede na druge stavbe. Lega stavba je lahko samostoječa stavba, dvojček, vmesna vrstna stavba ali pa krajna vrstna stavba.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

47 Število etaž

Etaža je del stavbe med dvema stropoma oziroma med tlemi in stropom. Stavba ima vsaj 1 etažo. Kot etaža se šteje:

- vsaka medetaža, razen medetaža, ki je namenjena samo stopnišču ali podestu stopnišča,
- če višina etaže preseže 1,6 metra in je namenjena bivanju, se šteje kot samostojna etaža (npr. nizka podstrešja s poševnimi stropi),
- če je višina etaže v delu, ki omogoča gibanje (v širini enega metra) v stojni višini in ni namenjena bivanju, se tudi šteje kot samostojna etaža.

Etaže se šteje od najnižje etaže od 1 naprej. Število etaž ni enako številu nadstropij.

Podstrešni prostor v stavbah, ki je namenjen samo za vzdrževanje strešne konstrukcije, se ne glede na višino ne šteje kot samostojna etaža.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

48 Številka pritlične etaže

To je številka etaže, v kateri se nahaja glavni vhod v stavbo. Glavni vhod je največkrat uporabljen vhod v stavbo. Če ima stavba samo eno etažo nad površjem, je ta etaža pritlična etaža. Če je glavni vhod v stavbo v medetaži, ki je stopnišče, je številka pritlične etaže prva višja etaža v izhodu iz tega stopnišča. V stavbi, ki ima več glavnih vhodov v različnih nivojih, je pritlična etaža najnižji glavni vhod.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

49 Leto izgradnje

Leto izgradnje stavbe je leto, ko je bila stavba zgrajena (izdano uporabno dovoljenje, zaključek del do faze, ko se je stavba začela uporabljati ali je bila njena uporaba mogoča, večja prenova – po poškodovanju, ali leto izgradnje prizidka, če je le-ta večji od osnovne stavbe). Za stavbe, za katere nimamo razpoložljive dokumentacije, je podana najbolj verjetna ocenjena letnica starosti stavbe.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

50 Leto obnove strehe

Streha je obnovljena, če je zamenjan pretežni del strešne kritine ali pretežni del njene nosilne konstrukcije. Če je obnova potekala postopoma, velja letnica, ko je bil skupaj obnovljen pretežni del.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

51 Leto obnove fasade

Fasada je obnovljena, če je obnovljen pretežni del fasade na stavbi kot skupek vgrajenih izolacij in njenih zaščitnih elementov. Če obnova poteka postopoma, velja letnica, ko je skupaj obnovljen pretežni del.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

52 Material nosilne konstrukcije

Material nosilne konstrukcije je material okvira stavbe oziroma nosilnih zidov. Prikazan je prevladujoč material nosilne konstrukcije. Material nosilne konstrukcije je lahko:

- opeka, če so nosilne stene stavbe iz opeke,
- beton, železobetonski, če so nosilne stene ali okvir stavbe pretežno iz betona oziroma železobetona (sem sodijo tudi betonski zidaki),
- kamen, če so nosilne stene oziroma zidovi iz kamna,
- les, če so nosilne stene oziroma okvir iz lesa,
- kombinacija različnih materialov, če v nosilni konstrukciji ni možno določiti prevladujočega materiala,
- kovinska konstrukcija, če je nosilna konstrukcija jeklena,
- montažna gradnja, če so vse etaže brez spodnje etaže zgrajene z montažnim materialom,
- drug material, če je nosilna konstrukcija iz materiala, ki ni naveden v zgornji klasifikaciji.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

53 Vrsta ogrevanja

Vrsta ogrevanja je prevladujoči način ogrevanja stavbe. Ogrevanje v stavbi je lahko:

- daljinsko ogrevanje: stavba prejema toplotno energijo iz toplotne ali kotlarne, ki oskrbuje mesto ali neko območje;
- centralno ogrevanje: stavba ima centralno kurilno napravo ali lastno kotlovnico za celotno stavbo; lahko gre za centralno etažno ogrevanje ali centralno ogrevanje znotraj enega stanovanja;
- drugo ogrevanje: stavba je ogrevana, vendar to ogrevanje ni daljinsko ali centralno, je pa eno ali več lokalnih grelnih teles (npr. peči v posameznih sobah);
- ni ogrevanja: v stavbi ni nikjer ogrevanja.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

54 Dvigalo

Stavba ima dvigalo, če je v stavbi dvigalo za prevoz oseb in tovora.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

55 Vodovod

Stavba je priključena na vodovod, če je v stavbi priključek na vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

56 Električna

Stavba je priključena na električno omrežje, če je v stavbi priključek na električno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

57 Telefon

Stavba ima telefonski priključek, če je v stavbi priključek na stacionarno telefonsko omrežje, tudi če se priključek ne uporablja.

Podatke o obstoju telefonskega priključka lahko spremenite, z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

58 Kanalizacija

Stavba je priključena na kanalizacijsko omrežje, če je v stavbi priključek na kanalizacijsko omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

59 Plin

Stavba je priključena na plinovod, če je v stavbi priključek na omrežje plinovoda, tudi če se priključek ne uporablja.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

60 Kabelska TV

Stavba ima priključek na kabelsko TV, če je v stavbi priključek na omrežje kabelske televizije, četudi se priključek ne uporablja.

Podatek o obstoju priključka na kabelsko TV lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

61 Računalniška mreža

Stavba ima računalniško mrežo, če je v stavbi posebna napeljava kablov, ki omogoča povezavo različnih računalniških enot v računalniško mrežo prek strežnika. Samo priključek na internet ne pomeni prisotnosti računalniške mreže. Za stanovanja in stanovanjske hiše se tega podatka ne vpisuje.

Podatek o obstoju računalniške mreže lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

62 Način temeljenja

Načini temeljenja stavbe so lahko:

- pasovni ali točkovni temelji, če so temelji pod zidovi ali pod stebri. Pasovni, točkovni temelji so pogosto

- uporabljeni za individualne stavbe na stabilnih tleh;
- temeljna plošča, če so temelji pod zidovi, ki so tako široki, da se združijo v ploščo. Temeljna plošča je pogosto uporabljena pri gradnji stolpnice;
- temeljenje na pilotih, vodnjakih, če so za temeljenje uporabljeni piloti in ali vodnjaki. Pogosto se uporablja na barjanskih tleh, kjer so stabilna tla nižje od terena;
- ni temeljeno, če stavba z nestanovanjskim delom ni temeljena (npr. lopa).

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

63 Tehnološki plin

Stavba je priključena na tehnološki plin, če je v stavbi inštalacija tehnološkega plina, namenjenega tehnološkim procesom (npr. varjenje).

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

64 Industrijski tok

Stavba ima industrijski tok, če je stavba priključena na posebno električno napeljavo za industrijske potrebe, ki omogoča priključitev na industrijski tok napetosti 3 x 380 V ali več.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

65 Komprimiran zrak

V stavbi so prisotne inštalacije za komprimiran zrak. To je napeljava, namenjena tehnološko-mehanskim procesom na vseh področjih industrije in obrti. Pogosto se uporablja za transport razsutih materialov in tekočin po ceveh ter pri nadzoru procesov prek tlačnih stikal in ventilov v gradbeništvu ipd.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

66 Posebna kanalizacija ali čistilna naprava

Stavba ima specialno kanalizacijo oz. čistilno napravo, če je priključena na kanalizacijo ali čistilno napravo, zgrajeno zaradi posebnih zahtev, povezanih z varovanjem okolja. Manjše greznice ne pomenijo posebne kanalizacije ali čistilne naprave.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C.

67 Vplivno območje

Vplivno območje je podatek o oddaljenosti stavbe ali parcele od ceste, železnice ali daljnovoda. Vplivno območje je lahko:

- bližina avtoceste in hitre ceste, če je avtocesta ali cesta bližje od 100 m,
- bližina ceste 1. in 2. reda, če je cesta bližje od 50 m,
- bližina železnice, če je železnica bližje od 75 m,
- bližina daljnovoda do 30 m, če je električni daljnovod z napetostjo nad 100 KV bližje od 30 m,
- bližina daljnovoda od 30 m do 60 m, če je električni daljnovod z napetostjo nad 100 KV bližje od 60 m in

hkrati dlje od 30 m.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na Obrazcu C za posredovanje sprememb podatkov o stavbi ali Obrazcu D za posredovanje sprememb podatkov o parcelah.

68 Parcele, na katerih stoji stavba

Navedeni so podatki o številki parcele oziroma številkah parcel, na katerih stoji stavba. Če je stavba vpisana v kataster stavb in je v zemljiškem katastru evidentirano zemljišče pod stavbo, podatka o parcelah, na katerih stoji stavba, ne morete spreminjati.

Če je stavba vpisna v kataster stavb in je povezana z več parcelami, ni pa evidentirano zemljišče pod stavbo, lahko izmed parcel izberete tiste, na katerih stavba dejansko stoji. Če stavba ni vpisana v kataster stavb, lahko vpišete parcele, na katerih stavba dejansko stoji. Parcele, ki jih boste vpisali, morajo obstajati v zemljiškem katastru.

Brisane oziroma dodane parcele lahko vnesete s spletno aplikacijo »OVN« ali podatek posredujete na Obrazcu C.

Če uporabljate obrazec, navedite, katere parcele pod stavbo brišete in katere dodajate. Brišete lahko samo tiste parcele, ki so navedene v obvestilu.

Enolična je le povezava stavbe, ki je vpisna v kataster stavb in ima vpisano zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru. Zemljišče pod stavbo je navpična projekcija preseka zidov stavbe z zemljiščem na ravnino.

V vseh ostalih primerih je določen presek obrisa strehe stavbe s parcelami. Velikokrat je zajeto preveč parcel. Zaradi ne dovolj velike grafične natančnosti so lahko zajete tudi nepravilne parcele. Pravilen podatek o parceli boste najlažje dobili iz gradbenega dovoljenja. Če tega nimate ali so se parcele spremenile, podatek ugotovite iz grafičnega prikaza stavbe in mej parcel v javnem vpogledu **Portal Prostor** <http://e-prostor.gov.si/>. Pri tem upoštevajte, da je obris strehe stavbe običajno večji, kot je presek zidov stavbe z zemljiščem. Svetujemo pa vam, da naročite evidentiranje zemljišča pod stavbo pri geodetskem podjetju, saj se boste tako v prihodnje izognili nepravilnim podatkom.

69 Številka parcele

Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in ima enake stvarnopravne pravice.

Številka parcele je identifikacijska oznaka parcele. Določena je v okviru katastrske občine. Številko parcele določi geodetska uprava in jo sami ne morete spreminjati. Če so na obvestilu, navedeni podatki za parcele, ki niso v vaši lasti, ali na obvestilu manjkajo podatki za parcele, ki so v vaši lasti, ravnajte po postopku **11. Ureditev podatkov o lastništvu parcel, stavb in delov stavb** na strani 14.

Številko parcele morate vedno uporabljati skupaj s šifro katastrske občine: 17 53/12 je številka parcele 53/12 v katastrski občini Šalovci, ki ima šifro 17.

Pri uporabi številke parcele bodite pozorni na različne možnosti zapisa:

- 99 številka parcele je lahko cela številka,
- 105/1 številka parcele je zapisana v obliki ulomka,
- *15 pred številko parcele je »zvezdica« * – taki zapisi so ostali iz časov nastavitve zemljiškega katastra, ko se je

uporabljala ločena oštevilčba »zemljiških« in »stavbnih« parcel. Danes * ne pomeni več »stavbne« parcele, temveč je le sestavni del številke. V isti katastrski občini lahko obstajata enaki številki s tem, da ima ena zvezdico (npr 12/1 in *12/1). Gre za dve različni parceli. Zato je uporaba zvezdice za enolično identifikacijo pomembna.

70 Površina

Površina parcele je podatek zemljiškega katastra in je izračunana v m². Površina parcele je izračunana iz koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo, oziroma je bila v preteklosti določena na podlagi grafičnega prikaza parcele.

Površine parcele sami ne morete spreminjati. Površino parcele izračuna geodet po predpisanih postopkih zemljiškega katastra. Za spremembo ali natančnejšo določitev površine pri geodetski upravi vložite zahtevo za evidentiranje spremembe, ki ji priložite elaborat, ki ga naročite pri geodetskem podjetju.

71 Boniteta

Boniteta zemljišča je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča. Določena je v obliki bonitetnih točk, katerih vrednost je od 0 do 100. Celi parceli oziroma delom parcele, ki so po dejanski rabi uvrščeni med pozidana, vodna zemljišča in zemljišča pod stavbo, se določijo bonitetne točke v vrednosti 0.

Bonitete ne morete spremeniti sami. Boniteto lahko spremeni strokovnjak kmetijske oziroma gozdarske stroke. Za spremembo vpisane bonitete parcele lahko pri geodetski upravi vložite zahtevo za spremembo bonitete, ki ji priložite elaborat, ki ga naročite pri geodetskem podjetju.

72 Dejanska raba

Dejanska raba zemljišča je lahko: kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča, neplodna zemljišča in pozidana zemljišča. Parcela ima lahko eno ali več vrst dejanske rabe. Za posamezno vrsto dejanske rabe je voden tudi podatek o deležu površine vrste dejanske rabe na parceli. Delež površine dejanske rabe je izražen v odstotkih. Podatek o dejanski rabi zemljišč lahko spreminjate tako, da spremenite delež dejanskih rab, ki so navedene v obvestilu. Če je na parceli vpisanih več dejanskih rab, lahko posamezen delež spremenite na delež med 0 % in 100 %. Vsota deležev vseh dejanskih rab na parceli mora biti vedno 100 %.

Podatek o deležu dejanske rabe lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu D.

73 Namenska raba

Zemljišča so glede na namensko rabo v skladu s prostorskimi akti občin razvrščena v: zemljišča za gradnjo stavb, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča in druga zemljišča.

Občine so v skladu z Uredbo o določitvi podskupin znotraj posameznih skupin istovrstnih nepremičnin in o podatkih za pripis vrednosti po podskupinah nepremičnin (Uradni

list RS, št. 44/09) posredovale podatke o namenski rabi zemljišč in zemljiščih za gradnjo stavb. Če teh podatkov geodetska uprava ni prejela, so namesto njih za poskusni izračun vrednosti, uporabljeni podatki o dejanski rabi zemljišč.

Za parcele je določena vrsta zemljišč, v katera je parcela razvrščena, in delež posamezne vrste zemljišča glede na površino parcele.

Spremembo podatka o namenski rabi lahko podate z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu D. Spremembo podatka podate tako, da sporočite, da se ne strinjate z vrsto namenske rabe oziroma da se ne strinjate z deležem namenske rabe.

Sprememba namenske rabe bo obravnavana kot predlog za spremembo. Zbrani predlogi za spremembo vrste namenske rabe oziroma deležev bodo po zaključku projekta poslani občini.

V kolikor na obvestilu za namensko rabo zemljišč ni podatka, vam tudi predlogov sprememb ni treba podati, saj morebitni predlogi ne bodo posredovani občini.

Občine predlogov ne bodo obravnavale kot pobudo za spremembo planskih aktov, temveč bodo le preverile, če so zemljišča razvrščena v skladu s podatki o namenski rabi iz občinskih prostorskih aktov. Upravičene pripombe bodo občine posredovale geodetski upravi, ki jih bo vpisala v register nepremičnin.

74 Spravilo lesa

Spravilo lesa je podatek o načinu spravila lesa in o pravilni razdalji. Podatke je posredoval Zavod za gozdove Slovenije. Možni so naslednji načini spravila lesa: ni spravila, s traktorjem, z žičnico, ročno, kombinirano I (kombinacija ročnega ali animalnega – z vprego in traktorskega spravila), kombinirano II (kombinacija ročnega ali animalnega in spravila z žičnico). Pravilna razdalja je razdalja v metrih od kraja poseka (parcele) do vlake (gozdne poti).

Spremembo podatka o spravilu lesa lahko podate z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu D.

Sprememba podatka o spravilu lesa bo obravnavana kot predlog za spremembo. V spletni aplikaciji »OVN« sprememba še ne bo izvedena! Zbrani predlogi bodo po zaključku projekta posredovani Zavodu za gozdove Slovenije. Upravičene predloge bo Zavod za gozdove Slovenije posredoval geodetski upravi, ki jih bo vpisala v register nepremičnin.

75 Stavbe, ki stojijo na parceli

Navedeni so podatki o stavbah, ki delno ali v celoti stojijo na parceli, in površina zemljišča pod stavbo. Površina zemljišča pod stavbo je izražena v m². Površina zemljišča pod stavbo na parceli je površina preseka zidov stavbe z zemljiščem. Ena stavba lahko leži na več parcelah. V tem primeru je površina zemljišča pod stavbo vsota površin zemljišč pod stavbo na posameznih parcelah.

Če je stavba vpisana v kataster stavb in je v zemljiškem katastru evidentirano zemljišče pod stavbo, podatka o stavbah, ki stojijo na parceli, in površine zemljišča pod stavbo ne morete spreminjati.

Če je stavba vpisana v kataster stavb, ni pa evidentirano zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru, lahko stavbo iz posamezne parcele zbrisate ali spremenite površino zemljišča pod stavbo.

Če stavba ni vpisana v kataster stavb, lahko stavbo vpišete ali izbrišete iz parcele.

Če stavbo dodate, morate vpisati tudi površino zemljišča pod stavbo.

Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali podatke posredujete na Obrazcu D.

Če je za stavbo v zemljiškem katastru že evidentirano zemljišče pod stavbo, lahko površino zemljišča pod stavbo ali povezavo med stavbo in parcelo spremenite v rednem postopku. Zahtevo za spremembo vložite na geodetski upravi. Zahtevi priložite elaborat, ki ga naročite pri geodetskem podjetju.

Enolična je le povezava stavbe, ki je vpisana v kataster stavb in ima vpisano zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru. Zemljišče pod stavbo je navpična projekcija preseka zidov stavbe z zemljiščem na ravnino.

V vseh ostalih primerih je določen presek obrisa stavbe s parcelami. Velikokrat je zajeto preveč stavb. Zaradi ne dovolj velike grafične natančnosti so lahko zajete tudi stavbe, ki dejansko ne stojijo na parceli. Podatek o številki stavbe in površino zemljišča pod stavbo ugotovite iz grafičnega prikaza stavbe in mej parcel v javnem vpogledu **Portal Prostor** <http://e-prostor.gov.si/>. Pri tem upoštevajte, da je obris strehe stavbe običajno večji, kot je presek zidov stavbe z zemljiščem.

Primer sporočanja sprememb na Obrazcu D

Lastnik je prejel na obvestilu naslednje podatke:

stavbe, ki stojijo na parceli, in površina zemljišča pod stavbo na tej parceli⁷⁵: stavba 123 – površina zemljišča NPM²; stavba 216 – površina zemljišča 96 m²;

Dejansko stanje v naravi: na parceli stoji samo stavba 234, zemljišče pod stavbo meri 95 m²

Spremembe podatkov na Obrazcu D:

75 Stavbe, ki stojijo na parceli, in površina zemljišča pod stavbo na tej parceli

Brišite stavbe:

Dodajte stavbe:

Stavba	Površina zemljišča pod stavbo
234	95 m ²

76 Uporaba

Če so stavba, del stavbe ali parcela uvrščeni med »posebne nepremičnine«, je navedeno, kdo stavbo, del stavbe ali parcelo uporablja. Podatka o tem ne morete sami spreminjati. Spremembo podatka lahko predlagate po elektronski pošti na naslov umvn@gov.si ali po pošti na naslov **Geodetska uprava RS, »Posebne nepremičnine«, Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana**.

77 Upravljavec

Upravljavec je organ ali pravna oseba, ki upravlja z lastnino Republike Slovenije, samoupravne lokalne skupnosti ali javnim dobrim.

V nekaj primerih je lahko upravljavec vpisan tudi na nepremičnino, ki je v (so)lasti fizične osebe. Če se lastnik s tem ne strinja, lahko poda predlog za izbris upravljavca. Izbris vpisanega upravljavca je možen s spletno aplikacijo »OVN« ali s posredovanjem na Obrazcu A, Obrazcu B ali Obrazcu D.

78 Model vrednotenja nepremičnin

Naveden je podatek o uporabljenem modelu vrednotenja in delež vpliva uporabljenega modela vrednotenja na celotno vrednost nepremičnine. Lahko je uporabljenih več modelov vrednotenja. V teh primerih je za vsak uporabljeni model naveden tudi delež vpliva uporabljenega modela na celotno vrednost nepremičnine.

Parcela in njene sestavine so lahko vrednotene po naslednjih modelih vrednotenja:

Nepremičnine z zemljiščem in stavbami	
Stanovanja	Industrija
Hiše	Težka industrija
Garaže	Zidanice
Lokali	Kmetijske stavbe
Pisarne	Javna raba
	Druge stavbe

Zemljišče	Posebne nepremičnine
Zemljišča za gradnjo	Elektrarne
Pozidana zemljišča	Rudniki
Kmetijska zemljišča	Pristanišča
Gozdna zemljišča	Črpalke (bencinski servisi)
Druga zemljišča	Druge posebne nepremičnine

Modelov vrednotenja neposredno ne morete spreminjati. Spreminjate jih lahko le posredno s spremembo dejanske rabe dela stavbe in spremembo dejanske ali namenske rabe parcele.

79 Vrednostna raven

Naveden je podatek o uporabljeni vrednostni ravni, ki je bila uporabljena pri izračunu vrednosti nepremične.

Podatka o vrednostni ravni ne morete spreminjati. Na vrednostno raven, uporabljeno za poskusni izračun vrednosti, lahko posredujete pripombo z uporabo spletne aplikacije »OVN« ali z obrazcem E.

Vrednostna raven izraža vrednost tipične nepremičnine po posameznih vrstah nepremičnin. Tipična nepremičnina se določi za vsak model vrednotenja posebej kot najpogostejše prodajana (povprečna) nepremičnina. Za posamezen model vrednotenja je zaradi vpliva lokacije na vrednost določenih več razredov ravni (največkrat približno 20).

Območja, v katerih imajo podobne nepremičnine približno enake vrednosti, so vrednostne cone. Vsaka vrednostna cona ima eno samo vrednostno raven.

Šifrant dejanske rabe delov stavb

Stanovanje	
Model vrednotenja STA-1	
stanovanje v stavbi s tremi do petimi stanovanji	1122101
stanovanje v stavbi s šestimi do dvajsetimi stanovanji	1122102
stanovanje v stavbi z enaindvajsetimi do petdesetimi stanovanji	1122103
stanovanje v stavbi z več kot petdesetimi stanovanji	1122104
Model vrednotenja STA-2	
bivalna enota v stavbi za posebne namene (dijaški in študentski dom, dom za ostarele, internat, delavski dom, dom za odvajanje od odvisnosti, župnišče, samostan, begunski center, prehodni dom za tujce, materinski dom, zavetišče, drugi podobni deli stavbe)	1130001
Model vrednotenja STA-3	
oskrbovano stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe), kjer je na razpolago vsa potrebna oskrba	1122201
hotel, motel	1211101
apartma	1211102
penzion, gostišče, drugi podobni deli stavbe	1211103
prevzgojni dom, zapor, vojašnica, raba za nastanitev policistov, gasilcev	1274001
Hiša	
Model vrednotenja HIS	
stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (stanovanje v samostojni hiši, stanovanje v vili, stanovanje v atrijski hiši, stanovanje v kmečki hiši, stanovanje v podeželski hiši, stanovanje v počitniški hišici, zidanica, v kateri je več kot polovica površine namenjena za stanovanje, drugi podobni deli stavbe)	1110001
stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	1110002
stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1110003
stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	1121001
stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema	1121002
stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema	1121003
bungalov, mladinsko prenočišče, planinska koča, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za namestitve, lovski dom	1212001
Garaže	
Model vrednotenja GAR-1	
pokrito parkirišče Tu je mišljeno parkirno mesto v garažni hiši kot samostojni stavbi za namen parkiranja ali parkirno mesto v kletnih etažah stanovanjskega oz. stanovanjsko-poslovnega objekta. To je le parkirno mesto, ki ni zaprt prostor in vanj ni mogoče shranjevati drugih stvari, podobno, kot je to mogoče pri zaklenjeni garaži.	1242003
Model vrednotenja GAR-2	
samostojna garaža, vrstna garaža Tu je mišljena zaklenjena garaža kot samostojna stavba ali niz takšnih zaklenjenih garaž v enem nivoju.	1242001
Model vrednotenja GAR-3	
garaža v garažni hiši Tu je mišljena samostojna garaža kot del stavbe, ki je grajena v kompleksu garaž in se lahko zaklene (npr. tripleks). Sem spadajo tudi zaklenjene garaže kot del stavbe v kletnih ali pritličnih etažah stanovanjskih ali poslovno-stanovanjskih objektov.	1242002
Lokali	
Model vrednotenja PPL	
bife, gostilna, kiosk, restavracija, točilnica, bar, vinotoč – če se v njem vrši prodaja vina, drugi podobni deli stavbe (površina < 15 m ²)	1211201
bife, gostilna, kiosk, restavracija, točilnica, bar, vinotoč – če se v njem vrši prodaja vina, drugi podobni deli stavbe (površina > 15 m ²)	1211202
nakupovalni center, trgovski center, veleblagovnica, drugi podobni deli stavbe	1230101
pokrita tržnica	1230102
avtosalon	1230103
butik, lekarna, optika, prodajna galerija, samostojna prodajalna, zlatarna, drugi podobni deli stavbe	1230104
druge prodajalne izdelkov, polizdelkov, materiala idr.	1230105
prodajni prostostojni nepremični kiosk (površina < 15 m ²)	1230106
prodajni prostostojni nepremični kiosk (površina > 15 m ²)	1230107
frizerski salon, kozmetični salon, kemična čistilnica, pralnica, popravilnica čevljev, fotokopirnica, fotostudio, drugi podobni deli stavbe	1230401
avtopralnica	1230402
igralnica, cirkus, plesna dvorana, diskoteka, glasbeni paviljon, drugi podobni deli stavbe	1261002

Pisarna	
Model vrednotenja PPP-1	
Javna uprava – pisarne in poslovni prostori državnih organov lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami (sodišče, parlament, policijska postaja, prostori krajevnih uradov, prostori občin, prostori državnih organov, drugi podobni deli stavbe)	1220101
pisarne in poslovni prostori, namenjeni poslovanju podjetij ter konferencam, kongresom, drugi podobni deli stavbe	1220301
Model vrednotenja PPP-2	
banka, pošta, zavarovalnica – pisarne in poslovni prostori, namenjeni poslovanju in poslovanju s strankami	1220201
veleposlaništva in konzularna predstavništva	1220302
Model vrednotenja PPP-3	
oskrba in nega hišnih živali	1230404
muzej, umetniška galerija, knjižnica, hramba arhivskih gradiv, drugi podobni deli stavbe	1262001
del stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje, vrtec, osnovna šola, srednja šola, gimnazija, jasli, del stavbe za poklicno izobraževanje, del stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje, drugi podobni deli stavbe	1263001
del stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1263002
del stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, inštitut, raziskovalni laboratorij, vremenska postaja, observatorij, drugi podobni deli stavbe	1263003
del stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami	1263004
del stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, bolnišnice, psihiatrična bolnišnica, bolnišnica v vzgojnem domu, zaporu, vojaška bolnišnica, porodnišnica, dom za dolgotrajnejše zdravljenje in nego, del stavbe za rehabilitacijo, del stavbe za transfuzijo krvi	1264001
klinika, sanatorij, dispanzer, ambulanta, drugi podobni deli stavbe	1264002
zdraviliški deli stavbe (zdravilišče)	1264003
veterinarska klinika	1264004
veterinarska ambulanta, sanatorij za živali, deli stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe, drugi podobni deli stavbe	1264005
učilnice, domovi za duhovne vaje in podobno	1272103
Industrija	
Model vrednotenja IND-1	
stavbe za proizvodnjo, delavnica, klavnica, pivovarna, montažna hala, tovarna, avtomehanika, večja industrijska žaga, drugi podobni deli stavbe	1251001
pokrite skladiščne površine	1252002
hladilnice, specializirana skladišča	1252003
Model vrednotenja IND-2	
letališki hanger, cestna vzdrževalna baza, remiza za lokomotive, vagone in tramvaje	1241006
Težka industrija	
Model vrednotenja INP	
proizvodnja mavca, proizvodnja cementa, proizvodnja opeke, proizvodnja strešnikov, drugi podobni deli stavbe	1251003
pridobivanje, predelava radioaktivnih snovi	1251004
sežigalnice odpadkov	1251005
proizvodnja v kemični in petrokemični tovarni ali rafineriji	1251006
terminal za ogljikovodike, terminal za utekočinjen zemeljski plin	1251007
koksarna, plinarna	1251008
plavž, valjarna, topilnica	1251009
rezervoar, silos ali skladišče (rezervoarji > 5m ³ , cisterne za tekočine in pline, žitni silosi, silosi za cement in suhe snovi, vodohrami)	1252001
Zidanica	
Model vrednotenja PKZ	
klet, vinska klet, zidanica, vinski hram	1271302

Kmetijska stavba	
Model vrednotenja PKO	
rastlinjak za vrtnine, rastlinjak za okrasne rastline, pokrita drevesnica, drugi podobni deli stavbe (npr. gojišča gob)	1271101
farmška reja živali, perutninska reja, prašičereja, kobilarna, drugi podobni deli stavbe za farmsko rejo živali	1271201
hlev, svinjak, staja, drugi podobni deli stavbe za domačo rejo živali	1271202
čebelnjak	1271203
kmetijski silos, kašča, koruznjak, senik, skedenj, kozolec, mlin, podoben del stavbe za spravilo pridelka, predelava lastnih kmetijskih pridelkov (sirarna in podobno)	1271301
del stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (kolnice, lope in podobno, drvarnica), manjša žaga na kmetiji, gnojišče, zbiralnica mleka, vinotoč – če ne prodajajo vina	1271401
Javna stavba	
Model vrednotenja PNJ	
razstavišče, samostojna sejmišča, sejemska dvorana, drugi podobni deli stavbe	1230201
krajevna pristanišča (pristanišča s komunalnimi privezi, mestna pristanišča, lokalna pristanišča), športna pristanišča, druga pristanišča, ki jih za opravljanje svoje dejavnosti uporabljajo gospodarski subjekti, niso pa namenjena javnemu prometu	1241003
kontrolni stolp za vodenje zračnega prometa, center za iskanje in reševanje zrakoplovov, letalski informacijski center	1241004
letališče (stavbe in terminali na letališčih)	1241007
železniška postaja (stavbe in terminali na železniških postajah)	1241008
avtobusna postaja (stavbe in terminali na avtobusnih postajah)	1241009
gasilski dom	1242005
kinodvorana, koncertna dvorana, operna hiša, gledališče, dvorana za družabne prireditve, drugi podobni deli stavbe	1261001
dvoranska košarkarska in teniška igrišča, dvoranski plavalni zimski bazen, telovadnica, dvoransko drsališče, drugi podobni deli stavbe (skupaj s prostori za športnike, npr. tuši, slačilnice, garderobe, s prostori za gledalce, npr. stojišča, tribune, balkoni, ali brez njih)	1265001
pokrit prireditveni prostor, prostor za šport z napihljivo konstrukcijo, prostor za šport z montažno konstrukcijo (skupaj s prostori za športnike, npr. tuši, slačilnice, garderobe, s prostori za gledalce, npr. stojišča, tribune, balkoni, ali brez njih)	1265002
cerkev, kapela, mošeja, sinagoga, molilnica, drugi podobni deli stavbe	1272101
ruševine, arheološka najdišča, ki so varovana kulturna dediščina, kipi in spomeniki, razpela, znamenja in kapelice tipa edikula (kot kulturni spomeniki se štejejo le tisti spomeniki, ki jim je država ali občina uradno dodelila ta status)	1273001
varovana kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene (kot kulturni spomeniki se štejejo le tisti spomeniki, ki jim je država ali občina uradno dodelila ta status)	1273002
Druga stavba	
Model vrednotenja PND	
sanitarije v počitniških kampih	1212002
nadstrešnica bencinskega servisa s točilnimi napravami za veleprodajo in druge vrste prodaje (letališka, pristaniška, industrijska, interna in podobno) naftnih derivatov	1230302
spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv	1230303
kiosk (prodajni) – prostostoječi premični objekt (tipski zabojnik)	1230403
vlečniška naprava, žičniška naprava	1241002
radijski oddajniki, televizijski oddajniki, telekomunikacijski oddajniški center, telefonska centrala, javna telefonska govornica, svetilnik in druge signalizacije, radarski in drugi podobni radionavigacijski deli stavbe	1241005
čolnarna, kolesarnica in podobno	1242004
paviljon, del stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih	1261003
verska znamenja (kapelica)	1272102
krematorij, mrliška vežica ter spremljajoči deli stavbe	1272201
nadstrešnica za potnike na avtobusni postaji in drugih postajališčih, javne sanitarije, drugi podobni deli stavbe	1274002
senčnica (uta), rezervoar (rezervoar za utekočinjeni naftni plin do 5 m ³), mešana klet, stavba tehtnice vozil, vratarnica, podstrešje	1274003

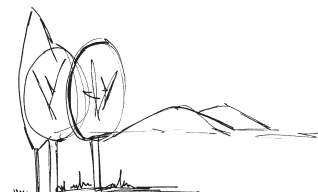
cestninska postaja	1274004
zaklonišče	1274005
transformator, transformatorska postaja	1274006
vodni stolp	1274007
vodno zajetje	1274008
čistilna naprava	1274009
bunker	1274010
kotlovnica, kurilnica	1274012
Posebna stavba	
Model vrednotenja PPN	
nadstrešnica bencinskega servisa s točilnimi napravami za maloprodajo naftnih derivatov cestnim motornim vozilom	1230301
pristanišča za javni promet (za trgovske in potniške ladje, s katerimi se opravlja gospodarska dejavnost), marine ali turistična pristanišča (za turistična plovila, kot so jahte, jadrnice, gliserji in podobna plovila)	1241001
hidroelektrarna, termoelektrarna na fosilna goriva (premog, zemeljski plin, naftni derivati in podobno), termoelektrarna na alternativna goriva (biomasa, bioplin, deponijski plin, rastlinsko olje in podobno), termoelektrarna na jedrsko gorivo, elektrarna na veter, geotermalna elektrarna	1251002
prostori za izkoriščanje mineralnih surovin, v katerih so črpalne, drobilne, separacijske, pralne, sušilne, transportne in podobne naprave	1274011

Podatki uporabljeni za izračun vrednosti po modelih vrednotenja za stavbe
(označeni s sivo)



opis podatka v obvestilu in na obrazcih za spremembe	modeli vrednotenja nepremičnin*	številka podatka	Deli stavb																				Posebne			
			stanovanje			hiša	garaža			lokal	pisarna			industrija	težka industrija	zidanica	kmetijska stavba	javna stavba	druga stavba	posebna stavba	s. elektrika	s. kamnolomi	s. pristanišča	s. črtnalke		
			STA-1	STA-2	STA-3		GAR-1	GAR-2	GAR-3		PPP-1	PPP-2	PPP-3												IND-1	IND-2
lega parcele in stavbe	00																									
dejanska raba	14																									
lega dela stavbe v stavbi	21																									
kuhinja	22																									
kopalnica	23																									
leto obnove oken	27																									
leto obnove inštalacij	28																									
neto tlorisna površina	29																									
uporabna površina	30																									
drugi prostori, ki pripadajo stanovanju	31																									
parkirni prostor in število parkirnih mest	34																									
talna obloga	36																									
stenska obloga	37																									
obdelava stropa	38																									
izložbeno okno	39																									
vhod z ulice	40																									
klima	41																									
dodatna izolacija	42																									
višina etaže	43																									
razdalja med nosilnimi elementi	44																									
prostornina	45																									
leto izgradnje	49																									
leto obnove strehe	50																									
leto obnove fasade	51																									
material nosilne konstrukcije	52																									
ogrevanje	53																									
dvigalo	54																									
vodovod	55																									
elektrika	56																									
kanalizacija	58																									
plin	59																									
način temeljenja	62																									
tehnološki plin	63																									
industrijski tok	64																									
komprimiran zrak	65																									
posebna kanalizacija ali čistilna naprava	66																									
vplivno območje	67																									
zemljišče pod stavbo	75																									
model	78																									
vrednostna raven	79																									
vrednostna cona	79																									

* Modeli vrednotenja nepremičnin – katere stavbe so razvrščene v posamezne modele, je razvidno iz »Šifranta dejanske rabe delov stavb«.



opis podatka v obvestilu in na obrazcih za spremembe	modeli vrednotenja nepremičnin	Številka podatka	Zemljišča						Posebne			
			z. za gradnjo stavb	z. za pozidana z.	z. kmetijska z.	z. gozdna z.	z. druga z.	z. pripadajoče z. stavbi	z. elektrarne	z. kamnolomi	z. pristanišče	z. črpalke
lega parcele in stavbe		00										
površina		70										
boniteta		71										
dejanska raba zemljišča in njen delež na parceli		72										
vplivno območje		67										
namenska raba zemljišča in njen delež na parceli		73										
spravo lesa in pravilna razdalja		74										
na parceli stoji stavba		75										
zemljišče pod stavbo		75										
delež modela		78										
model		78										
vrednostna raven		79										
vrednostna cona		79										

Določitev neto tlorisne površine in uporabne površine dela stavbe

Neto tlorisna površina

Neto tlorisna površina je površina vseh prostorov dela stavbe, ne glede na dejansko možnost uporabe prostorov. Neto tlorisna površina dela stavbe, ki leži v več etažah, je vsota površin prostorov tega dela stavbe v vseh etažah (npr: neto tlorisna površina enodružinske hiše, ki ima en del stavbe v treh etažah je seštevek površine vseh prostorov v vseh treh etažah; površina stopnišča se upošteva za vsako etažo). Na neto tlorisno površino dela stavbe debelina zidov ne vpliva. Zunanje stopnice (npr. požarne stopnice) se v neto tlorisno površino dela stavbe ne šteje.

Uporabna površina

Uporabna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. Namen uporabe je določen z vpisano dejansko rabo dela stavbe. V uporabno površino se štejejo le tisti deli prostorov, kjer je njihova višina enaka ali višja od 1,6 metra. Uporabna površina je manjša ali enaka neto tlorisni površini dela stavbe.

V primeru stanovanjske hiše so v uporabno površino dela stavbe vključeni vsi zaprti prostori za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov.

Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori.

Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrešje in podobni prostori. Med tehnične prostore hiše se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte). Nedokončani prostori so prostori, ki nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje in jih zato ne moremo uporabiti kot stanovanjsko površino. So tisti prostori, ki ustrezajo vsaj dvema od naštetih kriterijev:

- se ne ogrevajo,
- nimajo gotovih podov,
- ometi so samo grobi ali jih ni,
- inštalacije niso dokončane,
- strop proti strehi ni dokončan.

Pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah so v uporabno površino vključeni tudi notranji hodniki v stanovanju.

Uporabna površina garaže je določena za samostojno stoječe stavbe ali dele stavbe, ki ima svojo identifikacijsko oznako dela stavbe. Določena je tako, da se sešteje površina posameznih prostorov v katerih se nahajajo parkirna mesta, niso pa upoštevane površine tehničnih prostorov in/ali komunikacijskih površin stavbe, to je

površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov.

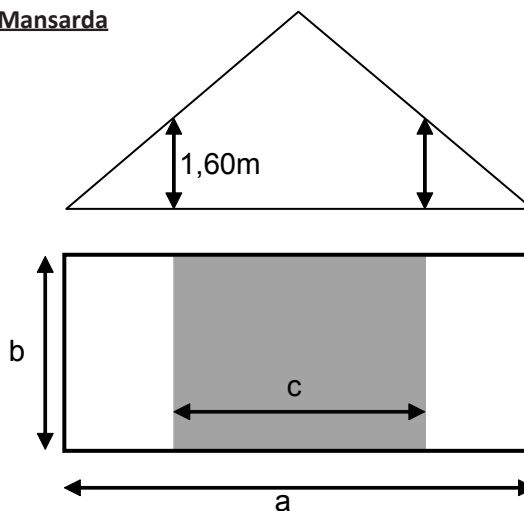
Uporabna površina pisarniških prostorov in lokalov je določena podobno kot površina stanovanj. Pisarniški prostori so pisarne, sanitarije, čajna kuhinja, sejne sobe ter prostori za notranjo komunikacijo (npr. hodniki med pisarnami), v primeru lokalov tudi priročno skladišče. Tehnični in/ali komunikacijski prostori kot so površine glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov, v primeru lokalov tudi velika skladišča niso vključene v uporabno površino.

Uporabna površina delov stavb, namenjenih industrijski rabi, vključuje površine vseh delov stavb, namenjenih industrijski rabi v eni ali več etažah s tehničnimi in komunikacijskimi površinami prostorov.

V uporabno površino se ne štejejo prostori, ki se zaradi dotrajanosti ne morejo več uporabljati za prvotni namen.

Primeri določevanja neto in uporabne površine:

Mansarda



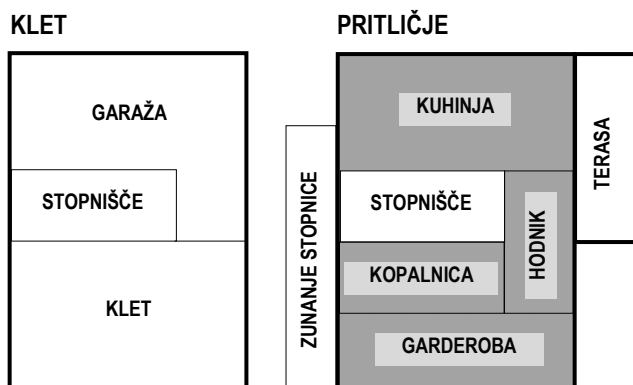
Neto tlorisna površina

Višina stropov v mansardi ni povsod enaka. V neto tlorisno površino štejemo celotno površino prostora v mansardi ne glede na višino stropov ($a \times b$).

Uporabna površina

Če višina prostora v mansardi povsod ne presega 1,6 m, se kot uporabna površina šteje le tisti del prostora, kjer je njegova višina enaka ali višja od 1,6 m ($b \times c$).

Stanovanjska hiša



Neto tlorisna površina

Vključene so vse površine prostorov razen zunanjih stopnic.

Uporabna površina

Vključene so samo obarvane površine prostorov.

Pomen kratic in izrazov po abecedi

AKTIVNI SOLASTNIK

Aktivni solastnik je eden od solastnikov, ki uporablja spletno aplikacijo »OVN« za spreminjanje podatkov. Ko bo prvi od solastnikov v spletni aplikaciji želel spreminjati podatke, bo moral soglašati, da dobi status aktivnega lastnika. Če ne bo soglašal, podatkov ne bo mogel spreminjati. Če pa bo soglašal, da dobi status aktivnega solastnika, bo lahko spreminjal podatke o nepremičnini in deleže lastništva pri vseh solastnikih. Drugi solastniki bodo podatek o tem, kdo je aktivni solastnik, videli v spletni aplikaciji »OVN«. V medsebojnem soglasju lahko aktivni solastnik status prenese na drugega solastnika in soglaša s tem, da postane aktivni solastnik.

EMŠO

Enotna matična številka občana

FIKTIVNA MATIČNA ŠTEVILKA

Matična števila fizične ali pravne osebe, določena samo za vpis lastnikov v zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin. Fiktivna matična številka je osebi določena takrat, ko na podlagi razpoložljivih podatkov ni mogoče enolično identificirati osebe ali oseba nikoli ni imela določenih EMŠO ali MŠ.

MATIČNA ŠTEVILKA

Identifikacijska številka fizične ali pravne osebe. Je splošen izraz za EMŠO, MŠ in fiktivno matično številko.

MŠ

Matična številka pravne osebe

1. Pregled obvestila po korakih

UREDITEV PODATKOV O LASTNIŠTVU

- 1. korak** Preverite, ali je obvestilo namenjeno vam – postopajte po postopku **3**.
Preverite, ali ste prejeli obvestilo, ki je namenjeno vam.
- 2. korak** Preverite, če so pravilni podatki o prejemniku obvestila – postopajte po postopku **5**.
Preveritev in ureditev podatkov o prejemniku obvestila.
- 3. korak** Preverite, ali so v obvestilu vpisane vse parcele, stavbe in deli stavb, katerih lastnik ali solastnik ste – postopajte po postopku **11**. **Ureditev podatka o lastništvu parcel, stavb in delov stavb.**
- 4. korak** Preverite, ali so za vsako nepremičnino vpisani vsi solastniki in če so solastniki pravi – postopajte po postopku **13**. **Ureditev podatkov o solastnikih.**

UREDITEV PODATKOV O NEPREMIČNINI

- 5. korak** Za vsako nepremičnino preverite, ali so popolni in pravilni podatki o parcelah, stavbah in delih stavb – postopajte po postopku **14**. **Spreminjanje podatkov o nepremičnini.**

PRIPOMBE NA MODELE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

- 6. korak** Posredujte pripombo na modele vrednotenja nepremičnin, če menite, da pri poskusnem izračunu vrednosti nepremičnine ni bila upoštevana ustrezna vrednostna cona oziroma vrednostna raven – postopajte po postopku **17**. **Pripombe na modele vrednotenja nepremičnin.**

1. NEPREMIČNINA v katastrski občini¹⁰ 2104 SUH
DEL STAVBE¹² 1 v STAVBI¹¹ 267: *dejanska raba*
Stara cesta 10, Kranj, številka etaže¹⁹: 2, kuhinja
8, leto obnove oken²⁷: NP, leto obnove inštalacij²
površina³⁰: 181,80 m², ali se stanovanje uporablja
stanovanje ni v najemu, ali je v stanovanju prijavljeno
Podatki o stavbi¹¹ 267 v kateri je del stavbe: tip stavbe
pritlične etaže⁴⁸: 1, leto izgradnje⁴⁹: 1977, leto obnove
ogrevanja⁵³: centralno ogrevanje, vodovod⁵⁵: da,
kabelska TV⁶⁰: ne, vplivno območje⁶⁷: bližina ceste
stavba⁶⁸: 574/4

OBVESTILO

OBRAZEC

OBRAZEC C
STAVBA

Imenovanje podatkov o stavbi

b - mladoletna oseba c - pokojna oseba d - usnjena pravna oseba

[Kodo za spreminjanje podatkov, šifro katastrske občine, številko stavbe in številko dela stavbe prepisite iz obvestila]

PODATKE, KI JIH SPREMINJATE ALI DODAJATE!

Številka pritlične etaže (48) Leto obnove strehe (50)

e - kombinacija različnih materialov g - montažna gradnja
f - kovinska konstrukcija h - drug material

i - ogrevanje (tudi etažno) c - drugo ogrevanje d - ni ogrevanja

55 Vodovod? da ne 56 Električna? da ne
58 Kanalizacija? da ne 59 Plin? da ne
61 Računalniška mreža? da ne

Spletna aplikacija »OVN«

Obveščanje o poskusnem izračunu v...

Geodetska uprava Republike Slovenije
Obveščanje

ODJAVA >>

Uvodna stran Nepremičnine

OBRAZEC C - Spremembe podatkov o stavbi

5 - EPBC ali MŠ lastnika nepremičnine 1608975500448

7 - Koda za spreminjanje podatkov 1000492028

10 - Šifra katastrske občine 2029 STARI DVOR

11 - Številka stavbe 216

46 - Tip stavbe 1 - samostojna stavba

47 - Številka etaže 48 - Številka pritlične etaže 2 49 - Leto izgradnje

50 - Leto obnove stavbe 1987 51 - Leto obnove fasade 1988

52 - Material nosilne konstrukcije 1 - opeka

53 - Vrsta ogrevanja 1 - centralno ogrevanje

54 - Dvigalo? Ne 55 - Vodovod? Da 56 - Električna? Da 57 - Tehniška

58 - Kanalizacija? Da 59 - Plin? Ne 60 - Kabelska TV? Ne

61 - Računalniška mreža? Ne

[Vprašanja 59 - 63 se ne uporabljajo za vse stavbe, ki imajo vsaj en nestanovanjski del.]

62 - Način temeljenja

63 - Tehnološki plin? 64 - Industrijski tok? 65 - Komprimiran zrak

66 - Posebna kanalizacija ali čistilna naprava?

BROŠURA

55 Vodovod

Stavba je priključena na vodovod, če je v stavbi priključek na vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja v vseh delih stavbe. Podatek lahko spremenite s spletno aplikacijo »OVN« ali ga posredujete na **Obrazcu C**.