

## Spletni portali s podatki o nepremičninah

V zadnjih letih je moč na spletu zaslediti vse več portalov, na katerih so na voljo različni podatki o nepremičninah. Večinoma je iskanje informacij na portalih brezplačno, za brskanje po njih pa se je potrebno registrirati z uporabniškim imenom in geslom. Vsekakor je priporočljivo, da vsak kupec pri nakupu nepremičnine natančno preveri čim več podatkov o nepremičnini, tako stanje v naravi kot tudi podatke iz uradnih evidenc.

### Zemljiška knjiga

Osnovni portal za preverjanje stanja nepremičnin je Zemljiška knjiga, ki je že od leta 2011 prenesena v elektronsko obliko. Nahaja se na spletni strani sodišča pod rubriko E-Sodstvo na [http://www.sodisce.si/javne\\_knjige/zemljiska\\_knjiga/](http://www.sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/). Vsak uporabnik lahko ob registraciji brezplačno preveri knjižno stanje nepremičnine. Na portalu je možno preveriti tudi ostala pravna dejstva o nepremičnini in sicer zaznambe, plombe, prav tako pa je mogoče preveriti zgodovino nepremičnine. Pri tem je treba upoštevati, da je zgodovina, ki jo lahko preverimo preko elektronske zemljiške knjige, verodostojna le od maja 2011 naprej. Za pridobitev informacij pred tem datumom moramo vselej preveriti še zapise v starih knjigah. Zemljiška knjiga je povezana s podatki Geodetskega katastra za zemljiške parcele. Zato je za te parcele mogoče pridobiti zemljiškoknjižni izpisek s podatki geodetskega katastra, ki vsebujejo izmere. Povezava s podatki za etažne nepremičnine ni vzpostavljena.

### Katastrski podatki

Za preverjanje nepremičnine je zelo pomemben tudi portal Geodetske uprave RS, ki ga najdemo na portalu E-Prostor, <http://www.e-prostor.gov.si/>. Tu lahko dobimo vse številčne podatke o nepremičninah, zato je izredno uporaben. Portal ima naslednje pomembnejše povezave:

1. Javni vpogled v nepremičnine: V tej rubriki že z vpisom naslova lahko dobimo vse podatke o nepremičnini: katastrsko občino, številko parcele, številko stavbe, številko delov stavbe, grafični prikaz, vrednost nepremičnine, v pripravi pa je tudi katastrski prihodek. Vsaka parcela ali stavba oz. del stavbe ima še podrobnejše podatke iz Registra nepremičnin (podatki, pridobljeni pri popisu nepremičnin 2010). Ti podatki so označeni z zeleno barvo, podatki iz Zemljiškega katastra pa so označeni z belo.
2. Evidenca trga nepremičnin: Iz evidence trga nepremičnin je po katastrskih občinah možno razbrati, katere nepremičnine so bile prodane in za kakšno ceno v določenem obdobju.
3. Kalkulator vrednosti zemljišč po ZUJF: Kalkulator vrednosti zemljišča pri odmeri davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč v zemljišče za gradnjo stavb (133. do 140. člen ZUJF, Uradni list RS, št. 40/2012) poda izračun za vrednost zemljišč pred spremembo namembnosti, kar je osnova za izračun davka na dobiček pri odsvojitvi nepremičnine.

4. Spreminjanje podatkov registra: Tu lahko uporabniki s kodo za spreminjanje podatkov, ki so jo prejeli na obvestilih o vrednosti nepremičnine, popravljajo podatke.

Naslednji portal, ki ponuja podatke o nepremičninah, je portal Geodetskega inštituta Slovenije, Trg nepremičnin ([www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si)), na katerem je možno najti vse statistične podatke o prodanih nepremičninah ter celo izračunati vrednost določene nepremičnine. Mobilna aplikacija NVALUTA omogoča tudi uporabnikom pametnih telefonov dostop do podatkov, kar je novost na našem trgu. S pomočjo te aplikacije je možno dobiti podatke o realiziranih poslih, vnesene iz evidence trga nepremičnin (ETN) na sami lokaciji. Telefon zazna lokacijo, na kateri se nahajate, in vam v radiju 20 km prikaže do 50 poslov s točno lokacijo prodane nepremičnine, ceno, letom prodaje in kvadraturu nepremičnine.

Na omenjenem portalu je na voljo tudi aplikacija Trgoskop, s pomočjo katere je možno dobiti dejanske pogodbene vrednosti nepremičnin, število prodanih nepremičnin in ostale statistične podatke o realiziranih nepremičninskih poslih iz celotne Slovenije. Uporaba portala je plačljiva, omogočena pa je brezplačna 7-dnevna poskusna uporaba aplikacije. Namenjena je predvsem nepremičninski stroki, ocenjevalcem vrednosti, bančnikom in zavarovalnicam.

### **Podatki o namenski rabi prostora**

V večini primerov katastrski podatki kupcu ne dajejo vseh potrebnih informacij o zemljiščih. Za vsako zemljišče je potrebno preveriti namembnost, prostorske akte, občinski prostorski načrt (OPN), infrastrukturo, kulturno dediščino, poplavna območja, zazidljivost itd. Eden od portalov, ki so pri tem v pomoč, je PISO, v katerega je vključenih 132 slovenskih občin. Vsebuje izredno kakovostne podatke. Za podlago ima 10 kart – orto foto posnetke, iz kart so razvidna so obdobja gradnje stavb, energetska, električna, komunalna in telekomunikacijska omrežja, varstvo narave, kulturna dediščina, OPN, portal vključuje vse podatke GURS-a, ima povezavo z zemljiško knjigo itd. Podoben portal je IOBCINA, ki vključuje 67 občin v RS. Mestna občina Ljubljana ima samostojni portal z imenom URBIINFO, ki ga najdete na spletnih straneh MOL-a. Ob tem je treba upoštevati, da so vsi ti podatki zgolj informativne narave. Kdor potrebuje podatke za gradnjo, si mora še vedno pridobiti lokacijsko informacijo.

Pomembno je vedeti tudi, da ima v določenih katarskih občinah, ki so posebnega pomena za obrambo, Ministrstvo za obrambo predkupno pravico, seznam teh občin je naveden na straneh Uradnega lista RS št. 67/2003 v prilogi uredbe!

### **Zanesljivost podatkov**

Pri iskanju podatkov na predstavljenih portalih se je treba zavedati, da morda določene pravice, pravna dejstva, podatki, dovoljenja, listine itd. v različne evidence (še) niso vneseni. To dejstvo je pri presojanju in sprejemanju odločitev vsekakor treba upoštevati in si podatke pridobiti tudi iz drugih virov. Tudi zato se je pri nepremičninskem poslu priporočljivo obrniti na nepremičninskega strokovnjaka, ki dobro pozna tako trg nepremičnin kot tudi portale in razpoložljive podatke. Na spletni strani Ministrstva RS za infrastrukturo in prostor <http://www.nepremicninsko-posredovanje.mzip.gov.si/> je na voljo imenik vseh posrednikov s pridobljeno licenco za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja. Za poslovanje z nepremičninami pa je pomembna tudi spletna stran GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami ([www.zpn.si](http://www.zpn.si)), Združenja družb za

nepremičninsko posredovanje (ZDNP). Tu so poleg podatkov o dogajanju v stroki, dostopni tudi sezname nepremičninskih družb, ki so članice Združenja in seznam nepremičninskih družb, podpisnic zaveze Kodeksu dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami.

Urška Loboda

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje