



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

POJASNILA ZA SPREMINJANJE PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN



GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Sedeži geodetskih pisarn po abecednem redu:

Ajdovščina	Gregorčičeva ulica 28	5270 AJDOVŠČINA
Brežice	Cesta prvih borcev 24A	8250 BREŽICE
Celje	Mariborska cesta 88	3000 CELJE
Cerknica	Cesta 4. maja 24	1380 CERKNICA
Črnomelj	Kolodvorska cesta 30A	8340 ČRNOMELJ
Domžale	Ljubljanska cesta 80	1230 DOMŽALE
Gornja Radgona	Kerenčičeva ulica 3	9250 GORNJA RADGONA
Grosuplje	Taborska cesta 1	1290 GROSUPLJE
Idrija	Arkova ulica 13	5280 IDRIJA
Ilirska Bistrica	Vojkov drevored 14	6250 ILIRSKA BISTRICA
Kočevje	Kidričeva ulica 5A	1330 KOČEVJE
Koper	Cankarjeva ulica 1	6000 KOPER/CAPODISTRIA
Kranj	Slovenski trg 2	4000 KRANJ
Krško	Cesta krških žrtev 15	8270 KRŠKO
Lendava	Mlinska ulica 6a	9220 LENDAVA/LENDVA
Litija	Jerebova ulica 14	1270 LITIJA
Ljubljana	Cankarjeva cesta 1	1000 LJUBLJANA
Ljutomer	Prešernova ulica 18	9240 LJUTOMER
Logatec	Tržaška cesta 50A	1370 LOGATEC
Maribor	Ulica heroja Tomšiča 2	2000 MARIBOR
Mozirje	Šmihelska cesta 2	3330 MOZIRJE
Murska Sobota	Slomškova ulica 19	9000 MURSKA SOBOTA
Nova Gorica	Rejčeva ulica 7	5000 NOVA GORICA
Novo mesto	Ljubljanska cesta 26	8000 NOVO MESTO
Ormož	Ptujska cesta 8C	2270 ORMOŽ
Ptuj	Krempljeva ulica 2	2250 PTUJ
Postojna	Jenkova ulica 3	6230 POSTOJNA
Radovljica	Gorenjska cesta 20	4240 RADOVLJICA
Ravne na Koroškem	Čečovje 12A	2390 RAVNE NA KOROŠKEM
Sevnica	Trg svobode 9	8290 SEVNICA
Sežana	Kosovelova ulica 1	6210 SEŽANA
Slovenska Bistrica	Mariborska cesta 5	2310 SLOVENSKA BISTRICA
Slovenske Konjice	Mestni trg 6	3210 SLOVENSKE KONJICE
Slovenj Gradec	Francetova cesta 7	2380 SLOVENJ GRADEC
Šentjur pri Celju	Mestni trg 10	3230 ŠENTJUR
Škofja Loka	Fužinska ulica 1	4220 ŠKOFJA LOKA
Šmarje pri Jelšah	Aškerčev trg 11	3240 ŠMARJE PRI JELŠAH
Tolmin	Tumov drevored 4	5220 TOLMIN
Trbovlje	Obrtniška cesta 14	1420 TRBOVLJE
Velenje	Rudarska cesta 3	3320 VELENJE
Žalec	Ulica Savinjske čete 5	3310 ŽALEC

Podatke registra nepremičnin lahko spreminjate:

- s spletnim programom *Spreminjanje podatkov registra nepremičnin* na **e-prostor.gov.si** (za vstop v program je potrebna koda, ki je navedena na obvestilu z informativnim izračunom davka na nepremičnine),
- z vprašalniki registra nepremičnin, do katerih je mogoč dostop na spletnem naslovu **e-prostor.gov.si** in ki jih lastniki izpolnjene po navadni pošti pošljete na katero koli območno geodetsko upravo,
- z obiskom na območni geodetski upravi ali geodetski pisarni,
- z elaboratom geodetske storitve.

Geodetska uprava Republike Slovenije
Zemljemerska ulica 12
1000 Ljubljana

Kazalo:

1 Spreminjanje podatkov v registru nepremičnin

- 1.1 Kdo lahko spreminja podatke v registru nepremičnin?
- 1.2 Kako lahko spreminjamo podatke v registru nepremičnin?

2 Podatki o lastnikih v registru nepremičnin

- 2.1 Prezem podatkov o lastniku iz zemljiške knjige
- 2.2 Ureditev podatkov o EMŠO oziroma matični številki na zemljiški knjigi
- 2.3 Vpis podatka o novem lastniku na podlagi vloženega predloga na zemljiški knjigi
- 2.4 Vpis podatka o novem lastniku na podlagi izvedenega pravnega posla
- 2.5 Ureditev podatkov o lastništvu na podlagi sporazuma, kupoprodajne pogodbe ali obvestila upravnika
- 2.6 Vpis deleža lastništva v register nepremičnin

3 Opis podatkov

4 Šifrant dejanske rabe delov stavb

5 Določitev površine in uporabne površine dela stavbe

6 Spreminjanje podatkov o nepremičninah

1 Spreminjanje podatkov v registru nepremičnin

Lastniki nepremičnin lahko preko spletnega programa *Spreminjanje podatkov registra nepremičnin* na **e-prostor.gov.si** izpišejo obvestilo o zbirnih podatkih o parcelah, stavbah in delih stavb iz registra nepremičnin. Obvestilo lahko pridobijo tudi na katerikoli geodetski upravi v Sloveniji.

V obvestilu so za posamezno osebo podatki o vseh nepremičninah v njeni lasti.

Obvestilo je namenjeno lastnikom, da preverijo podatke, ki so o nepremičninah vpisani v registru nepremičnin. Če podatki ne izražajo dejanskega stanja, lahko lastniki nepremičnin predlagajo spremembo pri geodetski upravi ali drugih organih.

Koda za vstop v spletni program Spreminjanje podatkov registra nepremičnin je navedena na obvestilu o poskusno izračunani vrednosti nepremičnin iz leta 2010, koda je navedena tudi na obvestilu z informativnim izračunom davka na nepremičnine iz leta 2014, lastniki jo lahko pridobijo tudi na najbližji geodetski pisarni.

1.1 Kdo lahko spreminja podatke v registru nepremičnin?

Podatke v registru nepremičnin lahko spremeni:

- lastnik,
- upravnik,
- upravljavec,
- oseba, ki nepremičnino ali njen del uporablja za opravljanje dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanja mineralnih surovin, pristaniške ali letališke dejavnosti ali dejavnosti bencinskih servisov.

Lastnik in upravljavec lahko spreminjata vse podatke.

Upravnik lahko spreminja podatke o številkah stanovanj in o lastnikih, če lastništvo ni urejeno v zemljiški knjigi, ter o stavbi in skupnih delih stavb.

Oseba, ki nepremičnino ali njen del uporablja za opravljanje dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanja mineralnih surovin, pristaniške ali letališke dejavnosti ali dejavnosti bencinskih servisov, lahko spreminja podatek o tem, katere nepremičnine ali njihov del uporablja za opravljanje dejavnosti.

1.2 Kako lahko spreminjamo podatke v registru nepremičnin?

Svetujemo vam, da podatke v obvestilu natančno pregledate. Če ugotovite, da niso pravilni in ne izražajo dejanskega stanja, morate sporočiti pravilne podatke. To lahko storite na več načinov:

- z uporabo spletnega programa Spreminjanje podatkov registra nepremičnin na **e-prostor.gov.si** (za vstop v ta program potrebujete kodo, ki je navedena na obvestilu),
- z vprašalniki registra nepremičnin, do katerih je mogoč dostop na spletnem naslovu e-prostor.gov.si in ki jih izpolnjene po navadni pošti pošljete na katerokoli območno geodetsko upravo,
- z obiskom na območni geodetski upravi.
- z elaboratom geodetskega podjetja ali projektanta.

Obisk na območni geodetski upravi je lahko opraviti v času uradnih ur (http://www.gu.gov.si/si/gu_vstopnastran/uradneure0/). Ob obisku imejte s seboj podatke, ki jih želite spremeniti, in vsa ustrezna dokazila.

Podatke, ki se vodijo samo v registru nepremičnin, lahko spreminja katera koli upravičena oseba iz točke 1.1 po spletnem programu ali tako, da pošlje izpolnjen vprašalnik registra nepremičnin na geodetsko upravo.

Spremembe podatkov o lastništvu, kadar lastnik še ni vpisan v zemljiško knjigo, ter spremembe podatkov o dejanski rabi dela stavbe ali o površinah in uporabnih površinah delov stavb se lahko uredijo le s predložitvijo dokazil na geodetski upravi.

Podatki, ki se prevzemajo iz zemljiškega katastra in katastra stavb, se lahko spreminjajo le v upravnem postopku. Za spremembo podatka mora lastnik naročiti geodetsko storitev pri geodetskem podjetju ali projektantu in vložiti zahtevo za spremembo podatka na geodetski upravi.

Podatki, ki se prevzamejo v register nepremičnin od drugih organov, se lahko spreminjajo le pri teh organih.

Možnost in načini spreminjanja so za vse podatke, vodene v registru nepremičnin, navedeni v preglednici **Spreminjanje podatkov o nepremičninah**.

2 Podatki o lastnikih v registru nepremičnin

2.1 Prezem podatkov o lastniku iz zemljiške knjige

Lastniku o spremembi lastništva v zemljiški knjigi **ni treba obveščati** geodetske uprave:

- če je v zemljiški knjigi in registru nepremičnin parcela ali del stavbe vpisan z enako številko parcele oziroma številko dela stavbe,

- če je v zemljiški knjigi vpisana samo parcela, v registru nepremičnin pa parcela z isto številko kakor v zemljiški knjigi in stavba ter je lastnik parcele in stavbe isti.

2.2 Vpis podatka o novem lastniku na podlagi vloženega predloga na zemljiški knjigi

Če lastnik še ni vpisan v zemljiško knjigo, **vložen pa je predlog za spremembo lastništva v zemljiški knjigi**, mora dosedanji ali novi lastnik, če želi, da bo vpisan v register nepremičnin, o tem **sam obvestiti** geodetsko upravo.

Geodetska uprava z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo preveri, ali je predlog vložen, in v register nepremičnin vpiše podatke o novem lastniku.

2.3 Vpis podatka o novem lastniku na podlagi izvedenega pravnega posla

Če v zemljiški knjigi ni vložen predlog za spremembo lastništva, lastništvo pa se je dejansko spremenilo, mora dosedanji ali novi lastnik **sam predlagati** spremembo podatkov o lastništvu v registru nepremičnin.

Dosedanji ali novi lastnik mora geodetski upravi predložiti dokazilo, ki je lahko:

- pogodba o prenosu lastništva, overjena pri notarju,
- pogodba o prenosu lastništva s potrdilom o plačanih davčnih obveznostih,
- zemljiškoknjžno dovolilo, overjeno pri notarju,
- sporazum o oblikovanju etažne lastnine, overjen pri notarju, ali
- odločba sodišča ali akt državnega organa.

Geodetska uprava na podlagi predloženega dokazila vpiše novega lastnika v register nepremičnin. Dokazilo se shrani v registru nepremičnin.

2.4 Ureditev podatkov o lastništvu na podlagi sporazuma, kupoprodajne pogodbe ali obvestila upravnika

Če etažna lastnina ni vzpostavljena in so v registru nepremičnin **na parceli in na delih stavb vpisani različni lastniki**, je treba za ureditev zemljiškoknjžnega stanja **vzpostaviti etažno lastnino**.

Kadar zaradi zahtevnih postopkov pravočasna vzpostavitev etažne lastnine ni mogoča, lahko lastniki nepremičnin v registru nepremičnin uredijo lastništvo na posameznih delih stavb na enega od teh načinov:

- na podlagi sporazuma o medsebojni delitvi delov stavb, ki ga podpišejo vsi lastniki, vpisani v registru nepremičnin kot lastniki delov stavb,
- na podlagi predložene kupoprodajne pogodbe s potrdilom davčne uprave o plačanih davčnih obveznostih ali
- na podlagi obvestila upravnika večstanovanjske stavbe (17. člen Stanovanjskega zakona).

Geodetska uprava vpiše spremembe lastništva v register nepremičnin in dokazila shrani.

2.5 Vpis deleža lastništva v register nepremičnin

Če je v zemljiški knjigi vpisana solastnina parcele, dela stavbe ali imetnikov stavbne pravice, se v zemljiški kataster in kataster stavb prevzamejo podatki o solastniških deležih. Če je v zemljiški knjigi vpisana skupna lastnina, se v zemljiškem katastru in

katastru stavb vpiše podatek, da je parcela ali stavba v skupni lastnini.

V register nepremičnin se deleži lastništva prevzamejo iz zemljiškega katastra in katastra stavb.

Če so lastniki v register nepremičnin vpisani na podlagi vloženega predloga na zemljiški knjigi ali izvedenega pravnega posla ali pa urejeni na podlagi sporazuma, kupoprodajne pogodbe ali obvestila upravnika, se deleži lastništva prevzamejo iz navedenih dokumentov.

Če solastniški deleži po prevzemu v registru nepremičnin enemu ali več solastnikom niso določeni, se delež lastništva izračuna tako, da so vsi deleži enaki.

Če je vsota solastniških deležev vseh solastnikov manjša ali večja od 100 %, se deleži lastništva izračunajo tako, da se manjkajoči oziroma presežni del razdeli med solastnike glede na njim pripadajoče deleže, tako izračunani deleži manjkajočega ali presežnega dela pa se prištejejo deležem posameznih solastnikov oziroma odštejejo od teh deležev, tako da je na novo izračunana vsota solastniških deležev enaka 100 %.

2.6 Ureditev podatkov o EMŠO ali matični številki

Če je v zemljiški knjigi lastnik **vpisan z enotno matično številko občana – EMŠO** (fizična oseba) ali **matično številko** (pravna oseba), se v register nepremičnin prevzamejo podatki o lastniku, kakršni so v zemljiški knjigi.

Če je lastnik vpisan z EMŠO ali matično številko, se podatki o spremembah njegovega imena, priimka oziroma naziva in naslova zaradi selitev, poroke in preimovanja osvežujejo s podatki iz centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra.

Zato o teh spremembah lastniku ni več treba posebej obveščati geodetske uprave.

Če v zemljiški knjigi lastnik **ni vpisan z EMŠO ali matično številko** ali je vpisan z **nepravilno EMŠO ali matično številko**, geodetska uprava sama poskuša ugotoviti pravilno EMŠO ali matično številko. Če pa je ne ugotovi, vpiše v register nepremičnin **začasno številko lastnika**.

Lastnik, ki je v register nepremičnin vpisan z začasno matično številko, prejme obvestilo, ki ima pod naslovom prejemnika izpisano: Prejemnik obvestila v registru nepremičnin ni evidentiran z matično številko (EMŠO oz. MŠ). Podatek o EMŠO ali MŠ sporočite na Geodetsko upravo.

Začasna številka lastnika ne omogoča prevzema podatkov o spremembah naslova lastnika in povezave z registrom prebivalstva ali poslovnim registrom, zato ni mogoče samodejno osveževanje imena, priimka in naslova. Za ureditev stanja lastnik geodetski upravi sporoči pravilno EMŠO. Če ima lastništvo vpisano v zemljiško knjigo, mora predlagati tudi poočitev spremembe osebnih podatkov na zemljiški knjigi (vpis EMŠO za fizične osebe ali vpis matične številke za pravne osebe).

Ali je lastnik vpisan v zemljiško knjigo z EMŠO oziroma matično številko, se lahko ugotovi z javnim vpogledom v zemljiško knjigo:

- če je fizična oseba vpisana z EMŠO, je na izpisu prikazanih prvih 7 števil EMŠO in 6 zvezdic,
- če je vpisana pravna oseba, je na izpisu prikazana matična številka v celoti,
- če EMŠO ali matična številka ni vpisana, je na izpisu navedeno: »podatek ni vpisan«.

Če lastnik še nima določene EMŠO, jo pridobi na upravni enoti (velja za tuje državljanke).

3 Opis podatkov

V nadaljevanju so navedeni opisi podatkov z zaporedno številko, kot so označeni na obvestilih.

01 Številka obvestila

Številka obvestila je določena računalniško in je ne morete spreminjati.

02 Prejemnik obvestila

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

Podatki o imenu in priimku ali nazivu prejemnika obvestila in podatki o naslovu so, če je prejemnik vpisan v register nepremičnin s pravo matično številko, prevzeti iz registra prebivalstva ali poslovnega registra. Če pa ti podatki niso pravilni, morate na upravni enoti na točkah VEM prijaviti pravo prebivališče ali spremembo naslova pravne osebe (<http://evem.gov.si/evem/infoVstopneTocke.evem>).

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

Lastnik nepremičnine je lastnik parcele, stavbe ali dela stavbe, ki je kot lastnik vpisan v registru nepremičnin.

Za parcele se v register nepremičnin vpiše podatek o lastniku iz zemljiškega katastra. V zemljiški kataster pa je podatek o lastniku prevzet iz zemljiške knjige.

Za stavbe in dele stavb, ki so vpisane v katastru stavb, se v register nepremičnin prevzame 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 v njej vknjižena lastninska pravica na stavbi (stavbna pravica) ali delu stavbe (etažna lastnina), ali pa se prevzame podatek o

lastniku parcele, na kateri stavba stoji, če ta ni samostojen predmet stvarnih pravic.

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

Če stavba ali deli stavb niso vpisani v katastru stavb, je v registru nepremičnin navedena oseba, ki je bila kot lastnik evidentirana v popisu nepremičnin ali v obvestilu lastnikov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin, ne glede na to, kdo je lastnik parcele, na kateri stavba stoji.

Če je v registru nepremičnin vpisan en lastnik stavbe oziroma isti lastnik za vse dele stavbe in se je v zemljiški knjigi spremenilo lastništvo na parceli, na kateri stavba stoji, je bil v register nepremičnin kot lastnik vpisan novi lastnik parcele iz zemljiške knjige. V registru nepremičnin so kot lastniki vpisane tudi osebe, ki so pridobile nepremičnino s pravnim poslom, a sprememba lastništva še ni bila vpisana v zemljiško knjigo. Taki vpisi so za nepremičnine, katerih lastniki so navedeni v zemljiški knjigi, mogoči le ob predložitvi dokaza o pravnem poslu (npr. kupoprodajna pogodba).

06 Naslov prejemnika obvestila

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

Za fizične osebe, ki imajo v registru nepremičnin vpisano 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 ime in naslov prevzeta s seznama upravljavcev.

Za fizične in pravne osebe, ki v registru nepremičnin nimajo vpisane EMŠO oziroma matične številke (MŠ), se podatki o imenu in naslovu prevzamejo iz podatkovne zbirke lastnikov, ki jo vodi geodetska uprava.

Če v registru nepremičnin niste vpisani z EMŠO ali MŠ za pravne osebe, je to posebej navedeno na obvestilu, ki ste ga prejeli. EMŠO ali MŠ v registru nepremičnin uredite tako, da se z obvestilom in EMŠO ali MŠ zglasite na geodetski upravi.

07 Koda za spreminjanje podatkov

Koda za spreminjanje podatkov, skupaj z matično številko lastnika ali predlagatelja sprememb, omogoča varen dostop in uporabo spletnega programa *Spreminjanje podatkov registra nepremičnin*, s katerim lahko pregledujete svoje podatke in spreminjate nekatere podatke o nepremičninah.

Kode za spreminjanje podatkov ne morete spreminjati.

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 pet, je namesto njihovih imen izpisano pojasnilo: »Zaradi velikega števila solastnikov so podatki o solastnikih vidni v spletni aplikaciji *Spreminjanje podatkov registra nepremičnin*.«

09 Vrednost nepremičnine

Navedena je posplošena tržna vrednost celotne nepremičnine v evrih. Te vrednosti neposredno ne morete spreminjati. Lahko

pa popravite 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 (npr. površina), vrednost nepremičnine ni izračunana. Namesto tega je na obvestilu navedeno besedilo »Vrednost ni izračunana!« in pojasnilo, zakaj ni izračunana. V teh primerih popravite nepravilne ali dopolnite manjkajoče podatke o parcelah ali delih stavb.

10 Nepremičnina v katastrski občini/šifra katastrske občine

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

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

Zaporedna številka nepremičnine se vedno nanaša samo na posamezno obvestilo.

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, skupaj s šifro katastrske občine, identifikacijska oznaka, ki enolično označuje stavbo. Določena je v okviru katastrske občine. Številko stavbe določi geodetska uprava. Sami je ne morete določiti, spreminjati ali ukiniti.

Številka stavbe se uporablja skupaj s šifro katastrske občine, npr. 17-203 je številka stavbe 203 v katastrski občini Šalovci, ki ima šifro 17.

12 Številka dela stavbe

Številka dela stavbe je skupaj s šifro katastrske občine in številko stavbe identifikacijska oznaka, ki enolično označuje del 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, kolikor 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.

14 Dejanska raba dela stavbe

Dejanska raba dela stavbe je določena glede na njegovo prevladujočo rabo. Podatki o dejanski rabi dela stavbe so določeni po metodološkem navodilu geodetske uprave *Podrobnejša delitev dejanske rabe dela stavbe*, katerega šifrant je priloga 1 te brošure. Dejansko rabo dela stavbe lahko spremenite, če je v obvestilu navedena napačna dejanska raba ali če dejanska raba dela stavbe še ni določena ali je določena pomanjkljivo. Pri določitvi ali spreminjanju dejanske rabe lahko uporabite le eno izmed šifer, navedenih v prilogi 1. S spremembo dejanske rabe dela stavbe se lahko spremeni model, po katerem je bila vrednotena vaša nepremičnina.

Pri spremembi dejanske rabe dela stavbe (z vprašalniki registra nepremičnin) morate priložiti tudi dokazilo – fotografijo – in biti pozorni na ustrezno izbiro obrazca (obrazci so dostopni na e-prostor.gov.si).

15 Delež lastništva

Če je parcela, stavba ali del stavbe v lasti več oseb, so te osebe solastniki. Za vsakega lastnika ali 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 vseh njihovih deležev 1.

Če je vsota deležev vseh solastnikov manjša ali večja od 1, se deleži lastništva izračunajo tako, da se manjkajoči oziroma presežni del razdeli med solastnike glede na njim pripadajoče deleže in da se na ta način izračunani deleži manjkajočega ali presežnega dela prištejejo oziroma odštejejo od deležev posameznih solastnikov, tako da je na novo izračunana vsota solastniških deležev enaka 100 %.

16 Naslov

Naslov je podatek o naslovu stavbe. Če lastnik nima prijavljenega prebivališča na naslovu stavbe, sta naslova prejemnika obvestila in 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 ali dela stavbe ne morete določiti ali spreminjati sami. V rednem postopku lahko na geodetski upravi predlagate določitev hišne številke za stavbo, ki naslova še nima, ali določitev naslova stanovanju oziroma poslovnemu prostoru, če naslov še ni pripisan ali je pripisan nepravilno.

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 številke delov stavb ter se lahko razlikujejo od številke delov stavbe.

Številka stanovanja ali 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 ali poslovnega prostora ni potrebna niti določena in zato na obvestilu ni prikazana.

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

Če so številke na označbi in obvestilu različne ali številka stanovanja ali poslovnega prostora ni določena in označena, se obrnite na upravnika stavbe ali predstavnika lastnikov. 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/matična številka upravnika

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

Matična številka upravnika je izpisana na računih, ki vam jih pošlje upravnik za obratovne stroške in stroške upravljanja.

19 Številka etaže

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

Številka etaže ni vedno enaka številki nadstropja.

20 Ali se stanovanje nahaja v dveh ali več

Stanovanjski prostori (sobe, kuhinja, stranišče, kopalnica ...) so lahko v dveh ali več etažah. Taka stanovanja so najpogosteje v

eno- ali dvodružinskih hišah, lahko pa tudi v blokih.

Pripadajoči tehnični prostori, ki predstavljajo svoj del v večstanovanjski stavbi, kot so garaža, klet, shramba itd., in ki so 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.

21 Lega dela stavbe v stavbi

Lega dela stavbe je določena glede na glavni vhod v stavbo in vhod v del stavbe. Če je del stavbe v več etažah, se njegova lega 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 je del stavbe 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 mansarden;
- drugo, če stanovanja ni mogoče 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.

22 Kuhinja

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

23 Kopalnica

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

24 Stranišče

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

26 Število sob

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

V število sob ne vključujte garaže, kuhinje, kopalnice in stranišča. Če je kuhinja 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 upoštevajo tudi sobe, namenjene izključno opravljanju dejavnosti.

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.

28 Leto obnove inštalacij

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

29 Površina

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.

Površino določite po navodilih *Določitev površine in uporabne površine dela stavbe*.

30 Uporabna površina

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

Uporabno površino določite po navodilih *Določitev površine in uporabne površine dela stavbe*.

31 Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju, in njihova površina

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

Za v tem odstavku navedene prostore, ki pripadajo stanovanju, je določena tudi pripadajoča površina, izražena v m² in zaokrožena na eno decimalno mesto: odprta terasa, zaprta terasa, odprti balkon, zaprti balkon, odprta loža, zaprta loža, drvarnica, kurilnica, klet, shramba, sušilnica, pralnica, garaža.

Za v nadaljevanju navedene prostore je določeno le, ali pripadajo stanovanju (brez podatka o površini):

- delavnica, prostor za shranjevanje in delo z orodjem ter opravljanje vzdrževalnih hišnih del;
- podstrešje, podstrešni prostor, ki se ne uporablja za bivanje ali opravljanje dejavnosti;
- stopnišče, prostor, v katerem so stopnice in/ali dvigalo in ki povezuje etaže;
- nedokončani prostor, prostor, ki izpolnjuje vsaj dva od teh pogojev: nima možnosti ogrevanja, nima izdelanih podov, ometi so grobi ali jih ni, napeljave niso dokončane, strop, ki meji na streho, ni dokončan;
- drugo, prostor, ki ni razvrščen k enemu od prej navedenih (npr. kolesarnica, ki ni v skupni rabi).

32 Ali se stanovanje uporablja v počitniške namene?

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

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.

35 Ali se v stanovanju opravlja dejavnost?

Opravljanje dejavnosti je podatek o tem, ali se v stanovanju ali delu stanovanja dejavnost dejansko opravlja.

Število sob za opravljanje dejavnosti je število sob, ki so v celoti ali delno namenjene opravljanju dejavnosti.

Površina, namenjena opravljanju dejavnosti, je površina v stanovanju za opravljanje dejavnosti, tudi če to ni celotna soba. Površina, namenjena opravljanju dejavnosti, je izražena v m² in zaokrožena na eno decimalno mesto.

36 Talna obloga

Talne obloge so lahko: tekstilne, navadni 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 eden od njih.

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 njih.

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.

39 Izložbeno okno

Del stavbe ima izložbeno okno, če ima zastekljen prostor, usmerjen na ulico oziroma javno površino, za prikaz predmetov ali izdelkov.

40 Vhod z ulice

Del stavbe ima vhod z ulice, če je vhod neposredno z ulice, ceste, dvorišča ali druge prometne javne površine.

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.

42 Izolacija

Del stavbe ima izolacijo, če je dodatno zvočno (npr. snemalni studio) ali toplotno izoliran (npr. hladilnica). Del stavbe je lahko brez posebnih izolacij.

43 Višina etaže

Višina etaže je razdalja od gotovih tal do stropa ali do nosilne konstrukcije, če stropa

ni. Če ima del stavbe poševen strop, se za višino etaže določi najnižja višina etaže. Višina etaže je izražena v metrih in zaokrožena na eno decimalno mesto.

44 Razdalja med nosilnimi elementi

Razdalja med nosilnimi elementi je najkrajša razdalja med njimi. Izražena je v metrih in zaokrožena na eno decimalno mesto.

45 Prostornina

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

Prostornina prostorov se izračuna kot zmnožek površine in svetle višine prostora.

46 Tip stavbe

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

47 Število etaž

Število etaž je skupno število etaž v stavbi pod in nad površjem. Etaža je del stavbe med stropoma ali med tlemi in stropom. Stavba ima vsaj 1 etažo. Kot etaža se šteje:

- vsaka medetaža razen tiste, 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 prav tako šteje kot samostojna etaža.

Etaže se štejejo 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.

48 Številka pritlične etaže

To je številka etaže, v kateri je glavni vhod v stavbo. Glavni vhod je največkrat uporabljeni vhod v stavbo. Če ima stavba samo eno etažo nad površjem, je to 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.

49 Leto izgradnje

To je leto, ko je bila stavba zgrajena (izdano uporabno dovoljenje, končan del do faze, ko se je stavba začela uporabljati ali je bila njena uporaba mogoča, končana večja prenova – po poškodovanju, ali leto zgraditve prizidka, če je ta večji od osnovne stavbe). Če je stavba evidentirana, preden je njena uporaba dejansko mogoča, je leto izgradnje leto evidentiranja stavbe. Za stavbe, za katere ni razpoložljive dokumentacije, je vpisana najverjetnejša ocenjena letnica njihove starosti.

50 Leto obnove strehe

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

51 Leto obnove fasade

To je leto, ko je obnovljena več kot polovica fasade na stavbi. Če je obnova postopna, velja letnica, ko je skupaj obnovljen pretežni del fasade.

52 Material nosilne konstrukcije

To je material okvira stavbe oziroma nosilnih zidov. Prikazan je prevladujoči material nosilne konstrukcije, ki je lahko:

- opeka, če so nosilne stene stavbe iz opeke,

- beton, železobeton, če so nosilne stene ali okvir stavbe pretežno iz betona oziroma železobetona (sem spadajo tudi betonski zidaki),
- kamen, če so nosilne stene oziroma zidovi iz kamna,
- les, če so nosilne stene ali okvir iz lesa,
- kombinacija različnih materialov, če v nosilni konstrukciji ni mogoče 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 prej ni naveden.

53 Vrsta ogrevanja

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

- daljinsko ogrevanje: stavba prejema toplotno energijo iz toplarne ali kotlarne, ki oskrbuje mesto ali neko območje;
- centralno ogrevanje: ogrevanje s centralno kurilno napravo ali lastno kotlovnico za celotno stavbo, mogoče je tudi centralno etažno ogrevanje ali centralno ogrevanje enega stanovanja;
- drugo ogrevanje: stavba je ogrevana, vendar ogrevanje ni daljinsko ali centralno, ampak se uporablja eno ali več lokalnih grelnih teles (npr. peči v posameznih sobah);
- ni ogrevanja: nikjer v stavbi ni ogrevanja.

54 Dvigalo

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

55 Vodovod

Stavba je priključena na vodovod, če je v njej priključek na vodovodno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja za vse dele stavbe.

56 Elektri

Stavba je priključena na električno omrežje, če je v njej priključek na električno omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja za vse dele stavbe.

58 Kanalizacija

Stavba je priključena na kanalizacijsko omrežje, če je v njej priključek na kanalizacijsko omrežje, ne glede na to, ali se priključek uporablja za vse dele stavbe.

59 Plin

Stavba je priključena na plinovod, če je v njej priključek na plinovodno omrežje, tudi če se priključek ne uporablja.

60 Kabelska TV

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

62 Način temeljenja

Načini temeljenja so vrste temeljev stavbe. Ti načini 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 stolpnic;
- temeljenje na pilotih, vodnjakih, če so uporabljeni piloti ali vodnjaki. Pogosto se uporablja na barjanskih tleh, kjer so stabilna tla nižje od površja;
- ni temeljenja, če stavba z nestanovanjskim delom ni temeljena (npr. lopa).

63 Tehnološki plin

Stavba ima tehnološki plin, če je v njenem nestanovanjskem delu napeljava tehnološkega plina, namenjenega tehnološkim procesom.

64 Industrijski tok

Stavba ima industrijski tok, če ima njen nestanovanjski del možnost priključitve na posebno električno napeljavo za industrijske potrebe, ki omogoča priključitev na industrijski tok napetosti 3 x 380 V ali več.

65 Komprimirani zrak

Stavba ima komprimirani zrak, če je v njenem nestanovanjskem delu napeljava za komprimirani zrak, namenjena tehnološko-mehanskim procesom. Pogosto se uporablja za prenos razsutega materiala in tekočin po ceveh ter pri nadzoru procesov s tlačnimi stikali in ventili v gradbeništvu ipd.

66 Posebna kanalizacija ali čistilna naprava

Stavba ima posebno kanalizacijo ali 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.

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 do 100 m,
- bližina ceste 1. in 2. reda do 50 m,
- bližina železnice do 75 m,
- bližina daljnovoda 110 kV do 15 m,
- bližina daljnovoda nad 110 kV do 40 m.

68 Parcele, na katerih stoji stavba

Navedeni so podatki o številki parcele ali številkah parcel, na katerih stoji stavba. Če je stavba vpisana v kataster stavb in je v zemljiškem katastru vpisano zemljišče pod njo, 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 vpisano zemljišče pod njo, 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.

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

V vseh drugih primerih je določen presek obrisa strehe stavbe s parcelami. Velikokrat je zajetih preveč parcel. Zaradi ne dovolj velike grafične natančnosti so lahko zajete tudi nepravne parcele. Pravilen podatek o parceli boste najlažje dobili iz gradbenega dovoljenja. Če ga nimate ali so se parcele spremenile, ga 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 od preseka zidov stavbe z zemljiščem. Svetujemo pa vam, da naročite vpis zemljišča pod stavbo pri geodetskem podjetju, saj se boste tako v prihodnje izognili nepravilnim podatkom.

69 Številka parcele

Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži v eni katastrski občini in ima enake stvarno-pravne pravice.

Številka parcele je njena identifikacijska oznaka. Določena je v okviru katastrske občine. Številko parcele določi geodetska uprava in je sami ne morete spreminjati.

Številko parcele morate vedno uporabljati skupaj s šifro katastrske občine:

npr. 17 53/12 pomeni številko 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 kot ulomek,

*15 pred številko parcele je zvezdica * – ti zapisi so ostali iz časov nastavitve zemljiškega katastra, ko se je uporabljala ločena oštevilčba »zemljiških« in »stavbnih« parcel. Danes * ne pomeni več »stavbne« par-

cele, temveč je le sestavni del številke. V isti katastrski občini lahko obstajata enaki številki, pri čemer 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. Izračunana je iz koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo, ali je bila v preteklosti določena na podlagi grafičnega prikaza parcele. Površine parcele sami ne morete spreminjati. Izračuna jo geodet po predpisanih postopkih zemljiškega katastra. Za spremembo ali natančnejšo določitev površine pri geodetski upravi vložite zahtevo za evidentiranje spremembe s priloženim elaboratom, 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.

Boniteta se določi parceli ali delu parcele, ki je po dejanski rabi kmetijsko ali gozdno zemljišče. Površina zemljišča z bonitetnimi točkami je enaka površini zemljišča, ki je po dejanski rabi kmetijsko ali gozdno.

Če je parcela ali del parcele po dejanski rabi uvrščen med pozidana, vodna ali neplodna zemljišča ali če je zemljišče pod stavbo, se podatek o boniteti ne izkazuje ali pa se šteje, da je boniteta teh zemljišč enaka 0.

Bonitete ne morete spremeniti sami. Lahko jo spremeni le strokovnjak kmetijske oziroma gozdarske stroke. Za spremembo vpisane bonitete parcele lahko pri geodetski upravi vložite zahtevo za spremembo bonitete s priloženim elaboratom, ki ga naročite pri geodetskem podjetju.

72 Dejanska raba

Podatek o dejanski rabi zemljišča je v zemljiškem katastru pripisan k parceli. Zemljišča so razvrščena v pet osnovnih vrst dejanske rabe: kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, pozidana zemljišča, vodna zemljišča in neplodna zemljišča. Kmetijska zemljišča pod trajnimi nasadi imajo določeno tudi podrobnejšo dejansko rabo. Parcela ima lahko eno ali več vrst dejanske rabe. Za posamezno vrsto dejanske rabe je voden tudi podatek o površini vrste dejanske rabe na parceli, izraženi v m².

Podatke o dejanski rabi geodetska uprava prevzema iz evidence dejanske rabe Ministrstva za kmetijstvo in okolje. Metodologija zajema in določitve posameznih vrst dejanske rabe ter način vzdrževanja podatkov o dejanski rabi zemljišč sta objavljena na spletnih straneh Ministrstva za kmetijstvo in okolje (<http://rkg.gov.si/GERK/>), na katerih je navedeno tudi, kako se spreminjajo podatki o dejanski rabi zemljišč. V tej metodologiji je še opisano, katera zemljišča se uvrščajo v dejansko rabo »pozidana zemljišča« – to niso samo zemljišča pod objekti.

73 Namenska raba in podatek o zemljiščih za gradnjo stavb

Podatke o namenski rabi zemljišč in o zemljiščih za gradnjo stavb geodetska uprava pridobi od občine, ki je pristojna za vodenje in določanje teh podatkov.

Te podatke lahko spremeni samo pristojna občina.

Podatek o namenski rabi zemljišča in o zemljiščih za gradnjo stavb je v registru nepremičnin pripisan k parceli.

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov. Zemljišča so glede na to razvrščena v stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča in druga zemljišča. Poleg osnovne namenske rabe je lahko določena podrobnejša namenska raba. Parcela ima lahko eno ali več vrst namenske rabe. Za posamezno vrsto namenske rabe je voden

tudi podatek o deležu površine vrste namenske rabe na parceli, izražen v m².

Zemljišča za gradnjo stavb so stavbna zemljišča, določena v občinskem prostorskem načrtu, ali stavbna zemljišča na območjih, določenih v prostorskih sestavinah dolgoročnih in srednjeročnih družbenih načrtov občin, na katerih je gradnja stavb dejansko mogoča ali dopustna in ki jih določi občina. Za posamezno stavbno parcelo je voden tudi podatek o deležu površine zemljišča za gradnjo stavb, izražen v m².

74 Odprtost zemljišča in rastiščni koeficient

Odprtost zemljišča je podatek, ki označuje dostopnost in možnost izkoriščanja gozda. Določena je s točkami, katerih vrednost je od 0 do 100. Podatek o odprtosti zemljišča pokaže, v kakšnem deležu je na posameznem gozdnem odseku (oddelku) mogoče spravilo lesa s traktorjem. Ocena odprtosti se pripravi ob obnovi 10-letnih gozdnogospodarskih načrtov gozdnogospodarskih enot vsakih deset let.

Če je parcela na več odsekih (z različno odprtostjo), je odprtost izračunana s ponderiranjem glede na delež površine. Parcelam z ocenjeno odprtostjo 50 in več je dodeljena njihova dejanska vrednost, zaokroženo navzdol na desetice. Drugim parcelam je določena vrednost 0.

Rastiščni koeficient je podatek, ki označuje mogočo proizvodno sposobnost rastišča na podlagi gozdne združbe. Določen je s točkami, katerih vrednost je od 1 do 17. Označuje plodnost gozdnega rastišča in je določen za vsako gozdno rastlinsko združbo. Zaradi rastiščne pestrosti gozdov je na enem odseku lahko več gozdnih rastlinskih združb. Vsem parcelam na odseku je pripisan podatek gozdne združbe z najnižjim rastiščnim koeficientom.

Podatek o odprtosti zemljišča in rastiščnem koeficientu se določi parceli ali delu parcele, ki je po dejanski rabi gozdno zemljišče. Če je parcela ali del parcele po dejanski rabi uvrščen med kmetijska, pozidana, vodna ali neplodna zemljišča, se podatek o odprtosti zemljišča in rastiščnem koeficientu ne izkazuje oziroma se šteje, da je enak 0.

Podatek o odprtosti zemljišča in rastiščnem koeficientu geodetska uprava pridobi od Zavoda za gozdove Slovenije, ki je pristojen za vodenje in določanje teh podatkov.

Te podatke lahko spremeni le Zavod za gozdove Slovenije. Morebitne pripombe tako pošljite na območno enoto Zavoda za gozdove Slovenije. Naslove območnih enot najdete na www.zgs.gov.si. Pripombe pošljite po elektronski pošti in v polje Zadeva vpišite »Vrednotenje nepremičnin – gozd – pripombe«.

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 vpisano 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 vpisano zemljišče pod stavbo v zemljiškem katastru, lahko stavbo s posamezne parcele zbrisate ali spremenite površino zemljišča pod stavbo.

Če stavba ni vpisana v kataster stavb, jo lahko vpišete ali izbrisate s parcele.

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

Če je za stavbo v zemljiškem katastru že vpisano zemljišče pod njo, lahko površino tega zemljišča ali povezavo med stavbo in parcelo spremenite v rednem postopku. Zahtevo za spremembo vložite na geodetski upravi in 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 drugih primerih je določen presek obrisa stavbe s parcelami. Velikokrat je zajetih preveč stavb. Zaradi ne dovolj velike grafične natančnosti so lahko zajete celo 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 navadno večji od preseka zidov stavbe z zemljiščem.

76 Uporaba

Če so deli stavb ali parcel sestavine nepremičnin, namenjenih opravljanju dejavnosti proizvodnje električne energije, izkoriščanja mineralnih surovin, pristaniške dejavnosti ali dejavnosti bencinskih servisov (model PNE, PNM, PNP ali PNB), je navedeno, kdo del stavbe ali parcelo uporablja.

77 Upravljavec

Upravljavec je organ ali pravna oseba, ki upravlja lastnino Republike Slovenije ali samoupravne lokalne skupnosti ali javno dobro.

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 da predlog za izbris upravljavca.

78 Model vrednotenja nepremičnin

Navedena sta delež in model vrednotenja, s katerim je bila ocenjena posplošena tržna

vrednost sestavine nepremičnine. Uporabljeni modeli vrednotenja so določeni v Ured-bi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 95/2011). Za izračun vrednosti nepremičnine se glede na lastnosti nepremičnine uporabi en ali več modelov vrednotenja nepremičnin. Odstotek pred kratico modela vrednotenja je delež površine sestavine nepremičnine, ki se je vrednotila s posameznim modelom. Delež modela je zaokrožen na odstotek natančno.

Vrednost je lahko določena s temi modeli vrednotenja:

- model vrednotenja za stanovanja (STA),
- model vrednotenja za hiše (HIS),
- model vrednotenja za garaže (GAR),
- model vrednotenja za lokale (PPL),
- model vrednotenja za pisarne (PPP),
- model vrednotenja za industrijske stavbe (IND),
- model vrednotenja za stavbe s težko industrijo (INP),
- model vrednotenja za zidanice (PKZ),
- model vrednotenja za kmetijske stavbe (PKO),
- model vrednotenja za stavbe za javno rabo (PNJ),
- model vrednotenja za druge stavbe (PND),
- model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb (ZGS),
- model vrednotenja za pozidana zemljišča (PSZ),
- model vrednotenja za kmetijska zemljišča (KME),
- model vrednotenja za gozdna zemljišča (GOZ),
- model vrednotenja za druga zemljišča (ZDR),
- model vrednotenja za elektrarne (PNE),
- model vrednotenja za rudnike (PNM),
- model vrednotenja za pristanišča (PNP),
- model vrednotenja za črpalke (PNB) in
- model vrednotenja za posebne nepremičnine (PPN).

Kratica MVN0 je uporabljena, kadar se vrednost posameznih delov stavb v postopku

pripisa vrednosti ne ugotavlja, ker se predvideva, da so njihove vrednosti že vključene v vrednosti preostalih delov stavb v obravnavani stavbi.

Za izračun vrednosti dela stavbe se določi in uporabi en model vrednotenja glede na dejansko rabo dela stavbe, ki je vpisana v registru nepremičnin (podatek št. 14). Za izračun vrednosti parcele pa se uporabi en ali več modelov vrednotenja glede na namensko rabo zemljišč, zemljišč za gradnjo (podatek št. 73) in dejansko rabo zemljišč (podatek št. 72), ki je vpisana v registru nepremičnin. Model vrednotenja za dele stavb in parcele se lahko določi tudi na podlagi podatka o uporabi dela stavbe ali parcele za opravljanje dejavnosti (podatek št. 76). Modelov vrednotenja neposredno ne morete spreminjati, ker so izbrani samodejno glede na vpisane podatke nepremičnin. Sprememba uporabljenega modela je mogoča le posredno – s spremembo podatkov nepremičnine, ki vplivajo na določitev modela.

79 Vrednostna raven

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

Podatka o vrednostni ravni ne morete spreminjati. Vrednostna raven izraža vpliv lokacije na vrednost nepremičnine po posameznih vrstah nepremičnin. Vpliv lokacije je določen za vsak model vrednotenja posebej. Izražen je z vrednostnimi conami in njim pripisanimi vrednostnimi ravnmi. Vrednostne cone so območja, na katerih imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi enako vrednost. Za lažjo predstavo vrednostne ravni je v vsakem modelu določena referenčna nepremičnina in njena vrednost na posamezni vrednostni ravni. Sprememba vrednosti referenčne nepremičnine med posameznimi vrednostnimi ravnmi je posledica spremenjenega vpliva lokacije na vrednost. V posameznem modelu vrednotenja

je lahko določenih več vrednostnih ravni (do 20).

Vrednostna območja – cone in vrednosti referenčnih nepremičnin so za vse modele določene v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list, št. 95/2011). Modeli vrednotenja s primeri izračunov so prikazani v *Zbirki vrednotenja nepremičnin* na spletnem naslovu:

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>.

84 Število stanovanj

Število stanovanj je skupen podatek o številu vseh stanovanj v stavbi.

85 Število poslovnih prostorov

To je skupno število vseh poslovnih prostorov v stavbi.

4 Šifrant dejanske rabe delov stavb

Stanovanje	
Model vrednotenja STA	
stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko-poslovni stavbi	1122100
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
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, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	1110000
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, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	1120000
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
Garaža	
Model vrednotenja GAR	
pokrito parkirišče Tu je mišljeno parkirno mesto v garažni hiši kot samostojni stavbi za parkiranje 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
samostojna garaža, vrstna garaža Tu je mišljena zaklenjena garaža kot samostojna stavba ali niz takih zaklenjenih garaž v enem nivoju.	1242001
nepokrito parkirišče	1242006
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

Lokal	
Model vrednotenja PPL	
bife, gostilna, kiosk, restavracija, točilnica, bar, vinotoč – če se v njem prodaja vino, drugi podobni deli stavbe (površina < 15 m ²)	1211201
bife, gostilna, kiosk, restavracija, točilnica, bar, vinotoč – če se v njem prodaja vino, 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
kiosk	1230106
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	
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, konferencam in kongresom, drugi podobni deli stavbe	1220301
banka, pošta, zavarovalnica – pisarne in poslovni prostori, namenjeni poslovanju in poslovanju s strankami	1220201
veleposlaništva in konzularna predstavništva	1220302
nestanovanjski deli stavbe, ki je neprimeren za uporabo	1200000
oskrba in nega hišnih živali	1230404
muzej, umetniška galerija, knjižnica, hramba arhivskega gradiva, drugi podobni deli stavbe	1262001
arhiv	1262002
atelje	1262003
deli stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje, vrtec, osnovna šola, srednja šola, gimnazija, jasli, deli stavbe za poklicno izobraževanje, deli stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje, drugi podobni deli stavbe	1263001
deli stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1263002
deli stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, inštitut, raziskovalni laboratorij, vremenska postaja, observatorij, drugi podobni deli stavbe	1263003
deli 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 del stavbe (zdravilišče)	1264003
veterinarska klinika	1264004
veterinarska ambulanta, sanatorij za živali, del 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	
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
letališki hanger, cestna vzdrževalna baza, remiza za lokomotive, vagone in tramvaje	1241006
industrijski del stavbe, neprimeren za uporabo	1251000
Težka industrija	
Model vrednotenja INP	
proizvodnja mavca, proizvodnja cementa, proizvodnja opeke, proizvodnja strešnikov, drugi podobni deli stavbe	1251003
pridobivanje, predelava radioaktivnih snovi	1251004
sežigalnica odpadkov	1251005
proizvodnja v kemični in petrokemični tovarni ali rafineriji	1251006
terminal za ogljikovodike, terminal za utekočinjeni zemeljski plin	1251007
koksarna, plinarna	1251008
plavž, valjarna, topilnica	1251009
rezervoarji za tekoče naftne derivate	1252001
rezervoar za nevarne tekočine	1252004
silos za druge nevarne snovi – razsuti tovor	1252005
silos za poljske pridelke – razsuti tovor	1252006
silos za suhe snovi – razsuti tovor	1252007
rezervoar za nenevarne tekočine	1252008
rezervoar za vodo	1252009
rezervoar za plin	1252010
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

farmska 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
vinotoč, če se v njem ne vrši prodaja vina, manjša žaga na kmetiji, gnojišče, zbiralnica mleka, kolnica, lopa v urbanih naseljih za shranjevanje koles, kosilnice, vrtnega orodja, hangarji na nekomercialnih letališčih (npr. športna letališča, potrebe kmetijstva)	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. prhe, 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. prhe, slačilnice, garderobe, s prostori za gledalce, npr. stojišča, tribune, balkoni, ali brez njih)	1265002
pokrit plavalni bazen	1265003
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
Druga stavba	
Model vrednotenja PND	
nadstreški na mejnih prehodih	1220102
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 drugega motornega goriva	1230303
vlečniška naprava, žičniška naprava	1241002
radijski oddajniki, televizijski oddajniki, telekomunikacijski oddajniški center, telefonska centrala, javna telefonska govornilnica, 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 in spremljajoči deli stavbe	1272201
nadstrešnica za potnike na avtobusni postaji in drugih postajališčih, javne sanitarije, drugi podobni deli stavbe	1274002
klet, kletni boks, shramba v kletni etaži, arhiv poslovnih prostorov	1274003
cestninska postaja	1274004
zaklonišče	1274005
transformator, transformatorska postaja	1274006
vodni stolp	1274007
vodno zajetje	1274008
čistilna naprava	1274009
bunker	1274010
kurilnica, kotlovnica, strojnica, prostor za klimatske naprave, toplotna postaja, prostor za elektroinstalacije, prostor za hidro postajo	1274012
tehtnica vozil	1274013
sanitarije, javne sanitarije, sanitarije v kampih in počitniških domovih	1274014
del stavbe namenjen hranjenju živil, obleke, opravljanju gospodinjski del (shramba, utiliti, garderoba)	1274015
drvarnica	1274018
sušilnica, pralnica, prostori upravnika, prostori hišnega sveta	1274019
podstrešje	1274021
pokrito vojaško in podobno strelišče	1274024
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 ipd.)	1241001
hidroelektrarna, termoelektrarna na fosilno gorivo (premog, zemeljski plin, naftni derivati ipd.), termoelektrarna na alternativno gorivo (biomasa, bioplin, deponijski plin, rastlinsko olje ipd.), 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
Model ni določen	
terasa	1274016
balkon, loža	1274017
stopnišče, hodnik	1274020
drugi prostori stanovanja	1274022

5 Določitev površine in uporabne površine dela stavbe

Površina

Površina dela stavbe je seštevek površin vseh prostorov dela stavbe (npr. površine vseh sob, stopnišč, kopalnic, poslovnih prostorov, balkonov ipd.). Nedokončani prostori ne gredo v uporabno površino, ampak samo v površino. Površina je izražena v m^2 in zaokrožena na eno decimalno mesto.

Površino določite po navodilih *Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine*. Ta dokument je objavljen na spletni strani Geodetske uprave RS (<http://www.gu.gov.si/> → Zakonodaja in dokumenti → Zakon o evidenciranju nepremičnin – ZEN → Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine).

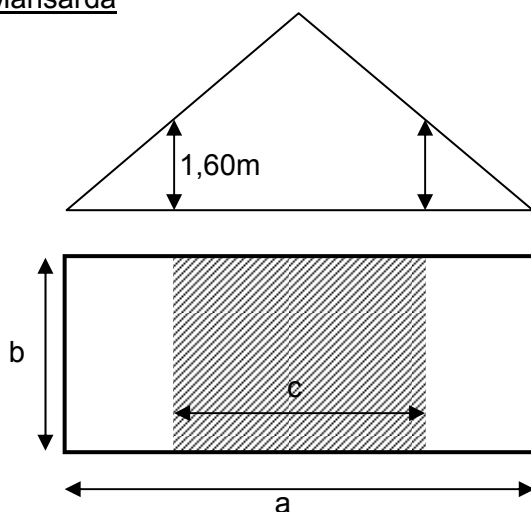
Če je podatek že vpisan v kataster stavb, ga spremenite tako, da vložite zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb. Če podatek ni vpisan v kataster stavb, ga lahko pošljete na obrazcu o delu stavbe.

Uporabna površina

Uporabna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kakor del stavbe. Površina je izražena v m^2 in zaokrožena na eno decimalno mesto. Uporabno površino določite po navodilih *Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine* (gl. Površina).

Primeri določevanja površine in uporabne površine:

Mansarda



Površina



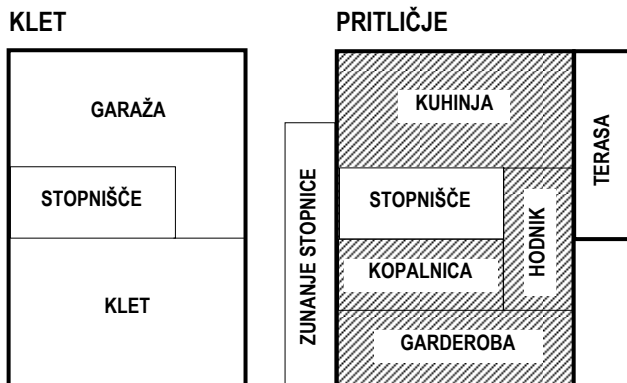
Višina stropov v mansardi ni povsod enaka. V površino štejemo celotno površino prostora v mansardi ne glede na višino stropov (a x b).

Uporabna površina



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

Stanovanjska hiša



Površina



Vključene so vse površine prostorov razen zunanjih stopnic.

Uporabna površina



Vključene so samo obarvane površine prostorov.

6 Spreminjanje podatkov o nepremičninah

Podatek	Številka podatka	Način spreminjanja podatka
PODATKI O LASTNIKU IN UPRAVLJAVCU		
Ime in priimek/firma	2	Podatek o lastniku se prevzame iz zemljiške knjige. Vpis in spremembe podatkov lastnik uredi na zemljiški knjigi. Če je nepremičnina vpisana samo v register nepremičnin ali lastnik še ni vpisan v zemljiški knjigi, lahko podatke v registru nepremičnin uredi lastnik s predložitvijo dokazil na geodetski upravi.
EMŠO/matična številka		EMŠO ali matična številka se prevzame iz zemljiške knjige ali jo sporoči lastnik.
Lastniški delež dela stavbe/parcele	15	Podatek o deležu lastništva se prevzame iz zemljiške knjige ali ga sporoči lastnik ali pa se preračuna, če prevzeti ali sporočeni delež na parceli, delu stavbe ni 1/1.
Upravljavec	77	Vpis na podlagi sklepa vlade ali odloka občine ali vpis začasnega upravljavca na predlog upravljavca.
PODATKI O NEPREMIČNINI IN POSPLOŠENI TRŽNI VREDNOSTI		
Deli stavb, ki sestavljajo nepremičnino	11, 12	Določi ali iz drugih podatkov izvede geodetska uprava.
Parcele, ki sestavljajo nepremičnino	69	
Vrednost nepremičnine	9	
Model vrednotenja	78	
Vrednost po modelu	78	
Vrednostna raven	79	
Delež modela	78	
PODATKI O PARCELI		
Parcelna številka	69	Določi ali iz drugih podatkov izvede geodetska uprava.
Stavbe, ki stojijo na parceli	75	
Površina parcele	70	Upravni postopek. Za spremembo lastnik naroči geodetsko storitev pri geodetskem podjetju.
Boniteta zemljišča	71	
Površina zemljišča pod stavbo	68	Če je v zemljiškem katastru že določeno zemljišče pod stavbo, je treba za spremembo naročiti geodetsko storitev pri geodetskem podjetju. Če zemljišče pod stavbo ni določeno ali je vpisano samo v registru nepremičnin, predlagate spremembo podatka na geodetski upravi ali z vprašalnikom REN .
Odprtost zemljišča	74	Podatek zagotovi Zavod za gozdove Slovenije. Pripombe sporočite na območno enoto Zavoda za gozdove Slovenije. Naslovi območnih enot so na e-naslovu www.zgs.gov.si . Pripombe pošljite po elektronski pošti, pri čemer v polje Zadeva vpišete »Vrednotenje nepremičnin – gozd – pripombe«.
Rastiščni koeficient	74	

Podatek	Številka podatka	Način spreminjanja podatka
Dejanska raba zemljišča	72	Podatek je prevzet od Ministrstva za kmetijstvo in okolje. Predlog za spremembo sporočite Ministrstvu za kmetijstvo in okolje ustno, pisno po navadni pošti ali elektronsko na naslov raba.mko@gov.si . V predlogu navedite svoje ime, priimek ali naziv in naslov, lokacijo zemljišč in razlog za spremembo. Če so lokacijski podatki zemljiškega katastra nepravilni, naročite izboljšavo zemljiškokatastrskega načrta pri geodetskem podjetju.
Delež površine dejanske rabe zemljišča	72	
Namenska raba	73	Podatek je prevzet od občin. Predlog za spremembo podatkov sporočite na občino.
Delež površine namenske rabe	73	
Zemljišče za gradnjo	73	
Delež površine zemljišča za gradnjo		
PODATKI O STAVBI / DELU STAVBE		
Katastrska občina	10	Določi ali iz drugih podatkov izvede geodetska uprava.
Številka stavbe	11	
Številka dela stavbe	12	
Naslov	16	
Naslov dela stavbe	16	
Število stanovanj	84	
Število poslovnih prostorov	85	
Vplivno območje	67	
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	17	Podatek zagotovi upravnik ali predstavnik lastnikov. Spremembe zahtevajte od upravnika.
Parcele, na katerih stoji stavba	68	Če je del stavbe vpisan v kataster stavb, naročite spremembo pri geodetskem podjetju ali projektantu. Če del stavbe ni vpisan v kataster stavb, predlagajte spremembo z vprašalnikom REN .
Površina dela stavbe	29	Če je del stavbe vpisan v kataster stavb, naročite spremembo pri geodetskem podjetju ali projektantu. Če del stavbe ni vpisan v kataster stavb, predlagajte spremembo z vprašalnikom REN , ki mu mora biti priložena skica prostorov z vpisanimi površinami.
Uporabna površina	30	Če je del stavbe vpisan v kataster stavb, naročite spremembo pri geodetskem podjetju ali projektantu ali pa jo sami predlagajte na geodetski upravi z obrazcem K-5. Če del stavbe ni vpisan v kataster stavb, predlagajte spremembo z vprašalnikom REN , ki mu mora biti priložena skica prostorov z vpisanimi površinami.
Dejanska raba dela stavbe	14	Če je del stavbe vpisan v kataster stavb, naročite spremembo pri geodetskem podjetju ali projektantu ali pa jo sami predlagajte na geodetski upravi z obrazcem K-6 in z obvezno priloženo fotografijo, ki dokazuje uporabo dela stavbe. Če del stavbe ni vpisan v kataster stavb, predlagajte

Podatek	Številka podatka	Način spreminjanja podatka
		spremembo z vprašalnikom REN in z obvezno priloženo fotografijo, ki dokazuje uporabo dela stavbe.
Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju	31	Če je del stavbe vpisan v kataster stavb, naročite spremembo pri geodetskem podjetju ali projektantu ali pa jo sami predlagajte na geodetski upravi z obrazcem K-5.
Površina prostora	31	
Številka etaže	19	
Številka pritlične etaže	48	
Število etaž	47	Če del stavbe ni vpisan v kataster stavb, predlagajte spremembo z vprašalnikom REN ali po spletnem programu.
Upravnik	18	Podatek spremenite z vprašalnikom registra nepremičnin ali s spletno aplikacijo.
Legla dela stavbe v stavbi	21	
Dve ali več etaž	20	
Dvigalo	54	
Elektrika	56	
Industrijski tok	64	
Izložbeno okno	39	
Izolacija	42	
Kabelska TV	60	
Kanalizacija	58	
Klima	41	
Komprimirani zrak	65	
Kopalnica	23	
Kuhinja	22	
Leto izgradnje stavbe	49	
Leto obnove fasade	51	
Leto obnove instalacij	28	
Leto obnove oken	27	
Leto obnove strehe	50	
Obdelava stropa	38	
Opravljanje dejavnosti	35	
Površina, namenjena za opravljanje dejavnosti	35	
Parkirni prostor	34	
Plin	59	
Počitniški namen stanovanja	32	
Posebna kanalizacija ali čistilna naprava	66	
Prostornina	45	
Razdalja med nosilnimi elementi	44	
Stenske obloge	37	
Stranišče	24	
Številka nadstropja	21	
Material nosilne konstrukcije	52	
Način temeljenja	62	
Število parkirnih mest	34	

Podatek	Številka podatka	Način spreminjanja podatka
Število sob	26	Podatek spremenite z vprašalnikom registra nepremičnin ali s spletnim programom.
Število sob za opravljanje dejavnosti	35	
Talne obloge	36	
Tehnološki plin	63	
Tip stavbe	46	
Vhod iz ulice	40	
Višina etaže	43	
Vodovod	55	
Vrsta ogrevanja	53	
PODATKI O NEPREMIČNINAH ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI proizvodnje električne energije, izkoriščanja mineralnih surovin, pristaniške ali letališke dejavnosti, dejavnosti bencinskih servisov		
Vrednost nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti		Določi ali iz drugih podatkov izvede geodetska uprava.
Identifikacijska oznaka nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti		Spremembe podatkov o osebah, ki opravljajo dejavnost, in o nepremičninah, ki se uporabljajo za opravljanje dejavnosti, sporoči oseba, ki opravlja dejavnost, po elektronski pošti pos.umvn@gov.si ali po navadni pošti na naslov Geodetska uprava RS, »posebne nepremičnine«, Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana.
Parcele, ki pripadajo nepremičnini, namenjeni opravljanju dejavnosti		
Naziv nepremičnine, namenjene opravljanju dejavnosti	76	
Delež parcele, namenjen opravljanju dejavnosti		
Deli stavb, namenjeni opravljanju dejavnosti		
Izkoriščene mineralne surovine		
Doba izkoriščanja mineralnih surovin		
Električna moč		
Prihodki pristaniške dejavnosti		
Število privezov pristanišča		
Prodani naftni derivati		
Proizvedena električna energija		
Toplotna moč		
Vrsta pogona		
Vrsta pristanišča		
Stroški pristaniške dejavnosti		