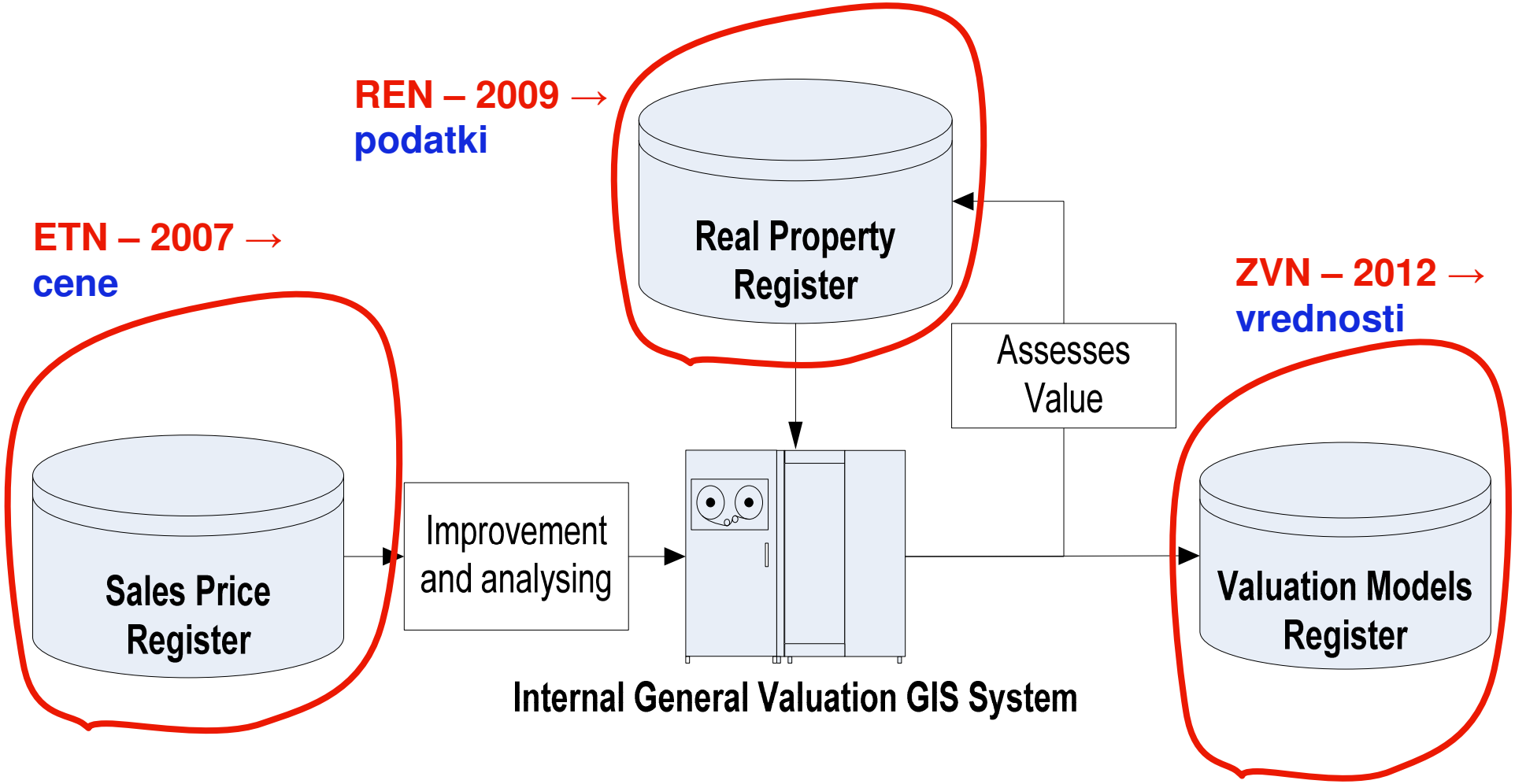
REGISTER NEPREMIČNIN (REN)
EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN (ETN)
IN
ZBIRKA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN (ZVN)

mag. Dušan Mitrović
Urad za množično vrednotenje nepremičnin
GEODETSKA UPRAVA RS

GZS, Ljubljana, marec 2012

PODATKOVNA IN ANALITIČNA NEODVISNOST

REN ↔ ETN ↔ ZVN



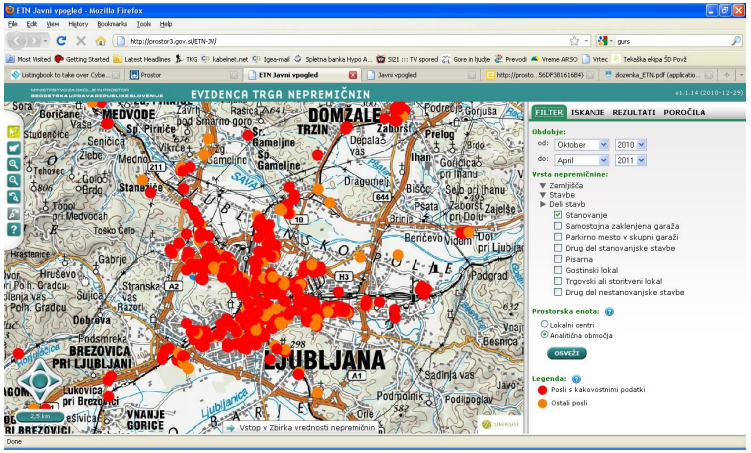
EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN – ETN

- je **večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami ter o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb**, ki se vodi zaradi zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin

- **Namen in uporabnost**:
  - **ocenjevanje** tržnih vrednosti nepremičnin (posamično, množično)
  - sistematično **spremljanje cen** (analize in statistike)
  - **preglednost trga** (javni vpogled, poročila, …)

Javni vpogled v ETN

- Izkazujejo se podatki kot so jih posredovali posredovalci – nepregledani in kakovostno neobdelani (napake in lažne prijave se izkazujejo)
- Namenjena je **širši javnosti**
- Atributno-grafični iskalnik omogoča vpogled v osnovne podatke o realiziranih pravnih poslih

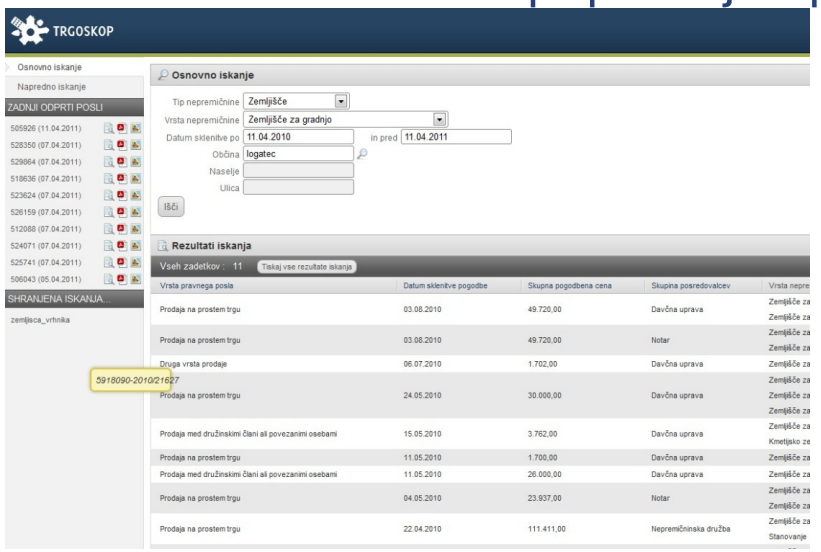


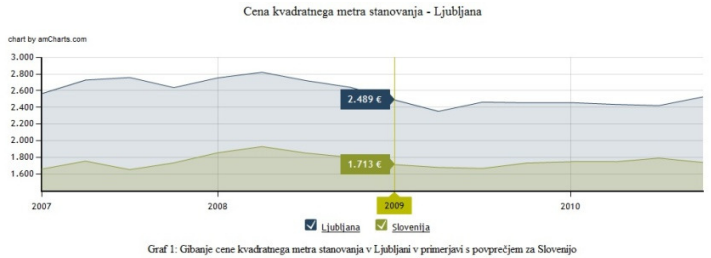
Četrtletna poročila, polletna in letna poročila o povprečnih cenah – uporabijo se izključno kakovostne transakcije – vsaka transakcija iz ETN se pregleda in določi status kakovosti; cca. 60% izplen od vseh transakcij

Dostop do podatkov ETN

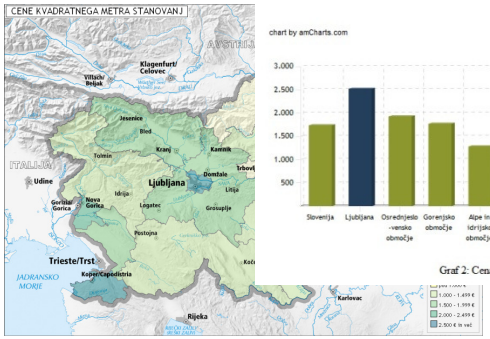
- Izdajanje podatkov ETN je plačljiva storitev **GU**:
  - ASCII ali XML format
  - Kupoprodajni pravni posli za Slovenijo ali po občinah
  - Poljubno časovno obdobje od 1.01.2007 dalje
  - Brez osebnih podatkov

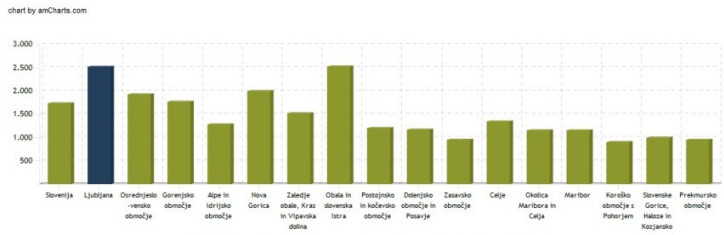
- Nepremičninski portal GI (www.trgnepremicnin.si):
  - TRG NEPREMIČNIN – statistike cen in obsega prometa; novice
  - TRGOSKOP – spletna aplikacija za iskanje in vpogled v evidentirane kupoprodajne posle ETN





Graf 1: Gibanje cene kvadratnega metra stanovanja v Ljubljani v primerjavi s povprečjem za Slovenijo

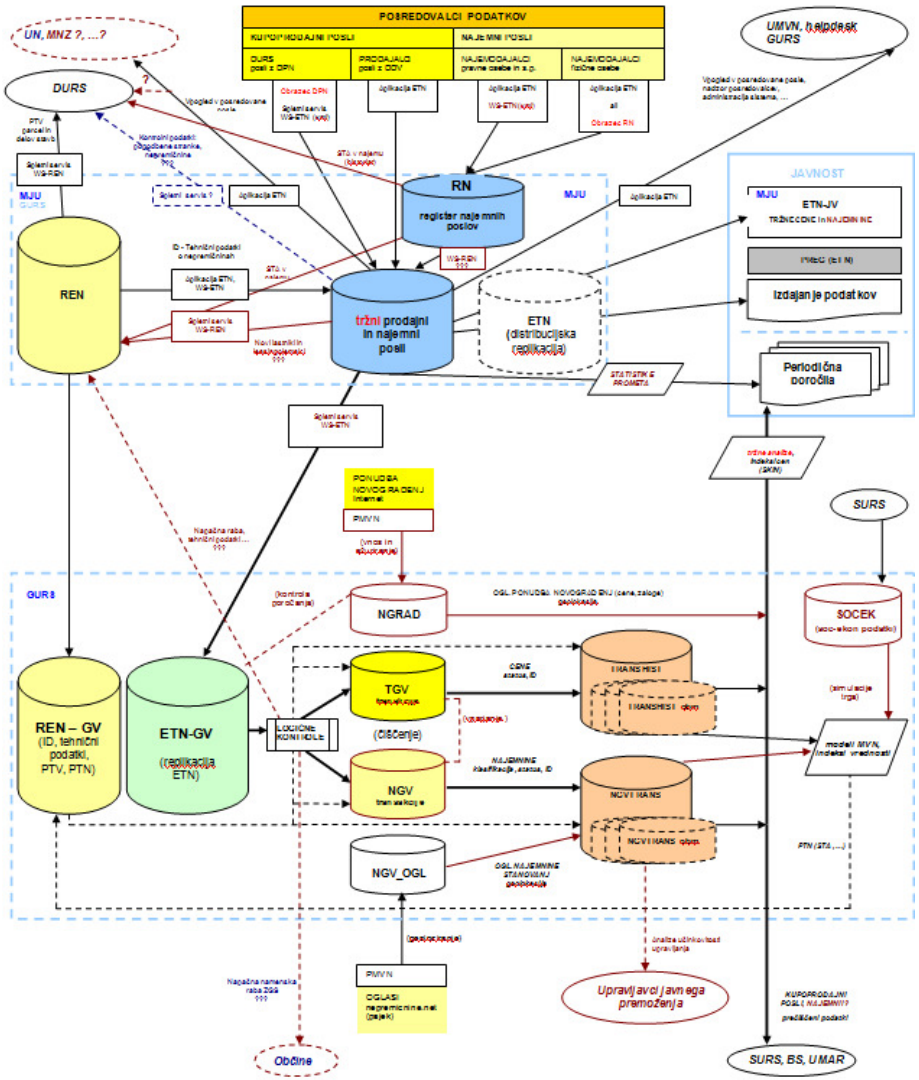




Graf 2: Cena kvadratnega metra stanovanja za obdobje od oktobra do decembra 2010

Nadgradnja ETN

- S spremembo ZMVN (2011):
  - **Evidentiranje prodaj**, kjer se odvede **DDV (novogradnje,** pravni posli med zavezanci za DDV**)**
  - Celovito evidentiranje **najemnin** za stavbe in dele stavb → vnos in obdelava podatkov o najemninah
  - Nujna informacijska nadgradnja sistema ETN



ZBIRKA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN – ZVN

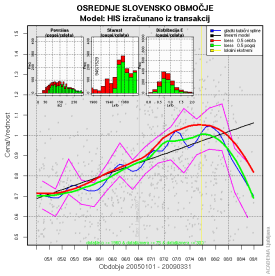
NA PODLAGI PREGLEDANIH IN KAKOVOSTNO NADGRAJENIH PODATKOV O REALIZIRANIH CENAH NEPREMIČNIN IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN – IZPLEN JE CCA. 60%

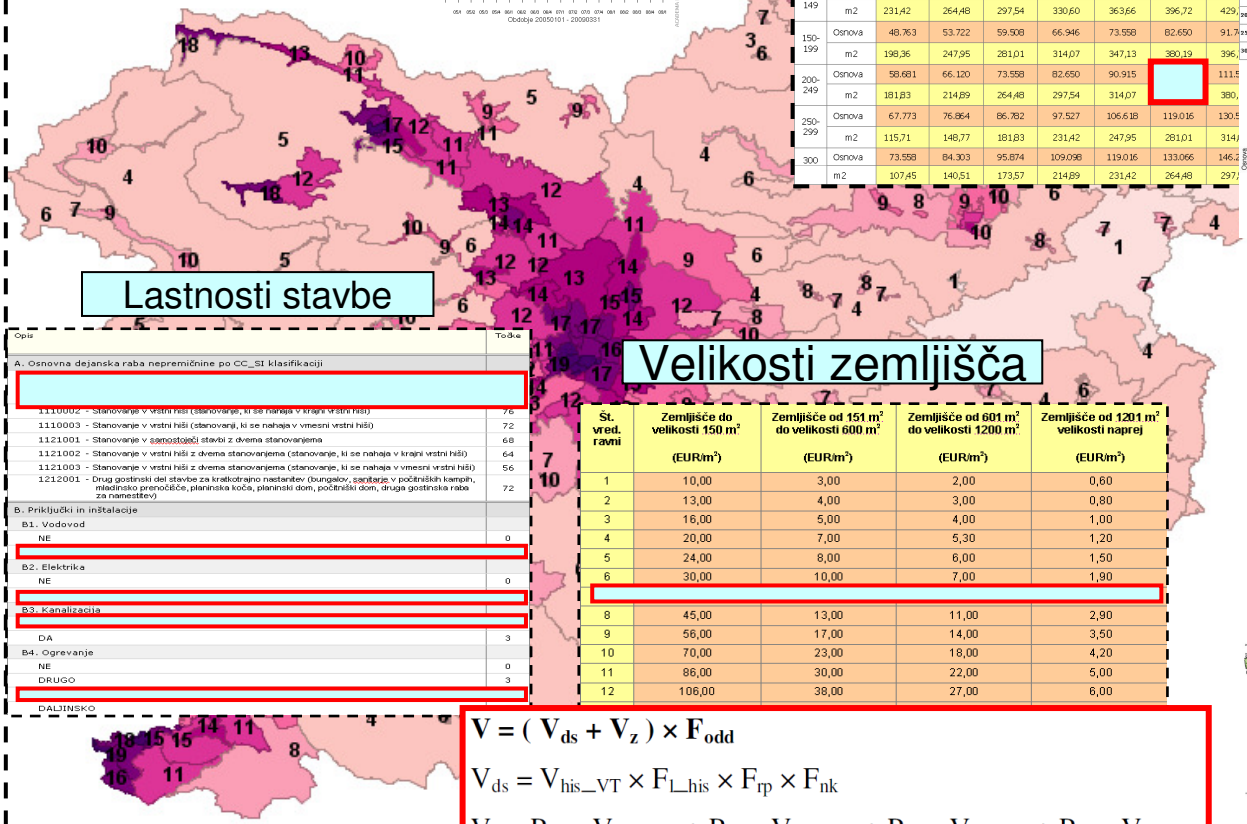
SE OBLIKUJEJO IN KALIBRIRAJO MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Oblika modelov

Vrednostne cone, ravni, tabele, faktorji in enačbe

Lokacija





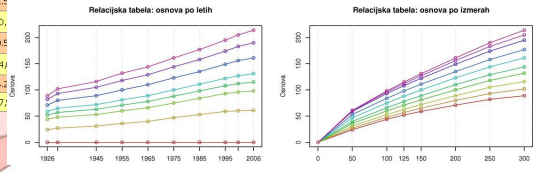
Starost in velikost stavbe

VREDNOSTNA RAVEN 7

Površina (m2)		1930	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2000	2006
		1929	1944	1954	1964	1974	1984	1994	1999	2005
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	m2	396,72	446,31	512,43	595,08	661,20	776,91	876,09	975,27	991,80	1.008,33
50 99	Osnova	19.836	22.315	25.621	29.754	33.060	38.845	43.8
	m2	330,60	347,13	363,66	396,72	429,78	462,84	512,
100-124	Osnova	36.366	39.672	43.804	49.590	54.549	61.987	69.4
	m2	264,48	297,54	330,60	363,66	396,72	429,78	462,
125-149	Osnova	42.978	47.110	52.069	58.681	64.467	72.732	80.9
	m2	231,42	264,48	297,54	330,60	363,66	396,72	429,
150-199	Osnova	48.763	53.722	59.508	66.946	73.558	82.650	91.7
	m2	198,36	247,95	281,01	314,07	347,13	380,19	396,
200-249	Osnova	58.681	66.120	73.558	82.650	90.915		111.5
	m2	181,83	214,89	264,48	297,54	314,07		380,
250-299	Osnova	67.773	76.864	86.782	97.527	106.618	119.016	130.5
	m2	115,71	148,77	181,83	231,42	247,95	281,01	314,
300	Osnova	73.558	84.303	95.874	109.098	119.016	133.066	146,
	m2	107,45	140,51	173,57	214,89	231,42	264,48	297,

Relacijska tabela za ravni od 1 do 9 :

Model: HIS		...-1929	1930-1944	1945-1954	1955-1964	1965-1974	1975-1984	1985-1994	1995-1999	2000-2005	2006-...
0-49	osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	m2	0.48	0.54	0.62	0.72	0.80	0.94	1.06	1.18	1.20	1.22
50-99	osnova	24	27	31	36	40	47	53	59	60	61
	m2	0.40	0.42	0.44	0.48	0.52	0.56	0.62	0.68	0.72	0.74
100-124	osnova	44	48	53	60	66	75	84	93	96	98
	m2	0.32	0.36	0.40	0.44	0.48	0.52	0.56	0.60	0.64	0.68
125-149	osnova	52	57	63	71	78	88	96	108	112	115
	m2	0.28	0.32	0.36	0.40	0.44	0.48	0.52	0.56	0.60	0.64
150-199	osnova	59	65	72	81	89	100	111	122	127	131
	m2	0.24	0.30	0.34	0.38	0.42	0.46	0.48	0.54	0.58	0.60
200-249	osnova	71	80	89	100	110	123	135	149	154	161
	m2	0.22	0.26	0.32	0.36	0.38	0.42	0.46	0.50	0.54	0.56
250-299	osnova	82	93	105	118	129	144	156	174	185	190
	m2	0.14	0.18	0.22	0.28	0.30	0.34	0.38	0.42	0.44	0.48
300-...	osnova	89	102	116	132	144	161	177	195	205	214
	m2	0.13	0.17	0.21	0.26	0.28	0.32	0.36	0.40	0.42	0.46

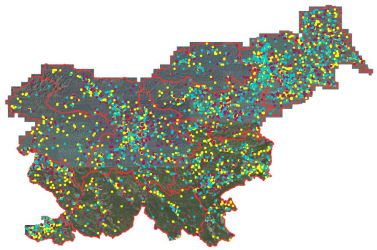


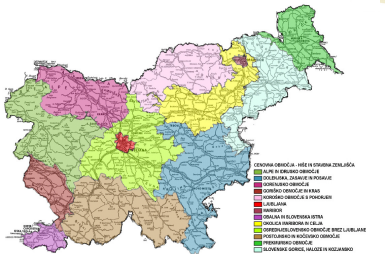
Lastnosti stavbe

Opis	Točke
A. Osnovna dejanska raba nepremičnine po CC_SI klasifikaciji	
1110002 - Stanovanje v vrstni hiši (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)	76
1110003 - Stanovanje v vrstni hiši (stanovanj, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)	72
1121001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema	68
1121002 - Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)	64
1121003 - Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)	56
1212001 - Drug gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev (bungalov, sanitarje v počitniških kampih, mladinsko prenočišče, planinska koča, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za namestitev)	72
B. Priključki in inštalacije	
B1. Vodovod	
NE	0
B2. Elektrika	
NE	0
B3. Kanalizacija	
DA	3
B4. Ogrevanje	
NE	0
DRUGO	3
DALJINSKO	

Velikosti zemljišča

Št. vred. ravni	Zemljišče do velikosti 150 m² (EUR/m²)	Zemljišče od 151 m² do velikosti 600 m² (EUR/m²)	Zemljišče od 601 m² do velikosti 1200 m² (EUR/m²)	Zemljišče od 1201 m² velikosti naprej (EUR/m²)
1	10,00	3,00	2,00	0,60
2	13,00	4,00	3,00	0,80
3	16,00	5,00	4,00	1,00
4	20,00	7,00	5,30	1,20
5	24,00	8,00	6,00	1,50
6	30,00	10,00	7,00	1,90
8	45,00	13,00	11,00	2,90
9	56,00	17,00	14,00	3,50
10	70,00	23,00	18,00	4,20
11	86,00	30,00	22,00	5,00
12	106,00	38,00	27,00	6,00





$$V = (V_{ds} + V_z) \times F_{odd}$$

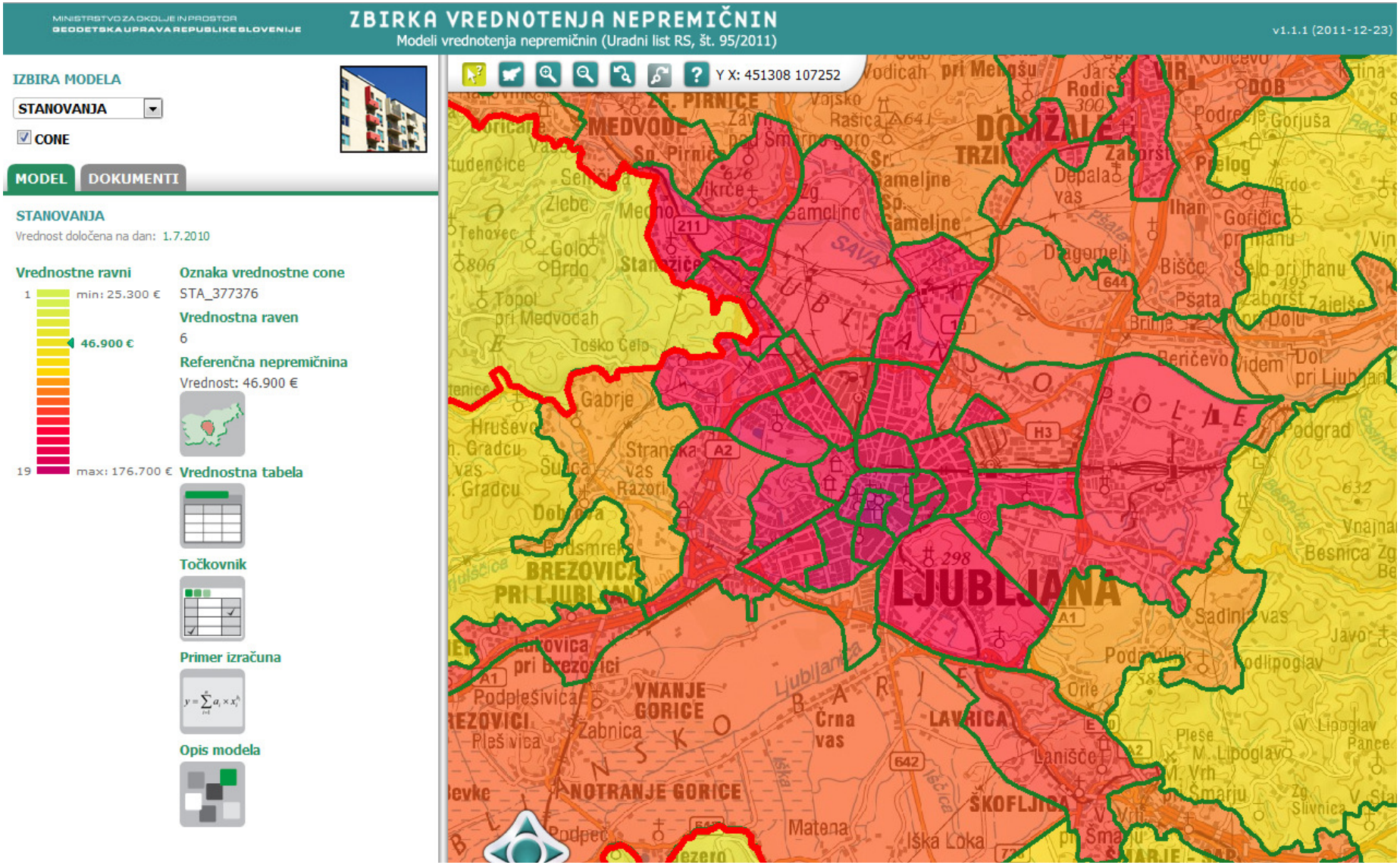
$$V_{ds} = V_{his_VT} \times F_{l_his} \times F_{rp} \times F_{nk}$$

$$V_z = P_{z0} \times V_{z0_VT} + P_{z1} \times V_{z1_VT} + P_{z2} \times V_{z2_VT} + P_{z3} \times V_{z3_VT}$$

Modeli vrednotenja nepremičnin

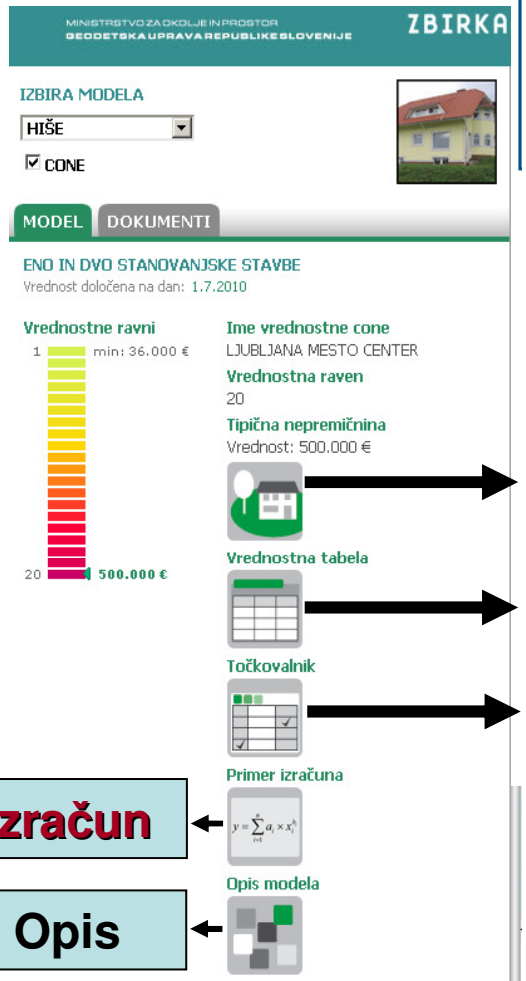
1.	**STA**	model vrednotenja za stanovanja	12.	**ZGS**	model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb
2.	**HIS**	model vrednotenja za hiše	13.	**PSZ**	model vrednotenja za pozidana zemljišča
3.	**GAR**	model vrednotenja za garaže	14.	**KME**	model vrednotenja za kmetijska zemljišča
4.	**PPL**	model vrednotenja za lokale	15.	**GOZ**	model vrednotenja za gozdna zemljišča
5.	**PPP**	model vrednotenja za pisarne	16.	**ZDR**	model vrednotenja za druga zemljišča
6.	**IND**	model vrednotenja za industrijske stavbe	17.	**PNE**	model vrednotenja za elektrarne
7.	**INP**	model vrednotenja za stavbe s težko industrijo	18.	**PNM**	model vrednotenja za rudnike
8.	**PKZ**	model vrednotenja za zidanice	19.	**PNP**	model vrednotenja za pristanišča
9.	**PKO**	model vrednotenja za kmetijske stavbe	20.	**PNB**	model vrednotenja za črpalke
10.	**PNJ**	model vrednotenja za stavbe za javno rabo	21.	**PPN**	model vrednotenja za posebne nepremičnine
11.	**PND**	model vrednotenja za druge stavbe			

Modeli vrednotenja se vodijo v ZVN



Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št 95/11)
ZVN na spletu: http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html

ZVN - sestavine



Izračun

Opis

Točkovalnik - HIŠE

1. LASTNOSTI OBJEKTA

1.1. Točkovalnik 1

Opis: Tck1
Točke: 0 - 100

Opis	Točke
Osnova - dejanska raba nepremičnine po CC_SI klasifikaciji	
CC_SI klasifikacija	
1110001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem (stanovanje v samostoječi 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)	80
1110002 - Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)	76
1110003 - Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) (stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)	72
1121001 - Stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema (stanovanje v samostoječi hiši, drugi podobni deli stavbe)	68
1121002 - Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)	60
1121003 - Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)	56
1212001 - Drug gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev (bungalov, mladinsko prenočišče, planinska koča, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za namestitev)	72
Priključki in inštalacije	
Vodovod,elektrika, kanalizacija	
Vodovod	6
Elektrika	6
Kanalizacija	3
Ogrevanje	
Hiša nima ogrevanja	0
Hiša ima drugo ogrevanje	2
Hiša ima centralno ogrevanje	4
Hiša ima daljinsko ogrevanje	5

ZVN – primer izračuna vrednosti

1. Korak: Določitev lokacije (vrednostna cona in vrednostna raven)
2. Korak: Določitev prilagojenega leta izgradnje
3. Korak: Odčitek vrednosti dela stavbe iz vrednostne tabele (površina in starost)
4. Korak: Določitev točk za lastnosti dela stavbe in odčitek faktorja
5. Korak: Določitev točk za razmerje površin in odčitek faktorja
6. Korak: Določitev vrednosti dela stavbe
7. Korak: Odčitek vrednosti za zemljišče in vrednostne tabele
8. Korak:Odčitek faktorja za oddaljenost od linijskih objektov
9. Korak: Končni izračun

9. Korak: Končni izračun

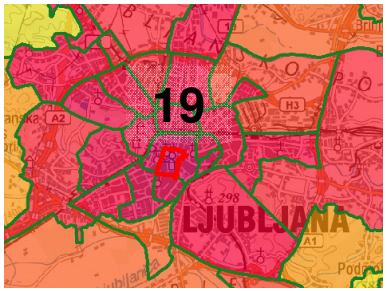
Podatki	Izračun
V_{ds} = 98.355,50 EUR V_z = 11.770,00 EUR F_{odd} = 0,9	$V = (V_{ds} + V_z) * F_{odd}$ V = (98.355,50 EUR + 11.700,00 EUR) x 0,9 **V = 99.050 EUR**

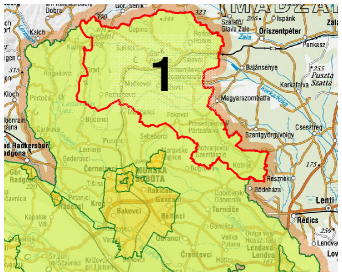
Vpliv na vrednost

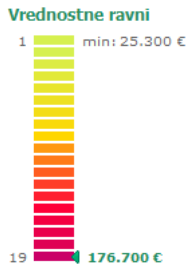
1. **Določitev modela vrednotenja nepremičnin**
2. **Lokacija** (vrednostna cona in pripadajoča vrednostna raven)
3. **Velikost** (površina, volumen)
4. **Starost** (prilagojeno leto izgradnje) **- *Stavbe***
5. **Boniteta** (kakovost zemljišča) - ***KME***
6. **Odprtost** (dostopnost), **Rastiščni koeficient** (gozdni potencial), **Boniteta** (kakovost zemljišča) - ***GOZ***
7. Dejanska raba zemljišč - ***ZDR***
8. Druge lastnosti (tudi dejanska raba) – ***Stavbe in Deli stavb***

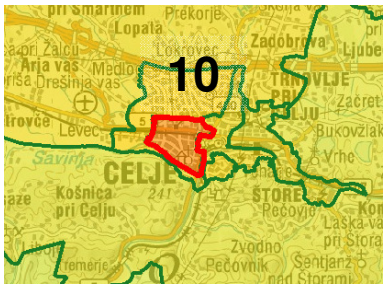
Vpliv lokacije – STA (1 : 7)

VR	Ref. stanovanje [EUR]
1	25.300
10	73.100
19	176.700

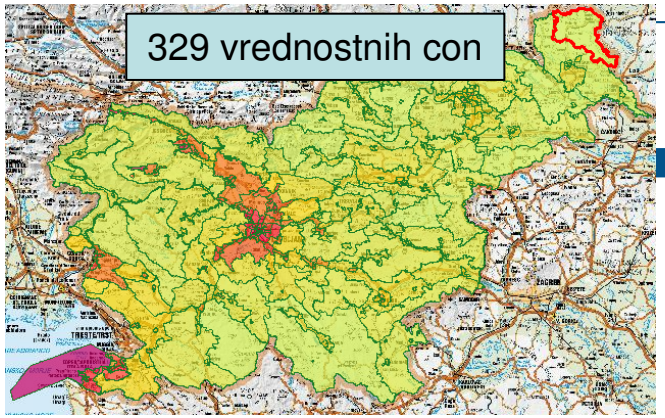








Vsa stanovanja v REN ≅ 31,4 mrd. €



Referenčno stanovanje:

- 1122102 stan. v tri in večstan. stavbi
- Uporabna površina 50 m²
- Leto izgradnje 1975 – 1984
- Nima obnov
- …

Referenčna nepremičnina - STANOVANJA

STANOVANJA

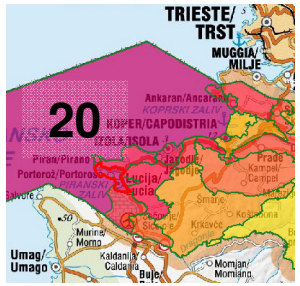
Referenčna nepremičnina za model vrednotenja za stanovanja je stanovanje s pripadajočimi skupnimi deli z naslednjimi lastnostmi:

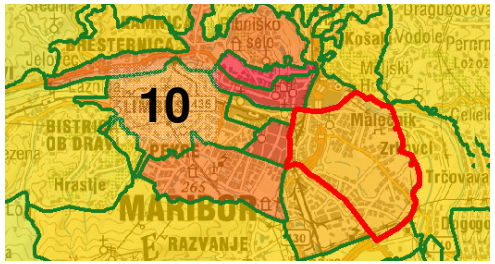
- dejanska raba dela stavbe je stanovanje v tri in več stanovanjski stavbi (število stanovanj med 6 in 20) s šifro dejanske rabe 1122102,
- uporabna površina je 50 m²,
- leto izgradnje je med 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ogrevanje je centralno ali etažno centralno,
- ima kuhinjo,
- ima kopalnico,
- nahaja se v nadstropju, do 4. nadstropja,
- v stavbi ni dvigala,
- skupna površina prostorov stanovanja (balkonov, lož in teras) je med 4 in 10 m²
- v del stavbe ni vključena garaža kot prostor stanovanja,
- stavba, v kateri je stanovanje, ni v bližini linijskih objektov.

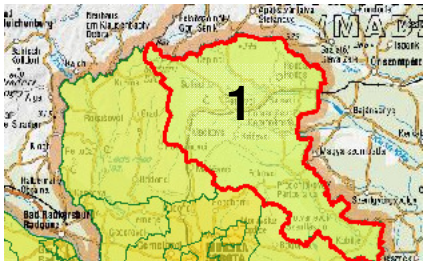
Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Stanovanje EUR	Garaža EUR
1	25.300	25.300	1.200
2	29.100	29.100	1.200
3	33.100	33.100	1.720
4	37.100	37.100	2.050
5	41.900	41.900	2.440
6	46.900	46.900	3.470
7	52.500	52.500	4.120
8	58.800	58.800	4.120
9	65.800	65.800	4.880
10	73.100	73.100	4.880
11	81.100	81.100	5.780
12	89.300	89.300	5.780
13	98.100	98.100	6.830
14	108.800	108.800	8.040
15	120.700	120.700	9.470
16	132.800	132.800	11.120
17	146.000	146.000	11.120
18	160.600	160.600	13.000
19	176.700	176.700	13.000

Vpliv lokacije – HIS (1 : 13,9)

VR	Ref. hiša [EUR]
1	36.000
10	140.000
20	500.000

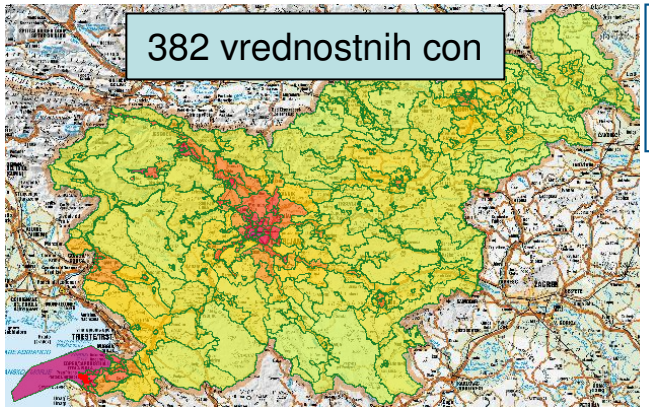


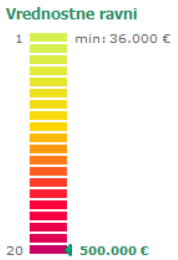




Št. vred. ravni	Referenčna nepremičnina EUR	Del stavbe EUR	Zemljišče Z0 EUR/m2	Zemljišče Z1 EUR/m2	Zemljišče Z2 EUR/m2	Zemljišče Z3 EUR/m2
1	36.000	33.450	8,00	3,00	2,00	0,60
2	43.000	39.700	10,00	4,00	2,60	0,80
3	51.000	46.800	13,00	5,00	3,10	1,00
					4,00	1,20
					4,80	1,30
					6,00	1,60
					7,50	2,00
					9,00	2,40
					12,00	2,80
					15,00	3,20
					18,00	3,50
					22,00	4,20
					27,00	4,90
					34,00	5,80
					40,00	7,20
					50,00	8,60
					62,00	10,50
					75,00	13,00
					90,00	16,00
20	500.000	320.450	480,00	239,00	110,00	20,00

Vse hiše v REN ≅ 51,6 mrd. €





Referenčno hiša:

- 1110001 samostoječa
- Neto tlorisna površina 150 m²
- Zemljišče 600 m²
- Leto izgradnje 1975 – 1984
- …

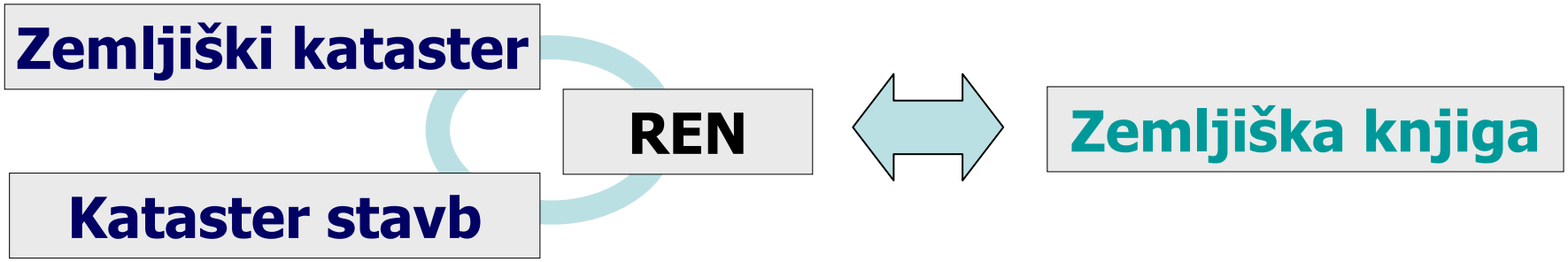
Referenčna nepremičnina - **HIŠE**

HIŠE

Referenčna nepremičnina za model vrednotenja za hiše ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem (samostoječa hiša) s šifro dejanske rabe 1110001,
- neto tlorisna površina je 150 m²,
- površina zemljišča je 600 m²,
- leto izgradnje je med 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- ima vodovod,
- ima centralno ogrevanje,
- ima kanalizacijo,
- material nosilne konstrukcije je opeka,
- razmerje površin med uporabno in neto tlorisno površino je večje od 0,8,
- stavba ni v bližini linijskih objektov.

REGISTER NEPREMIČNIN – REN



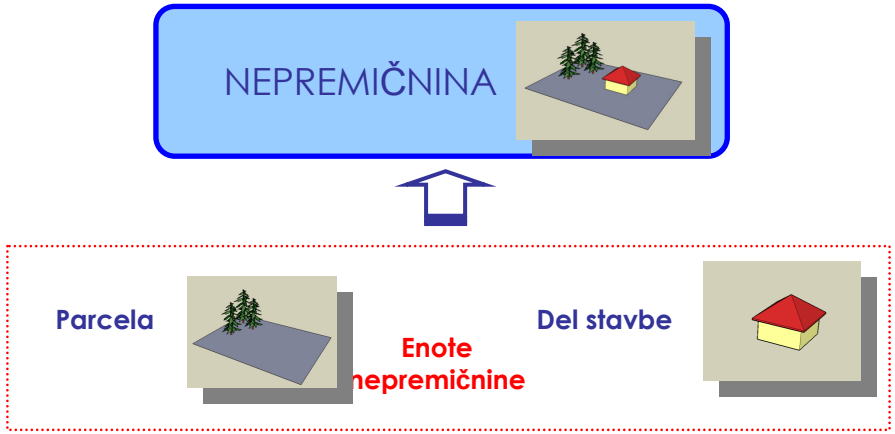
Katastra:

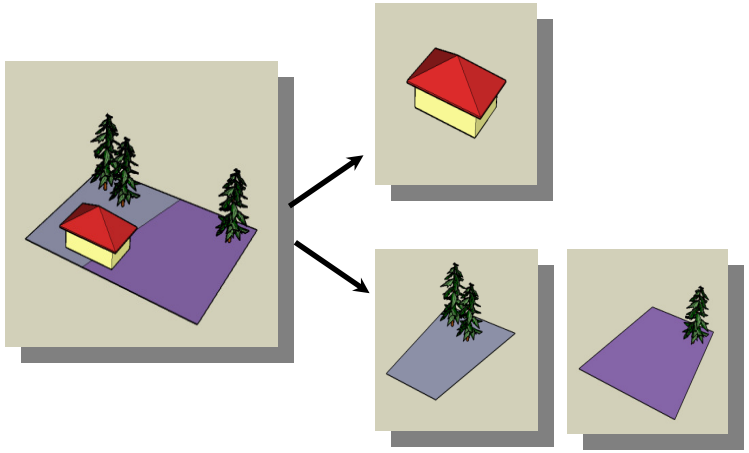
- Upravni evidenci
- Večja natančnost podatkov
- Usklajenost z dejanskih stanjem je odvisna od interesa lastnika

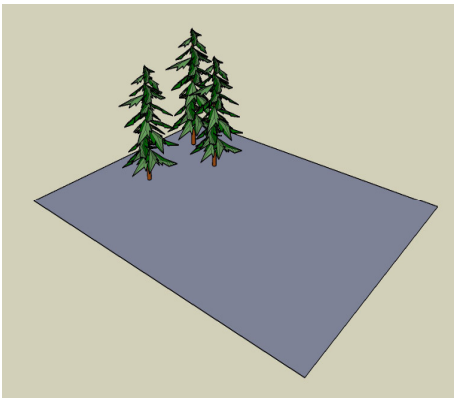
REN:

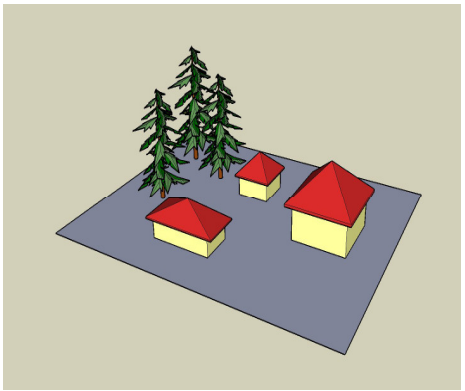
- Tehnična evidenca
- Manjša natančnost podatkov,
- Večja usklajenost z dejanskim stanjem, podatki o vseh nepremičninah.

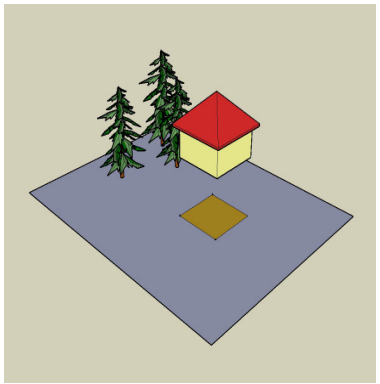
Kaj je nepremičnina v REN – definicija ?

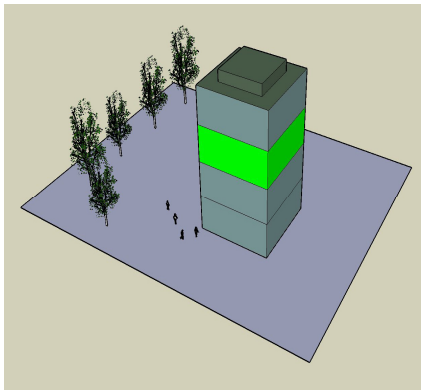






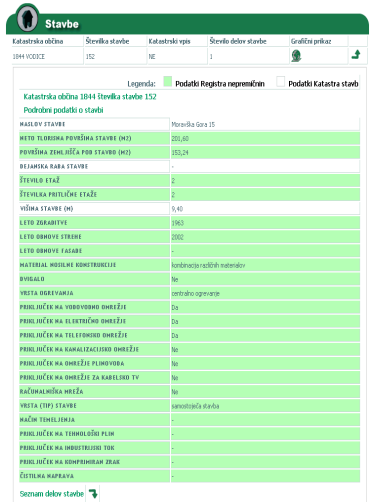






Podatki REN

- **Podatki o lastnostih parcele:**
  - Centroid, boniteta, namenska raba, dejanska raba, …
- **Podatki o lastnostih stavbe**
  - Centroid, leto izgradnje, leto obnove strehe, …
- **Podatki o lastnostih dela stavbe**
  - dejanska raba dela stavbe, lega dela stavbe, …
- **Podatki o lastnostih nepremičnin, namenjeni opravljanju dejavnosti**
  - ID, naziv, delež parcele, deli stavb, proizvodnja, …



Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz
1844 VODICE	152	NE	1	

Legenda: Podatki Registra nepremičnin | Podatki Katastra stavb

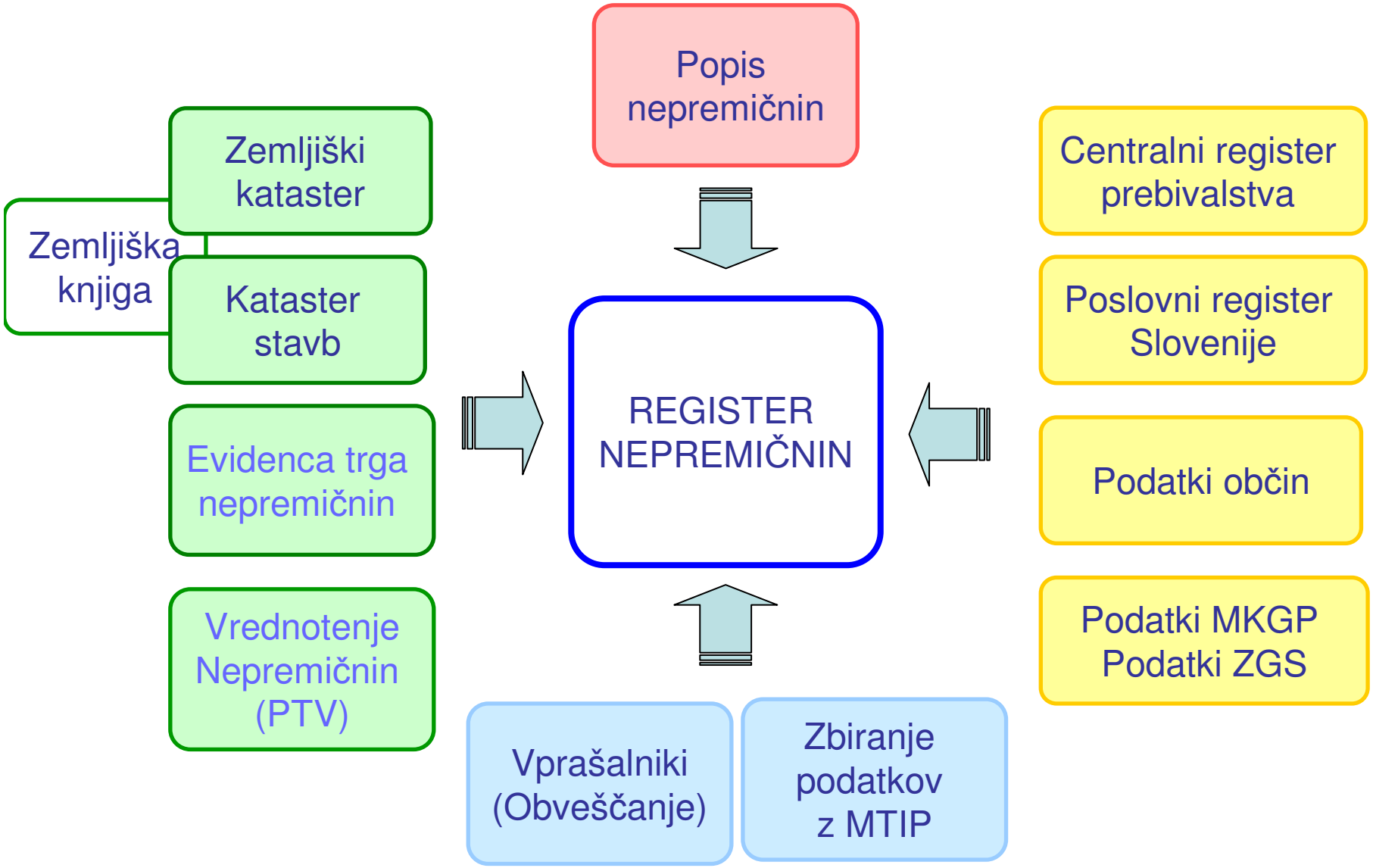
Katastrska občina 1844 Številka stavbe 152

Podrobni podatki o stavbi

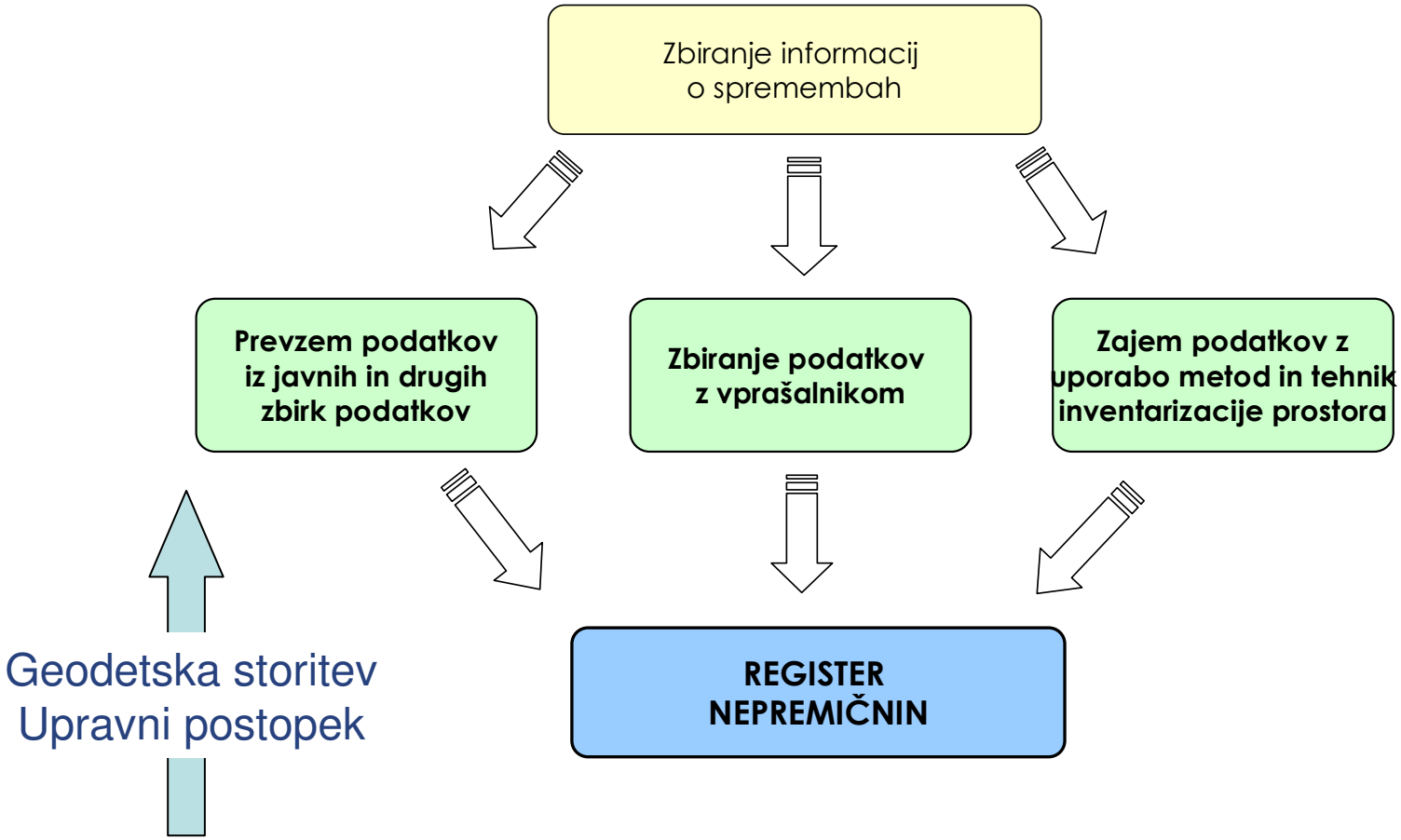
NASLOV STAVBE	Moravška Gora 15
NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	201,60
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	153,24
DEJANSKA RABA STAVBE	-
ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	9,40
LETO ZGRADITVE	1963
LETO OBNOVE STREHE	2002
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	kombinacija različnih materialov
BVIGALO	Ne
VRSTA OGREVANJA	centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA TELEFONSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
RAČUNALNIŠKA MREŽA	Ne
VRSTA (TIP) STAVBE	samostoječa stavba
NAČIN TEMELJENJA	-
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	-
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	-
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	-
ČISTILNA NAPRAVA	-

Seznam delov stavbe

REN – viri podatkov



REN – vzdrževanje



Novozgrajene stavbe morajo biti v skladu z 81. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 Odločba US in 106/10 – ZDoh-2H) vpisane v kataster stavb, istočasno je treba v zemljiškem katastru evidentirati zemljišče pod stavbo → življenski dogodki.

Sprememba podatkov o lastništvu

1. **Usmeritev na zemljiško knjigo**

2. **Izjemoma REN**

- REN-DOM: enaka pravila kot pri obveščanju
- Na GU: osebno ob predložitvi dokazov oziroma preveritvi v uradnih evidencah (zemljiška knjiga, ETN)

Sprememba podatkov o parceli

1. **Redni postopki po ZEN** (upravni postopek → zemljiški kataster)
2. **Privzeti podatki** (rastiščni koeficient, odprtost, namenska raba, zemljišče za gradnjo stavb) → **Usmeritev na vir podatkov** (Zavod za gozdove Slovenije, občine)

Sprememba podatkov o stavbi ali delu stavbe

1. Katastrski podatki – redni postopki katastra stavb
2. Registrski podatki – spremembe skladno z metodologijo vodenja in vzdrževanja REN

MASS VALUE CALCULATION

MODEL SPECIFICATIONA AND CALIBRATION (21 MODELS)

ZVN

Valuation Model Database

MASS VALUATION OF ALL PROPETRIES IN THE PROPERTY REGISTER (1 DAY OF CALCULATION)

ALGORITEM

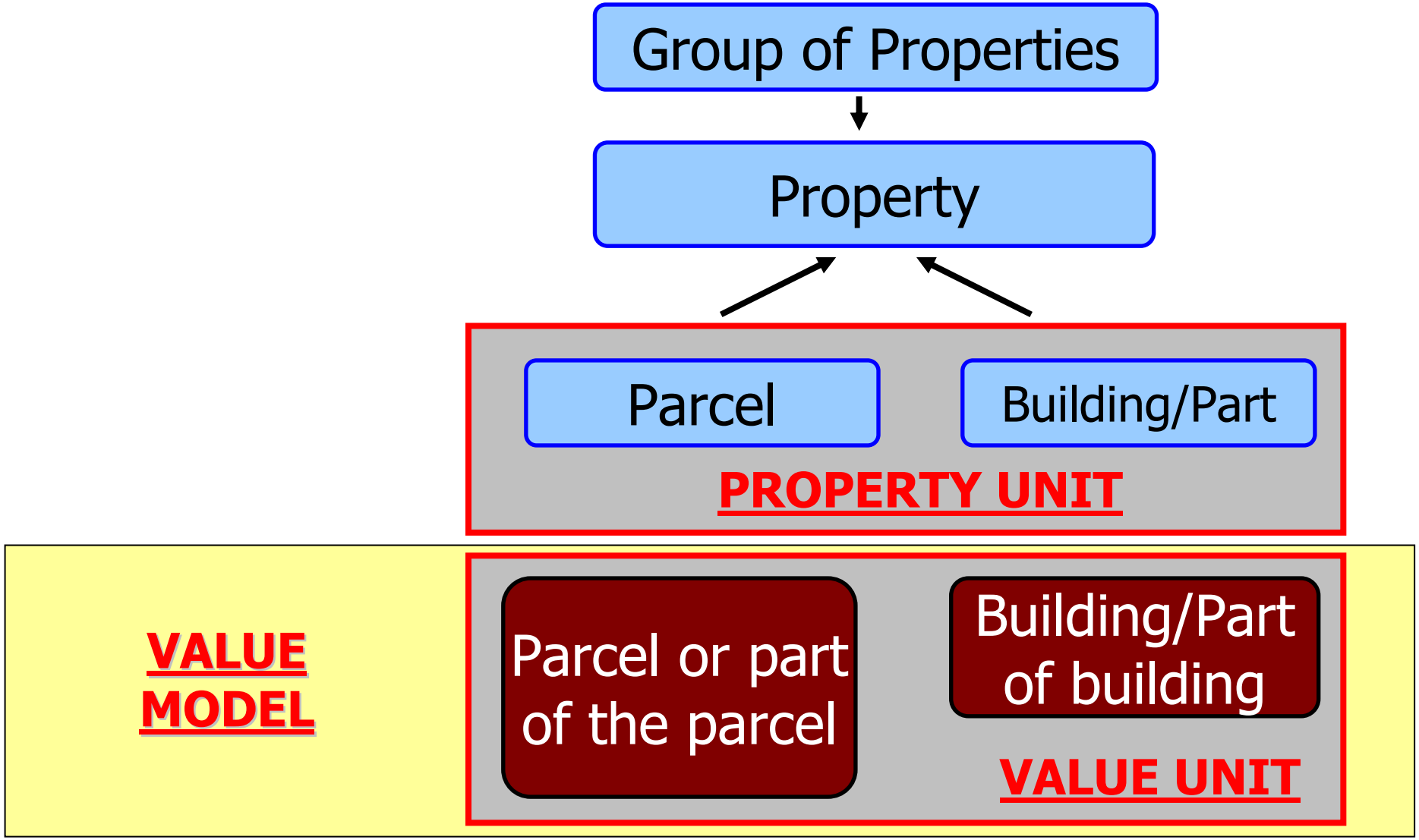
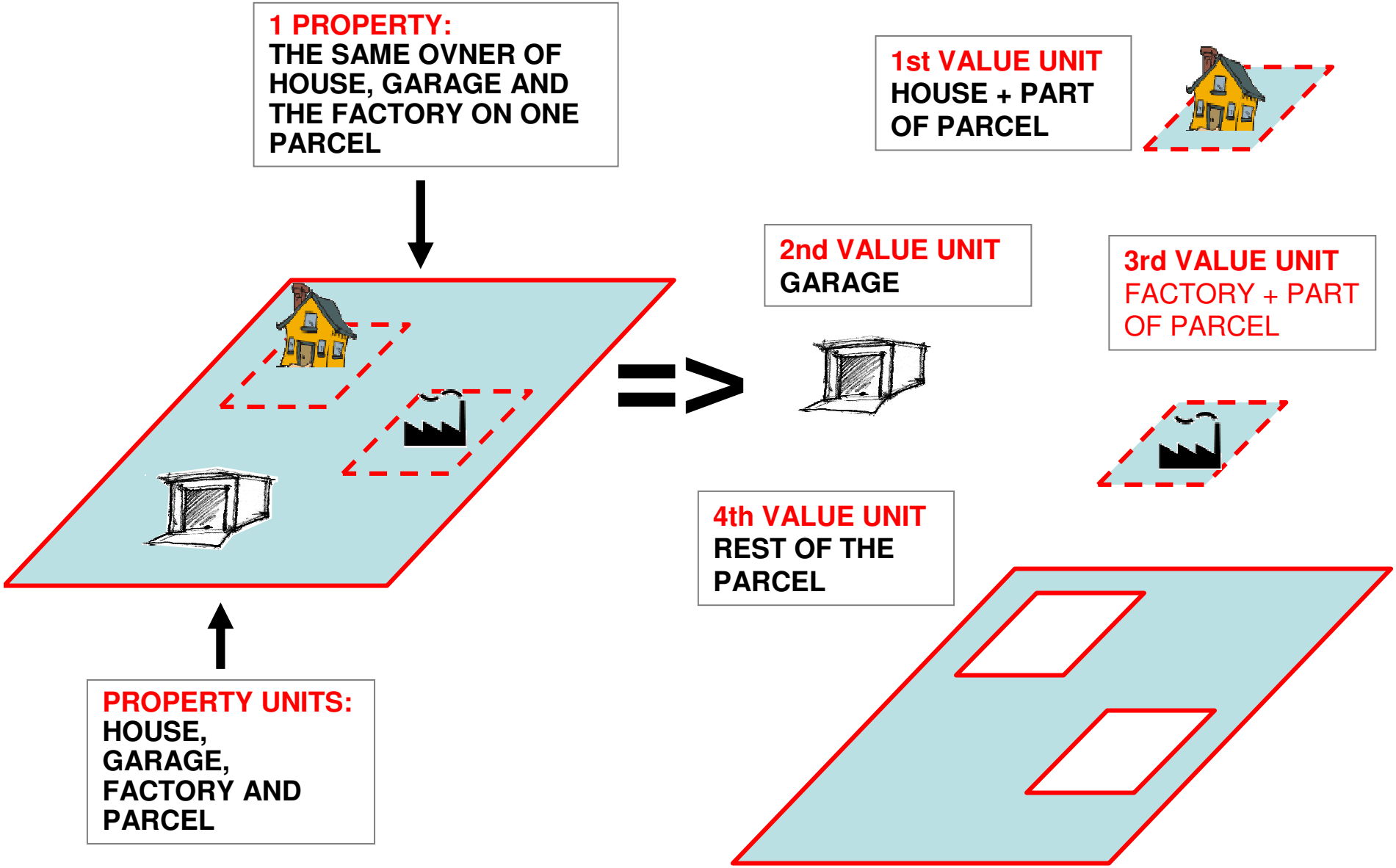
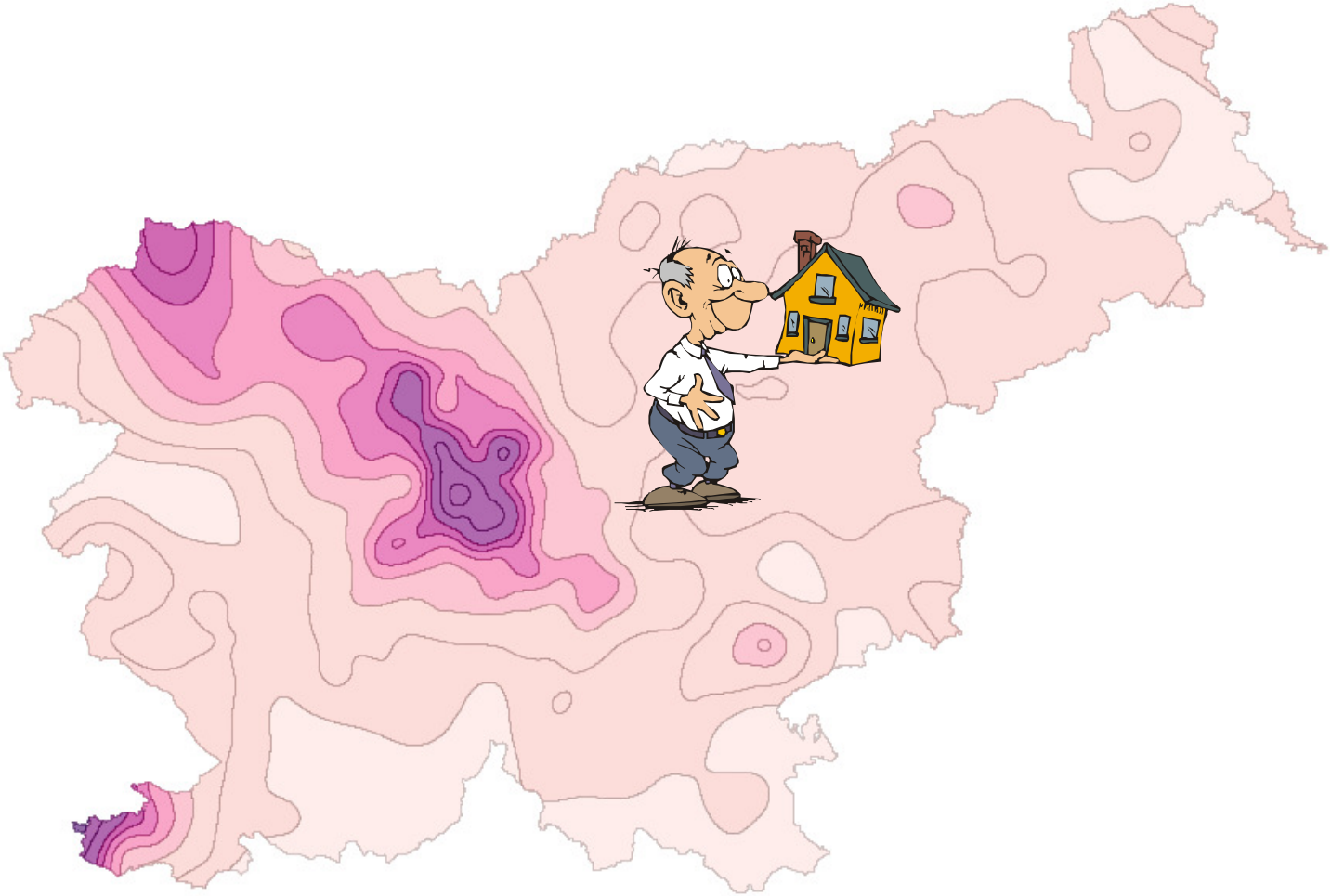
Mass Appraisal Calculation Softweare

REN

Real Property Database

REAL PROPERTY REGISTER (6,5 M PROPERTIES)

PROPERTY OBJECTS IN VALUATION SYSTEM (1)



PROPERTY OBJECTS IN VALUATION SYSTEM (2)