

MNOŽIČNO
VREDNOTENJE
NEPREMIČNIN

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

MNOŽIČNO VREDNOTENJE ZBIRNA POTRDILA POSEBNE OKOLIŠČINE (PO)

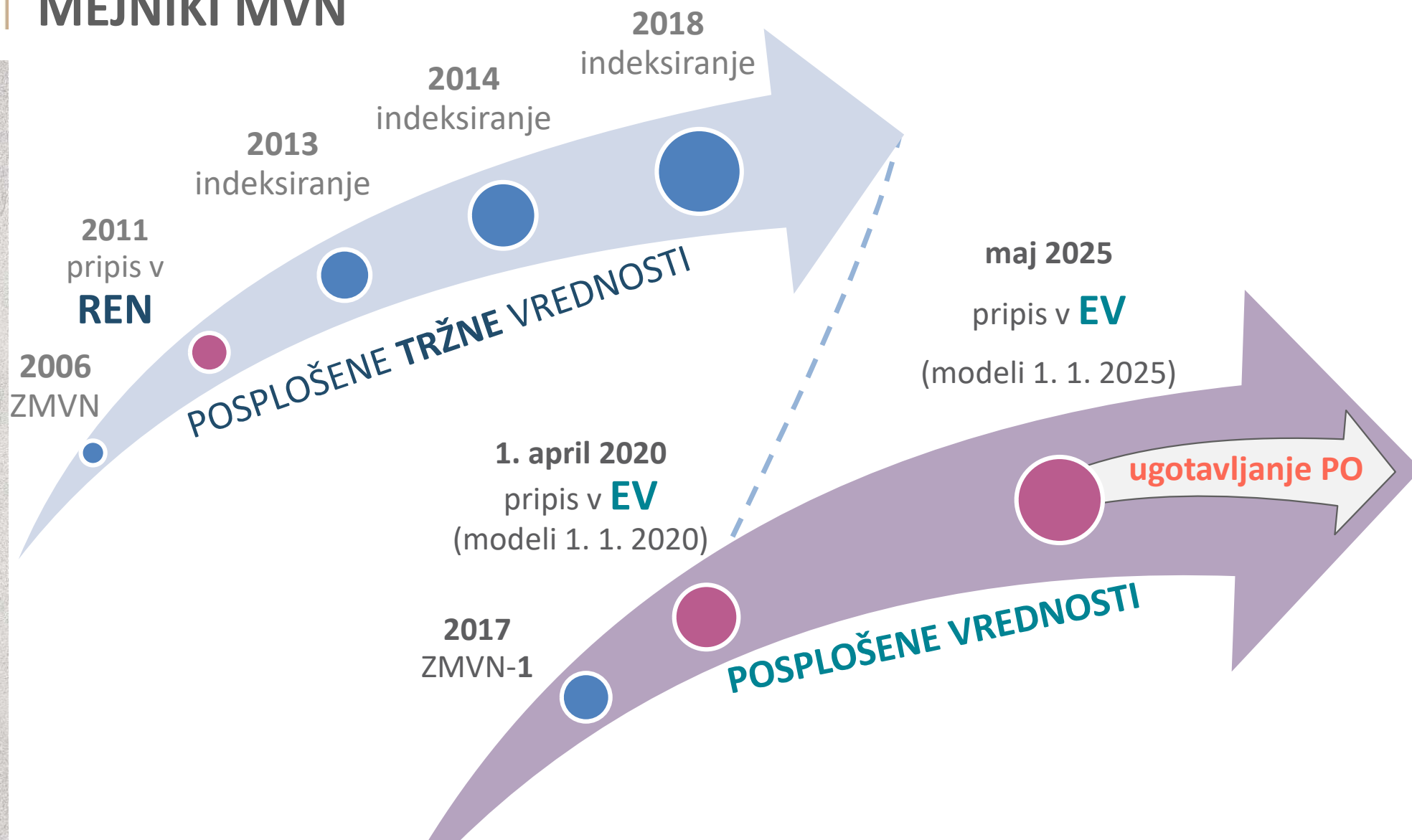
23. april 2025, Marko Suhadolc



VSEBINA

1. **Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN)**
2. Zbirna potrdila
3. Ugotavljanje posebnih okoliščin

MEJNIKI MVN



MNOŽIČNO VREDNOTENJE



evidentiranje
podatkov

**CENE
NAJEMNINE**

evidenca
trga nepremičnin

ETN

obdelava
in
analiza
podatkov



POROČILA
o
trgu
nepremičnin



modeliranje
usklajevanje
predlogov

MODELI

evidenca modelov
vrednotenja

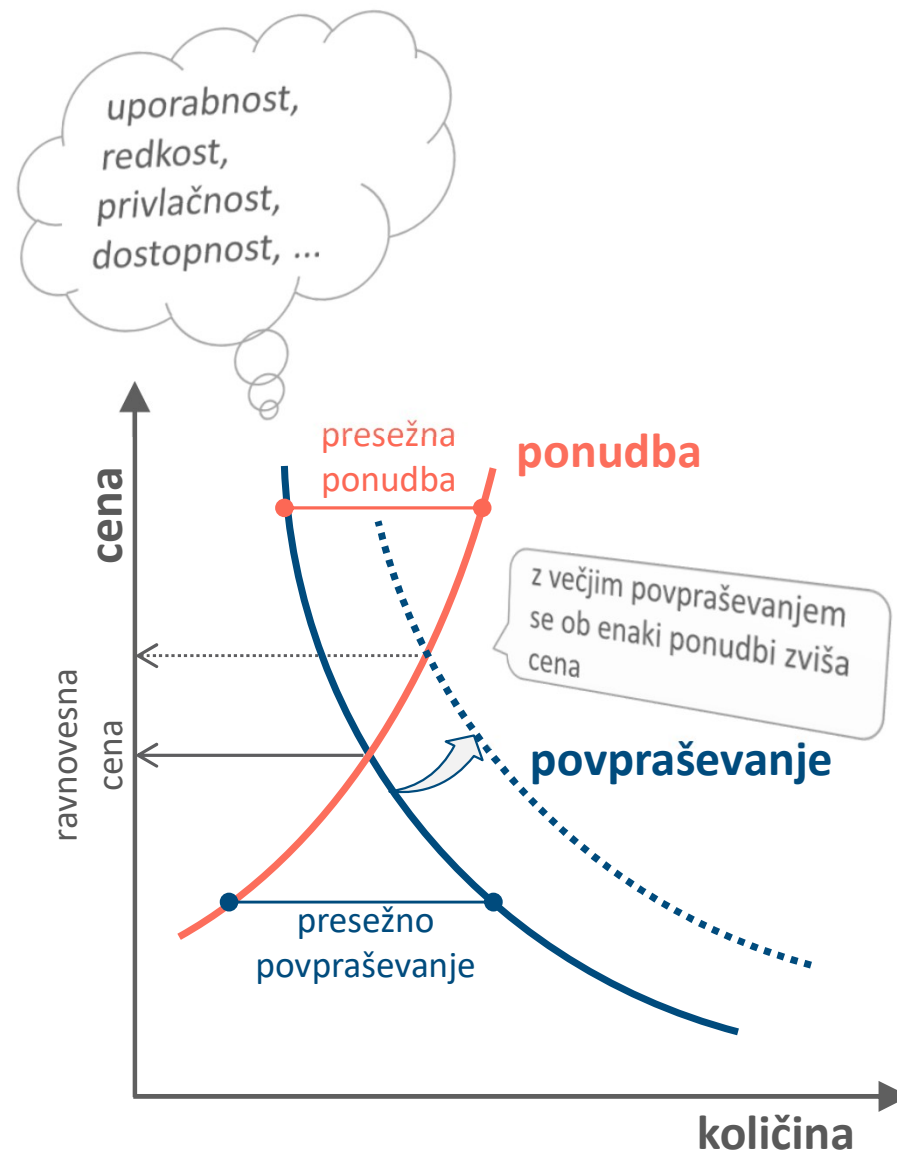
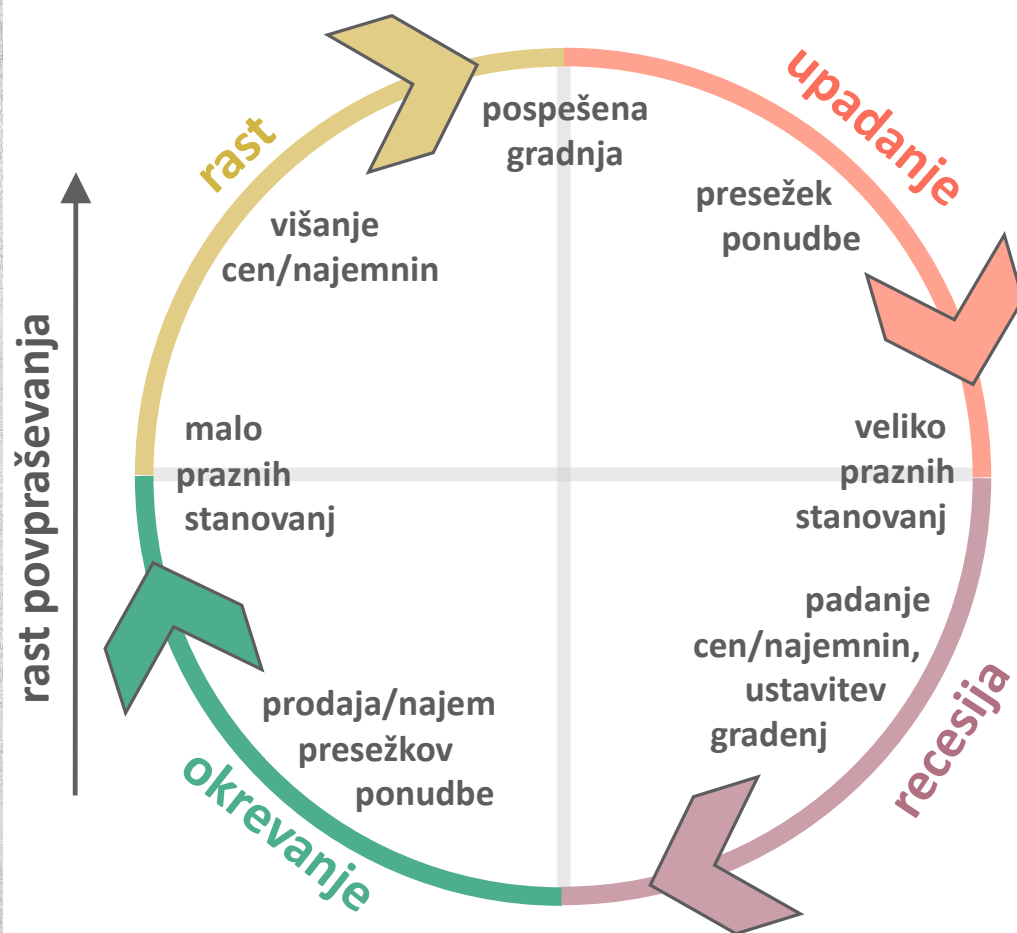
EMV

pripis
VREDNOSTI
ugotavljanje
**POSEBNIH
OKOLIŠČIN**

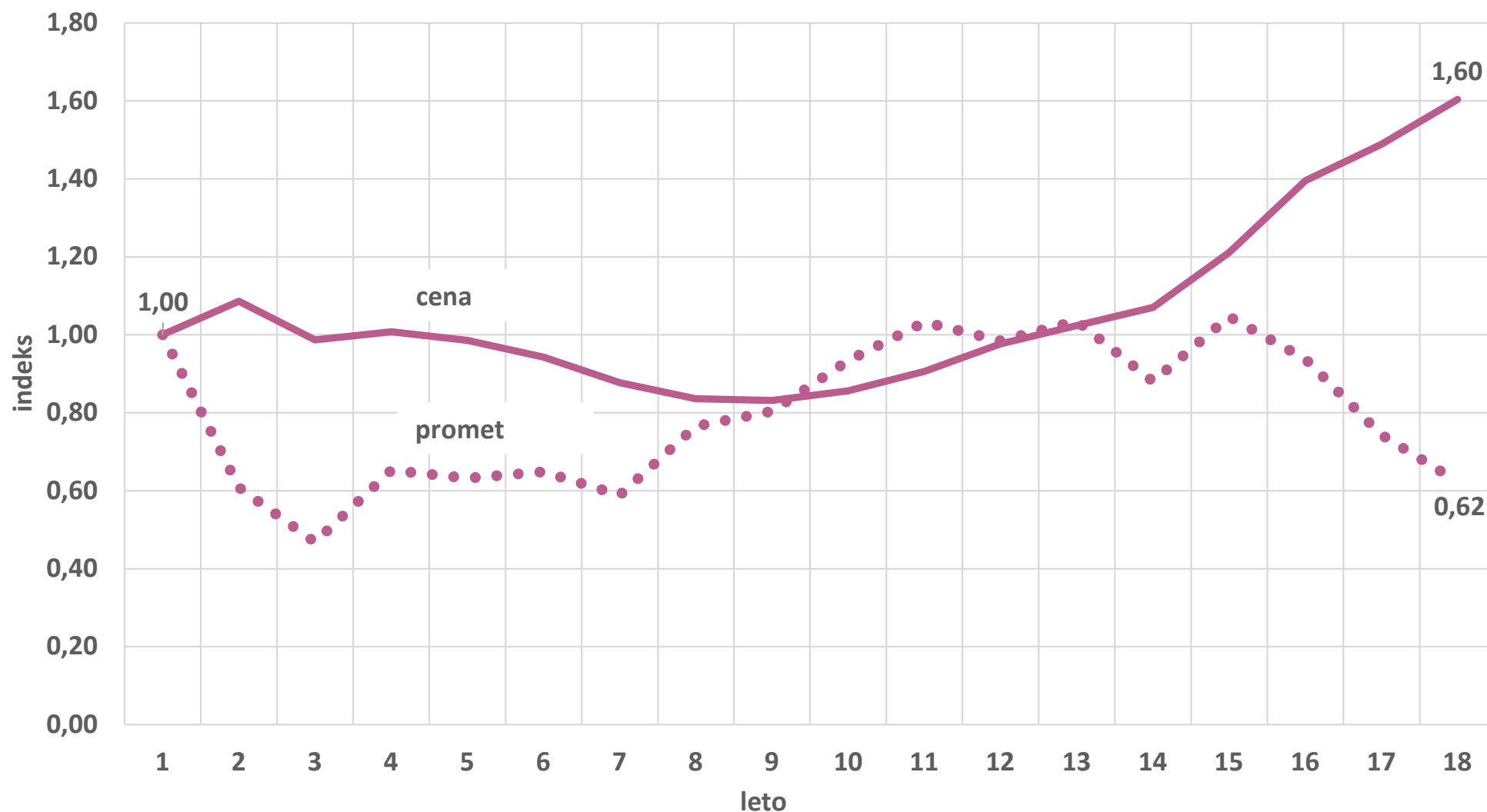
evidenca vrednotenja

EV

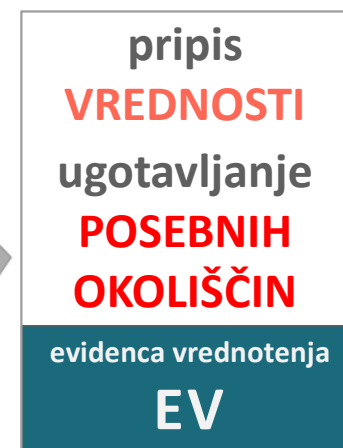
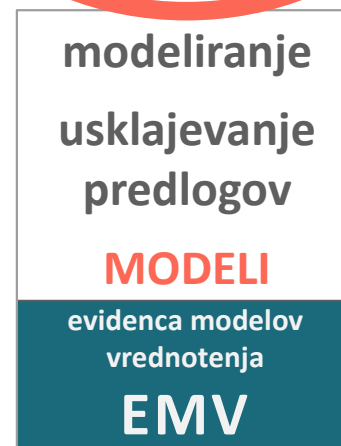
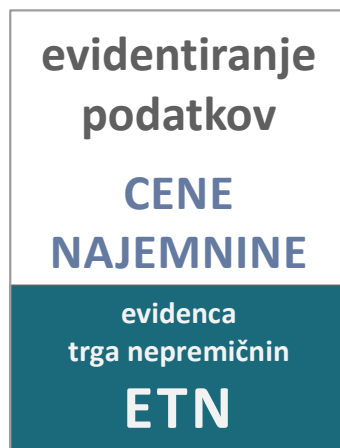
TRG NEPREMIČNIN



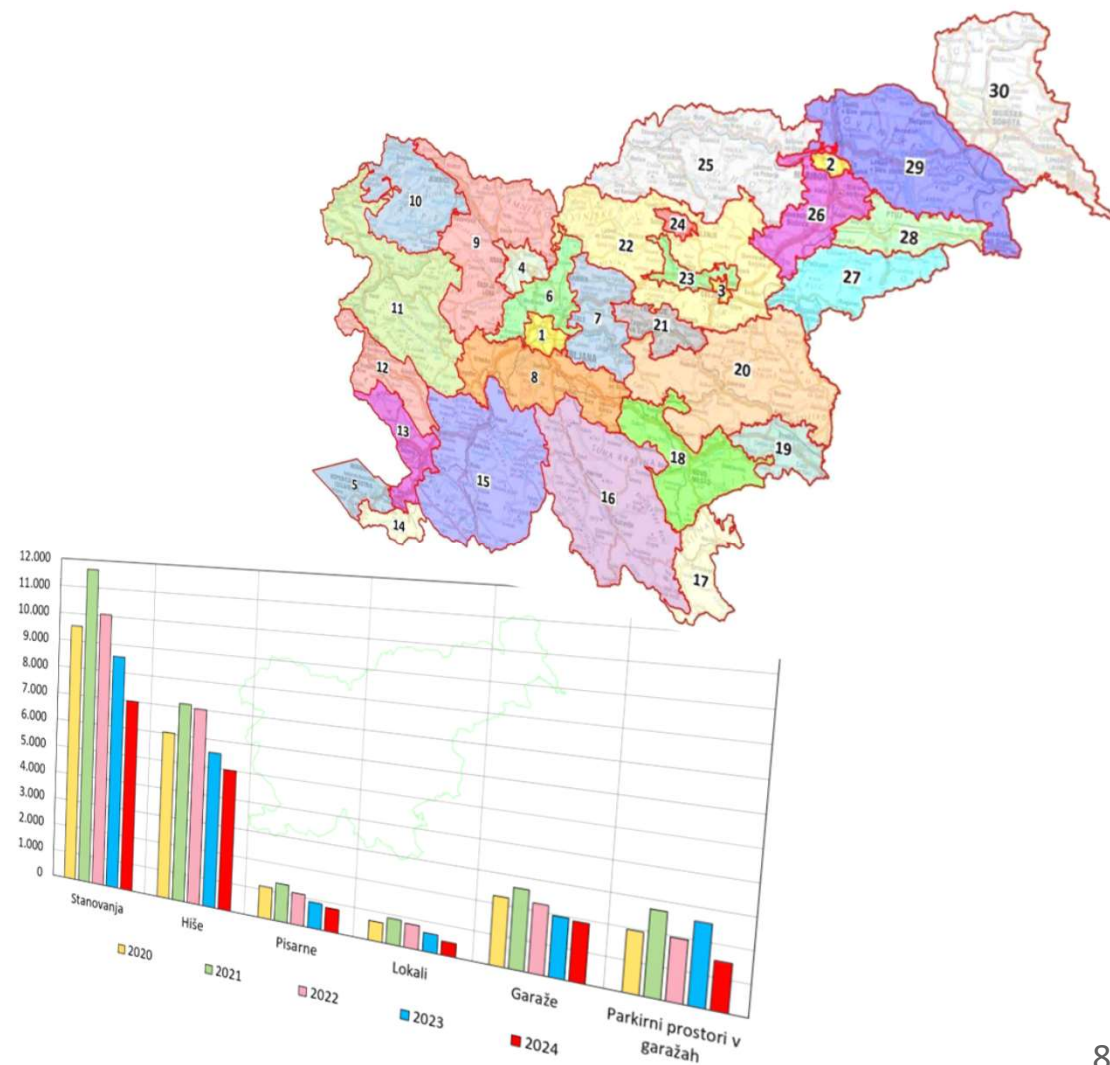
INDEKSI ŠTEVILA PRODAJ IN CEN (STANOVANJA + HIŠE)



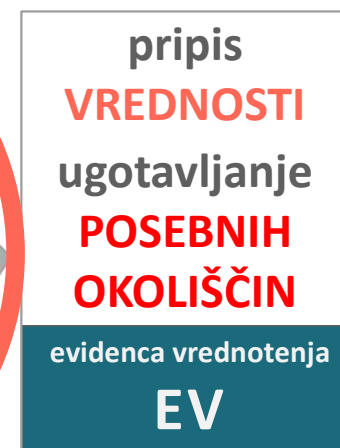
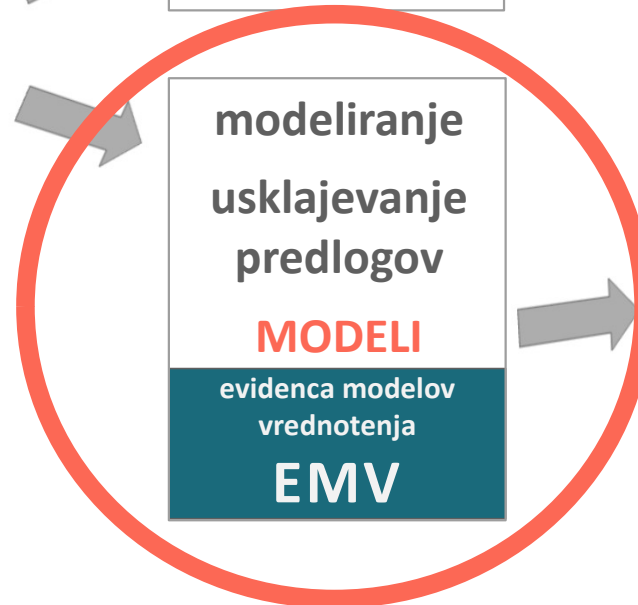
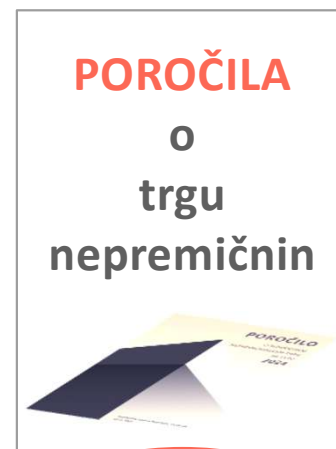
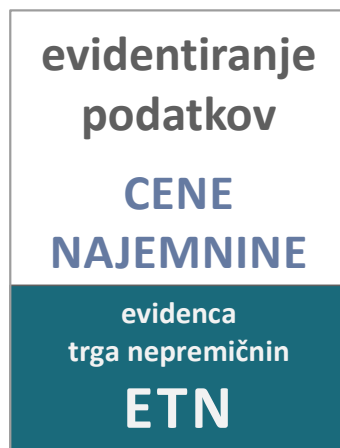
MNOŽIČNO VREDNOTENJE



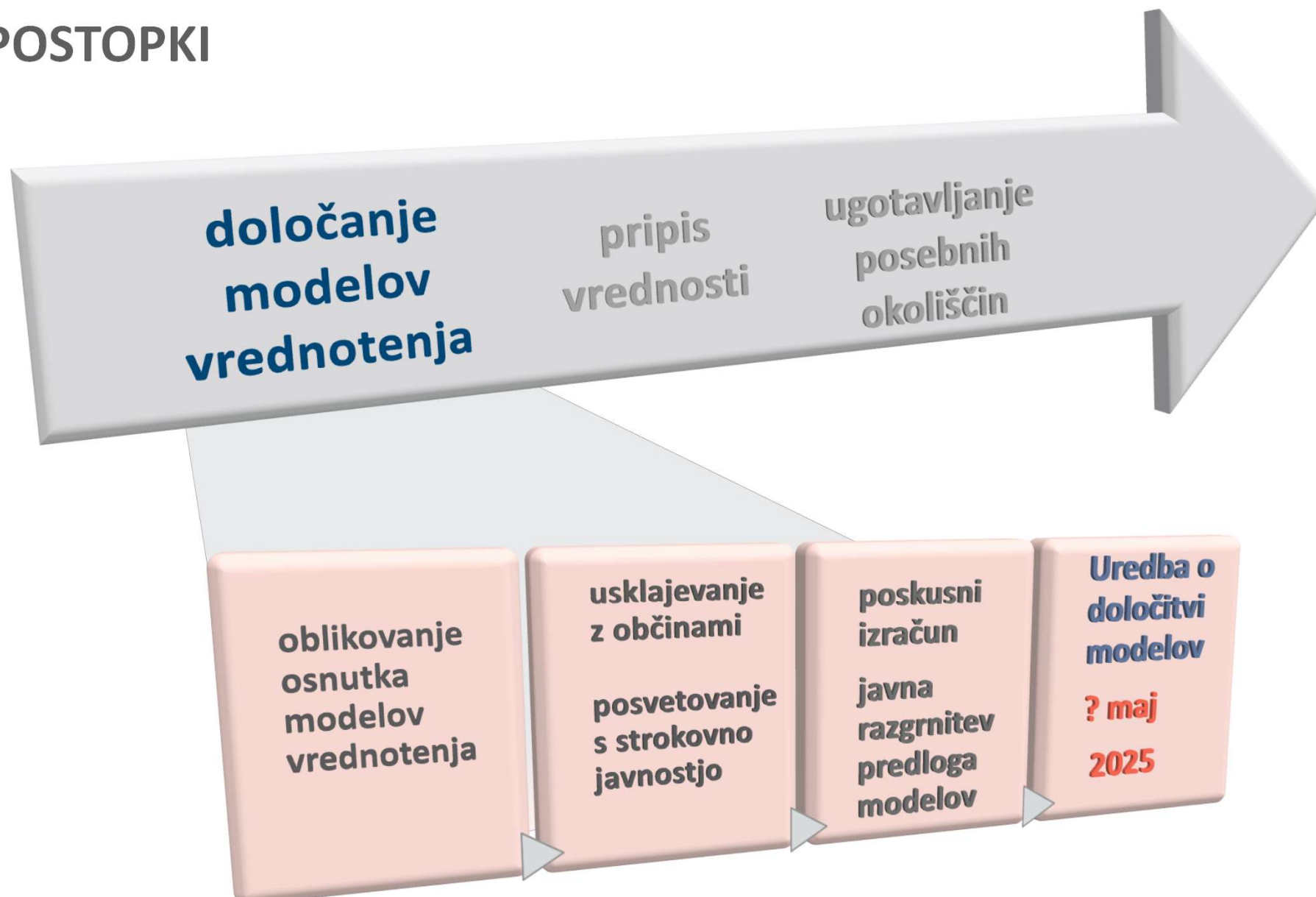
POROČILA O TRGU NEPREMIČNIN



MNOŽIČNO VREDNOTENJE



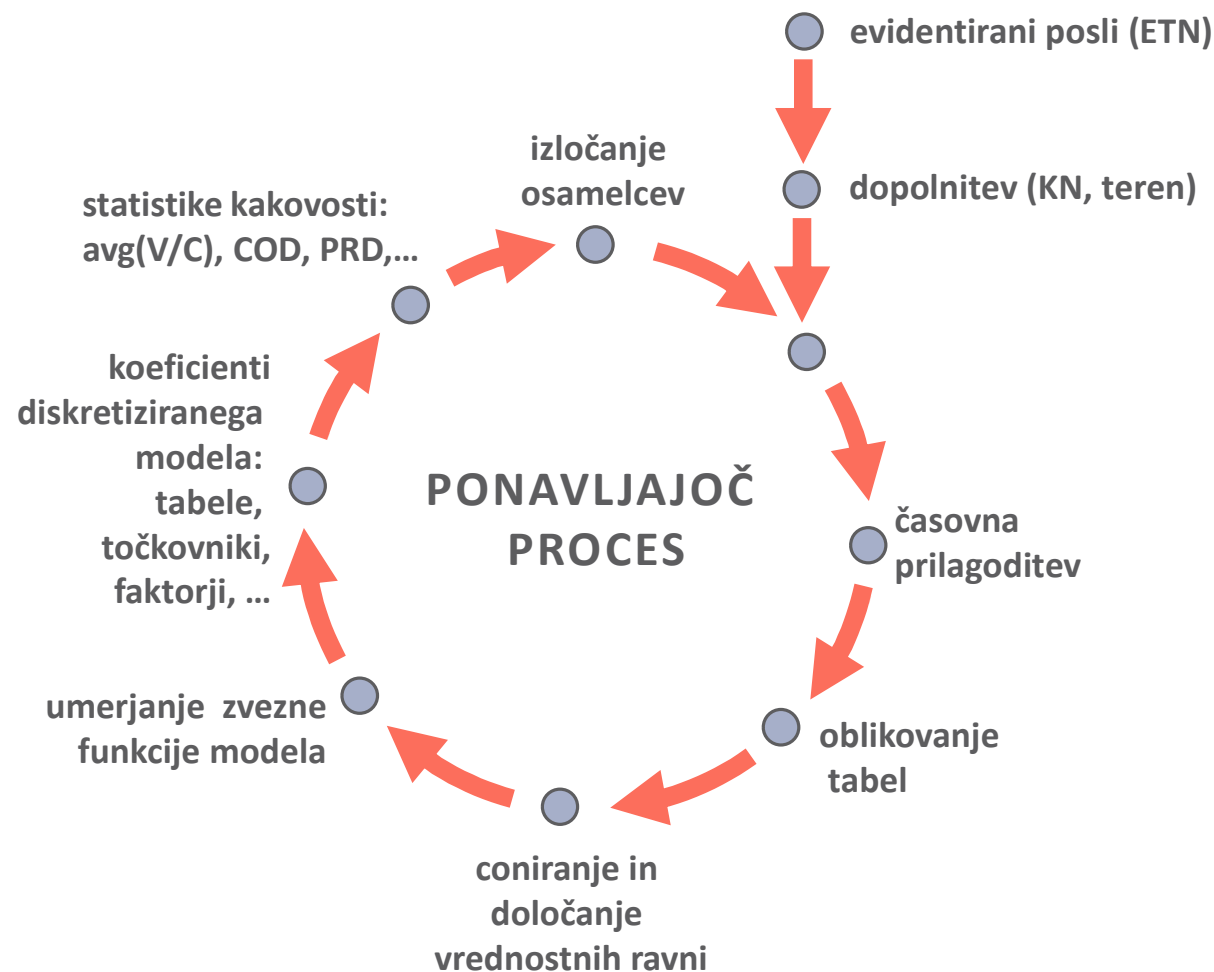
POSTOPKI



MODELI VREDNOTENJA IN NAČINI OCENJEVANJA

		način tržnih primerjav	na donosu zasnovan način	nabavnovrednostni način
deli stavb	STA - stanovanja			
	HIS - hiše			
	GAR - garaže			
	PPP - pisarne			
	PPL - lokali			
	TUR - stavbe za turizem			
	IND - industrija			
	INP - posebna industrija			
	KDS - kmetijske in druge stavbe			
	SDP - stavbe splošnega družbenega pomena			
zemljišča	STZ - stavbna zemljišča			
	DRZ - druga zemljišča			
	KME - kmetijska zemljišča			
	GOZ - gozdna zemljišča			
posebne enote vrednotenja	PNB - bencinski servisi			
	PNE - elektrarne			
	PNP - pristanišča			

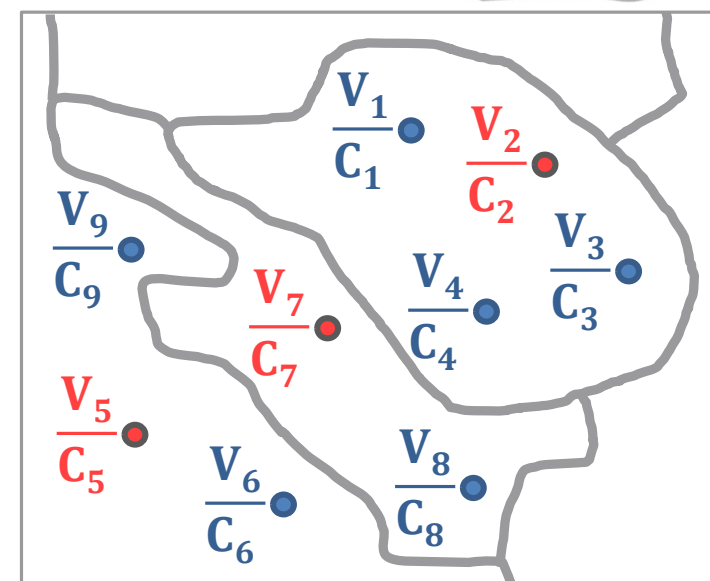
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV



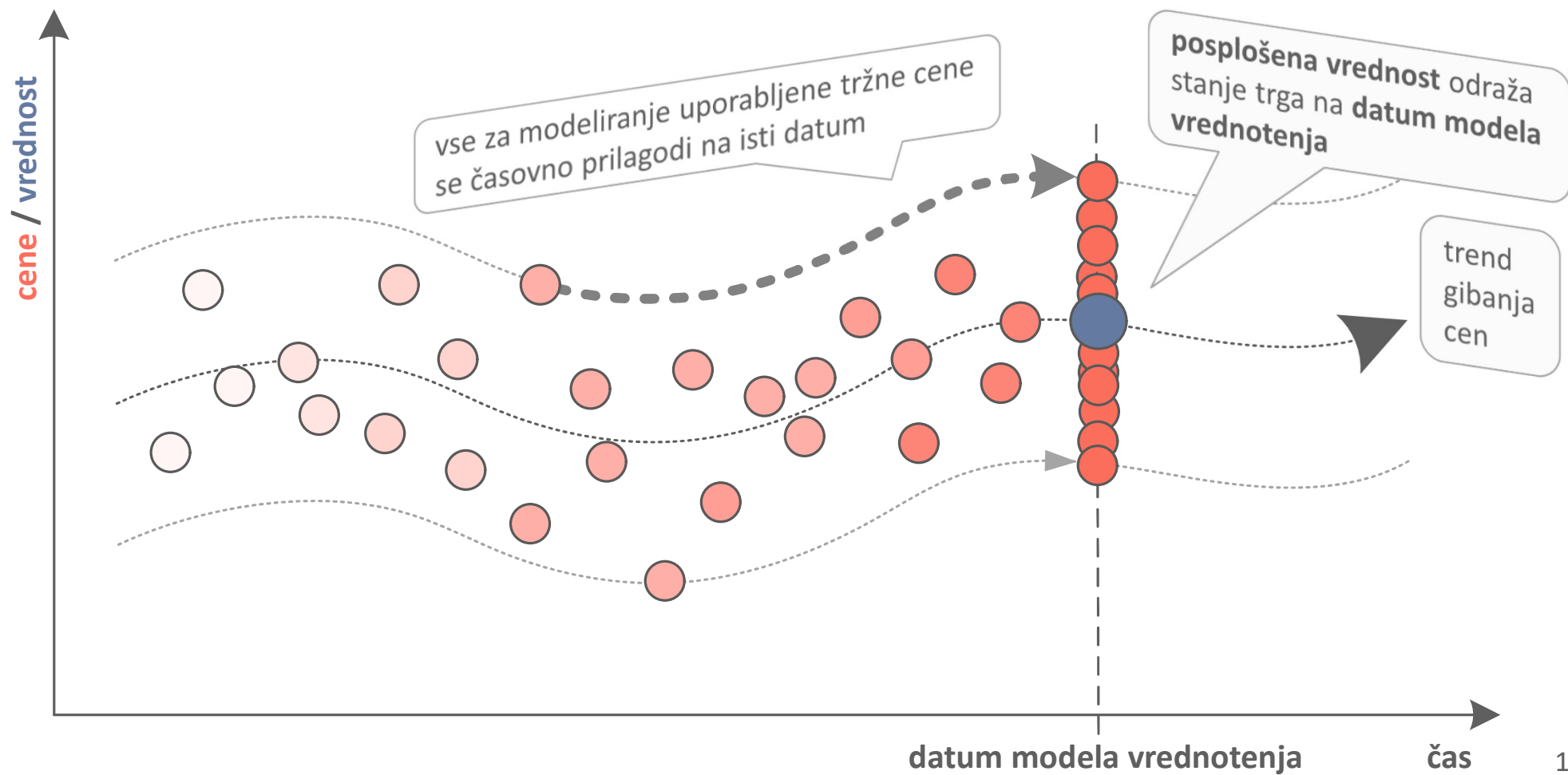
pogoj v vrednostni coni:

$$0,8 \leq \frac{V}{C} \leq 1,2$$

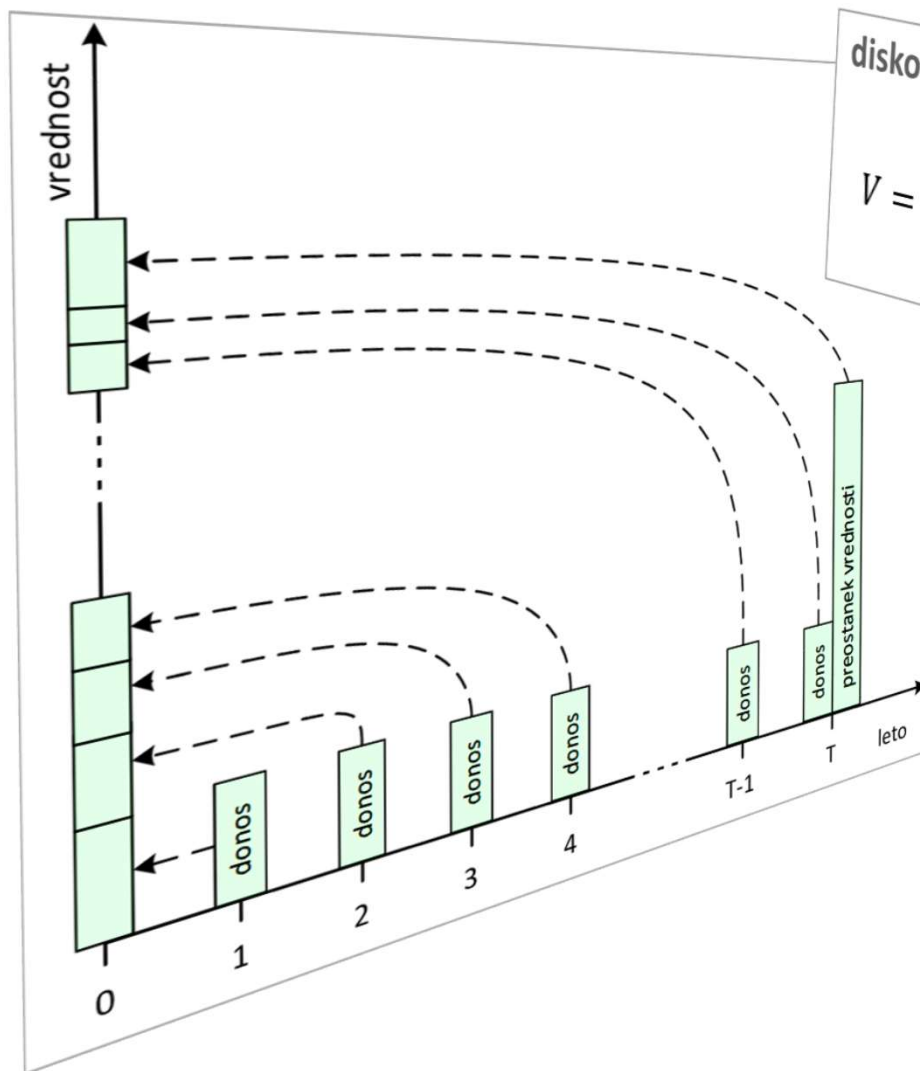
V/C je srednja vrednost razmerij med posplošenimi vrednostmi in časovno prilagojenimi tržnimi cenami



ČASOVNA PRILAGODITEV TRŽNIH CEN



NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN



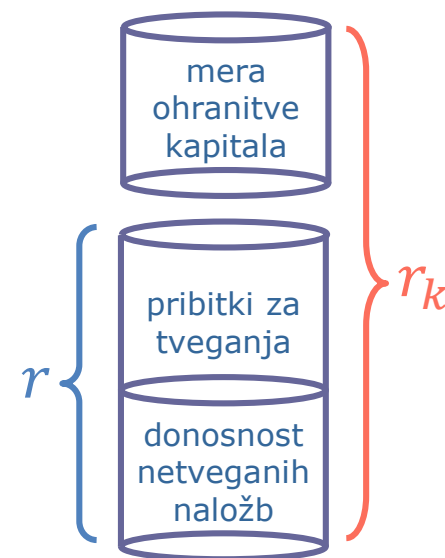
diskontiranje denarnega toka:

$$V = \sum_{t=1}^T \frac{D}{(1+r)^t} + \frac{PV}{(1+r)^T}$$

direktna kapitalizacija donosa:

$$V = \frac{D'}{r_k}$$

- V posplošena vrednost
- D denarni tok
- r diskontna mera
- t leto obratovanja
- T št. let obratovanja
- PV preostala vrednost
- D' ocenjeni letni donos
- r_k mera kapitalizacije



NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

1. ocenimo **vrednost zemljišča**
2. ocenimo **nadomestitvene stroške izgradnje**
3. ocenimo **obseg zmanjšanja vrednosti**

$$\begin{array}{l} \text{vrednost zemljišča} \\ + \text{ nadomestitveni stroške izgradnje} \\ - \text{ zmanjšanje vrednosti stavbe} \\ \hline \text{vrednost nepremičnine} \end{array}$$

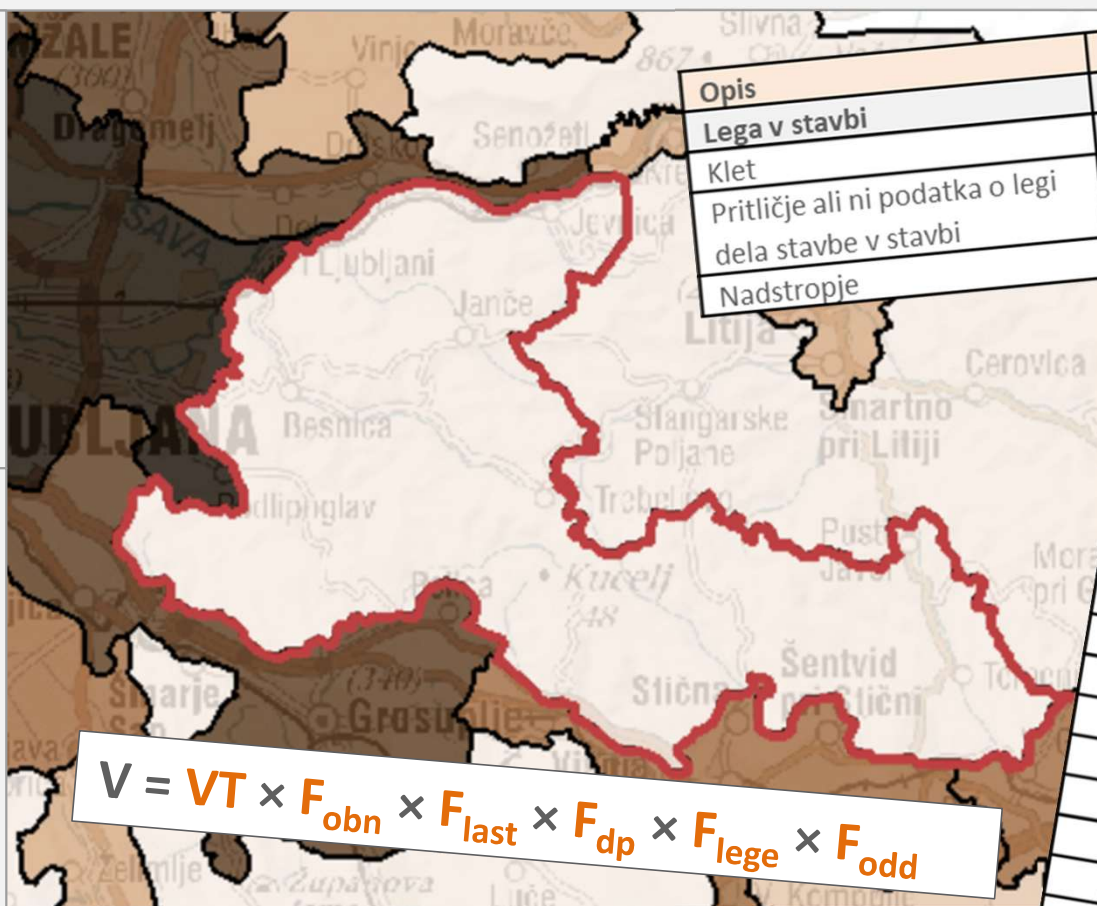


MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

ocenijo posplošene vrednosti nepremičnin, ki so posledica ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin na določen datum

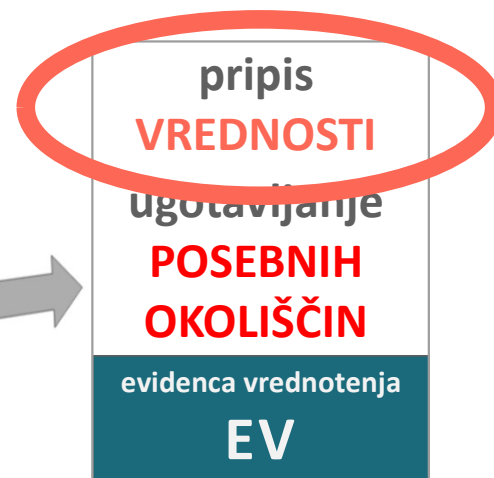
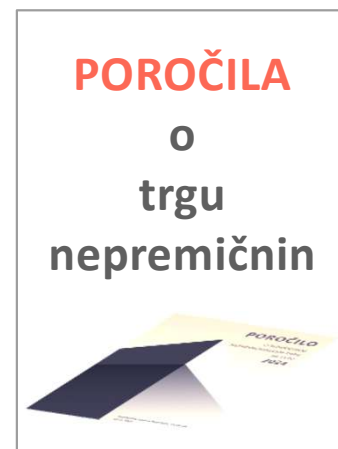
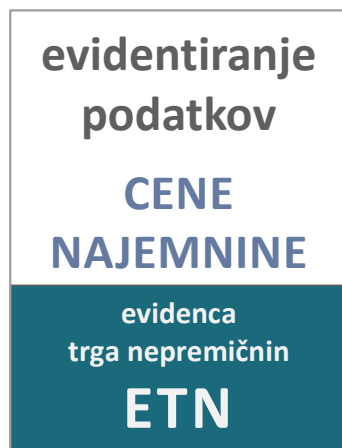
opredeljujejo,
**katere lastnosti
nepremičnine
vplivajo na njeno
vrednost in
velikost vpliva**

omogočajo
istočasen izračun
vrednosti
večjemu številu
nepremičnin

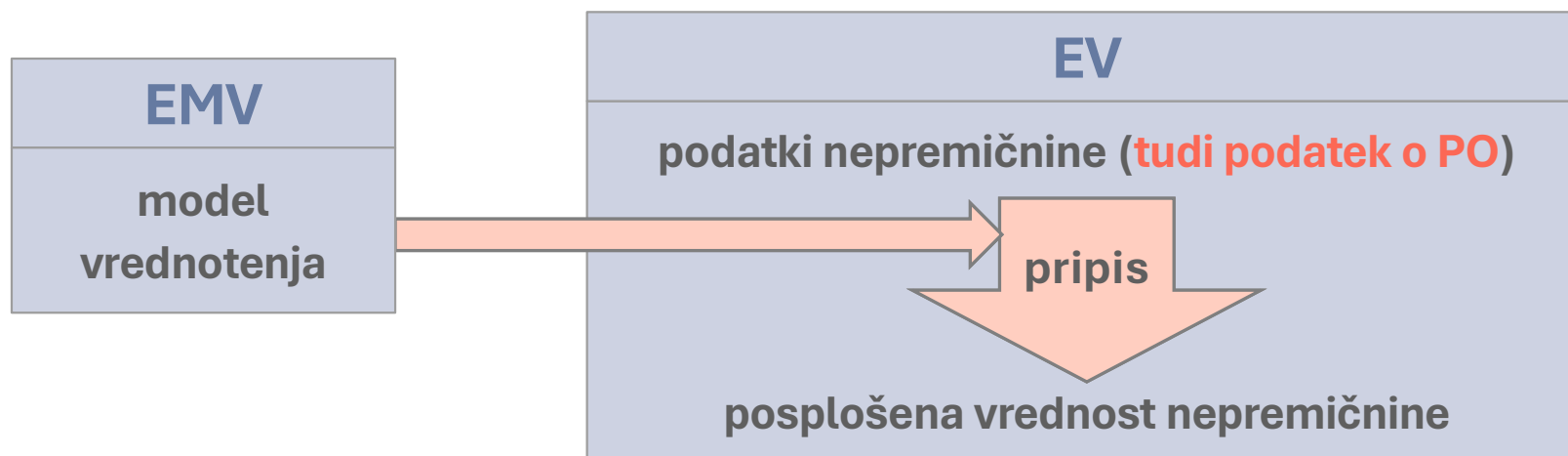


Št. vred. ravni	Vrednost dela stavbe (EUR)
1	
2	2.600
3	3.200
4	3.800
5	4.500
6	5.300
7	6.200
8	7.100
9	8.200
10	9.400
11	10.800
12	12.300
13	14.000
14	15.800
15	17.800
16	19.900
17	22.100

MNOŽIČNO VREDNOTENJE



POSPLOŠENA VREDNOST



POSPLOŠENA VREDNOST PO ZMVN-1 (RAZLIKE OD MSOV)

Posplošena vrednost je **ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli** množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja.

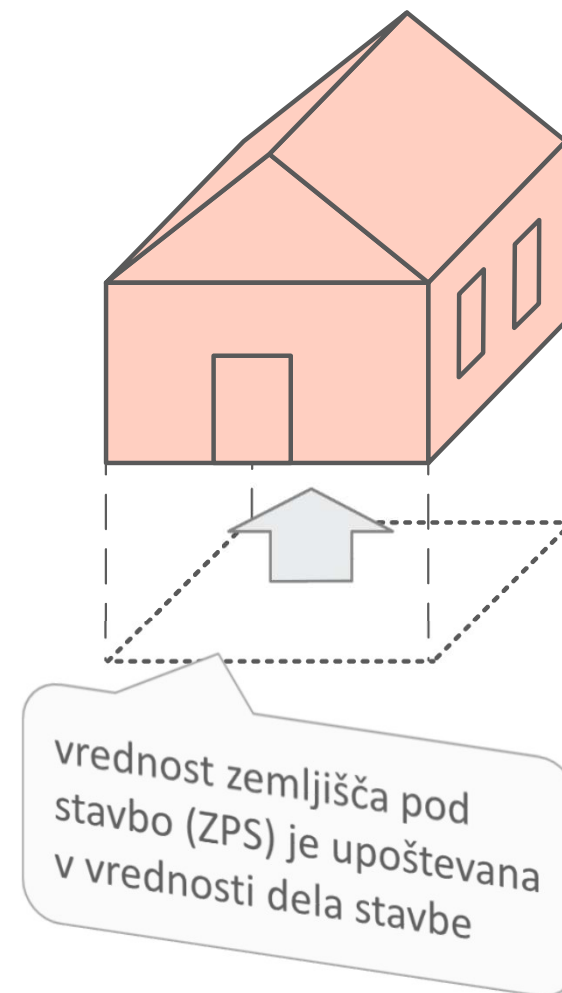
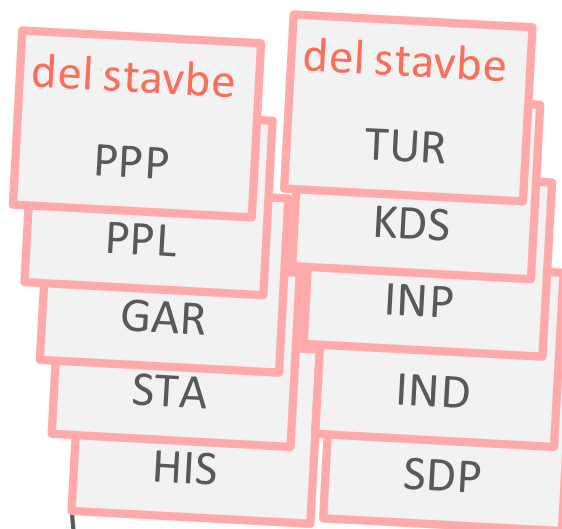
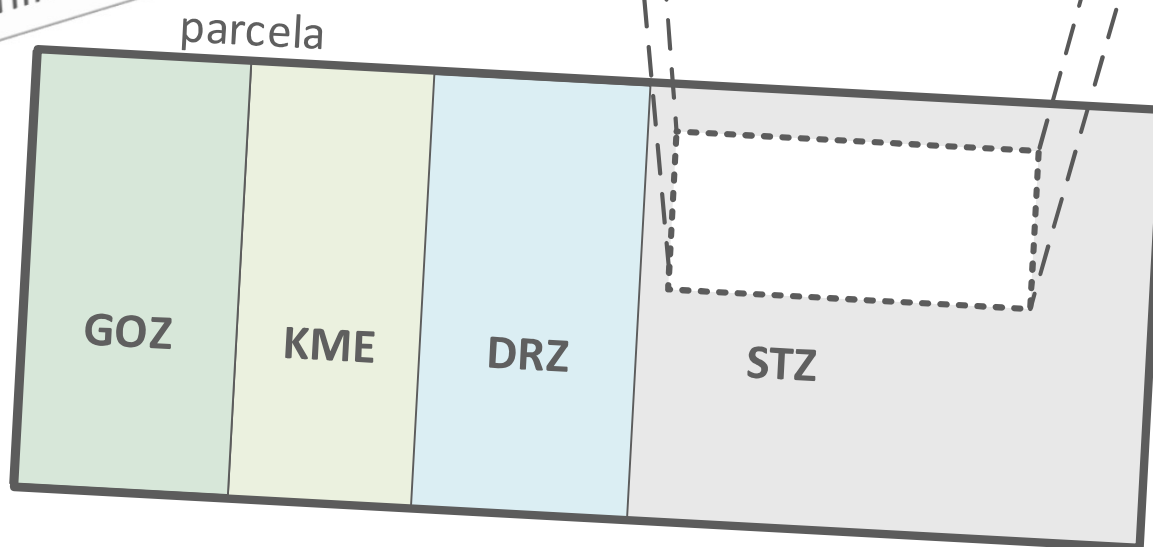
Upoštevajo se **le temeljne lastnosti** nepremičnin: raba, lokacija, velikost, starost stavb in delov stavb ter kakovost.

Najgospodarnejša raba po ZMVN-1:

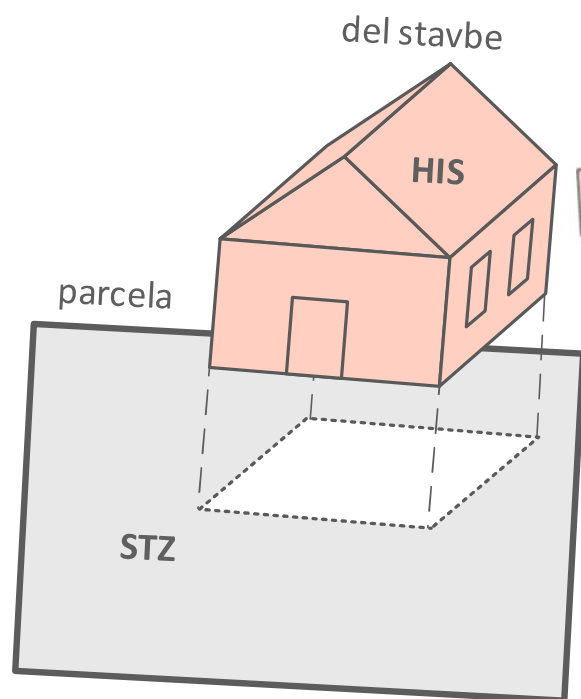
- 1. vrsta dejavnosti** - za posebne enote vrednotenja
- 2. dejanska raba delov stavb** - za dele stavb in zemljišča pod stavbami
- 3. dejanska raba zemljišč** - za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami, za vodna zemljišča
- 4. namenska raba zemljišč** - za ostala zemljišča

ENOTE VREDNOTENJA

- del zemljišča ali
- del stavbe (skupaj s pripadajočim zemljiščem pod stavbo), ki se glede na rabo vrednoti z enim modelom vrednotenja



POSPLOŠENA VREDNOST HIŠE



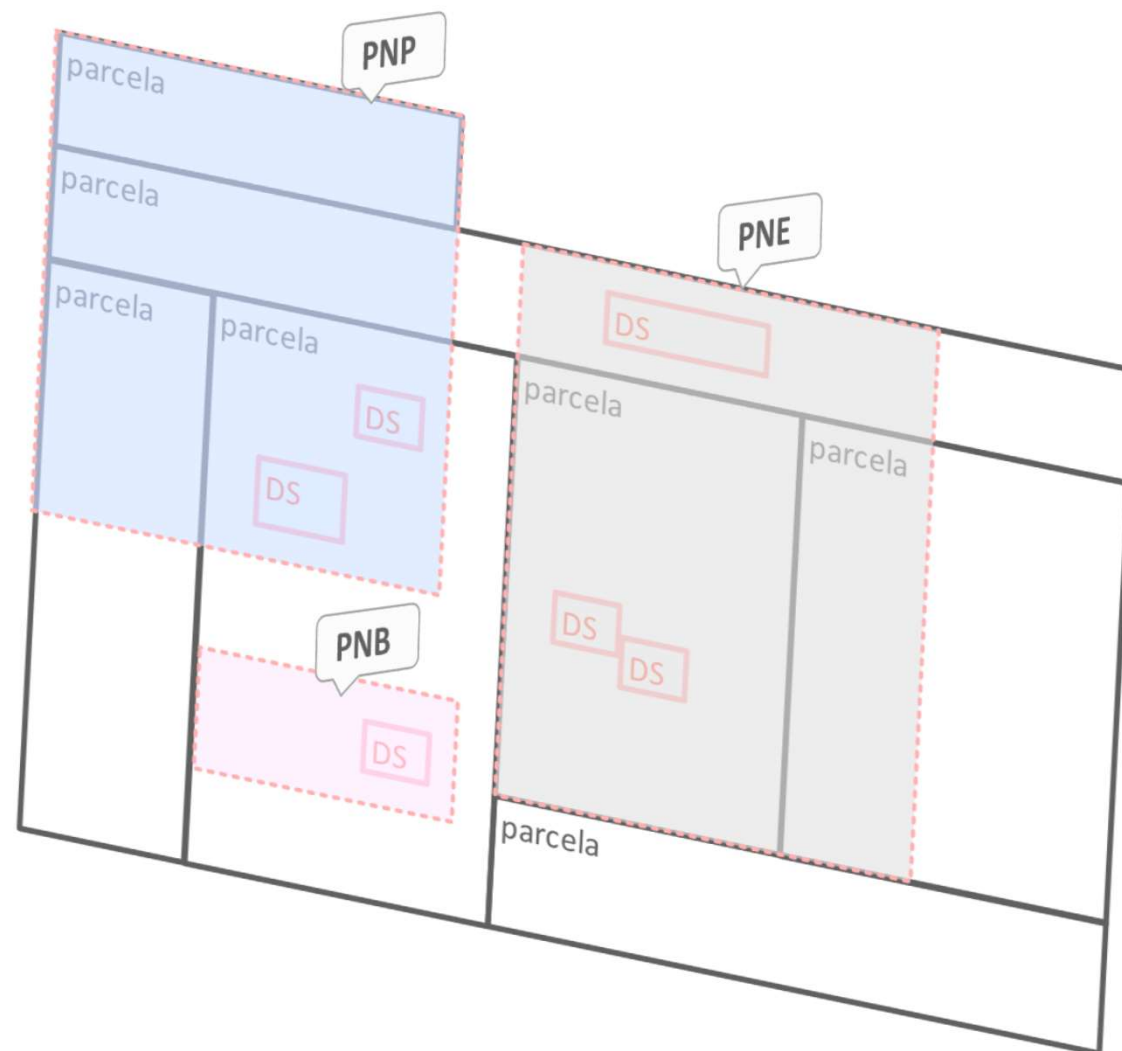
Posplošena vrednost dela stavbe		
Enota vrednotenja		
model: HIS (hiše), raven: 15/30, cona: HIS_1485065		362.000 €
Površina zemljišča pod stavbo (ZPS), ki ga upoštevamo pri delu stavbe: 126,00 m² (ZPS stavbe: 126 m², delež dela stavbe v stavbi: 100,0000 %, vsota vseh površin stavbe: 194,4 m²)		
Skupaj površina in posplošena vrednost parcele		
Enota vrednotenja		
model: STZ (stavbna zemljišča), raven: 16/31, cona: STZ_1486788	725 m²	80.300 €
Raba po 3. členu ZMVN-1:	10110 Stanovanjske površine	
Skupaj površina in posplošena vrednost enote vrednotenja	599 m²	
Površina zemljišča pod stavbami (vrednost je upoštevana pri stavbah):	599 m²	
	126 m²	80.300 €

vrednost hiše (HIS + STZ) = 442.300 €

POSEBNA ENOTA VREDNOTENJA

... je del, ena ali več
nepremičnin, ki se na podlagi
kriterija najgospodarnejše
rabe zaradi opravljanja
dejavnosti vrednotijo kot ena
enota:

- bencinski servisi (PNB)
- elektrarne (PNE)
- marine, pristanišča (PNP)



EVIDENCE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

evidenca trga nepremičnin
ETN

od leta 2007 naprej

~ 30.000 prodaj letno
~ 20.000 najemov letno

evidenca vrednotenja
EV

od leta 2020 naprej
(2011 -2020 REN)

1.170.000 stavb
1.902.000 delov stavb
5.801.000 parcel

evidenca modelov vrednotenja
EMV

od leta 2020 naprej
(2011 -2020 ZVN)

4 modeli za zemljišča
10 modelov za DS
3 modeli PEV

- s prenosom podatkov preko aplikacije Javni geodetski podatki (JGP)
- preko aplikacije Vpogled v aktualne cene nepremičnin





REPUBLIKA
SLOVENIJA

PORTAL PROSTOR

POSKUSNI IZRAČUN

EVIDENCA VREDNOTENJA

JAVNI VPOGLED



SKUPNA VREDNOST
442.300 €
Za prikaz skupne vrednosti posesti, uporabite
seznam nepremičnin.



 Iskalnik

 P 1783 786/12 ✕

 S 1783-2695 ✕

 DS 1783-2695-1 ✕

Parcela: 1783 786/12, GROSUPLJE NASELJE

Stanje podatkov na dan: 10.06.2024

Datum modela vrednotenja: 01.01.2024

 Odstrani iz seznama

 Lokacija nepremičnine

Matični in izračunani podatki

Skupaj površina in posplošena vrednost parcele	725 m ²	80.300 €
Enota vrednotenja model: STZ (stavbna zemljišča), raven:16/31, na: STZ_1486788		
Raba po 3. členu ZMVN-1: 10110 Stanovanjske površine	599 m ²	
Skupaj površina in posplošena vrednost enote vrednotenja	599 m ²	 80.300 €
Površina zemljišča pod stavbami (vrednost je upoštevana pri stavbah):	126 m ²	

Parcela - podatki nepremičninskih evidenc

[NAVODILA UREJANJA PODATKOV](#)

Katastrska občina:	1783 GROSUPLJE NASELJE
Številka parcele:	786/12
Občina:	GROSUPLJE
Površina parcele:	725 m ²
Centroid:	E=473891 N=91047
Namenska raba:	10110 Stanovanjske površine 725 m ² (100,0 %)
Stavbe, ki stojijo na parceli:	1783-2695 površina zemljišča pod stavbo: 126 m ²

 **80.300 €**



STANJE PODATKOV NA DAN: **10.06.2024** DATUM MODELA VREDNOTENJA: **01.01.2024**

MODEL: **STZ (STAVBNA ZEMLJIŠČA)**

POSPLOŠENA VREDNOST ENOTE VREDNOTENJA (zaokroženo) : **80.300 €**

ENAČBA MODELA: $V = P_A * VT_A + P_B * VT_B + P_C * VT_C + P_D * VT_D + P_E * VT_E + P_F * VT_F + P_G * VT_G$

IZRAČUN: **80.266,00 € = 0,00 * 0,00 + 599,00 m² * 134,00 €/m² + 0,00 m² * 0,00 €/m² + 0,00 m² * 0,00 €/m² + 0,00 m² * 0,00 €/m² + 0,00 m² * 0,00 €/m² + 0,00 m² * 0,00 €/m²**

P_B - Površina zemljišča: **599,00 m²**

Namenska raba zemljišča: **10110 Stanovanjske površine**

VT_B - Vrednost zemljišča: **134,00 €/m²**

Vrednostna raven: **16**

✕ Zapri

**REPUBLIKA
SLOVENIJA**

PORTAL PROSTOR

POSKUSNI IZRAČUN
EVIDENCA MODELOV VREDNOTENJA



E N: 324160 -20820

MODEL

HIŠE

Datum modela vrednotenja: 1.1.2024

LOKACIJA

Oznaka vrednostne cone: HIS_1485614
Vrednostna raven: 4

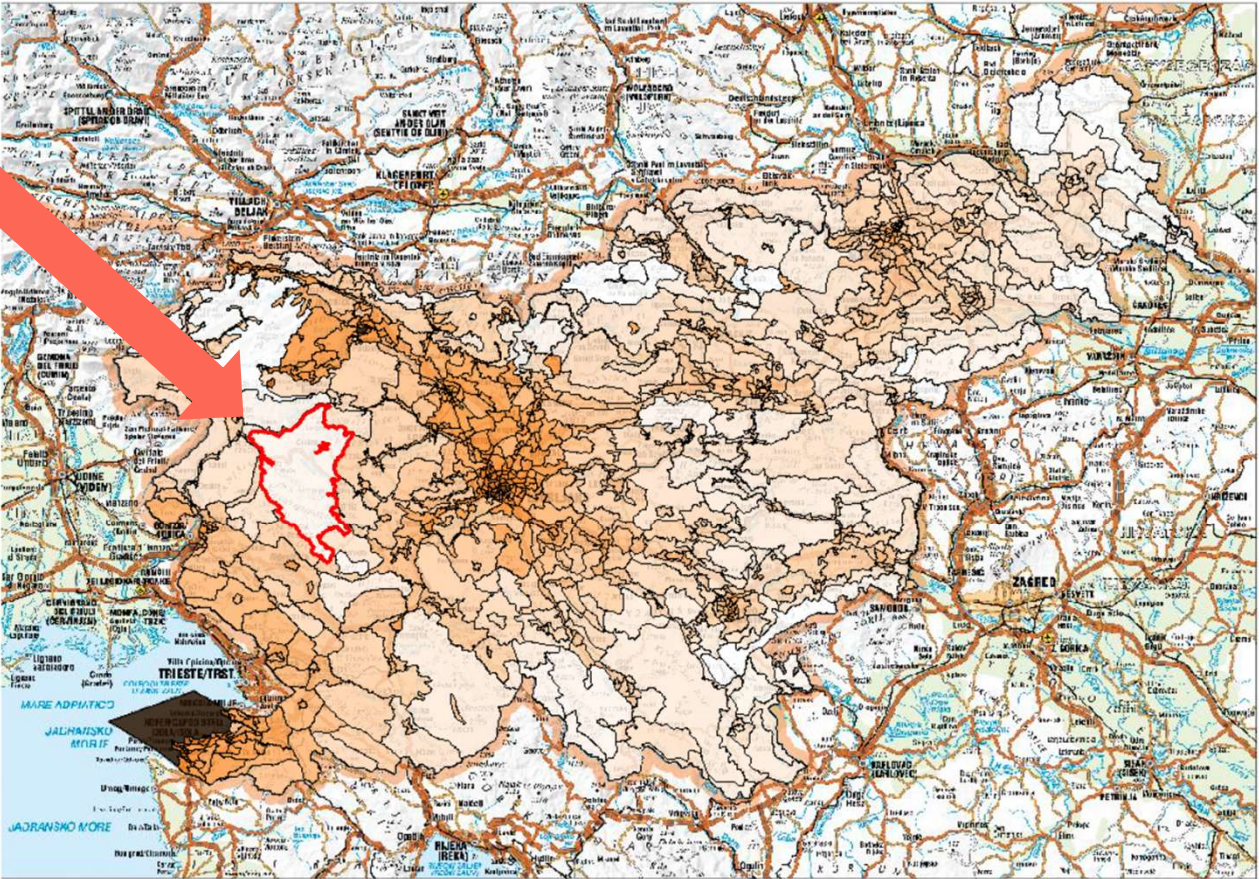
Vrednosti referenčne enote vrednotenja po vrednostnih ravneh:
1 48.690 € (min)
68.800 € (za izbrano lokacijo)
30 1.028.000 € (max)

DOKUMENTI

 OPIS MODELA
 REFERENČNA ENOTA VREDNOTENJA
 VREDNOSTNA TABELA
 FAKTORJI IN DRUGI PARAMETRI
 PRIMER IZRAČUNA

1.  izbira modela

2. 



VSEBINA

1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN)
- 2. Zbirna potrdila**
3. Ugotavljanje posebnih okoliščin

ZBIRNO POTRDILO

- lastniki in upravljalci $\leq$ 100 enot vrednotenja
- št. nepremičnin $\neq$ št. enot vrednotenja
- vrednosti parcel/delov stavb/enot vrednotenja
- lastniški deleži niso upoštevani
- nepremičnina izpisana samo 1x

	število
parcele	5.800.000
stavbe	1.200.000
deli stavb	1.900.000

	Število enot vrednotenja
Modeli za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami	1.840.000
Modeli za vrednotenje zemljišč	7.390.000
Modeli za posebne enote vrednotenja	1.840.000
SKUPAJ	9.230.000



MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
Geodetska uprava Republike Slovenije

Številka potrdila: 35361-2/2025-2562-307

Datum izpisa iz evidence: 10.02.2025

Stanje podatkov na dan: 10.02.2025

Datum modelov: 01.01.2025

Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi 24. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/2017 in nsl.) izdaja:

ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EVIDENCE VREDNOTENJA

OSEBA

JANEZ GEODET, Pavlovci 66a, 2270 Ormož

KATASTRSKA OBČINA 38 GRAD	površina	posplošena vrednost
PARCELA 38 1772/2 (v upravljanju)	15.928 m ²	57.670 €
ENOTA VREDNOTENJA DRZ (druga zemljišča), raven 1/25, cona DRZ_1037605	762 m ²	570 €
ENOTA VREDNOTENJA STZ (stavbna zemljišča), raven 1/25, cona STZ_1036675	15.115 m ²	57.100 €
Pri posplošeni vrednosti parcele ni upoštevano		
zemljišče pod stavbo 38-716	51 m ²	
KATASTRSKA OBČINA 1465 STARA VAS	površina	posplošena vrednost
DEL STAVBE 1465-803-1, Dolnja Stara vas, Dolnja Stara vas 50	126 m ²	68.900 €
ENOTA VREDNOTENJA HIS (hiše), raven 0/25, cona HIS_1045049		68.900 €
Del stavbe je vključen v posebno enoto PETROL BS ŠKOCJAN		
Dodatek vrednosti po 21. členu ZMVN-1		0 €
V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano		
zemljišče pod stavbo na parceli 1465 577/5		
vplivno območje 2 Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), vpliv: -10 %		

TOMAŽ PETEK
generalni direktor

Naslov za vročanje:

JANEZ GEODET
PAVLOVCI 66a
2270 ORMOŽ

Pojasnila:

Na izpisu so celotne vrednosti parcel, delov stavb in enot vrednotenja, lastniški deleži niso upoštevani.

V kolikor na potrdilu niso izpisane vse vaše nepremičnine, se za ureditev podatkov o lastništvu, obnile na krajevno pristojno zemljiško knjigo.

V zemljiški knjigi ste vpisani kot lastnik brez enotne matične številke (EMŠO/MŠ). Prosim obmilte se na krajevno pristojno zemljiško knjigo, kjer boste preverili, zakaj vaš EMŠO/MŠ ni vpisan in uredili vpis EMŠO/MŠ v zemljiški knjigi.

*Posebni podatki o lastništvu - V katastru nepremičnin je vpisan podatek o osebi, ki je bila pridobljena kot lastnik oz. uporabnik v popisu nepremičnin leta 2005/2007. Za ureditev podatkov o tej osebi se obrnite na Geodetsko upravo RS.

Informacije glede obdelave osebnih podatkov v evidenci vrednotenja: obvestilo posameznikom, ki so vpisani kot lastniki nepremičnin, po členu 14 Splošne uredbe o varstvu podatkov (angl. GDPR) je objavljeno na spletnem portalu Prostor, na strani Področja - Trg in vrednosti nepremičnin - Posplošene vrednosti.

Več informacij lahko najdete na spletni strani portal Prostor (<https://www.e-prostor.gov.si>)

OBVESTILO

- lastniki in upravljalci > 100 enot vrednotenja
- Osebni vpogled v vrednosti nepremičnin
 - vpogled
 - izvoz podatkov v xls format in
 - zbirni izpis v pdf format
- v osmih dneh po prejemu obvestila lahko pri organu vrednotenja zahtevajo izdajo zbirnega potrdila v pisni obliki.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

*Ime in priimek / naziv
naslov (naselje, ulica, hišna številka, dodatek)
pošta*



Številka: številka
Datum: datum

Zadeva: ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EVIDENCE VREDNOTENJA

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: geodetska uprava) mora v skladu z določili 24. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19, 54/23 – odl. US) v povezavi z 17. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin - ZMVN-1C (Uradni list RS, št. 100/24) poslati zbirna potrdila o podatkih evidence vrednotenja nepremičnin vsem lastnikom nepremičnin do 31. decembra 2025.

Tretji odstavek 24. člena ZMVN-1 pravi, da se zbirno potrdilo lastniku nepremičnine posreduje v pisni obliki, razen če se zbirno potrdilo izdaja za več kot 100 enot vrednotenja. V tem primeru se zbirno potrdilo posreduje na elektronskem mediju.

Kot lastnika nepremičnin, z več kot 100 enotami vrednotenja, vas s tem obvestilom obveščamo, da lahko v vrednosti svojih nepremičnin vpogledate, kreirate zbirno potrdilo oziroma podatke izvozite preko namenske aplikacije Osebni vpogled v vrednosti nepremičnin na povezavi: https://vrednotenje.gov.si/EV_OV (povezava na QR kodi zgoraj).

Za vstop v aplikacijo potrebujete digitalno spletno potrdilo (SIGEN-CA, SIGOV-CA, AC-NLB, POSTA-CA ali HALCOM) in registracijo SI-PASS.

V kolikor še niste registrirani v SI-PASS izvedete registracijo na centralnem avtentikacijskem sistemu države, imenovanem SI-PASS (<https://www.si-trust.gov.si/si/si-pass/>). Postopek registracije je preprost. Potrebovali boste le veljavno kvalificirano digitalno potrdilo in elektronski naslov.

Lastniki nepremičnin, ki vam je bilo zbirno potrdilo posredovano preko Osebnega vpogleda v vrednosti nepremičnin, lahko v osmih dneh po prejemu tega obvestila pri geodetski upravi zahtevate izdajo zbirnega potrdila v pisni obliki.

Za morebitna dodatna vprašanja in pomoč pišite na vrednotenje@gov.si

S spoštovanjem,

faksimile
Tomaž Petek
Generalni direktor

KOMU?

Zbirna potrdila se bodo pošiljala v dveh fazah in sicer:

- 1) FAZA I. (cca 1.014.664 oseb):
 - **ima** EMŠO/MŠ in **ima** identifikator naslova
 - **nima** EMŠO/MŠ in **ima** identifikator naslova
 - **ima** EMŠO/MŠ in **nima** identifikator naslova, vendar se naveden **naslov ujema z naslovom v RPE**
 - **nima** EMŠO/MŠ in **nima** identifikator naslova, vendar se naveden **naslov ujema z naslovom v RPE**
- 2) FAZA II (cca 118.548 oseb):
 - **ima/nima** EMŠO/MŠ in **nima** identifikatorja naslova in naveden **naslov se ne ujame z naslovom v RPE** – ročni pregled

Zbirna potrdila se ne pošilja:

- **Umrlim** osebam in pravnim subjektom, ki so **prenehali z dejavnostjo**
- **Na neznane naslove** – osebe, ki bodo še ostale po ročnem pregledu – v skladu s 24. členom ZMVN-1 se, če je lastnik nepremičnine neznan ali če je neznan, neobstoječ ali nepopoln naslov lastnika nepremičnine, zbirnega potrdila ne pošlje. **O tem se obvesti občino**, na območju katere taka nepremičnina leži.

KOMU – GLEDE NA STATUS LASTNIŠTVA?

Lastniki parcel:

Potrdila se pošiljajo lastnikom parcel (P-lastnik).

Lastniki delov stavb:

Če je vpisan P-lastnik (etažni lastnik), se potrdila pošljejo njemu.

Če je lastnik na delu stavbe vpisan s statusom:

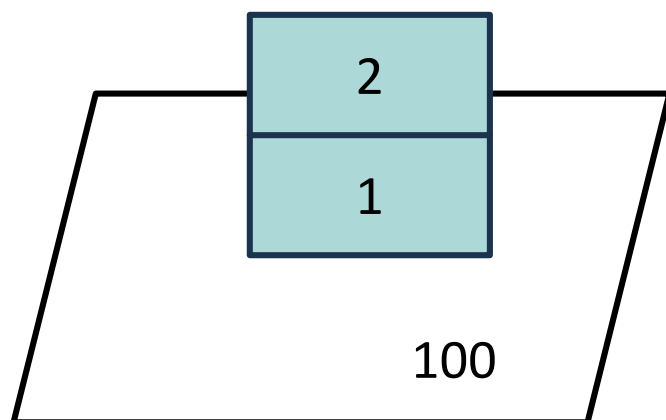
- V – lastnik povezanih parcel (iz ZPS) in R – registrski lastnik ali
- R – registrski lastnik

se na potrdilu označi status (»posebni podatki o lastniku«) s pojasnilom na dnu potrdila.

KATASTRSKA OBČINA 2359 - LEDINE	površina	posplošena vrednost
DEL STAVBE 2359-282-1 (v upravljanju) (posebni podatki o lastniku)	16 m²	3.080 €
ENOTA VREDNOTENJA KDS (kmetijske in druge stavbe), raven 4/15, cona KDS_1489636		
V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano		
zemljišče pod stavbo na parceli 2359 233/2		

KOMU – GLEDE NA STATUS LASTNIŠTVA?

PRIMER:



	Lastništvo (status)	
Parcela 100	Janez (P)	
Del stavbe 1	Janez (V)	Janez (R)
Del stavbe 2	Janez (V)	Tone (R)

Potrdilo:

Janez: parcela 100
 del stavbe 1 (+opomba – posebni podatki o lastniku)
 del stavbe 2

Tone: del stavbe 2 (+opomba – posebni podatki o lastniku)

UPRAVLJAVCI

Če je na nepremičnini vpisan upravljavec se to na potrdilu posebej označi.

Primer:

KATASTRSKA OBČINA 2217 - SEDLO	površina	posplošena vrednost
PARCELA 2217 1657/2	152 m²	136 €
ENOTA VREDNOTENJA KME (kmetijska zemljišča), raven 2/18 , cona KME_1490452	112 m²	26 €
ENOTA VREDNOTENJA STZ (stavbna zemljišča), raven 7/31 , cona STZ_1486559	30 m²	110 €
Pri posplošeni vrednosti parcele ni upoštevano		
zemljišče pod stavbo 2217-60	10 m²	
DEL STAVBE 2217-60-1 (v upravljanju)	7 m²	1.680 €
ENOTA VREDNOTENJA KDS (kmetijske in druge stavbe), raven 4/15 , cona KDS_1489784		
V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano		
zemljišče pod stavbo na parceli 2217 1657/2		

POJASNILA

POJASNILA VSEBINE DOKUMENTA „ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EVIDENCE VREDNOTENJA“

NAMEN DOKUMENTA: je seznanitev lastnika s posplošeno vrednostjo, in ostalimi matičnimi podatki evidence vrednotenja, za parcele in dele stavb, ki jih ima v lasti.

KAKO PRIDOBIMO DOKUMENT: Vsebinsko identičen dokument se izdaja v dveh oblikah:

1) Zbirno **potrdilo** o podatkih evidence vrednotenja prejmejo vsi lastniki po uveljavitvi Uredbe o določitvi modelov vrednotenja brezplačno na dom.

Lahko ga ponovno naročijo kadarkoli na Geodetski upravi (vloga + taksa).

2) Zbirni **izpis** o podatkih evidence vrednotenja si lahko lastniki izpišejo sami z aplikacijo EV_OV, lahko ga prevzamejo osebno, ali zahtevajo z vlogo, na Geodetski upravi (brezplačno).

POJASNILA - LEGENDA

Številka potrdila: 35361-2/2025-2562-307
Datum izpisa iz evidence: 10.02.2025
Stanje podatkov na dan: 10.02.2025
Datum modelov: 01.01.2025

Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi 24. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMNVN-1 (Uradni list RS, št. 77/2017 in nast.) izdaja:

ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EVIDENCE VREDNOTENJA

OSEBA
JANEZ GEODET, Pavlovci 66a, 2270 Ormož

KATASTRSKA OBČINA 38- GRAD	površina	posplošena vrednost
PARCELA 38 1772/2 (v upravljanju)	15.928 m²	57.670 €
ENOTA VREDNOTENJA DRZ (druga zemljišča), raven 1/25, cona DRZ_1037605	762 m²	570 €
ENOTA VREDNOTENJA STZ (stavbna zemljišča), raven 1/25, cona STZ_1036675	15.115 m²	57.100 €
Pri posplošeni vrednosti parcele ni upoštevano zemljišče pod stavbo 38-716	51 m²	
KATASTRSKA OBČINA 1465 - STARA VAS	površina	posplošena vrednost
DEL STAVBE 1465-803-1, Dolnja Stara vas, Dolnja Stara vas 50	126 m²	68.900 €
ENOTA VREDNOTENJA HIS (hiše), raven 6/25, cona HIS_1045049		68.900 €
Del stavbe je vključen v posebno enoto PETROL BS ŠKOCJAN		
Dodatek vrednosti po 21. členu ZMNVN-1		0 €
V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano zemljišče pod stavbo na parceli 1465 577/5		
vplivno območje 2 Ceste I. in II. red (do 50m + 20m), vpliv: -10 %		

TOMAŽ PETEK
generálni direktor

Naslov za vročanje:
JANEZ GEODET
PAVLOVCI 66a
2270 ORMOŽ

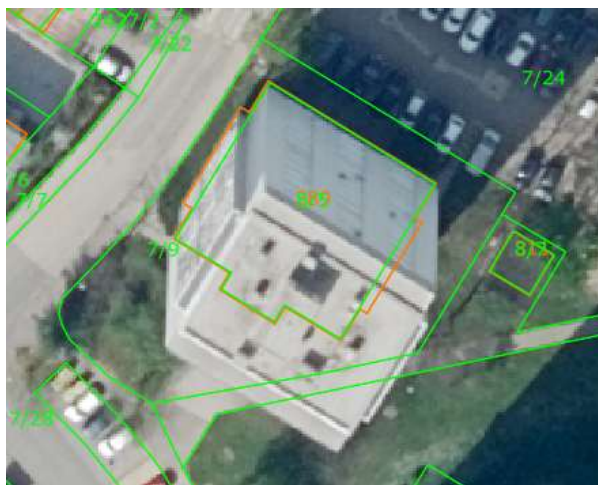
Pojasnila:
Na izpisu so celotne vrednosti parcel, delov stavb in enot vrednotenja, lastniški delci niso upoštevani.
V kolikor na potrdilu niso izpisane vse vaše nepremičnine, se za ureditve podatkov o lastništvu, obhte na krajevno pristojno zemljiško knjigo.
V zemljiški knjigi ste vpisani kot lastnik brez grotne matične številke (EMŠOIMS). Prosim obrnite se na krajevno pristojno zemljiško knjigo, kjer boste preventni, zakaj vaš EMŠOIMS ni vpisan in urediti vpiš EMŠOIMS v zemljiški knjigi.
*Posebni podatki o lastniku - V katastru nepremičnin je vpisan podatek o osebi, ki je bila pridobljena kot lastnik oz. uporabnik v popisu nepremičnin leta 2009/2007. Za ureditve podatkov o tej osebi, se obrnite na Geodetsko upravo RS.
Informacije glede obdelave osebnih podatkov v evidenci vrednotenja, obvestilo posameznikom, ki so vpisani kot lastniki nepremičnin, po številu 14 Splošne uredbe o varstvu podatkov (angl. GDPR) je objavljeno na spletnem portalu Prostor, na strani Področja - Trig in vrednosti nepremičnin - Posplošene vrednosti.
Več informacij lahko najdete na spletni strani portal Prostor (<https://www.e-prostor.gov.si>)

Stran 1 od 1

- ŠTEVILKA POTRDILO** je zaporedna številka dokumenta
DATUM IZPISA IZ EVIDENCE je datum kreiranja dokumenta
DATUM PODATKOV NA DAN predstavlja stanje podatkov o nepremičnini, na katerega je bil preračun izveden
DATUM MODELOV pomeni datum, na katerega model odraža tržno vrednost.
- IDENTIFIKATOR PARCELE** je številka katastrske občine in številka parcele
- ENOTA VREDNOTENJA** je del stavbe ali del parcele, ki se glede na rabo vrednoti z enim modelom.
- MODELI VREDNOTENJA** so orodja za izračun posplošene vrednosti Imamo 17 modelov.
RAVEN/ŠTEVILO VSEH RAVNI določa nivo posplošenih vrednosti za posamezno cono. Višja vrednostna raven pomeni višjo vrednost nepremičnin in obratno.
CONA je območje kjer imajo podobne nepremičnine enako posplošeno vrednost.
- ZEMLIŠČE POD STAVBO** se vrednoti skupaj z delom stavbe
- IDENTIFIKATOR DELA STAVBE** je številka katastrske občine, številka stavbe in številka dela stavbe
- POSEBNE ENOTE** so bencinski servisi, elektrarne, marine in pristanišče, ki vplivajo na vrednosti delov stavb in parcel iz katerih so sestavljene.
- POSPLOŠENA VREDNOST** se izračuna z modeli vrednotenja, glede na evidentirane podatke nepremičnine.
Posplošena vrednost nepremičnine je seštevek vrednosti enot vrednotenja, z upoštevanjem posebnih okoliščin in dodatkov vrednosti zaradi vključenosti v posebne enote.
- VPLIVNO OBMOČJE** določa znižanje vrednosti zaradi neposredne bližine ceste, elektrovođa ali železnice.
- POJASNILA** kratka pojasnila. Več na [portal Prostor](https://portal.prostor.gov.si)

PRIMER

- stanovanje



MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
Geodetska uprava Republike Slovenije

Številka potrdila: 35361-2/2025-2562-307

Datum izpisa iz evidence: 10.02.2025

Stanje podatkov na dan: 10.02.2025

Datum modelov: 01.01.2025

Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi 24. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/2017 in nasl.) izdaja:

ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EVIDENCE VREDNOTENJA

OSEBA

JANEZ GEODET, Pavlovci 66a, 2270 Ormož

KATASTRSKA OBČINA 2680 - NOVE JARŠE	površina	posplošena vrednost
DEL STAVBE 2680-289-77, Ljubljana, Kvedrova cesta 7, Številka stanovanja 77	48 m ²	166.900 €
ENOTA VREDNOTENJA STA (stanovanja), raven 19/22, cona STA_1483339		
V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano zemljišče pod stavbo na parceli 2680 8/5		

TOMAŽ PETEK
generalni direktor

Naslov za vročanje:

JANEZ GEODET
PAVLOVCI 66a
2270 ORMOŽ

Pojasnila:

Na izpisu so celotne vrednosti parcel, delov stavb in enot vrednotenja, lastniški deleži niso upoštevani.

V kolikor na potrdilu niso izpisane vse vaše nepremičnine, se za ureditev podatkov o lastništvu, obmíte na krajevno pristojno zemljiško knjigo.

V zemljiški knjigi ste vpisani kot lastnik brez enotne matične številke (EMŠO/MS). Prosim obmíte se na krajevno pristojno zemljiško knjigo, kjer boste preverili, zakaj vaš EMŠO/MS ni vpisan in uredili vpis EMŠO/MS v zemljiški knjigi.

*Posebni podatki o lastniku - V katastru nepremičnin je vpisan podatek o osebi, ki je bila pridobljena kot lastnik oz. uporabnik v popisu nepremičnin leta 2006/2007. Za ureditev podatkov o tej osebi se obmíte na Geodetsko upravo RS.

Informacije glede obdelave osebnih podatkov v evidenci vrednotenja: obvestilo posameznikom, ki so vpisani kot lastniki nepremičnin, po členu 14 Splošne uredbe o varstvu podatkov (angl. GDPR) je objavljeno na spletnem portalu Prostor, na strani Področja - Trg in vrednosti nepremičnin - Posplošene vrednosti

Več informacij lahko najdete na spletni strani portal Prostor (<https://www.e-prostor.gov.si>)

PRIMER

- Hiša + parcela



MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
Geodetska uprava Republike Slovenije

Številka potrdila: 35361-2/2025-2562-307

Datum izpisa iz evidence: 10.02.2025

Stanje podatkov na dan: 10.02.2025

Datum modelov: 01.01.2025

Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi 24. člena Zakona o množičnem
vrednotenju nepremičnin ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/2017 in nasl.) izdaja:

ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EVIDENCE VREDNOTENJA

OSEBA

JANEZ GEODET, Pavlovci 66a, 2270 Ormož

KATASTRSKA OBČINA 1820 - GORENJA VAS	površina	posplošena vrednost
PARCELA 1820 47/4	896 m²	55.700 €
ENOTA VREDNOTENJA STZ (stavbna zemljišča), raven 13/31, cona STZ_1486457		
Pri posplošeni vrednosti parcele ni upoštevano		
zemljišče pod stavbo 1820-116	101 m²	
DEL STAVBE 1820-116-1, Ivančna Gorica, Ulica 6. junija 22	249 m²	217.500 €
ENOTA VREDNOTENJA HIS (hiše), raven 13/30, cona HIS_1485380		
V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano		
zemljišče pod stavbo na parceli 1820 47/4		
vplivno območje 3 Železnica (do 75m + 20m), vpliv: -10 %		

TOMAŽ PETEK
generalni direktor

Naslov za vročanje:

JANEZ GEODET
PAVLOVCI 66a
2270 ORMOŽ

Pojasnila:

Na izpisu so celotne vrednosti parcel, delov stavb in enot vrednotenja, lastniški deleži niso upoštevani.

V kolikor na potrdilu niso izpisane vse vaše nepremičnine, se za ureditev podatkov o lastništvu, obmili na krajevno pristojno zemljiško knjigo:

V zemljiški knjigi ste vpisani kot lastnik brez enotne matične številke (EMŠO/MS). Prosim obrnite se na krajevno pristojno zemljiško knjigo, kjer boste preverili, zakaj vaš EMŠO/MS ni vpisan in uredili vpis EMŠO/MS v zemljiški knjigi.

*Posebni podatki o lastniku - V katastru nepremičnin je vpisan podatek o osebi, ki je bila pridobljena kot lastnik oz. uporabnik v popisu nepremičnin leta 2006/2007. Za ureditev podatkov o tej osebi se obrnite na Geodetsko upravo RS.

Informacije glede obdelave osebnih podatkov v evidenci vrednotenja: obvestilo posameznikom, ki so vpisani kot lastniki nepremičnin, po členu 14 Splošne uredbe o varstvu podatkov (angl. GDPR) je objavljeno na spletnem portalu Prostor, na strani Področja - Trg in vrednosti nepremičnin - Posplošene vrednosti

Več informacij lahko najdete na spletni strani portal Prostor (<https://www.e-prostor.gov.si>)

PRIMER

- Hiša + dve parceli





MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
Geodetska uprava Republike Slovenije

Številka potrdila: 35361-2/2025-2562-307
Datum izpisa iz evidence: 10.02.2025
Stanje podatkov na dan: 10.02.2025
Datum modelov: 01.01.2025

Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi 24. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/2017 in nasl.) izdaja:

ZBIRNO POTRDILO O PODATKIH EVIDENCE VREDNOTENJA

OSEBA
JANEZ GEODET, Pavlovci 66a, 2270 Ormož

KATASTRSKA OBČINA 1807 - TEMENICA	površina	posplošena vrednost
PARCELA 1807 514/1	640 m²	960 €
ENOTA VREDNOTENJA KME (kmetijska zemljišča), raven 8/18, cona KME_1490552		
PARCELA 1807 514/7	377 m²	2.730 €
ENOTA VREDNOTENJA KME (kmetijska zemljišča), raven 8/18, cona KME_1490552	116 m²	170 €
ENOTA VREDNOTENJA STZ (stavbna zemljišča), raven 6/31, cona STZ_1486815	206 m²	2.560 €
Pri posplošeni vrednosti parcele ni upoštevano		
zemljišče pod stavbo 1807-137	55 m²	
DEL STAVBE 1807-137-1, Temenica, 66	127 m²	73.300 €
ENOTA VREDNOTENJA HIS (hiše), raven 6/30, cona HIS_1485592		
V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano		
zemljišče pod stavbo na parceli 1807 514/7		

TOMAŽ PETEK
generalni direktor

Naslov za vročanje:
JANEZ GEODET
PAVLOVCI 66a
2270 ORMOŽ

Pojasnila:
Na izpisu so celotne vrednosti parcel, delov stavb in enot vrednotenja, lastniški deleži niso upoštevani.
V kolikor na potrdilu niso izpisane vse vaše nepremičnine, se za ureditev podatkov o lastništvu, obrnite na krajevno pristojno zemljiško knjigo.
V zemljiški knjigi ste vpisani kot lastnik brez enotne matične številke (EMŠO/MŠ). Prosim obrnite se na krajevno pristojno zemljiško knjigo, kjer boste preverili, zakaj vaš EMŠO/MŠ ni vpisan in uredili vpis EMŠO/MŠ v zemljiški knjigi.
*Posebni podatki o lastniku - V katastru nepremičnin je vpisan podatek o osebi, ki je bila pridobljena kot lastnik oz. uporabnik v popisu nepremičnin leta 2006/2007. Za ureditev podatkov o tej osebi se obrnite na Geodetsko upravo RS.
Informacije glede obdelave osebnih podatkov v evidenci vrednotenja: obvestilo posameznikom, ki so vpisani kot lastniki nepremičnin, po členu 14 Splošne uredbe o varstvu podatkov (angl. GDPR) je objavljeno na spletnem portalu Prostor, na strani Področja - Trg in vrednosti nepremičnin - Posplošene vrednosti
Več informacij lahko najdete na spletni strani portal Prostor (<https://www.e-prostor.gov.si>)

Stran 1 od 1

DODATNA POJASNILA NA POTRDILIH

- **Za lastnike z EMŠO/MŠ:**

V kolikor na potrdilu niso izpisane vse vaše nepremičnine, se za ureditev podatkov o lastništvu, obrnite na krajevno pristojno zemljiško knjigo.

- **Za lastnike brez EMŠO/MŠ:**

V zemljiški knjigi ste vpisani kot lastnik brez enotne matične številke (EMŠO/MŠ). Prosim obrnite se na krajevno pristojno zemljiško knjigo, kjer boste preverili, zakaj vaš EMŠO/MŠ ni vpisan in uredili vpis EMŠO/MŠ v zemljiški knjigi.

- **Za registrsko vpisane lastnike – posebni podatki o lastniku:**

V katastru nepremičnin je vpisan podatek o osebi, ki je bila pridobljena kot lastnik oz. uporabnik v popisu nepremičnin leta 2006/2007. Za ureditev podatkov o tej osebi se obrnite na Geodetsko upravo RS.

APLIKACIJE

EMV EVIDENCA MODELOV VREDNOTENJA
JAVNI VPOGLED

omogoča pregled modelov vrednotenja in je brez posebne prijave javno dostopen

EV EVIDENCA VREDNOTENJA
JAVNI VPOGLED

omogoča vsem državljanom vpogled in izpis posplošene vrednosti za parcelo ali za del stavbe, skupaj s podatki, ki so bili uporabljeni pri njihovem izračunu. Prijava ni potrebna.

EV EVIDENCA VREDNOTENJA
OSEBNI VPOGLED

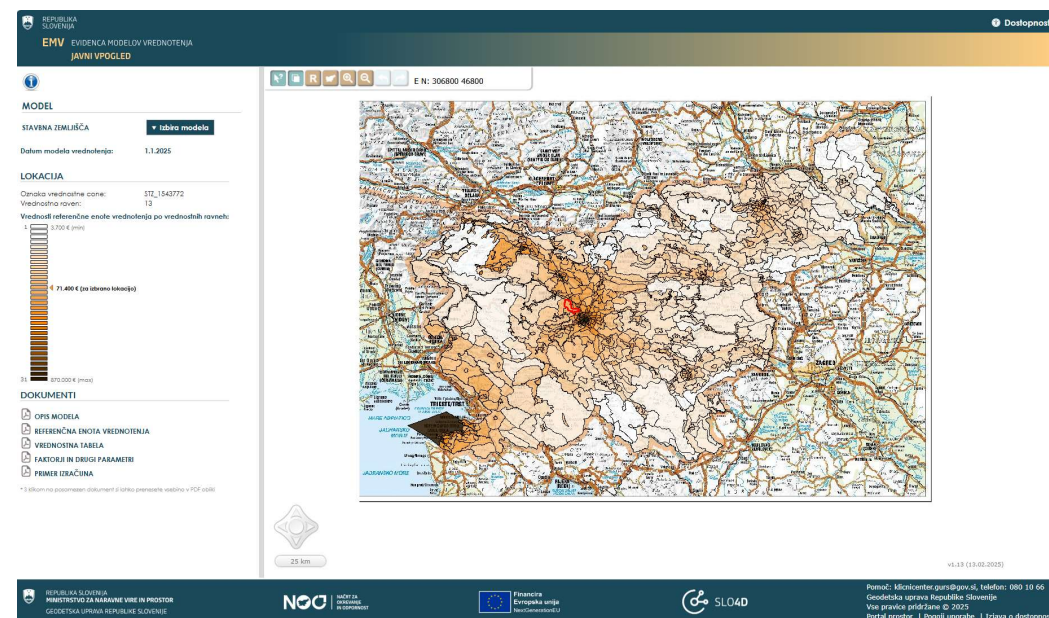
je namenjen osebi, ki je preko veljavnega digitalnega potrdila (SI_PASS) prijavljena v aplikacijo. Program omogoča vpogled v matične podatke evidence vrednotenja, za nepremičnine, katerih lastnik ali zakoniti zastopnik je trenutno prijavljena oseba.

EV EVIDENCA VREDNOTENJA
REGISTRIRAN VPOGLED

namenjen zaposlenim na GURS. Omogoča vpogled v vse podatke evidence vrednotenja (tudi osebne podatke).

EMV EVIDENCA MODELOV VREDNOTENJA JAVNI VPOGLED

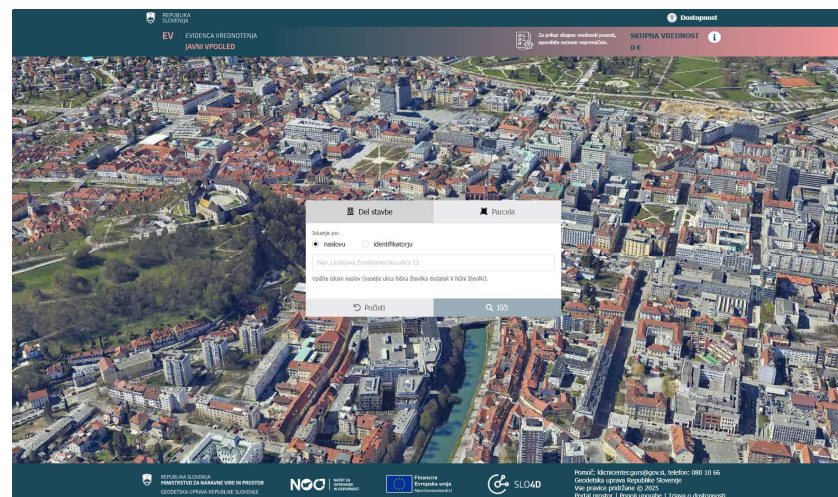
- Izbira verzije modela:
 - Veljavnost modelov od 1. 4. 2020 do **XX. X. 2025**; Datum modelov 1. 1. 2020
 - Veljavnost modelov od **XX. X. 2025** do danes; Datum modelov 1. 1. 2025
- Izbira modela:



»Datum modelov« predstavlja datum na katerega modeli vrednotenja pojasnjujejo delovanje ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin.

EV EVIDENCA VREDNOTENJA JAVNI VPOGLED

- Iskalnik:
 - DEL STAVBE ali stavbo:
 - po naslovu (za dele stavb, ki imajo naslov)
 - po identifikatorju (šifra katastrske občine in številka stavbe in številka dela stavbe)
 - PARCELO:
 - po identifikatorju (šifra katastrske občine in številka parcele)
- Izračun vrednosti posesti
- Lokacija nepremičnine
- Zgodovina vrednotenja
- Izpis podatkov evidence vrednotenja



EV EVIDENCA VREDNOTENJA OSEBNI VPOGLED

- Namenjen lastnikom nepremičnin in tudi zakonitim zastopnikom organizacij
- Omogoča:
 - vpogled v vrednosti svojih nepremičnin
 - izdelava zbirnega izpisa, kot seznama nepremičnin z vrednostmi, v PDF formatu
 - izvoz podatkov v XLS format.
- Uporabnik za vstop potrebuje:
 - veljavno digitalno potrdilo (SIGEN-CA, SIGOV-CA, AC-NLB, POSTA-CA ali HALCOM) ter
 - registracijo SI-PASS.

REPUBLIKA SLOVENIJA

EV EVIDENCA VREDNOTENJA
OSEBNI VPOGLED

Dostopnost

Marinka Prošt

Prikaz podatkov za: ☒ PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana ☐ IME_605501 PRIIMEK_986729

Naziv: PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana
Matična številka: 5025796000
Naslov: LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 50, 1000 LJUBLJANA

Datum modelov vrednotenja: 01.04.2025

[Izberi datum prikaza](#) [Izpis PEV](#) [PDF](#) [XLS](#)

KO: 17 ŠALOVCI

KO: 34 SVETI JURIJ

Seznam parcel [NAVODILA UREJANJA PODATKOV](#)

Podatki evidence vrednotenja	površina	posplošena vrednost
Skupaj površina in posplošena vrednost parcele	3.061 m ²	16.900 €
Enota vrednotenja model: STZ (stavbna zemljišča), raven: 3/31, cona: STZ_1486803	2.408 m ²	16.900 €
Posebna enota vrednotenja PNB (bencinski servis) PETROL BS ROGAŠOVCI Parcela je vključena s površino 0 m ²		0 €
Pri posplošeni vrednosti parcele ni upoštevano:		
◦ Zemljišče pod stavbo 34-629	11 m ²	
◦ Zemljišče pod stavbo 34-630	6 m ²	
◦ Zemljišče pod stavbo 34-115	636 m ²	

Seznam delov stavb [NAVODILA UREJANJA PODATKOV](#)

115-1	998.800 €
629-1	2.830 €

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

NOO NAČRT ZA OKOLJE IN CLIMATE

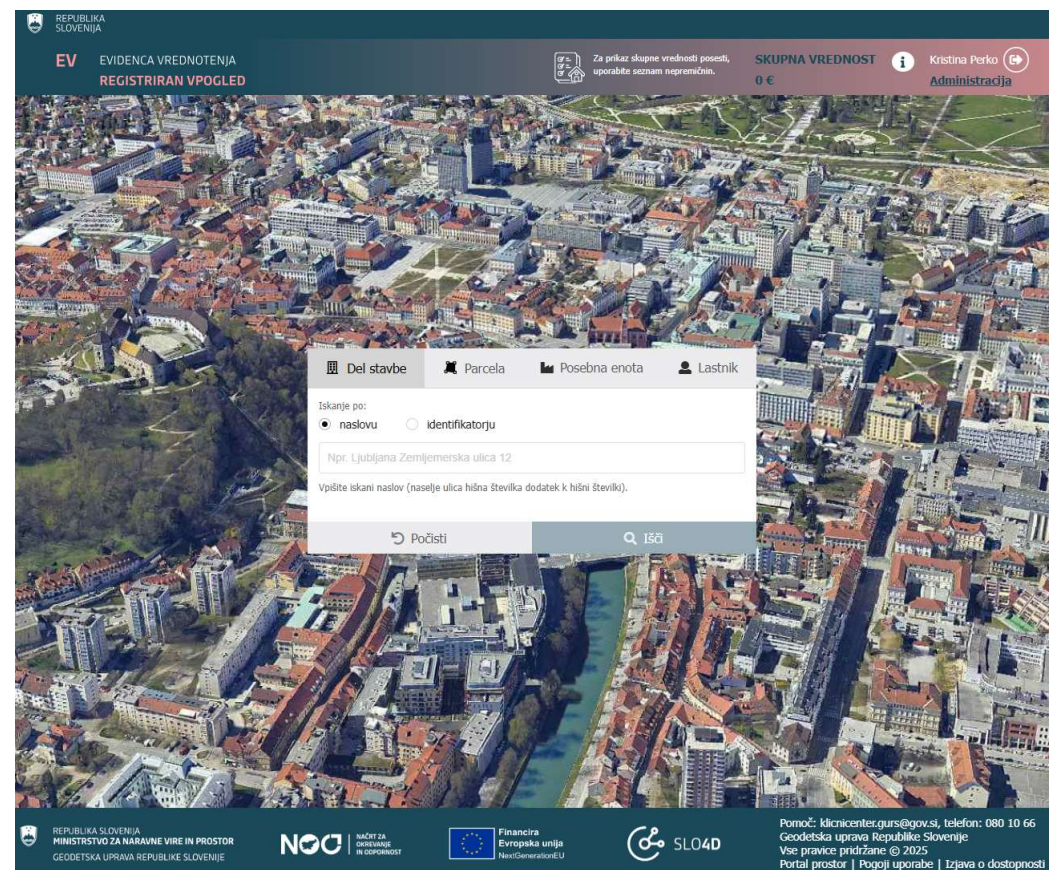
Financira Evropska unija
NextGenerationEU

SLO4D

Pomoč: tdc@centrac.gup@gov.si, telefon: 080 10 66
Geodetska uprava Republike Slovenije
Vse pravice pridržane © 2025
Portal prostor | Pogoji uporabe | Izjava o dostopnosti

EV EVIDENCA VREDNOTENJA REGISTRIRAN VPOGLED

- Namenjen zaposlenim na GURS (pravice v varnostni shemi)
- Omogoča:
 - iskanja po delu stavbe, parceli, lastniku, posebni enoti vrednotenja
 - vpogled v lastniško stanje
 - izdelava zbirnega izpisa za lastnika
 - izvoz podatkov v XLS format za lastnika
 - zgodovina vrednotenja
 - izpis podatkov evidence vrednotenja
- Revizijska sled vpogleda v osebne podatke
 - razlog za vpogled v osebne podatke (reševanje vloge/ustna zahteva) in vpis številke vloge (št. osebne izkaznice)



VSEBINA

1. Sistem množičnega vrednotenja nepremičnin (MVN)
2. Zbirna potrdila
- 3. Ugotavljanje posebnih okoliščin**

MNOŽIČNO VREDNOTENJE



evidentiranje
podatkov

**CENE
NAJEMNINE**

evidenca
trga nepremičnin

ETN

obdelava
in
analiza
podatkov



POROČILA
o
trgu
nepremičnin



modeliranje
usklajevanje
predlogov

MODELI

evidenca modelov
vrednotenja

EMV

pripis
VREDNOSTI
ugotavljanje
**POSEBNIH
OKOLIŠČIN**

evidenca vrednotenja

EV

POSEBNA OKOLIŠČINA - LASTNOST NEPREMIČNINE

- katere **podatek še ni sistemsko zbran** v EV
(velikost parcele, leto izgradnje stavbe, itd. **ne more biti PO**)
- **je krajevno omejena** na eno ali nekaj nepremičnin
(poplavno območje, ki zajema pretežni del vrednostne cone, **ne more biti PO**)
- je mogoče predvideti, da **bo trajala vsaj eno leto**
(poškodba zaradi požara, ki bo sanirana v 2 mesecih, **ne more biti PO**)
- na posplošeno vrednost **vpliva vsaj 20 %** ali **več kot 200.000 €**
(lastnost, ki vpliva na posplošeno vrednost 15%, **ne more biti PO**)
- vpliv se določi v % **za enoto vrednotenja** ali **posebno enoto vrednotenja**
- **ne more biti obremenitev lastninske pravice**
(služnost, hipoteka, prepoved odtujitve, itd. **ne more biti PO**)

POSEBNA OKOLIŠČINA

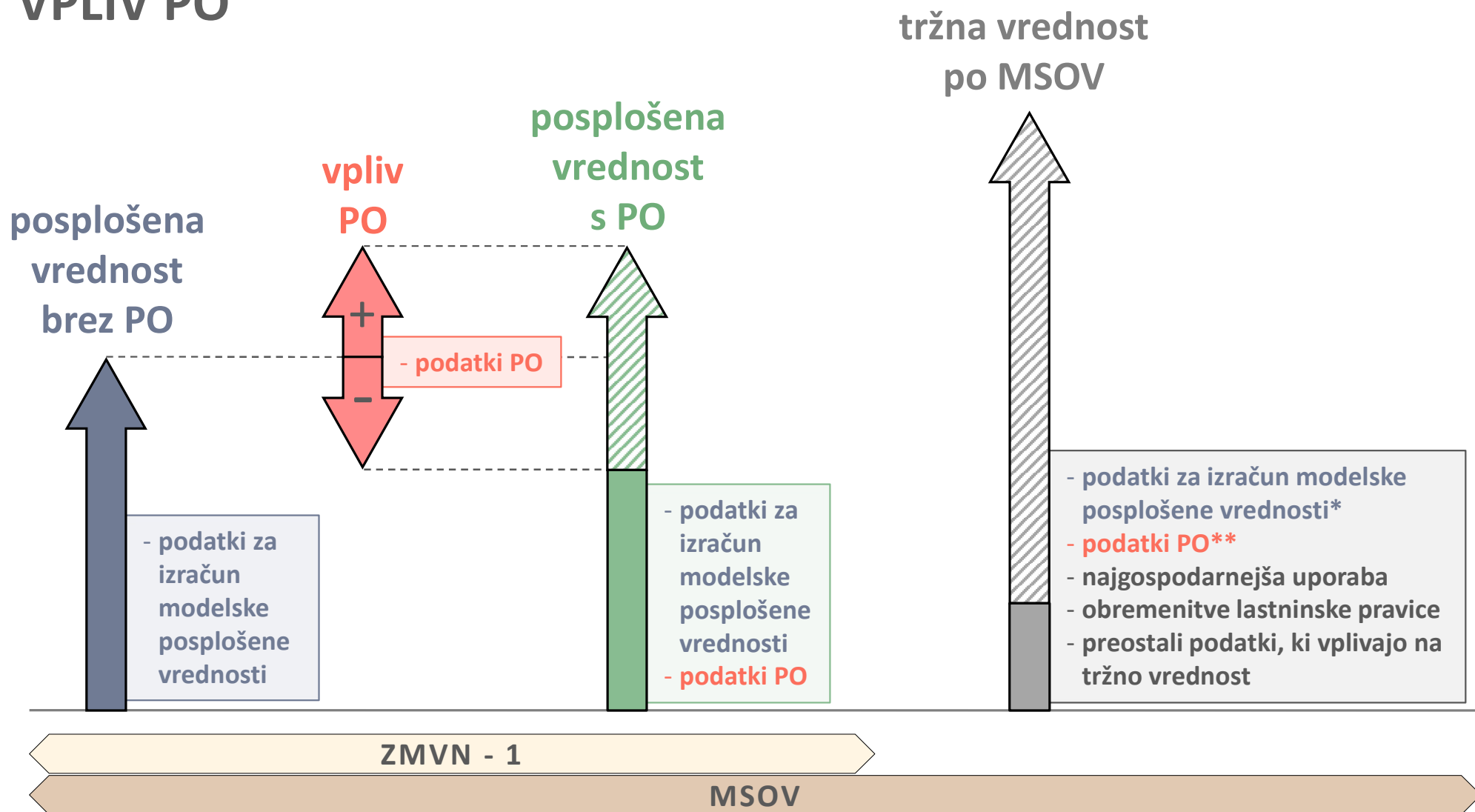
Mikrolokacija, zaradi katere nepremičnina po vrednosti odstopa od drugih, sicer podobnih v njeni vrednostni coni (npr. hiši preti aktivni zemeljski plaz).

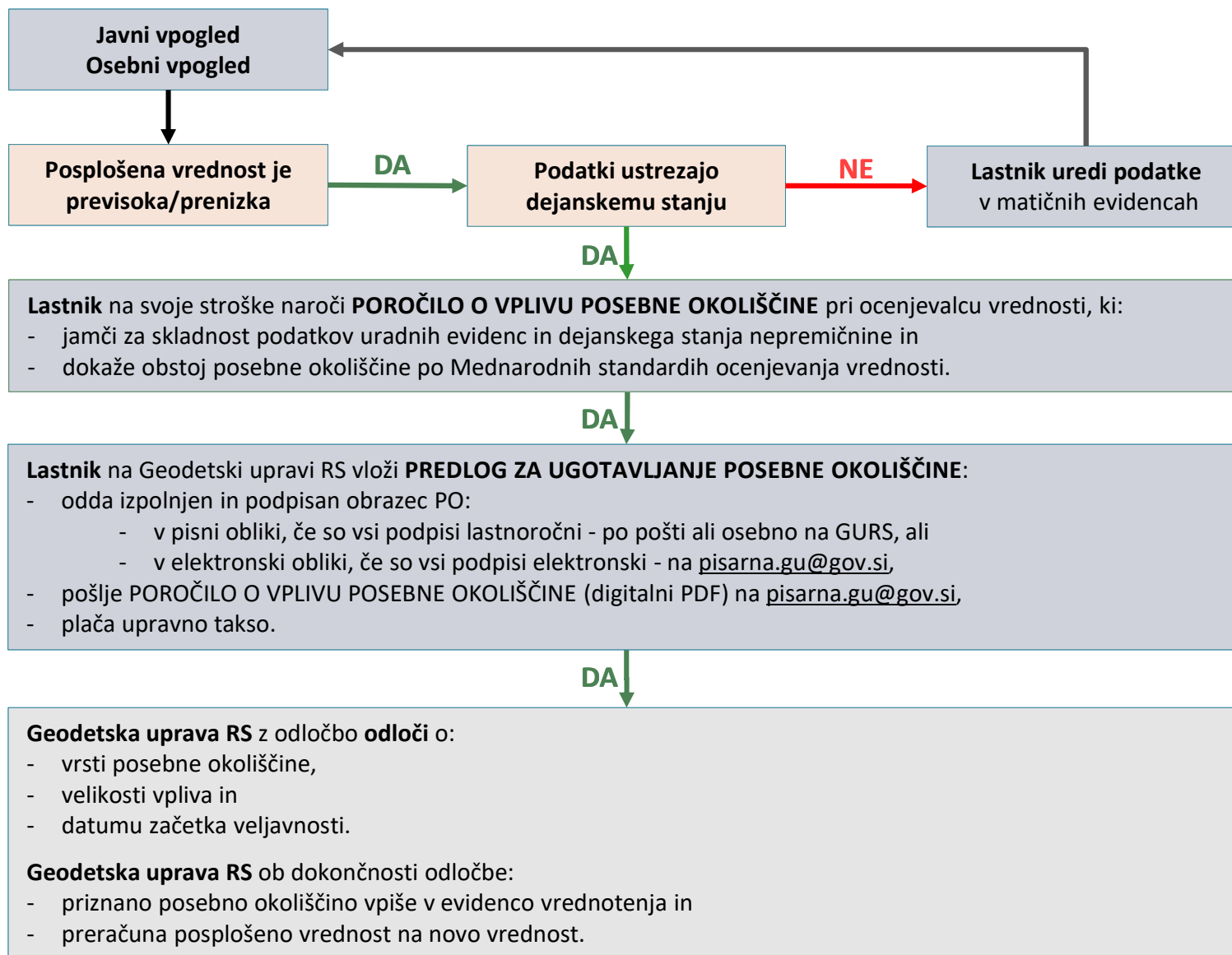
Kakovost nepremičnine zaradi neobičajne rabe, vzdrževanja ali načina gradnje, zaradi katere njena vrednost odstopa od sicer podobnih nepremičnin (npr. nadstandarna arhitektura in kakovost).

Poškodba zaradi nenadnega delovanja zunanjih sil, zaradi katere je onemogočena ali zmanjšana možnost rabe nepremičnine in zato nižja vrednost (npr. večja konstrukcijska poškodba stavbe).

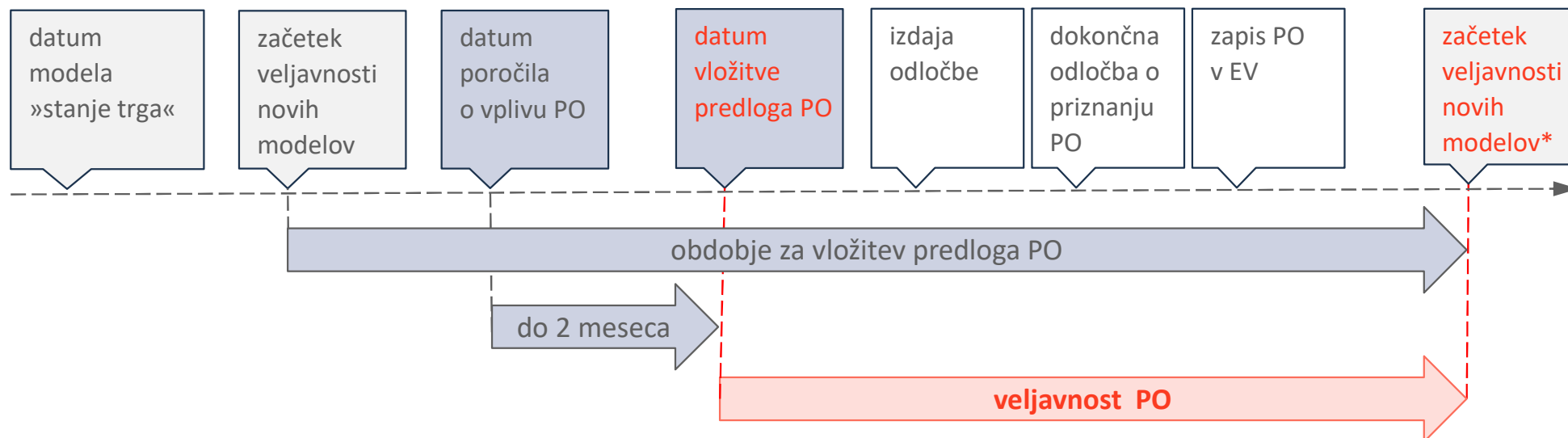


VPLIV PO





ČASOVNICA UVELJAVLJANJA PO



Veljavna PO se predčasno prekine, če:

- **preneha njen obstoj** – v tem primeru mora to lastnik v obliki predloga sporočiti Geodetski upravi RS najpozneje v tridesetih dneh
- če se **podatki o enoti vrednotenja spremenijo** tako, da se za vrednotenje uporabi drug model vrednotenja – vpliv preneha samodejno.

PODATKI - PRIMER

Prostori
1 – bivalni prostor
2 – lokal prodajalna
3 – poslovni prostor
4 – prostor za množično uporabo
5 – proizvodni prostor
6 – garaža
7 – garažni parkirni prostor
8 – shramba, sušilnica, pralnica
9 – klet
10 – odprta terasa, balkon, loža
11 – zaprta terasa, balkon, loža
12 – kmetijski prostor
13 – skupni komunikacijski prostor
14 – tehnični prostor
15 – skupne sanitarije
16 – prostor z omejeno uporabo
17 – nedokončan prostor
18 – ruševina

NAVODILA UREJANJA PODATKOV

Del stavbe - podatki nepremičninskih evidenc

Katastrska občina: 1783 GROSUPLJE NASELJE

Številka dela stavbe: 1

Številka stanovanja, poslovnega prostora: /

Dejanska raba dela stavbe: 1 Stanovanje v enostanovanjski stavbi

Lega dela stavbe v stavbi: Klet

Dvigalo: /

Leta obnov: /

Vrsta in površina prostorov: Okna: /, inštalacije: /

1 Bivalni prostor (99,0 m²)

9 Klet (1,0 m²)

10 Odprta terasa, balkon, loža (1,0 m²)

99 Nerazporejen prostor (21,0 m²)

122,0 m²

Neto tlorisna površina dela stavbe: /

Višina etaže glavnega vhoda: /

Stavba

Katastrska občina: 1783 GROSUPLJE NASELJE

Številka stavbe: /

Status stavbe: Registrski vpis

Bruto tlorisna površina: /

Število etaž: 3

Etaža, ki je pritličje: 2

Število stanovanj v stavbi: 1

Število poslovnih prostorov v stavbi: 0

Tip položaja stavbe: krajna vrstna stavba

Status dela stavbe: Registrski

Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi

Uporabna površina dela stavbe: 99m²

Neto tlorisna površina dela stavbe: 122m²

Številka etaže: 1

Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 1

POSEBNA OKOLIŠČINA NA IZPISIH EVIDENCE VREDNOTENJA

KATASTRSKA OBČINA 1699 - VODULE		površina	posplošena vrednost
PARCELA 1699 20/4			
ENOTA VREDNOTENJA KME (kmetijska zem.), raven 4/15, cona 42586		1010 m ²	340 €
ENOTA VREDNOTENJA GOZ (gozd), raven 4/8, cona 00586		50 m ²	100 €
V posplošeni vrednosti enote vrednotenja GOZ je od dne 1/9/2025 upoštevan vpliv posebne okoliščine		200 m ²	240 €
Napad podlubnikov, veljavnost od 25/8/2025, vpliv-20%			
Pri posplošeni vrednosti parcele ni upoštevano			
zemljišče pod stavbo 1695-200			
zemljišče pod stavbo 1695-450			
del parcele, ki je vključen v posebno enoto vrednotenja BS Pernovo			
PARCELA 1699 20/4			
Posplošena vrednost celotne parcele je vključena v posebno enoto vrednotenja BS Pernovo		3 m ²	
		7 m ²	
		750 m ²	
DEL STAVBE 1699-450-1, Ljubljanska cesta 4, 3000 Celje		1010 m ²	v PEV
ENOTA VREDNOTENJA HIS (hiše), raven 4/20, cona 32586			
V posplošeni vrednosti dela stavbe je od dne 10/6/2026 upoštevana posebna okoliščina			
Stavba na plazovitem terenu, veljavnost od 27/5/2026, vpliv-70%			
V posplošeni vrednosti dela stavbe je upoštevano			
zemljišče pod stavbo na parceli 1695 215/3			
zemljišče pod stavbo na parceli 1695 20/4			
vplivno območje 4 Bližina daljnovoda nad 100 kV do 40m, vpliv-10%			
vplivno območje 1 Bližina avtoceste ali hitre ceste do 100 m			
površina 12 m ² dela stavbe, ki je vključena v poseb		120 m ²	78.000 €
DEL STAVBE 1699-450-1, Ljubljanska			
Posplošena vrednost			

POGOSTA VPRAŠANJA

Ali je možno predlagati spremembo posplošene vrednosti? **DA**

Kaj naj lastnik najprej stori, če se s posplošeno vrednostjo ne strinja? **PREVERI PODATKE**

Ali se vnaprej ve, ali na določeni nepremičnini obstaja PO? **NE**

Je vložitev predloga za ugotavljanje PO obvezna? **NE**

Kdaj je smiselno uveljavljati PO? **KORISTI > STROŠKI UVELJAVLJANJA (TAKSA, POROČILO O VPLIVU)**

Je lahko podatek PO za lastnika neugoden? **DA**

Ali obstaja rok za oddajo predloga za ugotavljanje PO? **NE**

Ali se lahko PO uveljavlja za nazaj? **DA, VENDAR ... 43/4 člen ZMVN-1**

Kdo lahko vloži predlog za ugotavljanje PO? **LASTNIKI + PRAVNA KORIST... 43/4 člen ZMVN-1**

Je uveljavljanje PO povezano s stroški? **DA**

Ali lahko lastnik uveljavlja PO brez poročila o vplivu PO? **NE**

Če ima nepremičnina več posebnih okoliščin, ali lahko lastnik uveljavlja samo eno? **NE**

Ali se lahko vnaprej ve, do kdaj bo veljala PO? **NE**

INFORMACIJE

Portal Prostor

www.e-prostor.gov.si

Klicni center

080 10 66

Elektronski naslov

klicnicenter.gurs@gov.si

Poštni naslov

**Geodetska uprava RS
Zemljemerska ulica 12
1000 Ljubljana**



PARCELE IN STAVBE

STORITVE

Kataster nepremičnin

Katastrski postopki

Drugo/razno

DRŽAVNI TOPOGRAFSKI SISTEM

STORITVE

Topografski podatki

Državne karte

Daljinsko zaznavanje

Digitalni modeli višin

Zemljepisna imena

Drugo/razno

DRŽAVNI KOORDINATNI SISTEM

STORITVE

Horizontalna sestavina

Vertikalna sestavina

Zbirka podatkov državnih geodetskih točk

Drugo/razno

DRŽAVNA MEJA

STORITVE

Evidenca državne meje

Območje stika Slovenije z odprtim morjem

Drugo/razno

PROSTORSKE ENOTE IN NASLOVI

STORITVE

Register prostorskih enot

Register naslovov

Drugo/razno

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

STORITVE

Zbirni kataster GJI

Postopki vpisa sprememb GJI in OPT

Drugo/razno

TRG IN VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STORITVE

Trg nepremičnin

Posplošene vrednosti

Modeli vrednotenja

Poskusni izračun posplošenih vrednosti nepremičnin - ZAKLJUČKI