

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Požun, T., 2015. Analiza podatkovnega modela in podatkov registra nepremičnin. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Lisec, A., somentor Ferlan, M.): 67 str.

Datum arhiviranja: 02-06-2015

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Požun, T., 2015. Analiza podatkovnega modela in podatkov registra nepremičnin. Master Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Lisec, A., co-supervisor Ferlan, M.): 67 p.

Archiving Date: 02-06-2015

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**MAGISTRSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM DRUGE STOPNJE
GEODEZIJA IN
GEOINFORMATIKA**

Kandidatka:

TOJA POŽUN

**ANALIZA PODATKOVNEGA MODELA IN PODATKOV
REGISTRA NEPREMIČNIN**

Magistrsko delo št.: 2/II.GIG

**THE ANALYSIS OF DATA MODEL AND REAL
PROPERTY REGISTRY DATA**

Graduation – Master Thesis No.: 2/II.GIG

Mentorica:

izr. prof. dr. Anka Lisec

Predsednik komisije:

prof. dr. Bojan Stopar

Somentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 23. 04. 2015

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisana Toja Požun izjavljam, da sem avtorica magistrske naloge z naslovom Analiza podatkovnega modela in podatkov registra nepremičnin.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 16. 4. 2015

Toja Požun

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.21:528.48(497.4)(043.3)
Avtor:	Toja Požun, dipl. inž.
Mentor:	izr. prof. dr. Anka Liseč
Somentor:	viš. pred. dr. Miran Ferlan
Naslov:	Analiza podatkovnega modela in podatkov registra nepremičnin
Tip dokumenta:	Magistrsko delo
Obseg in oprema:	67 str., 10 pregl., 20 sl., 7 enačb, 3 pril.
Glavne besede:	kataster stavb, register nepremičnin, množično vrednotenje nepremičnin, modeli množičnega vrednotenja, podatkovni model

Izvodček

Magistrsko delo v začetnem delu podaja pregled vzpostavitve katastra stavb in registra nepremičnin v Sloveniji. Pregledu dejavnosti na področju vzpostavitve teh dveh evidenc sledi predstavitev aktualnega podatkovnega modela registra nepremičnin (REN). Poseben poudarek naloge je na analizi podatkovnega modela REN in na proučevanju podatkov, ki so potrebni za posamezne modele množičnega ocenjevanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Podrobneje je predstavljen način spreminjanja podatkov v REN. Za izbrane modele množičnega vrednotenja, t. j. za stanovanja, hiše, lokale in pisarne, so opisani koraki izračuna vrednosti in prikazane enačbe, po katerih izračunamo posplošeno tržno vrednost. V praktičnem delu naloge je opisan podatkovni model REN, vključno z grafično predstavitvijo povezav med posameznimi odvisnimi tabelami podatkovne zbirke. Na izbranih študijskih primerih so predstavljeni primeri napak v REN. Za izbrane primere je predstavljena sprememba podatkov z elaboratom (za katastrski vpis) in s poenostavljenim načinom vpisa. V sklepnem delu podajamo ugotovitve o popolnosti podatkovne zbirke REN ter nekaj predlogov, kako kakovost podatkov o nepremičninah izboljšati.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.21:528.48(497.4)(043.3)
Autor: Toja Požun, B. Sc.
Supervisor: Assoc. Prof. Anka Lisec , Ph. D.
Co - advisor: Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph. D.
Title: The analysis of data model and real property registry data
Document type: M. Sc. Thesis
Notes: 67 p., 10 tab., 20 fig., 7 eq., 3 ann.
Key words: building cadastre, real property registry data, real property mass valuation, mass valuation models, data model

Abstract

In the beginning of the master's thesis, an overview of the set up of the buildings cadastre and real estate land register in Slovenia is given. The overall view of the activities in the set-up field of these two registers is followed by the presentation of the actual data model of the real estate register (REN). The thesis especially emphasises the analysis of the data model REN and the studies of the data needed for individual models of mass assessment of general market value of real estate. The manner of data changes in REN is presented in more detail. The steps of value calculations are described for the chosen models of mass assessment i.e. apartments, houses, premises and offices and the equations used to calculate the general market value are given. The practical part of the thesis contains the description of the data model REN including the graphic presentation of the connections between the individual dependent tables of the data collection. Study examples have been chosen to show examples of mistakes in REN. Data changes with the study report (for cadastre registration record) are presented for the chosen examples accompanied by the simplified manner of registration record. In the conclusion, the findings on the imperfection of the data collection REN are given together with suggestions how to improve the quality of real estate data.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici Anki Liseč in somentorju Miranu Ferlanu za podporo in pomoč pri pisanju magistrskega dela.

Hvala sodelavcem in družini za podporo.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
1.1	Namen naloge in hipotezi	2
1.2	Metode in viri podatkov.....	3
1.3	Struktura naloge.....	3
2	ZGODOVINA KATASTRA STAVB.....	5
2.1	Projekt LREST – Vzpostavitev katastra stavb.....	6
2.1.1	Vhodni podatki projekta LREST	7
2.1.2	Metodologija vzpostavitve katastra stavb v okviru projekta LREST.....	8
2.1.3	Kontrola kakovosti pri projektu LREST.....	10
2.2	Popis nepremičnin.....	10
2.3	Vzpostavitev registra nepremičnin	12
2.3.1	Kakovost podatkov vodenih v Registru nepremičnin.....	14
2.4	REN v podporo novemu davku na nepremičnine.....	16
3	MODELI VREDNOTENJA IN PODATKI REGISTRA NEPREMIČNIN	17
3.1	REN in podatki za množično vrednotenje nepremičnin	17
3.2	Modeli in podatki, ki se uporabljajo za izračun vrednosti nepremičnin.....	19
3.2.1	Model vrednotenja za stanovanja (STA)	19
3.2.2	Model vrednotenja za hiše (HIS)	20
3.2.3	Model vrednotenja za lokale (PPL)	22
3.2.4	Model vrednotenja za pisarne (PPP).....	23
3.3	Koraki izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine	24
3.4	Analiza podatkovnega modela REN.....	25

4	VZDRŽEVANJE PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN.....	29
4.1	Spreminjanje podatkov z REN vprašalniki	31
4.2	Vpis stavbe v kataster stavb	32
4.2.1	Postopek vpisa stavbe v kataster stavb.....	33
4.2.2	Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb	34
4.2.3	Elaborat za spremembo podatkov katastra stavb	35
4.3	Poenostavljen način spreminjanja podatkov	36
5	REZULTATI	39
5.1	Podatki registra nepremičnin, ki so vključeni v model vrednotenja	39
5.2	Analiza podatkovnega modela REN	42
5.2.1	Opis podatkovnega modela REN	43
5.2.2	UML razredni diagram podatkovnega modela REN.....	44
5.3	Analiza sprememb podatkov, ki so uporabljeni v izbranih modelih vrednotenja	48
5.4	Študija primerov napak v REN	50
5.5	Razprava.....	60
6	ZAKLJUČEK	63
	VIRI	65

KAZALO SLIK

Slika 1: Fotogrametrično zajeti obrisi stavb (Kupic in Pogorelčnik, 2004: str 8).	7
Slika 2: Viri podatkov REN – podatki javnih in drugih evidenc (Geodetska uprava RS, 2013: str. 4).	13
Slika 3: Primer vrednostnih ravni in cone (http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html)	18
Slika 4: Pripis posplošene tržne vrednosti nepremičnine (Peklaj, 2009: str 12).....	19
Slika 5: Vzdrževanje podatkov REN (Geodetska uprava RS, 2013: str 7).	29
Slika 6: Diagram spreminjanja podatkov registra nepremičnin	37
Slika 7: Podatki o stavbi, ki se uporabijo za izračun posplošene tržne vrednosti po modelu za hiše (Geodetska uprava RS).	42
Slika 8: Vrste povezav med entitetami kot smo jih uporabili v naši nalogi (Šumrada, 2005: str.18).	44
Slika 9: Povezava med tabelama <i>NEPREMICNINE 14</i> in <i>NEP ENOTE 14</i> (Geodetska uprava RS).	47
Slika 10: Povezava med tabelama <i>RABA PARCELE 14</i> in <i>MODELI PARC 14</i> (Geodetska uprava RS).	48
Slika 11: Izpolnjen obrazec <i>Trgovska in druga raba</i>	52
Slika 12: Skica prostorov s površinami.	53
Slika 13: Podatki o stavbi (Geodetska uprava RS).	56
Slika 14: Podatki o delu stavbe 1 – del 1 (Geodetska uprava RS).	56
Slika 15: Podatki o delu stavbe 1 - del 2 (Geodetska uprava RS).	57
Slika 16: Podatki o delu stavbe 2 (Geodetska uprava RS).	57
Slika 17: Izpolnjen obrazec <i>Trgovska in druga storitvena raba</i> za del stavbe 1.	58
Slika 18: Izpolnjen obrazec <i>Druga raba</i> za del stavbe 2.	58
Slika 19: Prerez stavbe iz <i>obrazca K-2</i>	59
Slika 20: Tloris stavbe iz <i>obrazca K-2</i>	59
Slika 21: Tloris etaže iz <i>obrazca K-3</i>	60

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Spremembe zapisov v REN v obdobju med 2. 7. 2012 in 20. 10. 2014 (Lisec in sod., 2014).....	26
Preglednica 2: Način spreminjanja podatkov, ki se zbirajo v REN (Geodetska uprava RS, 2014).	30
Preglednica 3: Pregled nad opisnimi podatki (atributi), ki se za stavbo zbirajo in hranijo v REN, ter opisnimi podatki, ki so vključeni v ,model množičnega vrednotenja za stanovanja in hiše.....	40
Preglednica 4: Šifrant tabele <i>MODELI DELI STAVB</i> (Lisec in sod., 2014).	43
Preglednica 5: Število sprememb podatkov, ki vplivajo na posplošeno tržno vrednost nepremičnin za izbrane modele vrednotenja, v obdobju med 1. 1. 2014 in 30. 10. 2014 (Lisec in sod., 2014).....	49
Preglednica 6: Število sprememb podatkov, ki ne vplivajo na posplošeno tržno vrednost nepremičnin za izbrane modele vrednotenja, v obdobju med 1. 1. 2014 in 30. 10. 2014 (Lisec in sod., 2014).....	49
Preglednica 7: Podatki o delu stavbe - uporabna površina v kvadratnih metrih.	52
Preglednica 8: Seznam prostorov dela stavbe s površinami.....	53
Preglednica 9: Podatki o stavbi iz obrazca K-4.....	59
Preglednica 10: Podatki o površini prostorov iz obrazca K-5.	60

»Ta stran je namenoma prazna«.

1 UVOD

Veliko prelomnico na področju evidentiranja nepremičnin v Sloveniji je predstavljala vzpostavitev evidence katastra stavb, ki je dobila pravni temelj z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, Uradni list RS št. 52/2000). Pred tem smo imeli v Sloveniji dve temeljni evidenci o nepremičninah in stvarno pravnih pravicah – zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Podatki o stavbah in delih stavb so bili do tedaj shranjeni v različnih listinah, sistematično pa se ti podatki niso zbirali in shranjevali. Stavbe so bile evidentirane v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi preko rabe dela zemljiške parcele (obris zemljišča pod stavbo), toda tudi v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi so bili ti podatki nepopolni in pogosto zastareli.

S katastrom stavb smo v Sloveniji vzpostavili novo uradno evidenco o stavbah in delih stavb, ki je postala poleg zemljiškega katastra temelj za urejeno in sistemsko uradno varovanje lastninske pravice na stavbah in delih stavb, pa tudi temelj za vrednotenje nepremičnih ter podpora pri izdajanju hipotek in drugih zastavnih pravic. Evidenca je skupaj z zemljiško knjigo prispevala k boljši ureditvi poslovanja z nepremičninami, prispevala je tudi k preglednosti in razvoju nepremičninskega trga. Kljub temu, da je bilo ob vzpostavitvi katastra stavb predvideno, da bosta zemljiški kataster in kataster stavb temeljni in uradni evidenci o nepremičninah v Sloveniji tudi za namene množičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, je že v letu 2006 Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS št. 47/2006) uvedel novo podatkovno zbirko o nepremičninah, to je Register nepremičnin (v nadaljevanju REN). REN je v Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), določen kot *»večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi«*. Namen nove podatkovne zbirke je bil vzpostaviti večnamensko zbirko podatkov o nepremičninah, ki bi ponujala podatke za širok krog uporabnikov podatkov, za različne državne in lokalne namene, namene lastnikov, investitorjev in drugih uporabnikov. Z vzpostavitvijo večnamenske zbirke podatkov o nepremičninah se je načrtovalo izboljšati kakovosti obstoječih podatkov o nepremičninah in omogočiti, da bi se podatki o nepremičninah uporabili med drugim za namene prostorskega razvoja, davčne politike in za izvajanje statističnih opazovanj. Zaradi slednjih se v registru zbirajo in hranijo tudi podatki, ki se ne uporabljajo za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine po trenutno veljavnih modelih vrednotenja.

REN so vzpostavili in ga danes vzdržujejo na temelju podatkov obstoječih uradnih evidenc (zemljiški kataster, zemljiška knjiga, kataster stavb, centralni register prebivalstva in druge uradne evidence), ki niso popolne in ne odražajo vedno dejanskih lastnosti nepremičnin – dejanskega stanja. Na to težavo je opozarjal že Mivšek in sod. (2006), ki je analiziral popolnost in kakovost podatkov katastra stavb. Za

namen izboljšanja popolnosti podatkov o nepremičninah v uradnih nepremičninskih podatkovnih zbirkah se je leta 2006 začel izvajati popis nepremičnin. Rezultati popisa so podatki različne kakovosti in zanesljivosti, na kar opozarja tudi Lisec in sod. (2014 in 2015). Računsko sodišče RS je po vzpostavitvi in pregledu izvajanja dejavnosti Geodetske uprave RS v okviru vzpostavitve REN in popisa nepremičnin v obdobju od 1. 1. 2006 do 9. 12. 2010 ugotovilo, da so podatki o nepremičninah v obstoječih evidencah ter podatki, ki so bili pridobljeni s popisom nepremičnin, vprašljive kakovosti (Računsko sodišče, 2011).

K posodabljanju podatkov v REN je pripomoglo nadalje Obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin v letu 2010 in 2014, vendar je treba opozoriti, da so lahko lastniki ali uporabniki pomotoma ali namerno posredovali napačne podatke, ki ne odražajo dejanskega stanja v naravi. Zaradi Zakona o davku na nepremičnine iz leta 2013 (Uradni list RS št. 101/2013), ki je bil razveljavljen v začetku leta 2014, je prav tako vprašljiva kakovost spremenjenih podatkov o nepremičninah v REN, saj so nekaterim lastnikom in uporabnikom spremembe prinašale finančno korist. Geodetska uprava RS je sicer oblikovala nabor nadzornih mehanizmov in v letih od 2011–2014 odpravila številne napake in pomanjkljivosti v REN, vendar pa Lisec in sod. (2014 in 2015) opozarjajo, da podatkovna zbirka REN še vedno ni popolna in kakovostna, zato je treba pazljivo uporabljati podatke te podatkovne zbirke.

1.1 Namen naloge in hipotezi

Namen naloge je analizirati in predstaviti zgodovino vzpostavitve katastra stavb in podatkovne zbirke o nepremičninah REN. Z analizo razvoja teh dveh evidenc želimo ugotoviti, kakšna je kakovost podatkov z vidika popolnosti podatkov. Zanima nas predvsem, kateri podatki so se v REN najbolj spreminjali ob napovedi nepremičninskega davka.

Domnevamo, da »so se v omenjenem obdobju najbolj spreminjali opisni podatki, ki znatno vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnine.«

Druga domneva se nanaša na popolnost podatkovne zbirke REN, kjer domnevamo, »da podatki registra nepremičnin niso popolni in da so nepopolni predvsem tisti zapisi atributov, ki niso vključeni v model množičnega določevanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin.«

Pri raziskavi smo se omejili na podatke, ki so ključni za izračun vrednosti nepremičnine po modelu vrednotenja za stanovanja, hiše, lokale in pisarne.

1.2 Metode in viri podatkov

V prvem delu naloge je uporabljena opisna – deskriptivna metoda, s katero je podrobneje predstavljeno ozadje nastanka REN, njegovo vzdrževanje in modeli vrednotenja nepremičnin za stanovanja, hiše, lokale in pisarne. Pri tem smo proučili objavljene članke, zakone s področja evidentiranja nepremičnin in množičnega vrednotenja nepremičnin ter druge diplomske naloge s sorodnimi temami.

V drugem delu naloge je grafično prikazan podatkovni model REN, ki smo ga pridobili od Geodetske uprave RS. Izdelan je diagram razredov v standardnem jeziku UML (angl. *Unified Modelling Language*) s povezavami med odvisnimi tabelami. Analizirani so opisni podatki, ki se za nepremičnine zbirajo in hranijo v REN, ter podatki, ki jih uporabljamo za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Izdelali smo tabelarni prikaz za boljšo ponazoritev rezultatov. Za izbrane skupine nepremičnin (stanovanja, hiše, lokale in pisarne) je izvedena analiza sprememb podatkov o nepremičninah v REN ob napovedi nepremičninskega davka konec leta 2013 do razveljavitve zakona, ki je uvajal nov nepremičninski davek, v letu 2014. Analiza se osredotoča na podatke, ki so ključni za izračun vrednosti izbranih skupin nepremičnin.

V samem zaključku praktičnega dela naloge smo izvedli študiji primerov napak v REN. Primeri prikazujejo napake, s katerimi sem se srečala med delom v geodetskem podjetju in zajemajo obdobje od napovedi nepremičninskega davka do razveljavitve zakona, ki je nepremičninski davek uvajal. Primeri zajemajo nepremičnine, katerih posplošena tržna vrednost je določena po modelih za stanovanja, hiše, lokale in pisarne. Za dve nepremičnini so prikazane tudi spremembe podatkov (z vprašalniki REN, poenostavljenim načinom in elaboratom ponovnega vpisa stavbe v kataster stavb), ki so napačni.

1.3 Struktura naloge

Magistrska naloga je razdeljena na 6 poglavij. Uvodnemu delu, v katerem je predstavljen namen naloge, sledi predstavitev razvoja katastra stavb in REN-a. Opisan je projekt LREST, katerega osnovna ideja je bila vzpostavitev »registrskih podatkov« o stavbah in delih stavb (opomba: termin »registrski podatek« je v dokumentaciji Geodetske uprave RS nekoliko neupravičeno uporabljen, saj je v sistemu zemljiške administracije »register« sopomenka za pravno veljavno, uradno evidenco, kar za te podatke ne moremo trditi – glej tudi Lisec in sod. (2014)).

V tretjem poglavju smo opisali modele vrednotenja nepremičnin. Podrobneje so predstavljeni štirje modeli, s katerimi izračunamo posplošeno tržno vrednost za stanovanja, hiše, lokale in pisarne. Za vsak model so prikazane enačbe, po katerih izračunamo vrednost nepremičnine, in koraki izračuna. Posebej smo proučili, kateri podatki REN so vključeni v posamezni model vrednotenja nepremičnin. V tem delu smo nadalje povzeli rezultate analize zapisov podatkov REN in spremembe atributov v REN med obdobjem 2. 7. 2012 in 20. 10. 2014, in sicer po poročilu Lisec in sod. (2014).

V četrtem poglavju so predstavljeni postopki vzdrževanja podatkov v podatkovni zbirki REN, ki so povzeti po Metodologiji vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin (2013). Podatke o stavbah in delih stavb, ki se zbirajo in hranijo v katastru stavb in REN ter se uporabljajo za izračun vrednosti nepremičnin, lahko spreminjamo na tri načine (sprememba z vprašalniki REN, izdelava elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ali sprememba s poenostavljenim načinom). Načini spreminjanja podatkov so prikazani tudi grafično z diagramom.

Peto poglavje je namenjeno predstavitvi rezultatov praktičnih analiz, ki smo jih izvedli v okviru te naloge. V prvem delu je opisan podatkovni model REN, v prilogi B je podan šifrant evidence. Izdelan je UML-diagram povezav med odvisnimi tabelami podatkovnega modela REN. V drugem delu so predstavljeni rezultati analize opisnih podatkov, ki so v REN in so vključeni v modele za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Za boljšo predstavbo so v prilogi A priložene izdelane preglednice. Sledi analiza spreminjanja podatkov REN ob napovedi nepremičninskega davka. V zadnjem delu so opisani primeri napak v registru, s katerimi sem se srečala pri delu v geodetskem podjetju, v obdobju med sprejetjem Zakona o davku na nepremičnine (2013) in kasnejšo razveljavitvijo tega zakona. Za dva primera so prikazane spremembe podatkov z vprašalnikom REN, s poenostavljenim načinom in z elaboratom ponovnega vpisa stavbe v kataster stavb. Sledi razprava.

V zaključku podajamo povzetek vsebine naloge, ključne ugotovitve in predloge za izboljšanje kakovosti podatkovne zbirke REN.

2 ZGODOVINA KATASTRA STAVB

V Sloveniji sta več desetletji zemljiški kataster in zemljiška knjiga predstavljala temeljni evidenci o zemljiščih oziroma nepremičninah. Predvsem zaradi pomanjkljivih podatkov o stavbah in delih stavb v tedanjih temeljnih evidencah so se sredi 90. let preteklega stoletja začele dejavnosti za oblikovanje rešitve, ki bi omogočala evidentiranje stavb in delov stavb v okviru temeljnih nepremičninskih evidenc. K vzpostavitvi katastra stavb so botrovale zahteve za enotno vodenje podatkov o nepremičninah in njihovih delih, zahteve za urejen promet z nepremičninami in za zagotavljanje pravne varnosti nosilcem pravic na nepremičninah, potrebe za vrednotenje nepremičnin in za z njim povezano obdavčitev nepremičnin. Vzpostavitev katastra stavb je leta 2000 zakonsko omogočil Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000). Zakon je obsegal vsebine o vzpostavitvi, vodenju in vzdrževanju zemljiškega katastra ter katastra stavb. Po ZENDMPE (2000) so se v katastru stavb evidentirali podatki o stavbah in o delih stavb (Ferlan, 2005).

Pretekle zakonske podlage katastra stavb so bile Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000), Stanovanjski zakon (Uradni list RS št. 18/1991), Stanovanjski zakon (Uradni list RS št. 69/2003), Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS št. 87/2002) in Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavb v zemljiško knjigo (Uradni list RS št. 89/1999). Ta zakonodaja je bila sprejeta v različnih časovnih obdobjih, zato se pri pregledu podatkov katastra stavb srečujemo z različnimi definicijami in različnimi načini evidentiranja stavb. ZENDMPE (2000) je definiral in opredelil kataster stavb v devetih členih. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) odpravlja težave, pri katerih predhodni zakon ni bil usklajen z drugimi zakoni na področju prostorske zakonodaje. V ZEN (2006) je kataster stavb opredeljen v 25-ih členih, med drugim so določeni postopki evidentiranja zemljišča pod stavbo, vpisa stavbe v kataster stavb, postopki za vpis sprememb v kataster stavb, opredeljen je tudi register nepremičnin (Zmrzlikar, 2014).

V katastru stavb so se po zakonodaji iz leta 2000 predvideli podatki o stavbah in delih stavb, v evidenci pa so se zbirali in hranili tudi podatki o povezavi z registrom prostorskih enot (RPE), zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. Podatki o stavbah in delih stavb se od vzpostavitve katastra stavb zbirajo in hranijo v centralni podatkovni zbirki katastra stavb, ki je povezana z registrom prostorskih enot in zemljiškim katastrom (Grilc in sod., 2003). Za vzpostavitev katastra stavb je bilo izvedenih več dejavnosti med letoma 2000 in 2004:

- fotogrametrični zajem obrisov streh stavb,
- pilotski projekt vzpostavitve katastra stavb – »registrskih podatkov«, in
- projekt obveščanja verjetnih lastnikov o podatkih zbranih v katastru stavb.

Po ZEN (2006) je stavba objekt, v katerega lahko vstopimo, je namenjen stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti in ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Stavba ima lahko enega ali več delov. Posamezni del je prostor ali skupina prostorov, ki se lahko samostojno urejajo. Če ima stavba določene skupne dele, se le-ti evidentirajo. Evidenca katastra stavb je sestavljena iz zadnjih vpisanih podatkov o stavbah in delih stavb ter iz zbirke listin. Zbirke listin predstavljajo elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi, načrti in podatki, ki so bili navedeni pred zadnjimi vpisanimi podatki (ZEN, 2006). Katastrski podatki se vpisujejo z elaborati za vpis podatkov v kataster stavb in so skupaj s podatki zemljiškega katastra osnova za vpis pravic na stavbah in delih stavb v zemljiško knjigo. Postopki vpisa v kataster stavb so podrobneje opisani v naslednjem poglavju.

Kataster stavb vzpostavi, vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS. V kataster stavb se vpisujejo naslednji podatki (ZEN, 2006):

- identifikacijska oznaka,
- lastnik,
- upravljavec, če je lastnik država,
- lega, površina in oblika,
- dejanska raba,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora.

V nadaljevanju na kratko podajamo razvoj in vzpostavitev katastra stavb ter registra nepremičnin – REN v Sloveniji.

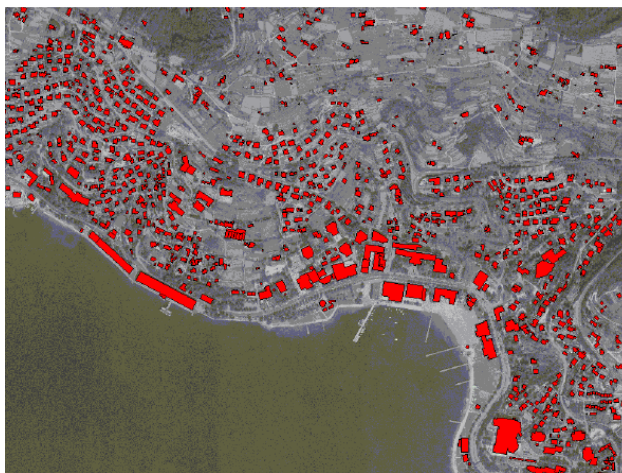
2.1 Projekt LREST – Vzpostavitev katastra stavb

V prvi fazi vzpostavitve katastra stavb so na Geodetski upravi RS izvajali identifikacijo stavb in fotogrametričen zajem obrisov ter višin stavb v okviru mednarodnega projekta Posodobitev evidentiranja nepremičnin (PEN). Geodetska uprava RS je že leta 1998 začela s projektom fotogrametričnega zajema stavb, v okviru projekta PEN pa so se v letih od 2000 do 2002 fotogrametrično zajeli obrisi streh stavb na celotnem območju države (Lisec in sod., 2015). Drugi korak vzpostavitve katastra stavb je bil projekt Vzpostavitve katastra stavb – registrskih podatkov (LREST). Projekt sta izvajali podjetji CRC SOGEMA in LUZ d.d. ter štirje podizvajalci – Digi data d.o.o., Geodetski zavod Celje d.o.o., Igea d.o.o. in Monolit d.o.o. Projekt se je izvajal med novembrom 2002 in aprilom 2004 (Grilc in sod., 2003).

Osnovna ideja projekta LREST je bila vzpostavitev podatkov o stavbah in delih stavb v Sloveniji na temelju podatkov različnih obstoječih evidenc. Geodetska uprava RS je že imela grafične podatke o stavbah, ki jih je dobila kot rezultat fotogrametričnega zajema obrisov stavb. Poleg grafičnih podatkov je bilo potrebno iz javnih dostopnih evidenc pridobiti še opisne podatke stavb. Kot enega izmed najpomembnejših virov podatkov so želeli uporabiti podatke popisa prebivalstva Slovenije iz leta 2002, vendar so bili ti za projekt nedostopni. Projekt vzpostavitve katastra stavb zaradi finančnih omejitev ni predvideval veliko terenskega dela, terenski ogledi so bili predvideni le za nekatere poslovne, industrijske in druge kompleksne stavbe. Zaradi prepovedi uporabe podatkov popisa prebivalstva iz leta 2002, so izvajalci projekta delo organizirali preko terenskih pisarn in tudi na temelju terenskega dela pridobili podatke o stavbah in delih stavb. Izvajanje terenskega dela so razdelili na centralni del v Ljubljani ter na lokalni del, ki je potekal v 12 terenskih pisarnah po celotni Sloveniji. Terenske pisarne so imele vzpostavljeno računalniško omrežje, ki je omogočalo delo več ljudem ter povezavo s centralnim računalnikom v Ljubljani. Zaradi velikega števila izvajalcev hkrati, so vzpostavili sistem projektnega portala za skladiščenje pomembnih dokumentov in tehničnih navodil, saj je bila za dobro izvedbo projekta zelo pomembna obveščенost. Portal je služil kot baza vprašanj in odgovorov, ki so ga videli vsi sodelujoči na projektu (Grilc in sod., 2003).

2.1.1 Vhodni podatki projekta LREST

Kot smo že omenili, so na Geodetski upravi RS želeli s projektom LREST ustvariti podatkovno zbirko o stavbah, kjer so podatke pridobivali iz različnih javno dostopnih evidenc. S fotogrametričnim zajemom obrisov streh stavb (slika 1) so pridobili vhodne grafične podatke kot so lega stavbe, oblika stavbe, temelj za povezavo z registrom prostorskih enot (hišna številka, če obstaja), temelj za povezavo z zemljiškim katastrom (parcelna številka, na kateri se stavba nahaja), višino terena zemljišča pod stavbo, višino slemena in opisne podatke, ki služijo za 3D-predstavitev stavbe.



Slika 1: Fotogrametrično zajeti obrisi stavb (Kupic in Pogorelčnik, 2004: str 8).

V treh letih je bilo zajetih približno 1.400.000 obrisov streh. Predvidena je bila uporaba vseh podatkovnih zbirk o stavbah, vendar jih vseh žal ni bilo možno sistemsko pridobiti za potrebe projekta. Uporabljeni so bili (Grilc in sod., 2003):

- podatki katastra stavb,
- podatki zemljiškega katastra,
- podatki registra prostorskih enot,
- podatki centralnega registra prebivalstva,
- podatki poslovnega registra Slovenije,
- podatki plačnikov električne energije,
- podatki plačnikov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) po posameznih občinah.

Ker podatki popisa prebivalstva iz leta 2002 niso smeli biti uporabljeni, so se začele pojavljati težave pri delu projekta, kjer so se določali deli stavb v večstanovanjskih stavbah. V ta namen so na Geodetski upravi RS poskušali uporabiti podatke Pošte Slovenije, vendar ti niso zadostovali. Pošta ima identificirane dele stavbe in namembnost, vendar ne na način, ki bi bil primeren za načrtovan namen vzpostavitve katastra stavb. Za ključne so se izkazali podatki upravnikov večstanovanjskih stavb. Naslednji problem so predstavljali podatki o komunalni opremljenosti. Del teh podatkov je bil pridobljen iz podatkov NUSZ, ki včasih ne izkazujejo dejanskega stanja, zato so uporabili tudi podatke obratnih katastrov komunalnih naprav takratnega Ministrstva za okolje, prostor in energijo (Grilc in sod., 2003).

2.1.2 Metodologija vzpostavitve katastra stavb v okviru projekta LREST

Dokument, ki je opisoval postopek vzpostavitve podatkov in njihovo kontrolo kakovosti, se je imenoval *Globalna metodologija projekta LREST*. Hkrati z njim so nastale tudi tako imenovane atributne kartice za vsak opisni podatek. V karticah so bili definirani načini pridobivanja podatka, podatkovni vir, pričakovano popolnost nastavitve, pričakovano kakovost, dogovorjeno odstopanje in posebnosti. Projekt se je izvajal v dveh fazah. V prvi fazi so se določevale lastnosti (opisni podatki) celotnih stavb, v drugi fazi projekta pa so se zbirali in shranjevali podatki za dele stavb v večstanovanjskih stavbah; pri tem so se določevali tudi verjetni lastniki in površine delov stavb. Za stavbe so se zbirali podatki, navedeni v Pravilniku o vpisih v kataster stavb.

Prvi korak izvajanja projekta LREST je obsegal analizo vhodnih podatkov. Problemi, ki so se pojavljali, so se nanašali na (Grilc in sod., 2003):

- razdružene obrise stavb glede na različne nivoje strehe,

- povezavo stavbe s centroidom hišnih števil,ki,
- povezavo stavbe s parcelo, na kateri leži, in
- različnost kakovosti podatkov NUSZ.

Kot smo že omenili, se je predhodno fotogrametrično zajelo približno 1.400.000 obrisov stavb. Za zajem obrisov stavb so bila na voljo pravila, ki so predvidevala, da so samostojno zajeti tudi deli stavb, ki imajo različno višino strehe v primerjavi z ostalo stavbo. Primeri teh delov stavb so tudi garaže, drvarnice, nadstreški itd. Te dele je bilo treba obravnavati kot neločljive dele stavbe, saj se stavbe držijo z vsaj eno stranico strehe, ležijo na isti parceli in imajo istega lastnika. Na osnovi teh določil je bilo treba pregledati vse stavbe v Sloveniji. Hkrati se je izvajala tudi kontrola povezave stavbe s centroidom hišne številke. Pri pregledu so si izvajalci pomagali s pomožnimi podatki kot so zemljiški kataster, državni ortofoto načrt in temeljni topografski načrt. Po tem postopku združevanja delov stavb se je število stavb z 1.400.000 zmanjšalo na 1.190.000 stavb. Izvajalci so pregledali in popravili tudi povezave stavb s parcelami (Grilc in sod., 2003).

V prvi fazi obdelave so se torej določevali lastnosti (opisni podatki) celotnim stavbam. Opisni podatki, ki so se določevali, so vrsta rabe stavbe, leto izgradnje za poslovne in industrijske stavbe, material nosilne konstrukcije za poslovne in industrijske stavbe ter število etaž. Obdelava je potekala tri mesece v terenskih pisarnah. Stavbe so bile razvrščene v tri range, in sicer glede na kakovost določitev opisnih podatkov. Stavbe v rangi 1 in 2 so samo pregledovali in potrjevali, stavbam v rangi 3 pa se je določevala namembnost. Problematični primeri so bili pregledani in obdelani na osnovi terenskega ogleda. Ti primeri so se pojavljali predvsem pri poslovnih in industrijskih stavbah. V drugi fazi so se določevali deli stavb, njihove površine in verjetni lastniki. Tukaj terensko delo ni ponujalo prave rešitve, saj so ti podatki težko pridobljeni brez vstopa v stavbo. Razpoložljivi podatkovni viri so bili edina prava osnova za določitev zgoraj omenjenih opisnih podatkov, atributov. Za vsak tip stavbe so sestavili model obdelave. Ta je določal, na kakšen način in iz katerega vira bodo črpali podatke (Grilc in sod., 2003). Veljala je hierarhija podatkovnih virov:

- podatki upravnikov večstanovanjskih stavb,
- podatki NUSZ,
- podatki zemljiškega katastra,
- podatki centralnega registra prebivalstva,
- podatki poslovnega registra Slovenije,
- podatki o plačnikih električne energije.

Zadnji podatki so služili le kot nadzorni (kontrolni) vir in ne kot osnova. Na osnovi hierarhije virov podatkov so izvajalci uporabili najboljše podatkovne vire in izpolnili sledljivost modela. Model je omogočal, da so ugotovili, kateri vir podatkov je uporabljen za določitev atributa in na kakšen način.

Takšna obdelava podatkov je omogočala tudi popravo napak pri določitvi namembnosti oziroma vrsti rabe pri primerih, kjer so se osnovni viri podatkov za isto stavbo izključevali ali so bili v medsebojnem nasprotju (Grilc in sod., 2003).

2.1.3 Kontrola kakovosti pri projektu LREST

Kontrola kakovosti vzpostavitve katastra stavb se je izvajala v vseh fazah projekta. Vsi zajeti podatki so se nadzorovali v terenski pisarni izvajalca, razdelili bi jih lahko na neodvisne formalne in vsebinske kontrole. Za namen notranje kontrole je bilo uvedenih več kontrolnih točk z različnimi procesi izvajanja kontrole. Najpomembnejša kontrola je bila izvedena ob kontroli vhodnih podatkovnih virov. Z rezultati nadzora so določili spremembe in ukrepe za izboljšavo kakovosti vhodnih podatkov in s tem tudi končnega rezultata. Na centru so se izvajale tudi neodvisne formalne kontrole po vsaki fazi obdelave v terenskih pisarnah. Z rezultati teh so pridobili seznam primerov, ki so jih morali ponovno preveriti v terenskih pisarnah. Pri določitvi mehanizmov notranje kontrole so upoštevali, da so bile vse dejavnosti v procesu kontrole dokumentirane in sledljive, da so vsi popravki evidentirani in da sta bila razumevanje ter interpretacija vsebinskih problemov v celotni Sloveniji enaka. Zadnji cilj so dosegli tako, da so vodje terenskih pisarn svoje probleme pošiljali preko elektronske pošte na center, ki je podal rešitev problema. Problemi in rešitve so se dokumentirali in se dnevno oziroma po potrebi pošiljali vsem vodjem terenskih pisarn, ki so le te prenesli na svoje izvajalce (Grilc in sod., 2003).

2.2 Popis nepremičnin

V okviru projekta LREST je bila iz že obstoječih podatkovnih zbirk zbrana in urejena množica podatkov o stavbah in delih stavb. Vsi podatki o stavbah so se zbrali na enem mestu in so se uredili v informacijskem in vsebinskem smislu. Dve leti po zaključku projekta je Državni zbor RS sprejel nov Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, Uradni list RS št. 50/2006). ZEN je predvidel razgrnitev podatkov o stavbah in delih stavb ter vpis številke stanovanj v register prebivalstva. Ker vse stavbe in deli stavb niso bili evidentirani v katastru stavb, se je Geodetska uprava RS odločila za popis nepremičnin. Popis se je izvajal v skladu s Programom razgrnitve in obdelave podatkov v stavbah in delih stavb, ki ga je 6. julija 2006 sprejela Vlada RS ter ga 22. februarja naslednje leto spremenila in dopolnila. Poleg ZEN-a je predstavljal pravno podlago za popis nepremičnin tudi ZMVN (2006), saj so bili zbrani podatki predvideni kot eden izmed obveznih virov za izračun vrednosti nepremičnin.

Izvedbo popisa nepremičnin, tako imenovano razgrnitev podatkov REN, določa vsebina 147. do 158., člena ZEN (2006). V teh členih so določeni:

- začetek vodenja registra nepremičnin,
- razgrnitev podatkov za vpis podatkov o stavbah in delih stavb v register nepremičnin in v kataster stavb ter za vpis številke stanovanj v register prebivalstva,
- priprava, organizacija in izvedba razgrnitve ter obdelave podatkov,
- finančna sredstva za razgrnitev in obdelavo podatkov,
- podatki o lastniku, ki se zajemajo z razgrnitvijo,
- priprava podatkov za razgrnitev,
- označitev stanovanjskih enot in poslovnih prostorov pred razgrnitvijo,
- zagotovitev podatkov o stavbi ali delu stavbe in o lastniku stavbe ali dela stavbe,
- popisovalce,
- izvedba razgrnitve,
- obdelava podatkov in vpis podatkov,
- podatki o številki stanovanja.

Razgrnitev podatkov o stavbah in delih stavb se je izvajala v 6 fazah. V fazi priprave na projekt se je izdelala investicijska dokumentacija za razgrnitev podatkov, vzpostavitev in vodenje registra nepremičnin ter izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je vsebovala vire in analizo rezultatov vseh treh sklopov. Pred razgrnitvijo je bilo treba urediti lastništvo stavb in delov stavb v podatkovni zbirki katastra stavb. Vpisi katastrskih podatkov na podlagi 61. člena ZENDMPE (2000) in Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (1999) so predstavljali osnovo za vpis v zemljiško knjigo. Zemljiška knjiga je s sklepom o vpisu lastnika obvestila geodetsko upravo, le ta pa je podatek vnesla v kataster stavb. Vpisovali so se tudi deleži na solastnini, etažni lastniki in lastniki delov stavb. V tej fazi razgrnitve se je določila metodologija, dodatno so se opredelila osnovna sredstva ter dodatne potrebe za informacijsko podporo. Za namen izvajanja popisa so se pripravile pregledne skice za lažjo orientacijo popisovalcem na terenu ter program za tisk popisnih obrazcev in skic. V maju 2006 so začeli izvajalci pogovore in usklajevanje dejavnosti z upravniki stavb, upravljavci državnega premoženja in večjimi lastniki. Za namen razgrnitve so se rezervirali deli stavb, izdelal se je delovodnik razgrnitve ter vzpostavila se je povezava s centralnim registrom prebivalstva (Vlada RS, 2008).

Za obveščanje javnosti je bilo izvedenih več novinarskih konferenc, objavljenih več sporočil za javnost ter vzpostavljeno spletno mesto www.popis-nepremicnin.si. Projekt je vodila Geodetska uprava RS, ki je sodelovala z ministrstvom, pristojnim za vodenje registra prebivalstva; popisovalcem in lastnikom nepremičnin so pomagali zunanji izvajalci (Vlada RS, 2008).

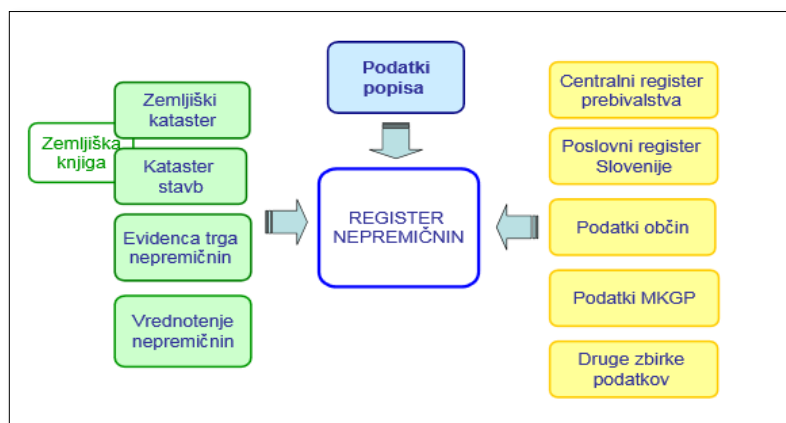
V tretji fazi razgrnitve se je izvajala kontrola kakovosti izvedbe postopkov in spremljanje kakovosti izdelkov. Izvajalci, ki so sodelovali pri programu, so se morali za izvedbo razgrnitve usposobiti. V izobraževanje so bili vključeni popisovalci, inštruktorji, kader Službe za pomoč udeležencem razgrnitve, Službe za kontrolo kakovosti, Projektne pisarne, drugi izvajalci in vodstva projekta. Razgrnitev podatkov se je na terenu začela 1. 12. 2006. Obdelava podatkov je potekala v dveh sklopih. Prvi sklop se je nanašal na skeniranje popisnih obrazcev, v drugem sklopu pa so bili podatki zbrani in urejeni v podatkovni zbirki (Vlada RS, 2008).

2.3 Vzpostavitev registra nepremičnin

S popisom se je pridobila množica podatkov o nepremičninah za vzpostavitev javne zbirke podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki jo imenujemo register nepremičnin. Z vzpostavitvijo so se dopolnili obstoječi podatki o nepremičninah. Na temelju 159. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) je bil v Uradnem listu dne 16. 6. 2007 objavljen sklep, da sta z dnem 10. 7. 2008 vzpostavljena kataster stavb in register nepremičnin (Uradni list RS št. 62/2008). Register nepremičnin je ob vzpostavitvi vseboval 5.986.498 nepremičnin (Geodetska uprava RS, 2013).

Pomemben vidik registra nepremičnine je določevanje enote nepremičnine v REN. 97. člen ZEN (2006) določa pravila za določitev nepremičnine, za katere se vodi podatek v registru nepremičnin:

- če na parceli ni stavbe, se kot nepremičnina določi parcela,
- če je na parceli, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, ena ali več stavb z enim delom ali stavba z dvema deloma ali več deli stavb in stavba ni v etažni lastnini, se kot nepremičnina določi parcela s stavbo,
- če je na parceli, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, stavba z dvema deloma ali več delov stavb in je stavba v etažni lastnini, se kot nepremičnine določijo deli stavb s pripadajočimi skupnimi deli,
- če je parcela, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, obremenjena s stavbno pravico, se med obstojem stavbe kot samostojni nepremičnini določita parcela, na kateri je zgrajena stavba, ki je obremenjena s stavbno pravico in stavba, ki jo ima v lasti imetnik stavbne pravice,
- če stoji stavba na več parcelah različnih lastnikov, se kot samostojne nepremičnine določijo parcele, na katerih je zgrajena stavba in stavba brez zemljišča.



Slika 2: Viri podatkov REN – podatki javnih in drugih evidenc (Geodetska uprava RS, 2013: str. 4).

Viri podatkov za vzdrževanje registra nepremičnin so še danes (slika 2):

1. podatki iz javnih in drugih zbirk podatkov:
 - podatki zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, evidence trga nepremičnin in vrednotenja nepremičnin,
 - podatki popisa nepremičnin,
 - podatki centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, občin, ministrstva za gozdarstvo in kmetijstvo in drugih zbirk podatkov,
2. podatki zbrani z vprašalniki in
3. podatki zbrani z metodo in tehniko inventarizacije prostora.

Dnevno se danes iz katastra stavb in zemljiškega katastra v REN prevzemajo spremenjeni katastrski podatki, ki so centroid parcele, dejanska raba zemljišča, lastnik, upravljavec zemljišča, parcelna številka, površina parcele, centroid stavbe, dejanska raba dela stavbe, lastnik, upravljavec dela stavbe, naslov dela stavbe, površina dela stavbe, prostori stanovanja, površina prostorov, številka etaže, številka pritlične etaže, številka stanovanja ali poslovnega prostora, številka stavbe in dela stavbe, število etaž ter uporabna površina. Dnevno se prevzamejo tudi podatki o lastništvu. S sklepom zemljiške knjige se izvede sprememba v zemljiškem katastru in katastru stavb. Prebivališče fizične osebe ali sedež pravne osebe se v REN pripiše preko identifikatorjev EMŠO (enotna matična številka občana) oziroma MŠ (matična številka za pravne osebe) iz centralnega registra prebivalstva ali poslovnega registra Slovenije. Občine posredujejo podatke o vrsti in deležu namenske rabe zemljišč ter podatek o zemljiščih za gradnjo, ministrstvo, pristojno za kmetijstvo in gozdarstvo, pa posreduje podatke o gozdovih. Ob vsaki spremembi se na novo izračuna vrednost nepremičnine (Geodetska uprava RS, 2013).

Z vprašalniki REN se zbirajo podatki o stavbi ali delih stavb, ki niso zbrani in hranjeni v katastru stavb (vzdrževanje stavbe, tehnični podatki itd.). Z ustreznimi dokazili se lahko v REN spremenijo tudi

podatki o lastništvu. Sprememba je vidna le v REN, ne pa tudi v katastrskih evidencah in zemljiški knjigi. Podatki, ki so vpisani v registru nepremičnin, ne predstavljajo podlage za vpis lastništva v zemljiško knjigo. Če Geodetska uprava RS ugotovi, da podatki, ki so evidentirani v registru nepremičnin, ne ustrezajo dejanskemu stanju, pridobi oziroma zajame podatke z metodami in tehnikami inventarizacije prostora (terenski ogled, geodetska izmera, interpretacija strokovnih podlag) (Geodetska uprava RS, 2013).

2.3.1 Kakovost podatkov registra nepremičnin

Računsko sodišče RS je podalo revizijsko poročilo o smotnosti izvajanja dejavnosti Geodetske uprave RS za vzpostavitev registra nepremičnin v obdobju od 1. 1. 2006 do 9. 12. 2010. Računsko sodišče je pri preverjanju popolnosti in kakovosti podatkov registra ugotovilo (Računsko sodišče, 2011):

- obstaja možnost, da pri popisu nepremičnin niso bile evidentirane vse nepremičnine,
- pri vzpostavitvi registra obstajajo tveganja glede točnosti in natančnosti podatkov, ki so se prevzemali iz izvornih evidenc (zemljiški kataster, podatki o namenski rabi prostora), točnosti podatkov pri njihovi obdelavi in vnosu v register, točnosti posredovanih podatkov s strani lastnikov ali uporabnikov (namerno ali pomotoma),
- pri vzdrževanju registra obstajajo tveganja glede točnosti in ažurnosti podatkov, ki se prenašajo iz javnih ali drugih evidenc (zemljiška knjiga, podatki o namenski rabi prostora in spravi lesa), podatkov o nepremičninah, ki jih sporočajo lastniki ali uporabniki nepremičnin in množičnega vzdrževanja podatkov, ki se izvaja v omejenem obsegu,
- v registru ni evidentiranih 17 podatkov, ki imajo pravno podlago,
- v registru je evidentiranih 5 podatkov, ki nimajo pravne podlage,
- v registru je 15,4 % napačnih zapisov o lastnikih (ni podatka o lastniku oziroma je delež nepremičnine enak 0),
- geodetska uprava je spreminjala podatke o lastnostih nepremičnin na podlagi predvidevanj o dejanskem stanju in ne na podlagi izvedenih terenskih ogledov ali uporabe vprašalnika,
- 77.808 nepremičninam ni mogoče izračunati vrednosti, saj imajo pomanjkljive podatke.

V REN so bili preneseni tudi podatki iz zemljiškega katastra, zato je pomembna kakovost njegovih podatkov. V letih 2003 in 2007 sta bili izvedeni analizi kakovosti podatkov zemljiškega katastra, ki sta pokazali (Računsko sodišče, 2011):

- skoraj 40 % površin v RS je imelo zadovoljivo kakovost digitalnih katastrskih načrtov,
- okoli 35 % površin je imelo srednjo kakovost,
- malo manj kot 25 % površin je imelo slabo ali zelo slabo kakovost,
- obstaja še zelo veliko parcel, ki so opisane nezanesljivo in dvomno,

- razdeljenost podatkov na atributne, grafične in točkovno povzroča razhajanje v ujemanju podatkov.

V povzetku ugotovitev Računskega sodišča RS je navedeno, da obstaja tveganje, da podatki o parcelah v registru nepremičnin ne odražajo dejanskega stanja v naravi. Podatki o parcelah se niso zbirali oziroma preverjali s popisom nepremičnin, saj so bile v popis zajete le stavbe in deli stavb. Za stavbe, ki niso bile vpisane v kataster stavb, so se prevzeli podatki iz popisa nepremičnin, za ostale pa podatki iz katastra stavb; podatki so se dopolnili s podatki popisa nepremičnin, če so bili pridobljeni. Kataster stavb je prav tako nepopoln, saj je bilo takrat vanj vpisanih le 524.844 stavb in delov stavb, kar je le 17,8 % vseh, ki so vpisani v register nepremičnin. Novogradnje do leta 2003 ni bilo treba obvezno vpisovati v kataster stavb. V REN so se prevzemali tudi podatki o namenski rabi prostora, ki jih je posredovala občina. Pomanjkljive podatke je posredovalo 92 občin, od tega so 3 občine vsa zemljišča označile kot druga zemljišča, 89 občin pa ni posredovalo podatkov o zemljiščih za gradnjo stavb (Računsko sodišče, 2011).

Računsko sodišče nadalje ugotavlja, da obstaja pri popisu nepremičnin tveganje, da niso bile evidentirane vse nepremičnine. Do tega je prišlo, ker so popisovalci na terenu spregledali do tedaj neevidentirane stavbe, lastniki pa teh stavb niso sami popisali in izpolnili obrazcev za popis. Tveganje obstaja tudi pri stavbah, ki jih aeroposnetek ni zaznal kot stavbo, oziroma pri stavbah, za katere Geodetska uprava RS ni pridobila podatkov iz drugih virov. Ocene o tem, koliko je takšnih stavb ali delov stavb, Geodetska uprava RS ni imela. V register so se vnašali tudi podatki, ki so jih posredovali lastniki sami. Geodetska uprava RS se je zanašala na zaupanje in poštenost ljudi pri posredovanju resničnih podatkov, ki so pravilnost potrdili s podpisom. Računsko sodišče ocenjuje, da obstaja veliko tveganje glede točnosti podatkov, zaradi namernega ali po pomoti napačnega posredovanja podatkov (Računsko sodišče, 2011).

Geodetska uprava je izdelala načrt ukrepov za izboljšanje popolnosti in kakovosti podatkov v REN (glej Računsko sodišče, Lisec in sod., 2015). Računsko sodišče je leta 2011 v ponovni reviziji ugotovilo, da so pri vzpostavitvi in vzdrževanju registra nepremičnin še vedno navzoče težave (Porevizijsko poročilo, 2011). Kot delno zadovoljive je računsko sodišče ocenilo ukrepe za uskladitev podatkov v REN s pravnimi podlagami, medtem ko je ukrepe za izboljšanje popolnosti in kakovosti podatkov REN ocenilo kot zadovoljive. Računsko sodišče je v Porevizijskem poročilu (2011) na splošno ocenilo, da je Geodetska uprava RS v odzivnem poročilu izkazala delno zadovoljive ukrepe za odpravo nepravilnosti, povezane z vsebino in pravnim okvirjem REN-a.

2.4 REN v podporo novemu davku na nepremičnine

Dne 29. 11. 2013 je bil sprejet Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS št. 101/2013), ki je urejal davek na nepremičnine, postopek odmere in način plačevanja davka. Ustavno sodišče je zakon dne 28. 3. 2014 razveljavilo in presodilo, da je v neskladju z ustavo tudi ZMVN (2006), ki se nanaša na množično vrednotenje nepremičnin. Predmet obdavčitve po zakonu bi bile nepremičnine na območju RS kot so po stanju na dan 1. januar leta, za katero se davek odmerja, določene v registru nepremičnin. Obdavčene bi bile tudi nepremičnine, ki na dan 1. januarja niso določene v REN, izpolnjujejo pa zakonske pogoje.

Z zakonom se je želelo sistemsko urediti področje obračunavanja dajatev od premoženja oziroma nepremičnin. Dosedanji sistem obdavčenja je zastarel, neenoten, nepregleden in neprilagojen gospodarskim razmeram. Eden izmed problemov je tudi nepopolnost nepremičninskih evidenc. Zaradi slednjega je Geodetska uprava RS februarja 2014 poslala vsem lastnikom nepremičnin obvestilo, ki je vsebovalo podatke o nepremičnini, njeni posplošeni tržni vrednosti s pripisanim informativnim podatkom o davčni stopnji ter izračunanim davkom na nepremičnine. Lastniki so morali podatke preveriti in jih v primeru nepravilnosti popraviti do 30. 4. 2014. Na ta način so se ponovno množico urejali oziroma spreminjali podatki o nepremičninah. Nov davek na nepremičnine namerava vlada uvesti v letih 2016 ali 2017.

3 MODELI VREDNOTENJA IN PODATKI REGISTRA NEPREMIČNIN

V nadaljevanju so opisani modeli vrednotenja, s katerimi so izračunane posplošene tržne vrednosti stanovanj, hiš, lokalov in pisarn. Za izbrane modele vrednotenja so prikazane enačbe, po katerih izračunamo posplošeno tržno vrednost nepremičnine ter podatki iz REN, ki se uporabijo za izračun te vrednosti. Opisani so tudi koraki izračuna vrednosti. V drugem delu podajamo rezultate analize podatkov v REN in spremembe atributov v REN med obdobjem 2. 7. 2012 in 20. 10. 2014.

3.1 REN in podatki za množično vrednotenje nepremičnin

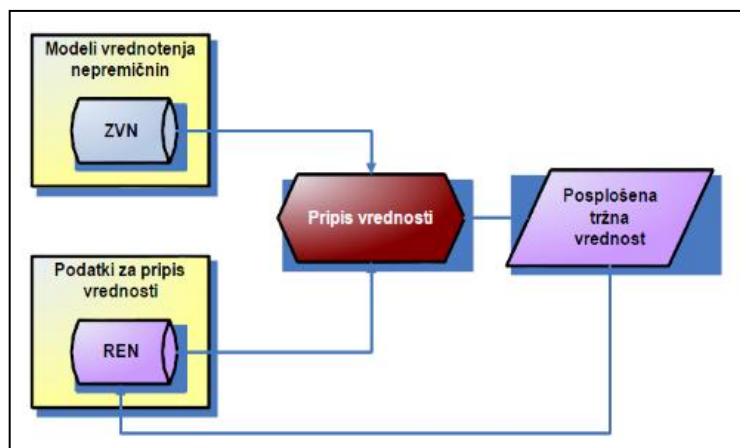
ZMVN (2006) ureja ocenjevanje vrednosti nepremičnin v RS z množičnim vrednotenjem (ocenjevanjem tržne vrednosti) zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov. Vrednotijo se nepremičnine, ki so evidentirane v registru nepremičnin. Vrednost nepremičnine predstavlja posplošena tržna vrednost, ki se določi s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin (ZMVN, 2006).

Množično vrednotenje po zakonu iz leta 2006 zajema (ZMVN, 2006):

- postopek generalnega vrednotenja (oblikovanje modelov vrednotenja, ugotavljanje indeksov cen nepremičnin in določevanje indeksov vrednosti nepremičnin) in
- postopek pripisa vrednosti k nepremičninam (izračun vrednosti za posamezno nepremično na podlagi predpisa vlade o določitvi modelov, indeksov vrednosti in podatkov za pripis vrednosti, evidentiranih v registru na dan pripisa vrednosti ter vpis vrednosti te nepremičnine v register).

Modeli opredeljujejo vpliv lastnosti nepremičnin na tržno vrednost glede na ponudbo in povpraševanje na trgu. Po veljavni zakonodaji se oblikujejo z metodami množičnega vrednotenja in se preverijo najmanj vsaka štiri leta. Po trenutno veljavnem sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin nepremičnine razvrščamo v skupine in podskupine. Za vsako podskupino je določen model vrednotenja glede na ponudbo in povpraševanje. Modelov je 21, od tega 11 za stavbe (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014):

- 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),



Slika 4: Pripis posplošene tržne vrednosti nepremičnine (Peklaj, 2009: str 12)

Po poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin je Geodetska uprava RS z obvestilom o tem seznanila lastnike nepremičnin. Obvestilo je vsebovalo:

- podatke o identifikacijskih oznakah zemljišč, stavb in delov stavb,
- podatke o uporabljenih predlogih modelov vrednotenja nepremičnin,
- podatek o poskusno izračunani vrednosti nepremičnine in
- navodila o načinu in obliki pošiljanja pripomb.

Obvestilo je Geodetska uprava RS poslala po pošti. Lastniki lahko pošljejo pripombe preko spletne rešitve ali po pošti. Pripombe morajo vsebovati obrazložitev razlogov za spremembo vrednosti nepremičnine, določa Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, 2006).

3.2 Modeli in podatki, ki se uporabljajo za izračun vrednosti nepremičnin

3.2.1 Model vrednotenja za stanovanja (STA)

Model vrednotenja za stanovanja uporabimo za izračun posplošene tržne vrednosti stavb in delov stavb, ki imajo dejansko rabo s šifro (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014):

- *1122100*: stanovanje v večstanovanjski in stanovanjsko poslovni stavbi,
- *1122201*: oskrbovano stanovanje,
- *1130001*: bivalna enota v stavbi za posebne namene,
- *1211101*: hotel, motel,
- *1211102*: apartma,
- *1211103*: penzion, gostišče,
- *1274001*: prevzgojni dom, zapor, vojašnica, prostor za nastanitev policistov, gasilcev.

Posplošeno vrednost nepremičnine določimo po enačbah (1) in (2) (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014):

$$V = V_{ds(STA)} + V_{ds(GAR)} \quad (1)$$

$$V = V_{sta_VT} \cdot F_{l_sta} \cdot F_{dp} \cdot F_{odd} + F_{gar} \cdot V_{gar_VT} \cdot F_{l_gar} \quad (2)$$

kjer je:

V ... vrednost določena za del stavbe po modelu,

$V_{ds(STA)}$... vrednost »stanovanja« po modelu,

$V_{ds(GAR)}$... vrednost pripadajoče »garaže« po modelu, kot prostora, ki pripada k stanovanju,

V_{sta_VT} ... vrednost »stanovanja« iz vrednostne tabele, glede na starost in velikost,

V_{gar_VT} ... vrednost »garaže« iz tabele vrednostnih ravni,

F_{l_sta} ... faktor za lastnosti »stanovanja«,

F_{dp} ... faktor za dodatne prostore,

F_{odd} ... faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture,

F_{gar} ... faktor prisotnosti garaže kot prostora, ki pripada stanovanju,

F_{l_gar} ... faktor za lastnosti garaže kot prostora, ki pripada stanovanju.

Za izračun posplošene tržne vrednosti stavbe uporabimo opisne podatke o lastnostih stavbe: centroid, leto izgradnje, leto obnove fasade, leto obnove strehe, podatek o parcelah, na katerih stoji stavba, površina zemljišča pod stavbo in vplivno območje. Če ima stavba dejansko rabo s šifro 1122100, se pri izračunu posplošene tržne vrednosti dodatno uporabi podatek o dvigalu, vrsti ogrevanja in številu stanovanj v stavbi.

Za izračun posplošene tržne vrednosti dela stavbe uporabimo opisne podatke o lastnostih dela stavbe: dejanska raba, leto obnove inštalacij, leto obnove oken, neto tlorisna površina, uporabna površina, površina prostora in prostori stanovanja. Če ima del stavbe dejansko rabo s šifro 1122100, se pri izračunu posplošene tržne vrednosti dodatno uporabi podatek o legi dela stavbe v stavbi, številki nadstropja, kopalnici in kuhinji. Če ima del stavbe dejansko rabo s šifro 1130001, se za izračun posplošene tržne vrednosti uporabi podatek o kopalnici in kuhinji (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014).

3.2.2 Model vrednotenja za hiše (HIS)

Model vrednotenja za hiše uporabimo za izračun posplošene tržne vrednosti stavb in delov stavb, ki imajo dejansko rabo s šiframi:

- 1110000: stanovanje neprimerno za bivanje v stavbi z enim stanovanjem,
- 1110001: stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem,
- 1110002: stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši,
- 1110003: stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši,
- 1120000: stanovanje neprimerno za bivanje v stavbi z dvema ali več stanovanji,
- 1121001: stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema,
- 1121002: stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema,
- 1121003: stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema,
- 1212001: kočica, dom.

Posplošeno tržno vrednost nepremičnine določimo z enačbami (3), (4) in (5) (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014):

$$V = (V_{ds} + V_z) \cdot F_{odd} \quad (3)$$

$$V_{ds} = V_{his_VT} \cdot F_{l_his} \cdot F_{rp} \cdot F_{nk} \quad (4)$$

$$V_z = P_{z0} \cdot V_{z0_VT} + P_{z1} \cdot V_{z1_VT} + P_{z2} \cdot V_{z2_VT} + P_{z3} \cdot V_{z3_VT} \quad (5)$$

kjer je:

V ... vrednost določena za del stavbe z zemljiščem,

V_{ds} ... vrednost »hiše« po modelu,

V_z ... vrednost pripadajočega zemljišča po modelu,

V_{his_VT} ... vrednost »hiše« (dela stavbe) iz vrednostne tabele, glede na starost in velikost,

F_{l_his} ... faktor za lastnosti »hiše«,

F_{rp} ... faktor za razmerje površin,

F_{odd} ... faktor za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture,

F_{nk} ... faktor nosilne konstrukcije,

V_{zi} ... intervalna vrednost m² pripadajočega zemljišča,

P_{zi} ... velikost zemljišča za posamezni interval vrednosti,

Z_i ... intervali vrednosti za zemljišče:

- Z₀ – zemljišče od 0–150 m²,
- Z₁ – zemljišče od 151–600 m²,
- Z₂ – zemljišče od 601–1200 m²,
- Z₃ – zemljišče od 1201–2400 m².

Za izračun posplošene tržne vrednosti stavbe uporabimo opisne podatke o lastnostih stavbe: centroid, elektrika, kanalizacija, vodovod, leto izgradnje, leto obnove fasade, leto obnove strehe, material nosilne konstrukcije, podatek o parcelah, na katerih stoji stavba, površina zemljišča pod stavbo, vplivno območje in vrsta ogrevanja.

Za izračun posplošene tržne vrednosti dela stavbe uporabimo opisne podatke o lastnostih dela stavbe: dejanska raba, leto obnove inštalacij, leto obnove oken, neto tlorisna površina in uporabna površina (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014).

3.2.3 Model vrednotenja za lokale (PPL)

Model vrednotenja za lokale uporabimo za izračun posplošene tržne vrednosti stavbe, ki imajo dejansko rabo s šifro (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014):

- 1211201: bife,
- 1211202: restavracija, gostilna,
- 1230101: nakupovalni center,
- 1230102: pokrita tržnica,
- 1230103: avtosalon,
- 1230104: prodajalna,
- 1230105: prodajalna polizdelkov,
- 1230106: kiosk,
- 1230401: prostori za storitvene dejavnosti,
- 1230402: avtopralnica,
- 1261002: prostor za razvedrilo.

Posplošeno tržno vrednost nepremičnine izračunamo z enačbo (6) (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014):

$$V = V_{ppl_VT} \cdot F_{l_ppl} \cdot F_{rp_ppl} \quad (6)$$

kjer je:

V ... vrednost določena za del stavbe,

V_{ppl_VT} ... vrednost »lokala« iz vrednostne tabele, glede na starost in velikost,

F_{l_ppl} ... faktor za lastnosti »lokala«,

F_{rp_ppl} ... faktor za razmerje površin »lokala«.

Za izračun posplošene tržne vrednosti stavbe uporabimo opisne podatke o lastnostih stavbe: centroid, leto izgradnje, leto obnove fasade, leto obnove strehe, podatek o parcelah, na katerih stoji stavba, in površina zemljišča pod stavbo. Če ima stavba dejansko rabo s šifro *1211201*, *1211202*, *1230104*, *1230105* ali *1230401*, se pri izračunu posplošene tržne vrednosti dodatno uporabi podatek o vrsti ogrevanja.

Za izračun posplošene tržne vrednosti dela stavbe uporabimo opisne podatke o lastnostih dela stavbe: dejanska raba, lega dela stavbe v stavbi, leto obnove inštalacij, leto obnove oken, neto tlorisna površina, uporabna površina. Če ima del stavbe dejansko rabo s šifro *1211201*, *1211202*, *1230104*, *1230105* ali *1230401*, se pri izračunu posplošene tržne vrednosti dodatno uporabi podatek o izložbenem oknu. Pri delu stavbe z dejansko rabo s šifro *1230104*, *1230105* ali *1230401* pa dodatno še podatek o vhodu z ulice (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014).

3.2.4 Model vrednotenja za pisarne (PPP)

Model vrednotenja za pisarne uporabimo za izračun posplošene tržne vrednosti stavb, ki imajo dejansko rabo s šifro (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014):

- *1200000*: nestanovanjski del stavbe, ki ni primeren za uporabo,
- *1220101*: poslovni prostori javne uprave,
- *1220201*: banka, pošta, zavarovalnica,
- *1220301*: poslovni prostori,
- *1220302*: veleposlaništva in konzularna predstavništva,
- *1230404*: prostori za oskrbo in nego hišnih živali,
- *1262001*: muzej, knjižnica,
- *1262002*: arhiv,
- *1262003*: atelje,
- *1263001*: šola, vrtec,
- *1263002*: prostor za neinstitucionalno izobraževanje,
- *1263003*: prostor za znanstvenoraziskovalno delo,
- *1263004*: prostor za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami,
- *1264001*: prostor za zdravstvo,
- *1264002*: klinika, ambulanta,
- *1264003*: zdravilišče,
- *1264004*: veterinarska klinika,
- *1264005*: prostor za nastanitev, nego, zdravstveno in veterinarsko oskrbo,
- *1272103*: prostor za pastoralno dejavnost.

Posplošeno tržno vrednost nepremičnine izračunamo z enačbo (7) (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014):

$$V = V_{ppp_VT} \cdot F_{l_ppp} \cdot F_{rp_ppp} \quad (7)$$

kjer je:

V ... vrednost določena za del stavbe,

V_{ppp_VT} ... vrednost »pisarne« iz vrednostne tabele, glede na starost in velikost,

F_{l_ppp} ... faktor za lastnosti »pisarne«,

F_{rp_ppp} ... faktor za razmerje površin »pisarne«.

Za izračun posplošene tržne vrednosti stavbe uporabimo opisne podatke o lastnostih stavbe: centroid, leto izgradnje, leto obnove fasade, leto obnove strehe, podatek o parcelah, na katerih stoji stavba in površina zemljišča pod stavbo. Če ima stavba dejansko rabo s šifro 1220301 in 1220101, se pri izračunu posplošene tržne vrednosti, dodatno uporabi podatek o dvigalu in vrsti ogrevanja.

Za izračun posplošene tržne vrednosti dela stavbe uporabimo podatke o lastnostih dela stavbe: dejanska raba, lega dela stavbe v stavbi, leto obnove inštalacij, leto obnove oken, neto tlorisna površina in uporabna površina. Če ima del stavba dejansko rabo s šifro 1220301, 1220101, 1220201 in 1220302 se pri izračunu posplošene tržne vrednosti dodatno uporabi podatek o legi dela stavbe v stavbi (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2014).

3.3 Koraki izračuna posplošene tržne vrednosti nepremičnine

Posplošeno tržno vrednost izbranih skupin nepremičnin, ki so bile predstavljene v izbranih modelih za vrednotenje, izračunamo z enačbami po posameznih korakih. V prvem koraku določimo posameznemu delu stavbe lokacijo s koordinatami centorida stavbe (x, y). Na podlagi lokacije lahko določimo vrednostno cono in vrednostno raven. Če se centroid stavbe nahaja izven območja Republike Slovenije, se posplošena tržna vrednost nepremičnine ne izračuna. Če se centorid nahaja na meji med dvema vrednostnima conama, se za lokacijo izbere tista vrednostna cona, ki ima pripisano nižjo vrednostno raven.

V naslednjem koraku določimo prilagojeno oziroma efektivno leto izgradnje nepremičnine. Enačbe za izračun najdemo v Uredbi o določitvi modelov vrednotenja (2014). Pri določitvi prilagojenega leta izgradnje upoštevamo podatek o letu izgradnje ter obnovi strehe, fasade, oken in inštalacij. V kolikor je podatek o letu izgradnje enak 0 ali podatka ni, se vrednost nepremičnine ne izračuna.

V tretjem koraku izberemo vrednostno tabelo, ki odgovarja vrednostni ravni iz prvega koraka. Iz tabele odčitamo vrednost osnovne in dodatne površine (m²). Pri modelu vrednotenja za stanovanja, lokale in pisarne predstavlja vhodni podatek v vrednostno tabelo uporabna površina, pri modelu vrednotenja za hiše pa neto tlorisna površina.

V četrtem koraku določimo točke za lastnosti stavbe in odčitamo dejavnik (faktor) za lastnosti stavbe. Lastnosti stavbe in točkovniki se med modeli razlikujejo.

Peti korak uporabimo le pri nepremičninah, katerim posplošeno tržno vrednost določamo z modeli vrednotenja za stanovanja in hiše. Nepremičnini določimo vrednost dejavnika za vpliv bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture. V primeru več vplivov določimo skupen vpliv z množenjem njihovih posameznih faktorjev, pri čemer je določen največji in najmanjši skupni faktor.

V zadnjem koraku izračunamo posplošeno tržno vrednost nepremičnine (Uredba o določitvi modelov vrednotenja, 2014).

3.4 Analiza podatkovnega modela REN

Lisec in sod. (2014 in 2015) so naredili obširno analizo podatkovnega modela REN in kakovosti podatkovne zbirke REN. V nadaljevanju podajamo nekatere ugotovitve, ki so pomembne tudi za našo nalogo.

V tabelah se pojavljajo opisni podatki (uporabnik, ki je kreiral zapis, datum kreiranja zapisa, uporabnik, ki je naredil popravek itn.), ki so vprašljivega izvora. Ugotovljeno je bilo, da vse stavbe niso povezane s parcelami. Napaka se pojavlja tudi pri centroidih parcel, pri katerih so nekateri izven območja Slovenije, prav tako je 3587 parcelnih delov brez centroida.

Lisec in sod. (2014) so izdelali tudi primerjavo zapisov podatkovnega modela Geodetske uprave RS iz leta 2014 ter 2012. Ugotovili so, da se je v tabeli *MODELI DELI STAVB* spremenilo število delov stavb, in sicer za 14.610. V tabeli *MODELI PARCELE* se je povečalo število parcel za 138.976 in v tabeli *NEP ENOTE* se je povečalo število nepremičninskih enot za 90.468. V tabeli *RABA PARCELE* se je za 6.058.333 povečalo število parcelnih delov, katerim se določi raba. Navajajo tudi, da je določevanje dejanske rabe delom parcel problematično ter da se pojavljajo nejasnosti pri prepisovanju podatkov o namenski rabi zemljišč. V tabeli *REN STAVBE* se je povečalo število stavb za 7.306. Spremembe teh zapisov prikazuje preglednica 1.

Med letoma 2012 in 2014 so se začeli za določene nepremičnine ali njihove dele, predvsem za dele stavb in parcele, voditi novi atributi, vendar pa njihova vrednost v REN še v veliki meri ni vpisana. Za del stavbe se v 2014 dodatno vodi štirinajst atributov (identifikator vrednosti podatka za leto obnove oken; identifikator vrednosti podatka za leto obnove inštalacij; leto, v katerem so bili izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine; ali je del stavbe označen za kulturni spomenik; delež števec za kulturni spomenik; delež imenovalca za kulturni spomenik; ali je del stavbe označen za nepremičnino za obrambo; delež števec za obrambo; delež imenovalca za obrambo; ali je del stavbe označen kot javno dobro; številka inšpekcijske odločbe o nedovoljeni gradnji; ali je del stavbe diplomatska nepremičnina; delež imenovalca za diplomatsko nepremičnino in delež števec za diplomatsko nepremičnino).

Preglednica 1: Spremembe zapisov v REN v obdobju med 2. 7. 2012 in 20. 10. 2014 (Lisec in sod., 2014)

ATRIBUT	2. 7. 2012	20. 10. 2014	Razlika
MODELI - DELI STAVB			
Ime vrednostne cone	16.013	1.751.660	1.735.647
Identifikator modela	1.815.889	1.830.499	14.610
MODELI – PARCELE			
Ime vrednostne cone	53.304	6.362.937	6.309.633
Identifikator modela	6.843.941	6.982.917	138.976
NEP - ENOTE			
Identifikator nepremičnine	7.236.282	7.326.769	90.487
RABA – PARCELE			
Identifikator parcele	10.672.688	16.731.021	6.058.333
REN – STAVBE			
Unikatna številka stavbe iz KS	1.163.046	1.170.352	7.306

Za parcele se v letu 2014 prav tako dodatno vodi štirinajst atributov (ali je parcela označena kot kulturni spomenik; delež števec za kulturni spomenik; delež imenovalca za kulturni spomenik; ali je parcela označena za nepremičnino za obrambo; delež števec za obrambo; delež imenovalca za

obrambo; ali je parcela označena kot javno dobro; vrednosti v evrih za izvzem vodnih zemljišč; ali je parcela diplomatska nepremičnina; delež števca za diplomatsko nepremičnino; delež imenovalca za diplomatsko nepremičnino; ali je parcela pod infrastrukturo; delež imenovalca za pod infrastrukturo in delež števca za pod infrastrukturo).

Do podobnih ugotovitev so Lisec in sod. (2014) prišli tudi pri analizi drugih podatkovnih tabel registra nepremičnin.

»Ta stran je namenoma prazna«.

4 VZDRŽEVANJE PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN

Kot smo že omenili v drugem poglavju, se REN vzdržuje preko prevzema podatkov iz javnih in drugih zbirk podatkov, zbiranja podatkov z vprašalnikom in metod ter tehnik popisa oziroma inventarizacije prostora (slika 5).



Slika 5: Vzdrževanje podatkov REN (Geodetska uprava RS, 2013: str 7).

Iz javnih evidenc se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov (Geodetska uprava RS, 2013).

Podatke v registru nepremičnin lahko spremeni upravičena oseba, ki je:

- lastnik nepremičnine,
- upravnik nepremičnine,
- upravljavec nepremičnine,
- 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 spremenita vse podatke. Upravnik lahko spremeni podatke o stavbi, skupnih delih stavb, številkah stanovanj in o lastnikih, če lastništvo ni urejeno v zemljiški knjigi. 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 podatke o tem, katere nepremičnine ali njihov del uporablja za opravljanje dejavnosti (Geodetska uprava RS, 2014).

Podatke je mogoče spremeniti na naslednje načine:

- z uporabo spletnega programa Spreminjanje podatkov registra nepremičnin,
- z vprašalnikom registra nepremičnin,
- z obiskom na območni geodetski upravi,
- z elaboratom odgovornega geodeta ali projektanta.

Podatke o nepremičninah, ki niso katastrski in se zbirajo ter hranijo v REN, lahko spremenijo vse upravičene osebe, za razliko od katastrskih podatkov, ki se lahko spremenijo le v upravnem postopku. Za spremembo katastrskih podatkov mora lastnik naročiti geodetsko storitev in vložiti zahtevo za spremembo podatkov na geodetski upravi. Podatki, ki so prevzeti od drugih organov, se lahko spremenijo le pri teh organih (Geodetska uprava RS, 2014). Preglednica 2 prikazuje načine spreminjanja podatkov, ki se zbirajo v podatkovni zbirki REN.

Preglednica 2: Način spreminjanja podatkov, ki se zbirajo v REN (Geodetska uprava RS, 2014).

Podatek	Način spreminjanja podatka
Upravnik, lega dela stavbe v stavbi, dve ali več etaž, dvigalo, električna, industrijski tok, izložbeno okno, izolacija, kabelska TV, kanalizacija, klima, komprimiran zrak, kopalnica, kuhinja, leto izgradnje stavbe, leto obnove fasade, leto obnove instalacij, leto obnove oken, leto obnove strehe, obdelava stropa, opravljanje dejavnosti, površina namenjena za opravljanje dejavnosti, parkirni prostor, plin, počitniški namen stanovanja, posebna kanalizacija ali čistilna naprava, prostornina, razdalja med nosilnimi elementi, stenske obloge stranišče, številka nadstropja, material nosilne konstrukcije, način temeljenja, število parkirnih mest, število sob, število sob za opravljanje dejavnosti, talne obloge, tehnološki plin, tip stavbe, vhod z ulice, višina etaže, vodovod, vrsta ogrevanja	Podatek lahko spremenimo z vprašalnikom REN ali s spletno aplikacijo.
Površina parcele, boniteta zemljišča	Podatek lahko spremenimo z upravnim postopkom – naročimo spremembo pri geodetskem podjetju.
Parcele, na katerih stoji stavba, površina dela stavbe	Podatek lahko spremenimo z vprašalnikom REN, ki mu priložimo skico prostorov z vpisanimi površinami ali naročimo spremembo pri geodetskem podjetju oz. projektantu.

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

Podatek	Način spreminjanja podatka
Dejanska raba dela stavbe	Podatek lahko spremenimo z vprašalnikom REN in fotografijo, ki dokazuje uporabo dela stavbe ali naročimo spremembo pri geodetskemu podjetju oz. projektantu ali spremembo izvedemo sami na Geodetski upravi RS z <i>obrazcem K-6</i> in fotografijo, ki dokazuje uporabo dela stavbe.
Uporabna površina	Podatek lahko spremenimo z vprašalnikom REN, ki mu priložimo skico prostorov z vpisanimi površinami ali naročimo spremembo pri geodetskemu podjetju oz. projektantu ali spremembo izvedemo sami na Geodetski upravi RS z <i>obrazcem K-5</i> .
Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju, površina prostora, številka etaže, številka pritlične etaže, število etaž	Podatek lahko spremenimo z vprašalnikom REN ali spletno aplikacijo ali naročimo spremembo pri geodetskemu podjetju oz. projektantu ali spremembo izvedemo sami na Geodetski upravi RS z <i>obrazcem K-5</i> .
deli stavb, ki sestavljajo nepremičnino, parcele, ki sestavljajo nepremičnino, vrednost nepremičnine, model vrednotenja, vrednost po modelu, vrednostna raven, delež modela, parcelna številka, stavbe, ki stojijo na parceli, številka stavbe, številka dela stavbe, naslov, naslov dela stavbe, število stanovanj, število poslovnih prostorov, vplivno območje	Podatek lahko določi oz. izvede Geodetska uprava RS.
Namenska raba, delež namenske rabe, zemljišče za gradnjo, delež površine zemljišča za gradnjo	Podatek lahko spremeni le občina.
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Podatek lahko spremeni upravnik.
Odprtost zemljišča, rastiščni koeficient	Podatek lahko spremenimo na območni enoti Zavoda za gozdove Slovenije.
Dejanska raba zemljišča, delež površine dejanske rabe zemljišča	Podatek lahko spremenimo na Ministrstvu za kmetijsko in okolje.
Ime in priimek/firma	Podatek se prevzame iz zemljiške knjige. Če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, lahko podatek uredi lastnik s predložitvijo dokazil na Geodetski upravi RS.
EMŠO ali matična številka	Podatek se prevzame iz zemljiške knjige ali ga določi lastnik.
Lastniški delež dela stavbe/parcele	Podatek se prevzame iz zemljiške knjige ali ga določi lastnik ali se preračuna, če delež ni 1/1.
Upravljavec	Vpis na podlagi sklepa vlade ali odloka občine ali vpis začasnega upravljavca na predlog upravljavca.

4.1 Spreminjanje podatkov z REN vprašalniki

Lastniki nepremičnin lahko spremenijo podatke o nepremičninah in lastništvu z vprašalniki. Vprašalniki so dostopni na sedežih geodetskih pisarn Geodetske uprave RS in na portalu prostor.

Podatke lahko posreduje lastnik, upravljavec, uporabnik nepremičnine ali upravnik stavbe (Geodetska uprava RS, 2013).

Ločimo dva vprašalnika za stavbe s podatki (Geodetska uprava RS, 2014):

- o stavbi (*Stavba*),
- o stavbi (*Stavba – industrija, skladišče, hladilnica*).

Za del stavbe ločimo 5 vprašalnikov s podatki (Geodetska uprava RS, 2014):

- o delu stavbe (*Stanovanjska raba*),
- o delu stavbe (*Gostinska raba*),
- o delu stavbe (*Trgovska in druga storitvena raba*),
- o delu stavbe (*Promet, izvajanje elektronskih komunikacij, industrija in skladišča*),
- o delu stavbe (*Druga raba*).

Vrsto obrazca izberemo v odvisnosti od dejanske rabe stavbe in dela stavbe. Če ima stavba vsaj en del stavbe, ki se uporablja kot industrijski del, skladišče, hladilnica ali specializirano skladišče, uporabimo obrazec *Stavba-industrija, skladišče, hladilnica*. V nasprotnem primeru izberemo obrazec *Stavba*. Če spreminjamo dejansko rabo dela stavbe, izberemo obrazec, ki se uporabi za šifro nove dejanske rabe dela stavbe. Obrazce najdemo na spletni strani e-prostor.

Na vseh obrazcih je treba izpolniti podatke v okvirju »**OBVEZNO IZPOLNITI**«. To so podatki o šifri katastrske občine, številki stavbe, številki dela stavbe, naslovu dela stavbe, številki poslovnega prostora, ali gre za nov del stavbe in ali gre za brisan del stavbe. Druge podatke izpolnjujemo le v primeru, če jih spreminjamo ali dodajamo (Geodetska uprava RS, 2014). Pazljivi moramo biti, da:

- vpišemo pravilno vrednost pri šifri dejanske rabe dela stavbe,
- pri polju, kjer se vnese EMŠO ali MŠ, če vpisujemo EMŠO, zapolnimo vsa mesta, če vpisujemo MŠ pa prvih 7 mest,
- pri vpisu neto tlorisne in uporabne površine le-to zaokrožimo na eno decimalko,
- obkrožimo pravilen odgovor pri točki 39, 40 in 41,
- lahko obkrožimo več odgovorov pri točki 42.

4.2 Vpis stavbe v kataster stavb

Podatke registra nepremičnin lahko spreminjamo tudi z elaboratom vpisa stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant. V primeru, ko je stavba že vpisana v kataster stavb, lahko

spremembe katastrskih podatkov vnesemo z elaboratom spremembe podatkov katastra stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant.

4.2.1 Postopek vpisa stavbe v kataster stavb

Zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb lahko vloži (ZEN, 2006):

- investitor gradnje,
- lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana,
- imetnik stavbne pravice,
- lastnik stavbe ali dela stavbe,
- uporabnik stavbe ali dela stavbe,
- upravnik stavbe.

Vlagatelji lahko vložijo zahtevo za vpis stavbe, če je stavba v takšni gradbeni fazi, da je mogoče določiti neto tlorisno površino in uporabno površino stavbe ter dela stavbe. Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe najpozneje v 30 dneh od zaključka gradbenih del. V primeru, ko se začne stavba uporabljati pred zaključkom gradbenih del, mora vložiti zahtevo ob začetku uporabe stavbe ali dela stavbe. Zahtevo mora vložiti pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi. Zahtevi za vpis stavbe je treba priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant (ZEN, 2006).

Če stavba ali del stavbe ni evidentiran v katastru stavb in so izpolnjeni pogoji za vpis, geodetska uprava pozove investitorja gradnje, da v treh mesecih po prejemu poziva, vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če investitor tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna po zakonu (ZEN, 2006).

Elaborat vpisa stavbe v kataster stavb se izdelata po predpisanih obrazcih, in sicer (Zmrzlikar, 2014):

- Ovitek elaborata – *Obrazec K-0*,
- Podatki o stavbi – *Obrazec K-1*,
- Načrt stavbe – *Obrazec K-2*,
- Načrt etaže – *Obrazec K-3*,
- Podatki o delih stavbe – *Obrazec K-4*,
- Prostori in uporabna površina – *Obrazec K-5*,
- Sprememba podatkov o stavbi in delu stavbe – *Obrazec K-6*,
- Preoštevila – *Obrazec K-7*.

Obrazec K-0 vsebuje podatke o vrsti elaborata, katastrski občini, številki stavbe in podjetju, ki je elaborat izdelalo. Na *Obrazec K-1* vpišemo podatke o parcelah, naslovu stavbe, višini stavbe in etažah v stavbi. V primeru, ko ima stavba več hišnih števil, se vpiše podatek o vseh. Na *Obrazcu K-2* se prikaže prerez in tloris stavbe. V prerezu stavbe morajo biti razvidne lege vseh etaž v stavbi z vpisanimi številkami etaž. Označijo se tudi vhodi v stavbo in točke, na katere se nanašajo višine. Tloris se izdelava v merilu 1 : 200, 1 : 500 ali 1 : 1000, ki mora biti navedeno. Označi se smer proti severu. *Obrazec K-3* je namenjen prikazu vsake etaže posebej, skupaj s prerezom stavbe in tlorisom etaže. V prerezu se etaža, za katero je izdelan načrt, posebej označi. Na tlorisu se prikažejo deli stavb in označijo številke delov stavb. Na obrazcu se označi tudi smer proti severu, merilo in vhodi v stavbo. *Obrazec K-4* vsebuje podatke o številki dela stavbe, številki stanovanja ali poslovnega prostora, številki etaže, dejanski rabi dela stavbe, površini in uporabni površini dela stavbe ter o naslovu dela stavbe. V *Obrazcu K-5* mora biti naveden podatek o vrsti in površini prostorov ter skupna površina vseh prostorov in uporabna površina dela stavbe. Navedeni morajo biti vsi prostori dela stavbe in vse vrste prostorov. Namesto obrazca se lahko izdelava tudi skica prostorov, na katero se vpišejo podatki o vrsti in površini prostorov ter posebej označijo prostori, ki se štejejo v uporabno površino. V tem primeru mora biti na obrazcu navedena skupna površina vseh prostorov dela stavbe in uporabna površina dela stavbe. *Obrazec K-6* vsebuje podatek o številu etaž v stavbi ter številki pritlične etaže in podatek o številki etaže dela stavbe ter dejanski rabi dela stavbe. V *obrazcu K-7* se prikaže preoštevilčba stavb, delov stavb ali števil, stanovanj in števil, poslovnih prostorov. Navedejo se številke stavb, delov stavb, stanovanj in poslovnih prostorov pred in po preštevilčbi. Če števil ni, se polje označi z »-« (Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih stavb v kataster stavb, 2014).

Elaboratu je treba priložiti vprašalnik o nepremičnini. Geodetska uprava zbira podatke pri lastniku, uporabniku ali najemniku nepremičnine ali upravniku stavbe. Pri solastnini ali skupni lastnini pridobi podatke od katerega koli skupnega lastnika ali solastnika nepremičnine. Če upravičene osebe ne pošljejo izpolnjenega vprašalnika ali pošljejo nepopolno izpolnjen vprašalnik, lahko geodetska uprava pridobi podatke za register nepremičnin z metodami in tehnikami inventarizacije prostora (ZEN, 2006).

4.2.2 Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb

Elaborat mora vsebovati obrazce, zapisnik o obravnavi oziroma izjavo geodetska podjetja ali projektanta, da je pri stavbi, ki je bila zgrajena pred uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 110/02, 41/04 – ZVO-1, 45/04 – ZVZP-A, 47/04, 93/05 – ZVMS in 111/05 – odločba US), v postopku poskrbel za seznanitev ter podatke registra nepremičnin. Elaborat mora vsebovati *obrazce K-0, K-1, K-2, K-3, K-4* in *K-5*. Vsebuje lahko tudi *obrazec K-6* in *obrazec K-7*. Zapisnik o obravnavi

izkazuje soglasje lastnika stavbe ali lastnikov vseh delov stavb, da podatki, ki so navedeni in prikazani v elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb, izkazujejo dejansko stanje stavbe in delov stavbe v naravi. V primeru enega lastnika vseh delov stavbe, se lahko namesto zapisnika o obravnavi, vpiše v obrazec K-0 njegova izjava s podpisom, da podatki izkazujejo dejansko stanje stavbe in delov stavbe v naravi (Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih stavb v kataster stavb, 2014).

4.2.3 Elaborat za spremembo podatkov katastra stavb

Elaborat za spremembo podatkov katastra stavb se naredi v primeru, ko je stavba že vpisana v kataster stavb, spreminjamo pa določene podatke. Vsebina elaborata je odvisna od tega, kateri podatek se spreminja. Ločimo več vrst elaboratov, ki morajo vsebovati točno določene obrazce (Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih stavb v kataster stavb, 2014):

- elaborat za spremembo številke stavbe, številke dela stavbe ali spremembo številke stanovanja in poslovnega prostora mora vsebovati *obrazec K-0 in K-7*,
- elaborat za spremembo lege in oblike stavbe mora vsebovati *obrazec K-0, K-1 in K-2*,
- elaborat za spremembo lege in oblike dela stavbe mora vsebovati *obrazec K-0, K-3, K-4* in zapisnik o obravnavi,
- elaborat za spremembo površine dela stavbe mora vsebovati *obrazec K-0, K-4 in K-5*,
- elaborat za spremembo dejanske rabe dela stavbe mora vsebovati *obrazec K-0, K-4* in zapisnik o obravnavi,
- elaborat združitve in delitve stavb in delov stavb, elaborat vpisa novega dela stavbe in elaborat za izbris dela stavbe mora vsebovati *obrazec K-0, K-1, K-2, K-3, K-4* in zapisnik o obravnavi,
- elaborat za izbris stavbe mora vsebovati *obrazec K-0* in zahtevo vlagatelja izbrisa stavbe z navedenim razlogom ali uradni zaznamek razloga, če razlog ugotovi Geodetska uprava RS sama.

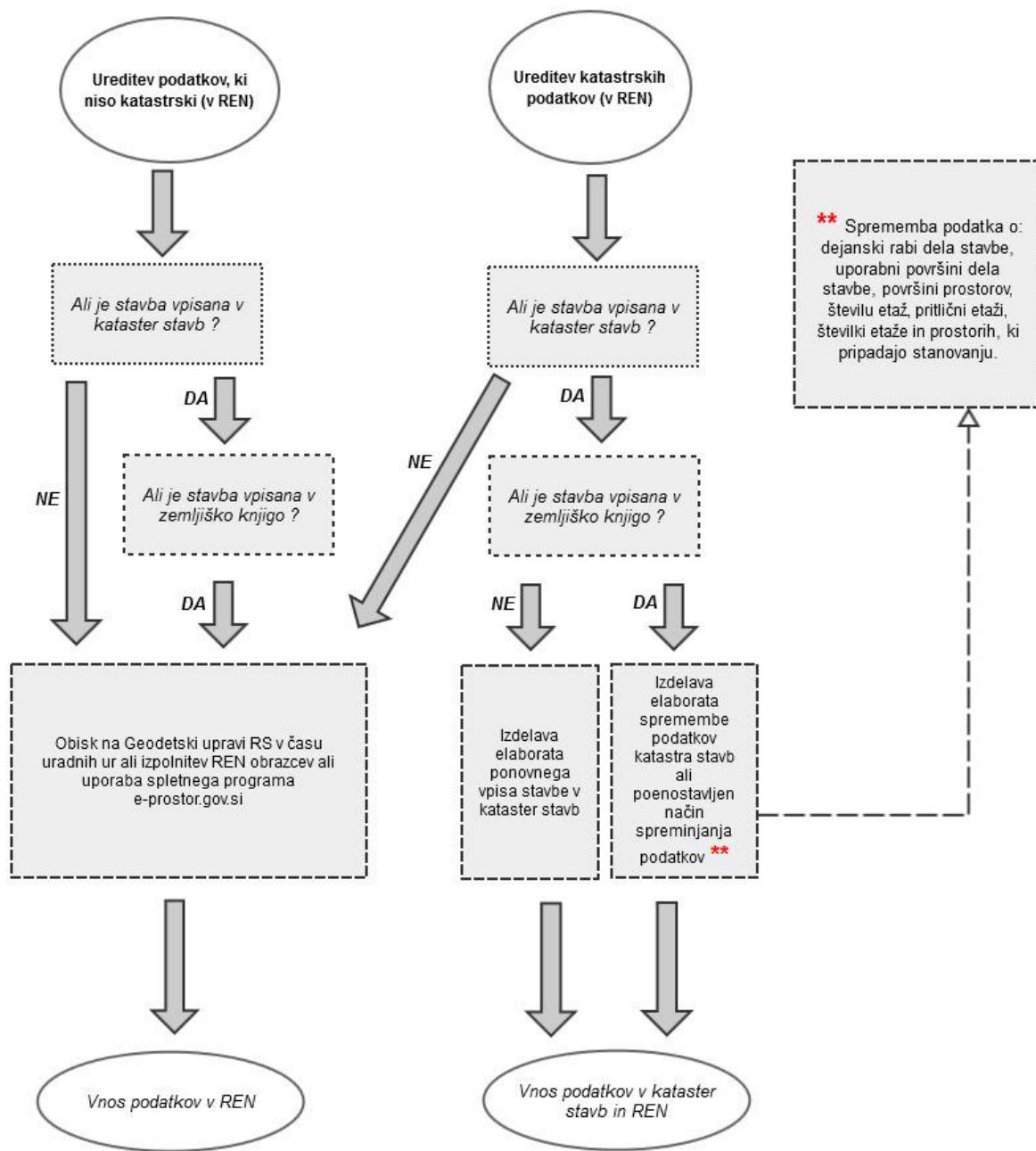
Če sprememba lege in oblike stavbe vpliva tudi na evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, mora elaborat vsebovati tudi sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo v zemljiški kataster. Če se pri elaboratu za spremembo površine spremeni le uporabna površina, lahko elaborat vsebuje le *obrazec K-0, K-5* in zapisnik o obravnavi. Če se pri elaboratu združitve ali delitve stavb in delov stavb, elaboratu vpisa novega dela stavbe in elaboratu za izbris stavbe, spremenijo tudi podatki o prostorih in uporabni površini, mora elaborat vsebovati še *obrazec K-5*. Vse vrste elaboratov spremembe podatkov katastra stavb morajo vsebovati podatke za vpis opisnih podatkov v register nepremičnin (Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih stavb v kataster stavb, 2014).

Sestavni del elaborata spremembe podatkov katastra stavb je zapisnik o obravnavi. Na zapisniku mora biti izkazano soglasje lastnika stavbe oziroma lastnikov delov stavb, da podatki, ki se spreminjajo, izkazujejo spremenjeno stanje stavbe in delov stavb v naravi. Pri skupnih delih stavb dajo soglasje vsakokratni etažni lastniki, če upravnik ni imenovan (Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih stavb v kataster stavb, 2014).

4.3 Poenostavljen način spreminjanja podatkov

V primeru, ko želi vlagatelj zahteve za spremembo podatkov katastra stavb spremeniti le posamezne podatke katastra stavb, mora zahtevi priložiti izpolnjen *obrazec K-5: prostori in uporabna površina* in *obrazec K-6: sprememba podatkov o stavbi ali delu stavbe*. Ko se spreminjajo podatki o številu etaž, številki etaže in številki pritlične etaže, mora biti zahtevi priložen prerez stavbe z označenimi etažami. Ko se spreminja uporabna površina dela stavbe, podatek o prostorih, ki pripadajo stanovanju ali podatek o površini prostorov, mora biti priložen *obrazec K-5: prostori in uporabna površina* kot skica prostorov. Vse obrazce mora vlagatelj podpisati (Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih stavb v kataster stavb, 2014).

Za lažjo predstavo o izbiri načina spremembe podatkov, ki se zbirajo v REN, smo izdelali postopkovni diagram (slika 6). Če se spreminja podatek o stavbi ali delu stavbe, je treba v prvem koraku določiti, ali gre za katastrski podatek, ali za podatek, ki ni katastrski (se zbira in hrani le v REN-u). V naslednjem koraku se prouči, ali je stavba vpisana v kataster stavb in v zemljiško knjigo. Če se spreminja podatek stavbe, ki ni katastrski, za stavbo, ki ni vpisana v kataster stavb, se izpolni obrazec REN ali se lastnik oglasi na Geodetski upravi RS ali pa se podatek spremeni z uporabo spletne rešitve. Enak postopek se uporabi pri spremembi katastrskega podatka stavbe, ki ni vpisana v kataster stavb. Če se spreminja katastrski podatek stavbe, ki je vpisana v kataster stavb in v zemljiško knjigo, se le-to uredi pri geodetskem ali projektantskem podjetju, ki izdelava elaborat spremembe podatkov katastra stavb ali obrazce za poenostavljen način spreminjanja podatkov. Način je odvisen od tega, kateri od podatkov se spreminja (na diagramu je označeno z **). Če stavba ni vpisana v zemljiško knjigo, se sprememba uredi z vložitvijo elaborata ponovnega vpisa stavbe v kataster stavb.



Slika 6: Diagram spreminjanja podatkov registra nepremičnin

»Ta stran je namenoma prazna«.

5 REZULTATI

V prejšnjih poglavjih smo opisali ozadje nastanka REN in njegovo vzdrževanje. Proučili smo tudi modele vrednotenja, po katerih so izračunane posplošene tržne vrednosti stanovanj, hiš, lokalov in pisarn ter ugotovili, kateri podatki o lastnostih stavb in delov stavb se uporabljajo za izračun posplošene tržne vrednosti izbranih skupin nepremičnin. V REN se poleg teh podatkov zbirajo tudi drugi, zato je v nadaljevanju opisno in grafično prikazano, kateri od njih so vključeni v model vrednotenja in kateri ne. Opisan je podatkovni model REN iz leta 2014 ter izdelan UML-razredni diagram povezav med odvisnimi tabelami iz REN. Na koncu podajamo študijo primerov napak v REN za sedem izbranih nepremičnin. Za dve nepremičnini so podane tudi spremembe podatkov v REN z vprašalnikom REN, s poenostavljenim načinom in z elaboratom ponovnega vpisa stavbe v kataster stavb.

5.1 Podatki registra nepremičnin, ki so vključeni v model vrednotenja

Kot smo že omenili, se podatki o nepremičninah, ki se uporabijo za izračun posplošene tržne vrednosti, zbirajo in hranijo v REN. Za štiri izbrane modele vrednotenja, s katerimi izračunamo posplošeno tržno vrednost nepremičnin za stanovanja, hiše, lokali in pisarne, smo v tretjem poglavju opisali, kateri podatki o lastnostih stavb in delov stavb se uporabljajo za izračun posplošene tržne vrednosti. Za različne vrste nepremičnin se v REN zbirajo in hranijo različni podatki, kar je odvisno od modela vrednotenja nepremičnine in drugih potreb uporabnikov podatkov REN. Vsi opisni podatki o nepremičninah iz REN se ne uporabljajo za namene množičnega vrednotenja, temveč tudi za statistične in druge analize.

Za lažjo predstavo, kateri podatki o nepremičninah se zbirajo in hranijo za različne vrste nepremičnin v REN in kateri od teh podatkov se uporabijo tudi za izračun posplošene tržne vrednosti, smo izdelali preglednice (priloga A). V preglednicah so prikazani vsi modeli vrednotenja s podrobnejšo dejansko rabo in podatki, ki se zbirajo in hranijo v registru nepremičnin.

V prvi preglednici (priloga A1) so podani opisni podatki REN o stavbi (stanovanjska in industrijska stavba) ter opisni podatki, ki so vključeni v model vrednotenja s podrobnejšimi dejanskimi rabami za stanovanja, hiše, garaže, lokale, pisarne, industrijske stavbe, stavbe s težko industrijo, zidanice, kmetijske stavbe, stavbe za javno rabo, druge stavbe, posebne nepremičnine in model vrednotenja, ki ni določen.

Legenda preglednice 3:

X	Podatek o lastnosti stavbe se vodi v REN in se uporabi za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine.
	Podatek o lastnosti stavbe se vodi v REN in se ne uporabi za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine.
	Podatek o lastnosti stavbe se ne vodi v REN.

Preglednica 3 prikazuje, kateri podatki o lastnostih stavbe se zbirajo in vodijo v REN za stavbe, katerih posplošena tržna vrednost se izračuna po modelu za stanovanja in hiše. Za vse nepremičnine, katerih posplošena tržna vrednost se izračuna z modelom vrednotenja za stanovanja (STA), se v REN zbirajo in hranijo podatki o centroidu, dejanski rabi stavbe, letu izgradnje, letu obnove fasade, letu obnove strehe, materialu nosilne konstrukcije, parcelah, na katerih stoji stavba, površini zemljišča pod stavbo, vrsti ogrevanja, elektriki, kanalizaciji, vodovodu, dvigalu, kabelski TV, tipu stavbe, številki pritlične etaže, številu etaž, številu poslovnih prostorov, številu stanovanj in vplivnem območju. Od teh podatkov, se za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine uporabijo podatki o centroidu, dejanski rabi stavbe, letu izgradnje, letu obnove fasade, letu obnove strehe, parcelah, na katerih stoji stavba in vplivnem območju. Ostali podatki (material nosilne konstrukcije, elektrika, vodovod, kanalizacija, kabelska TV, tip stavbe, številka pritlične etaže, število etaž, število poslovnih prostorov, število stanovanj) se uporabljajo v statistične in druge namene, trenutno pa niso vključeni v modele za izračun posplošene tržne vrednosti.

Dodatno se za izračun posplošene tržne vrednosti stanovanja v večstanovanjski in stanovanjski poslovni stavbi (šifra dejanske rabe: 1122100) uporabi podatek o vrsti ogrevanja, dvigalu in številu stanovanj.

Za vse nepremičnine, katerih posplošena tržna vrednost se izračuna po modelu vrednotenja za hiše (HIS), se v REN zbirajo in hranijo enaki podatki (slika 7), kot za nepremičnine, katerih posplošena tržna vrednost se izračuna po modelu STA. Od teh podatkov se za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine uporabijo podatki o centroidu, dejanski rabi stavbe, letu izgradnje, letu obnove fasade, letu obnove strehe, materialu nosilne konstrukcije, parcelah, na katerih stoji stavba, površini zemljišča pod stavbo, vrsti ogrevanja, elektriki, kanalizaciji, vodovodu in vplivnem območju. Ostali podatki (kabelska TV, tip stavbe, številka pritlične etaže, število etaž, število poslovnih prostorov, število stanovanj) se po trenutno veljavnih modelih ne uporabljajo za namene množičnega vrednotenja nepremičnin.

Pri pregledu nabora opisnih podatkov, ki se zbirajo in hranijo v registru nepremičnin in opisnih podatkov, ki se pri posameznih modelih (za različne skupine nepremičnin) množičnega vrednotenja vključujejo v izračun posplošene tržne vrednosti (priloge A, B in C), ugotavljamo, da se velik del podatkov iz REN sploh ne vključuje v izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Slednje še ne

pomeni, da se ne uporabljajo pri analizi nepremičninskega trga. Zagotovo pa so na nabor opisnih podatkov o nepremičninah, ki se zbirajo in hranijo v REN, vplivali tudi drugi uporabniki te večnamenske evidence. Pri tem se pojavi vprašanje, ali moramo za vse opisne podatke zagotavljati isto raven kakovosti in uradnosti podatkov.

Podatki o nepremičnini

Vrednost nepremičnine:	59.511 €
------------------------	----------

Podatki o stavbi			
Katastrska občina:			
Številka stavbe:			
Katastrski vpis:			NE
Centroid X:			
Centroid Y:			
Dejanska raba stavbe:			11 - STANOVANJSKA
Parcele, na katerih stoji stavba:			
	Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]
			144
Število etaž:			2
Številka pritlične etaže:			1
Leto izgradnje stavbe:			1850
Leto obnove strehe:			-
Leto obnove fasade:			1952
Material nosilne konstrukcije:			3 - kamen
Dvigalo:			Ne
Vrsta ogrevanja:			2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje:			Ne
Priključek na električno omrežje:			Da
Priključek na telefonsko omrežje:			-
Priključek na kanalizacijsko omrežje:			Ne
Priključek na omrežje plinovoda:			-
Priključek na omrežje za kabelsko TV:			Ne
Računalniška mreža:			-
Vrsta (tip) stavbe:			1 - samostoječa stavba
*Način temeljenja:			-
*Priključek na tehnološki plin:			-
*Priključek na industrijski tok:			-
*Priključek na komprimiran zrak:			-
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:			-
Vplivno območje:			-

*Podatki se vodijo za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v nestanovanjski rabi.

Slika 7: Podatki o stavbi, ki se uporabijo za izračun posplošene tržne vrednosti po modelu za hiše (Geodetska uprava RS).

5.2 Analiza podatkovnega modela REN

V nadaljevanju podajamo opis podatkovnega modela REN iz leta 2014 ter UML-razredni diagram s povezavami med posameznimi tabelami v REN.

5.2.1 Opis podatkovnega modela REN

Podatkovni model REN sestavlja več tabel. Pri nalogi smo obravnavali 14 podatkovnih tabel, ki se vodijo za nepremičnine, nepremičninske enote, parcele, stavbe, dele stavb, prostore, garaže, izolacijo, stavbne parcele, modele vrednotenja in druge.

Za nepremičnine in njene enote se vodi tabela *NEPREMICNINE* (opisni podatki: enolični ključ; metoda, s katero je bila nepremičnina narejena; identifikator skupine nepremičnin; vrednost nepremičnine; uporabnik, ki je kreiral zapis; datum kreiranja zapisa; uporabnik, kateri je naredil popravek; datum spremembe zapisa; identifikator postopka in status) ter tabela *NEP ENOTE* (opisni podatki: enolični ključ; identifikator nepremičnine; šifra vrste nepremičnine; delež lastništva na enoti nepremičnine – imenovalc in števec; unikatna številka dela stavbe; identifikator parcele; uporabnik, kateri je kreiral zapis; datum kreiranja zapisa; uporabnik, kateri je naredil popravek; datum spremembe zapisa, identifikator postopka, status in vrednost).

Podatki o stavbah se vodijo v tabeli *REN STAVBE* (unikatna številka stavbe; šifra katastrske občine; številka stavbe iz katastra stavb; število etaž; številka pritlične etaže; leto izgradnje stavbe; leto obnove strehe; leto obnove fasade; material nosilne konstrukcije in drugi).

Za del stavbe se vodita dve tabeli, in sicer tabela *REN DELI STAVB*, ki vsebuje podatke o delu stavbe (enolični ključ; identifikator stavbe; številka dela stavbe; številka stanovanja ali poslovnega prostora; leto obnove oken; klima; število sob za opravljanje dejavnosti in drugi) ter tabela *MODELI DELI STAVB* (preglednica 4), ki vsebuje podatke o modelu (strojni identifikator dela stavbe; identifikator modela; ime vrednostne cone; površina pripadajočega zemljišča delu stavbe; identifikator vrednostne ravni, vrednost dela stavbe in vpliv).

Preglednica 4: Šifrantabele *MODELI DELI STAVB* (Lisec in sod., 2014).

MODELI DELI STAVB	
<i>DST SID</i>	strojni identifikator dela stavbe
<i>ID MODEL</i>	identifikator modela
<i>CONA IME</i>	ime vrednostne cone
<i>POV ZEMLJISCA</i>	površina pripadajočega zemljišča delu stavbe
<i>RAVEN</i>	identifikator vrednostne ravni
<i>VREDNOST</i>	vrednost dela stavbe
<i>VPLIV</i>	niz šifer vplivov po šifrantu vplivov (PRIMER:2,3,5)

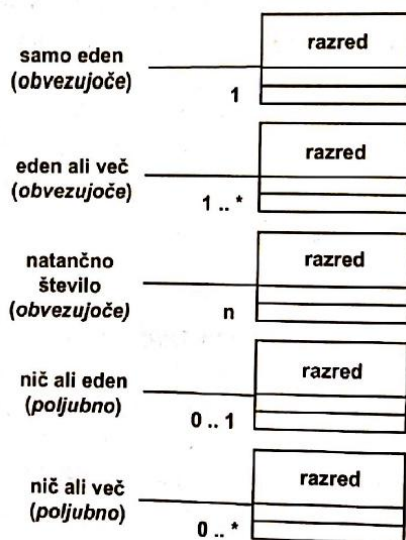
Za parcele se vodi več tabel. Prva izmed njih je tabela *REN PARCELE*, ki vsebuje osnovne podatke o parceli, druga je *RABA PARCELE*, ki vsebuje podatke o rabi, tretja je *STA PAR*, ki vsebuje podatke o stavbnih parcelah in zadnja je tabela *MODELI PARCELE*, ki vsebuje podatke o modelu vrednotenja in vrednosti parcele.

5.2.2 UML-razredni diagram podatkovnega modela REN

Za prikaz podatkovnega modela zbirke podatkov REN smo uporabili UML-razredni diagram. Omeniti velja, da konceptualnega modela in logičnega modela nismo analizirali – omejili smo se na fizični podatkovni model. Pred izdelavo smo preučili podatkovno zbirko in ugotovili, katere odvisne tabele so med seboj povezane in kako, na podoben način kot je opisan v Mivšek in sod. (2006). Pri nazivu tabel je dodana končnica »14«, kar označuje leto podatka (2014), saj smo obravnavali tudi podatkovne tabele iz leta 2012.

Grafično predstavitev povezav med entitetami je najlažje in nazorno prikazati z entitetnim relacijskim diagramom ERM (angl. *entity relationship diagram or model*). Povezave imajo značaj, s katerim opišemo lastnosti entitet. Sam ERM, ki ga je razvil P. Chen, se uporablja za opis podatkov, informacij ali procesov na abstrakten način. Model predstavlja sistematično pot za opis in definiranje različnih procesov v obravnavanem sistemu. Pogosto se za grafični prikaz povezav med entitetami uporablja Martinova notacija (avtor J. Martin) (glej tudi Eriksson in sod., 2004).

Pomembna lastnost povezav je števnost, ki pri povezavi dveh entitet pove, koliko primerov neke entitete je povezano s primerom druge entitete. Prva številka pove spodnjo in zadnja številka zgornjo mejo povezav (slika 8) (Šumrada, 2005).



Slika 8: Vrste povezav med entitetami kot smo jih uporabili v naši nalogi (Šumrada, 2005: str.18).

Povezovanje odvisnih tabel preko unikatnega ključa

Za razumevanje strukture REN velja poudariti, da se med odvisnima tabelama tvori unikatni ključ na dva načina (Mivšek in sod., 2006):

- Primer povezave med tabelama *NEPREMICNINE* in *NEP ENOTE*: *NEPREMICNINE 14_ID = NEP ENOTE_ NEP ID*.
- Primer povezave med tabelama *REN STAVBE 14* in *REN DELI STAVB 14*: *REN STAVBE 14_STA SID = REN DELI STAVB 14_STA SID*.

V prvem primeru ima ključ funkcijo (»*alias*«) glavne tabele (NEP), v drugem primeru je ključ brez funkcije glavne tabele (enaka imena).

Če ima polje nabor vrednosti (šifrant), se pred okrajšavo polja uporabi pripona ID, kar prikazujeta spodnja primera:

- *NEPREMICNINE 14_ID METODA* ima šifrant metode, s katero je bila nepremičnina narejena (metoda 1, metoda 2, metoda 3, metoda 4 ali metoda 5).
- *REN GARAZA 14_ID GARAZE* ima šifrant vrste garaže (samostojno zaklenjena garaža, parkirno mesto v garažni hiši / zaprto parkirišče, parkirno mesto na prostem zagotovljeno ali parkirno mesto ni zagotovljeno).

Polje ID se pojavlja v treh oblikah, in sicer:

- kot samostojni primarni ključ tabele (*primer: NEPREMICNINE 14_ID, RABA PARCELE 14_ID, REN GARAZE_ID, REN IZOLACIJA_ID*),
- kot tuji ključ v podrobni tabeli, kateri se navezuje na glavno tabelo (*primer: NEP ENOTE 14_NEN ID, NEPR ENOTE 14_NEP ID, META VREDNOSTI 14_META TABELA ID*),
- kot polje, katero ima nabor vrednosti – šifrant (*primer: NEP ENOTE 14_ID VRNEP, NEPREMICNINE 14_ID METODA, REN GARAZA 14_ID GARAZE in druge*).

V nadaljevanju so opisane nekatere od povezav med odvisnimi tabelami v podatkovni zbirki REN. Za vsako od povezav je prikazana povezava, ki tabeli povezuje, vrsta povezave in opis. Grafičen prikaz UML-razrednega diagrama podatkovne zbirke REN je prikazan v prilogi C.

Povezava stavbe z deli stavb:

Povezava: tabela *REN STAVBE 14* -> tabela *REN DELI STAVB 14*

Vezava: *STA SID*

Vrsta: 1 : M

Opis: Vsaka stavba je sestavljena iz enega ali več delov stavbe. Stavba brez dela stavbe ni pravilna.

Povezava stavbne parcele s stavbami:

- Povezava: tabela *STA PAR 14* → tabela *REN STAVBE 14*
Vezava: *STA SID*
Vrsta: 1 : M
Opis: Na vsaki stavbni parceli stoji ena ene ali več stavb. Stavbna parcela brez stavbe ni pravilna. Stavbna parcela brez stavbe ne more obstajati.

Povezava stavbne parcele z deli stavb:

- Povezava: tabela *STA PAR 14* → tabela *REN DELI STAVB 14*
Vezava: *STA SID*
Vrsta: 1 : M
Opis: Na vsaki stavbni parceli je eden ali več delov stavb. Stavbna parcela brez dela stavbe ne more obstajati.

Povezava delov stavb z garažami: Garaže na delu stavbe:

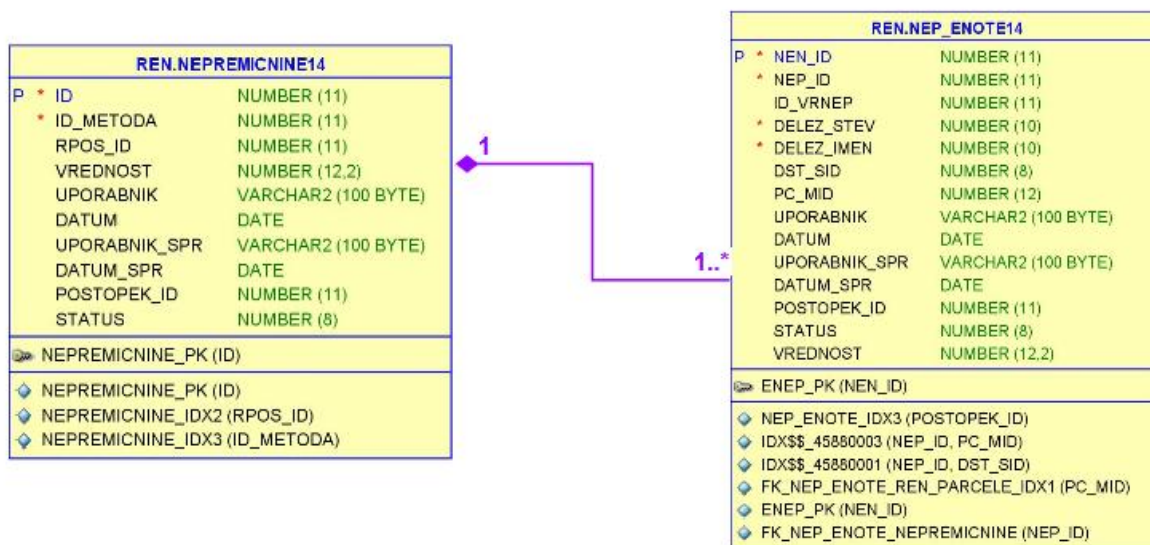
- Povezava: tabela *REN DELISTAVB 14* → tabela *REN GARAZA 14*
Vezava: *DST SID*
Vrsta: 1 : M
Opis: Vsak del stavbe lahko vsebuje eno ali več garaž oziroma parkirišč.

Povezava delov stavb s prostori: Prostori na delu stavbe:

- Povezava: tabela *REN DELI STAVB 14* → tabela *REN PROSTORI 14*
Vezava: *DST SID*
Vrsta: 1 : M
Opis: Vsak del stavbe lahko vsebuje enega ali več prostorov.

Povezava nepremičnine z nepremičninskimi enotami:

- Povezava: tabela *NEPREMICNINE 14* → tabela *NEP ENOTE 14*
Vezava: *ID*
Vrsta: 1 : M
Opis: Vsaka nepremičnina je sestavljena iz ene ali več enot nepremičnin (slika 9). Nepremičnina brez enot ne more obstajati.

Slika 9: Povezava med tabelama *NEPREMICINE 14* in *NEP ENOTE 14* (Geodetska uprava RS).**Povezava stavbne parcele in parcele z rabami parcele:**Povezava: tabela *STA PAR 14* → tabela *RABA PARCELE 14*Vezava: *PC MID*

Vrsta: 1 : M

Opis: Vsaka stavbna parcela ima lahko eno, več ali nobene rabe parcele.

Povezava: tabela *REN PARCELE 14* → tabela *RABA PARCELE 14*Vezava: *PC MID*

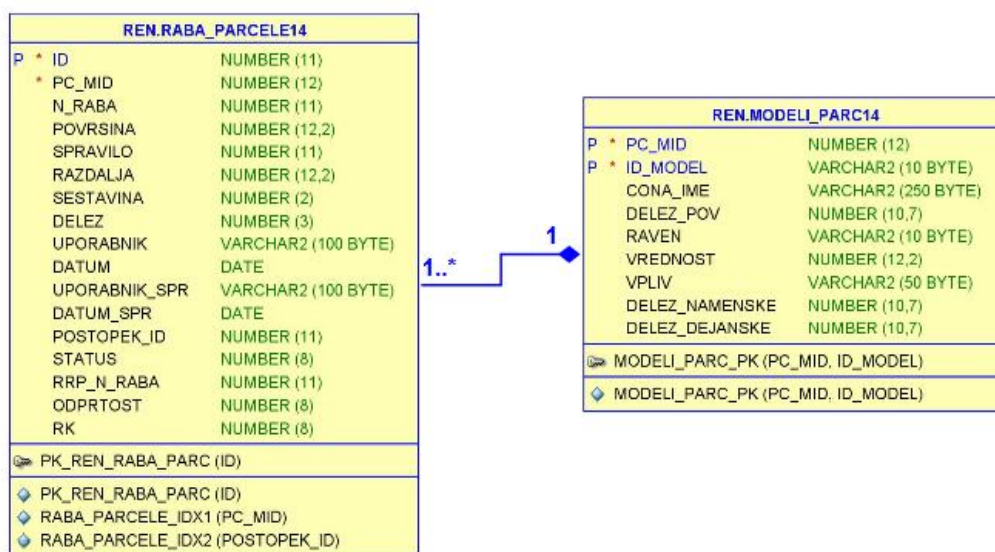
Vrsta: 1 : M

Opis: Vsaka parcela ima lahko eno, več ali nobene rabe parcele.

Povezava modela vrednotenja za parcele z rabami parcele:Povezava: tabela *MODELI PARC 14* → tabela *RABA PARCELE 14*Vezava: *PC MID*

Vrsta: 1 : M

Opis: Vsaka model vrednotenja za parcele lahko vsebuje eno ali več rab parcel (slika 10).

Slika 10: Povezava med tabelama *RABA PARCELE 14* in *MODELI PARC 14* (Geodetska uprava RS).

5.3 Analiza sprememb podatkov, ki so uporabljeni v izbranih modelih vrednotenja

V obdobju med 1. 1. 2014 do 30. 10. 2014 je Geodetska uprava RS spremenila 1 % vseh podatkov, ki vplivajo na vrednost nepremičnin in 0,2 % podatkov, ki nimajo neposrednega vpliva na vrednost nepremičnin. V letu 2014 je bilo vnesenih največ sprememb, in sicer 1,9 milijona, v letu 2013 1,6 milijona in v letu poprej 1,2 milijona. Analiza vključuje podatke, ki jih je Geodetska uprava RS prevzela po uradni dolžnosti iz zemljiškega katastra in katastra stavb in podatke, ki so se spreminjali na zahtevo lastnikov (Lisec in sod., 2015).

Pri podatkih, ki vplivajo na izračun posplošene tržne vrednosti, je največ sprememb zaznati pri površini in dejanski rabi, sledijo prostori, ki pripadajo stanovanju, leto izgradnje stavbe in letnice obnov, lega dela stavbe v stavbi in druge (preglednica 5). Sprememb podatkov je bilo skupaj 570.445, od tega 313.697 za dejansko rabo in površino. Pri podatkih, ki ne vplivajo na izračun posplošene tržne vrednosti, je največ sprememb zaznati pri lastništvu in deležu lastništva. Sledi sprememba števila etaž in naslova dela stavbe oziroma sprememba številke stanovanja (preglednica 6). Sprememb podatkov je bilo skupaj 603.114, več kot pri podatkih, ki vplivajo na posplošeno tržno vrednost nepremičnine.

Lisec in sod. (2014) so podrobneje analizirali tudi spremembe neto tlorisne površine za dele stavb, za katere se je v obravnavanem obdobju izvedel katastrski vpis. Število delov stavb je v letu 2012 znašalo 1.812.678, v letu 2014 pa 1.830.499. V obdobju med letoma 2012 in 2014 se je povečalo število delov stavb za 17.821. Ugotovljeno je bilo, da je imelo 63.116 delov stavb v letu 2012 in 63.914 delov stavb v letu 2014 neto tlorisno površino enako 0 m². Pri 27.416 delih stavb je površina leta 2014 manjša kot leta 2012, pri 43.310 pa je površina leta 2014 večja.

Preglednica 5: Število sprememb podatkov, ki vplivajo na posplošeno tržno vrednost nepremičnin za izbrane modele vrednotenja, v obdobju med 1. 1. 2014 in 30. 10. 2014 (Lisec in sod., 2014).

Podatki, ki vplivajo na vrednost nepremičnine	Število sprememb
Površina	159.205
Dejanska raba	154.492
Prostori, ki pripadajo stanovanju	76.423
Leto izgradnje, leto obnove	22.069
Lega dela stavbe v stavbi	32.210
Vrsta ogrevanja	17.605
Material nosilne konstrukcije	17.769
Vodovod	15.762
Elektrika	15.171
Kuhinja	16.079
Kopalnica	15.722
Kanalizacija	12.955
Dvigalo	10.180
Vhod z ulice	2.626
Izložbeno okno	2.177

Preglednica 6: Število sprememb podatkov, ki ne vplivajo na posplošeno tržno vrednost nepremičnin za izbrane modele vrednotenja, v obdobju med 1. 1. 2014 in 30. 10. 2014 (Lisec in sod., 2014).

Podatki, ki ne vplivajo na vrednost nepremičnine	Število sprememb
Lastništvo, delež lastništva	250.165
Število etaže	110.713
Naslov dela stavbe, številka stanovanja	104.624
Število sob	29.492
Stranišče	15.564
Ali se stanovanje nahaja v dveh ali več etažah	15.528
Ali je na naslovu prijavljena dejavnost	13.896
Kabelska	12.466
Tip stavbe	12.026
Število etaž	10.469
Ali se stanovanje uporablja v počitniške namene	9.868
Številka pritlične etaže	7.906
Površina, namenjena izključno opravljanju dejav.	4.073
Število sob za opravljanje dejavnosti	3.675
Upravnik	2.264
Telefon	290
Računalniška mreža	95

5.4 Študija primerov napak v REN

V nadaljevanju so prikazani primeri napak v REN, s katerimi sem se srečala pri delu v geodetskem podjetju. Primeri zajemajo obdobje med sprejetjem in kasnejšo razveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (2013).

Pogosta napaka, s katero sem se srečala, je bila napačna določitev dejanske rabe dela stavbe. Dejanska raba dela stavbe je določena glede na njeno prevladujočo rabo. Podatki so določeni po metodološkem navodilu Geodetske uprave RS *Podrobnejša delitev dejanske rabe dela stavbe*. Veliko delov stavb ima v registru nepremičnin napačno določeno uporabno površino. Ne gre le za nepremičnine, katerih podatki so bili pridobljeni s popisom nepremičnin, temveč tudi za katastrsko vpisane stavbe. Stavbe, ki so bile katastrsko vpisane pred letom 2002, imajo uporabno površino enako površini, saj termin »uporabna površina« v Pravilniku o vpisih v kataster stavb iz leta 2002 ni obstajal. Pojem uporabna površina je uvedel ZEN (2006) in Pravilnik o vpisih v kataster stavb iz leta 2007. Uporabna površina je seštevek površine prostorov, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. Če stavba leži v več etažah, je uporabna površina enaka vsoti površin prostorov v etažah. Del stavbe ima lahko uporabno površino 0 m², ko so vsi stropi nižji od 1,6 m, ali pa je del stavbe neprimeren za uporabo, to velja za dele stavbe s šiframi 1110000, 1120000, 1200000 in 1251000 (Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013).

Primer 1 – nakupovalni center ali prodajalna

Obravnavamo del stavbe z dejansko rabo: nakupovalni center 1230101, številka etaže: 1, lega dela stavbe v stavbi: pritličje, leto obnove oken: /, leto obnove inštalacij: /, neto tlorisna površina: 1332,2 m², uporabna površina: 900,0 m², parkirni prostor: Parkirno mesto na prostem je zagotovljeno, izložbeno okno: Ne, vhod z ulice: Ne.

Podatki o stavbi, v kateri je del stavbe: tip stavbe: samostojna stavba, število etaž: 1, številka pritlične etaže: 1, leto izgradnje: 1990, leto obnove strehe: 2000, leto obnove fasade: 2000, vrsta ogrevanja: centralno ogrevanje, vodovod: Da, elektrika: Da, telefon: Da, kanalizacija: Da.

Dejanska raba dela stavbe ni pravilna, saj se raba nakupovalni center uporabi za trgovski center, veleblagovnico ali diskont. V 19. členu Pravilnika o minimalnih tehničnih in drugih pogojih, ki se nanašajo na prodajne objekte za opravljanje trgovske dejavnosti in pogojih za prodajo blaga zunaj prodajaln je bilo zapisano, da je: »Nakupovalni center (shopping center) posebej urejen in pokrit poslovni prostor z najmanj 3000 m² prodajne površine. V nakupovalnem centru so različne vrste prodajaln (specializirane prodajalne, samopostrežne prodajalne, blagovnice in podobno), lahko pa

tudi drugi objekti, kot na primer bančne ekspoziture, poštni uradi, objekti za prosti čas in podobno. Upravljavca nakupovalnega centra daje poslovne prostore v najem ali jih proda. Nakupovalni center mora imeti enostaven dostop do parkirišč«. V diplomski nalogi *Naraščanje vloge nakupovalnih centrov v slovenski trgovini na drobno* (Rupnik, 2003), je definicija nakupovalnega centra naslednja: »Nakupovalni center združuje več prodajaln, ki nekako spadajo skupaj in pokrivajo celotne potrebe kupca. Prodajni prostori so razporejeni tako, da se kupec giblje od enega ponudnika do drugega. Povsod ima enostaven dostop do parkirnih površin, kar pritegne širok krog motoriziranih uporabnikov. Nosilni program največkrat predstavlja velika samopostrežna enota, veljavo drugega »magneta« ima ponudba tehničnega blaga, zanimivost centra pa povečujejo še gostinske in druge storitve, mnoge specializirane prodajalne ter dovolj velik parkirni prostor. Manjše specializirane prodajalne pridobijo na račun večjih prodajaln, ki privabljajo kupce, večje prodajalne pa imajo koristi od okolja, ki je v očeh kupca zelo privlačno«. Dejansko rabo dela stavbe je treba spremeniti v prodajalno (1230104).

Primer 2 – prodajalna (uporabna površina)

Obravnavamo del stavbe z dejansko rabo: 1230104 prodajalna, številka etaže: 1, lega dela stavbe v stavbi: pritličje, leto obnove oken: /, leto obnove inštalacij: /, neto tlorisna površina: 1332,2 m², uporabna površina: 1332,2 m², parkirni prostor: Parkirno mesto ni zagotovljeno, izložbeno okno: Ne, vhod z ulice: Ne.

Podatki o stavbi, v kateri je del stavbe: tip stavbe: samostoječa stavba, število etaž: 1, številka pritlične etaže: 1, leto izgradnje: 2006, leto obnove strehe: /, leto obnove fasade: /, vrsta ogrevanja: centralno ogrevanje, dvigalo: ne, vodovod: da, elektrika: da, telefon: da, kanalizacija: da.

Stavbo sestavljajo prostori: prodajalna z 891,6 m², prostor za osebje z 20,2 m², predprostor z 10,8 m², garderoba z 9,6 m², pisarna z 18,9 m², tehnični prostor s 7,6 m², shramba s 23,2 m², skladišče s 342,5 m², 2 wc-ja z 1,4 in 1,3 m² ter 2 predprostora z 2,6 m².

Podatek uporabne površine 1332,2 m² je napačen. Uporabno površino stavbe, ki se uvršča v model za lokale, izračunamo tako, da celotni površini odštejemo tehnične in komunikacijske prostore. Za uporabno površino uporabimo le prostore lokala oziroma prostore, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti. Med prostore za opravljanje dejavnosti štejemo notranje komunikacije, sanitarije, čajno kuhinjo ter prostore za shranjevanje materialov za sprotno uporabo lokala. Med tehnične in komunikacijske površine pa štejemo glavna stopnišča, vhodne avle, dvigala, skupne sanitarije, skladišča, terase, balkone, lože, garaže, drvarnice, kurilnice, kleti, shrambe, sušilnice, pralnice, in druge podobne skupne prostore (Geodetska uprava RS, 2013). Pravilen podatek o uporabni površini je

959,0 m². Podatek o uporabni površini spremenimo po postopkih, ki so različni za primer, če stavba ni vpisana v kataster stavb in za primer, če je stavba vpisana v kataster stavb.

1) Stavba ni vpisana v kataster stavb

Spremembo uporabne površine lahko za stavbo, ki ni vpisana v kataster stavb, uredimo z vprašalniki za vpis (spremembo) podatkov v register nepremičnin. Izbrati moramo pravilni obrazec, to je obrazec za del stavbe *Trgovska in druga storitvena raba*. Izpolniti moramo podatke v okvirju »OBVEZNO IZPOLNITI«; to so podatki o šifri katastrske občine, številki stavbe, številki dela stavbe in naslovu dela stavbe. Druge podatke vpisujemo le v primeru, če jih spreminjamo ali dodajamo. Pri točki 30 vpišemo pravilno uporabno površino v kvadratnih metrih na eno decimalko natančno, kot prikazuje slika 11.

14 - Dejanska raba dela stavbe	<input type="text"/>	[Vpišite šifro iz »Šifranta dejanske rabe delov stavb!«]
18 - EMŠO ali MŠ upravnika	<input type="text"/>	
19 - Številka etaže	<input type="text"/>	
21 - Lega dela stavbe v stavbi	[Obkrožite samo en odgovor!]	
a - klet	b - pritličje	c - mansarda
d - nadstropje številka	<input type="text"/>	[Če ste obkrožili nadstropje, vpišite še številko nadstropja!]
		e - drugo
27 - Leto obnove oken	<input type="text"/>	28 - Leto obnove instalacij <input type="text"/>
[Pri točkah 29, 30 in 31 vpišite površino v m ² na eno decimalko!]		
29 - Površina	<input type="text"/>	m ²
30 - Uporabna površina	<input type="text" value="959,0"/>	m ²

Slika 11: Izpolnjen obrazec *Trgovska in druga raba*.

2) Stavba je vpisana v kataster stavb

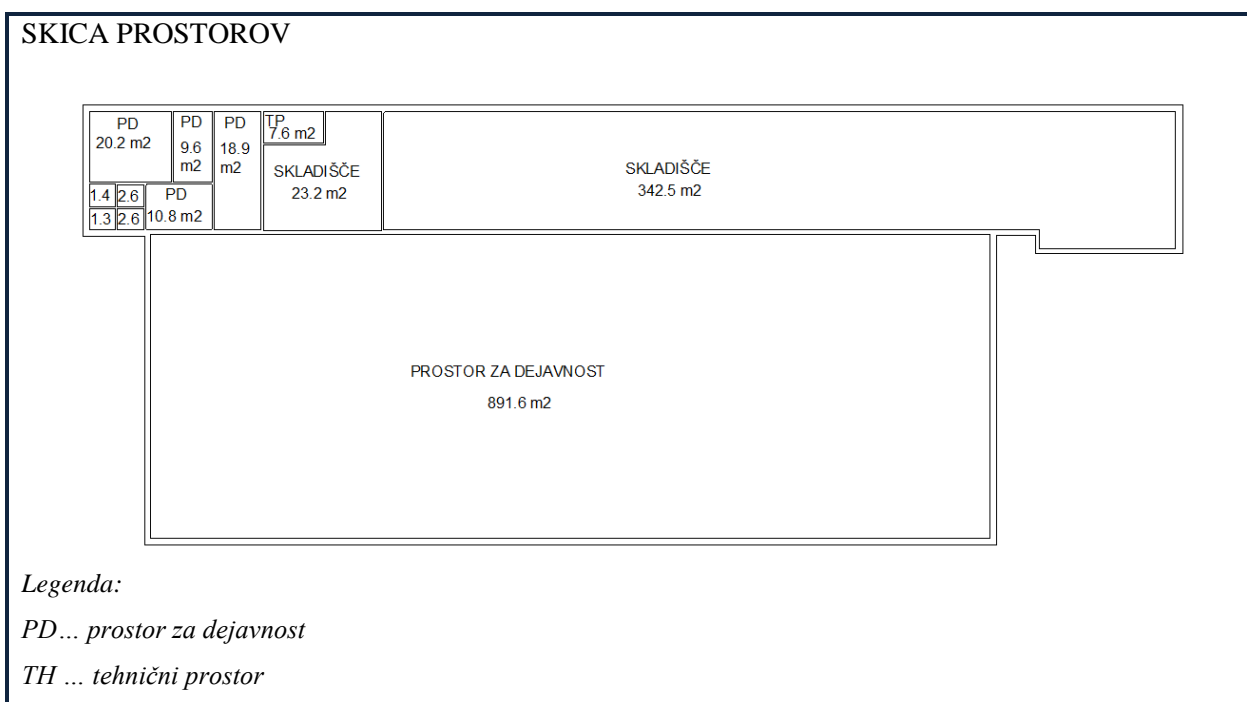
Če je stavba vpisana v kataster stavb in ima stavba le en del, lahko uporabimo poenostavljen način spreminjana podatkov. Zahtevi za spremembo podatkov moramo priložiti izpolnjen *obrazec K-5: prostori in uporabna površina* in *K-6: sprememba podatkov o stavbi ali delu stavbe*. V *obrazec K-5* se vpišejo podatki o vrsti in površini prostorov, skupna površina vseh prostorov in uporabna površina dela stavbe, kot prikazuje preglednica 8. Za vsak prostor se navede tudi površina, ki se šteje v uporabno površino. Tabeli moramo priložiti skico prostorov s površinami, kot prikazuje slika 12. V *obrazec K-6* (preglednica 7) vpišemo podatke, ki jih spreminjamo.

Preglednica 7: Podatki o delu stavbe - uporabna površina v kvadratnih metrih.

Številka stavbe	1	
ID dela stavbe		Uporabna površina (m ²):
1	Staro stanje:	1322,9
	Novo stanje:	959,0

Preglednica 8: Seznam prostorov dela stavbe s površinami

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Površina prostorov, ki se šteje v uporabno površino (m ²)
1	24-prostor za dejavnost	891,6	891,6
	24-prostor za dejavnost	18,9	18,9
	24-prostor za dejavnost	9,6	9,6
	24-prostor za dejavnost	10,8	10,8
	24-prostor za dejavnost	20,2	20,2
	24-prostor za dejavnost	2,6	2,6
	24-prostor za dejavnost	2,6	2,6
	24-prostor za dejavnost	1,3	1,3
	24-prostor za dejavnost	1,4	1,4
	25-skladišče	342,5	0,0
	25-skladišče	23,2	0,0
	28-tehnični prostori	7,6	0,0
Vsota površin		1332,3	959,0



Slika 12: Skica prostorov s površinami.

Primer 3 – hiša (napačna dejanska raba stavbe)

Obravnavamo del stavbe z dejansko rabo: avtobusna postaja 1241009, številka poslovnega prostora:

1, številka etaže: 1, lega dela stavbe v stavbi: pritličje, leto obnove oken: ni podatka, leto obnove inštalacij: ni podatka, neto tlorisna površina: 100 m², klima: ne, talna obloga: betonski tlak, stenska obloga: drugo, obdelava stropa: brez stropne konstrukcije, višina etaže: 5 m, razdalja med nosilnimi elementi: 10 m, izolacija: brez posebnih izolacij.

Podatki o stavbi, v kateri je del stavbe: vrsta ogrevanja: centralno, vodovod: da, elektrika: da, kanalizacija: da, material nosilne konstrukcije: beton, železobeton, plin: ne, način temeljenja: pasovni, točkovni temelji, tehnološki plin: ne, industrijski tok: da, komprimiran zrak: ne, posebna kanalizacija ali čistilna naprava: ne, leto izgradnje: 1900, leto obnove strehe: ni podatka, leto obnove fasade: ni podatka.

Del stavbe v naravi predstavlja hišo s 100 m² površine. Stavba je neprimerna za uporabo, saj ni možno ogrevanje in ni ometana. Stavba je neprimerna za uporabo, ko ustreza dvema od meril: ni možno ogrevanje, nima končanih podov, ometi so samo grobi ali jih ni, inštalacije niso dokončane in strop proti strehi ni dokončan. Do napake pri določitvi dejanske rabe dela stavbe je prišlo pri popisu nepremičnin. Popraviti je treba dejansko rabo dela stavbe v stanovanje neprimerno za bivanje v stavbi z enim stanovanjem (1110000). Vzporedno popravimo tudi uporabno površino, ki je enaka 0 m².

Primer 4 – poslovni prostor (uporabna površina)

Obravnavamo del stavbe 1 z dejansko rabo: poslovni prostor 1220301, številka poslovnega prostora: 1, številka etaže: 1, lega dela stavbe v stavbi: pritličje, leto obnove oken: /, leto obnove inštalacij: /, neto tlorisna površina: 295 m², uporabna površina: 250 m² ter del stavbe 2 v z dejansko rabo: poslovni prostor 1220301, številka poslovnega prostora: 2, številka etaže: 2, lega dela stavbe v stavbi: nadstropje, leto obnove oken: /, leto obnove inštalacij: /, neto tlorisna površina: 100 m², uporabna površina: 80 m². Podatki o stavbi, v kateri je del stavbe: tip stavbe: samostojna stavba, število etaž: 2, številka pritlične etaže: 1, leto izgradnje: 1950, leto obnove strehe: 2010, leto obnove fasade: 2010, vrsta ogrevanja: centralno ogrevanje, dvigalo: Ne, vodovod: Da, elektrika: Da, telefon: Da, kanalizacija: Da.

Del stavbe 1 sestavljajo pisarne s površino 130 m², ženski wc s površino 5 m², moški wc s površino 5 m², garažo s površino 100 m², arhiv s površino 30 m², hodnik s površino 10 m² in stopnišče s površino 15 m². Del stavbe 2 sestavljajo pisarne s površino 70 m², hodnik s površino 10 m² in balkon s površino 20 m².

Podatek v registru nepremičnin za uporabno površino obeh delov je napačen. Uporabno površino stavbe, ki se uvršča v model za pisarne, izračunamo tako, da celotni površini odštejemo tehnične in komunikacijske prostore. Za uporabno površino uporabimo le poslovne prostore oziroma prostore, ki so namenjeni opravljanju poslovne dejavnosti. Med prostore za opravljanje dejavnosti štejemo notranje komunikacije, sanitarije, čajno kuhinjo, sejne sobe in pisarne. Med tehnične in komunikacijske površine štejemo glavna stopnišča, vhodne avle, dvigala, skupne sanitarije, terase, balkone, drvarnice, kurilnice, kleti, shrambe, sušilnice, pralnice, in druge podobne skupne prostore

(Geodetska uprava RS, 2013). Pravilna uporabna površina dela 1 znaša 255 m² in površina dela 2 je 80 m².

Primer 5 – dve stavbi namesto ene

Obravnavamo dve stavbi. Stavba 1607 ima del stavbe 1 z dejansko rabo: stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši 1110002, številka etaže: 1, lega dela stavbe v stavbi: pritličje, leto obnove oken: /, leto obnove inštalacij: /, neto tlorisna površina: 173,6 m², uporabna površina: 68,4 m² ter del stavbe 2 z dejansko rabo: poslovni prostori 1220301, številka etaže: 1, lega dela stavbe v stavbi: pritličje, leto obnove oken: /, leto obnove inštalacij: /, neto tlorisna površina: 24 m², uporabna površina: 24 m². Podatki o stavbi, v kateri je del stavbe: tip stavbe: stavba dvojček, število etaž: 2, številka pritlične etaže: 1, leto izgradnje: 1955, leto obnove strehe: 1984, leto obnove fasade: 1984, vrsta ogrevanja: centralno ogrevanje, dvigalo: Ne, vodovod: Da, električna: Da, telefon: Da, kanalizacija: Da.

Stavba 1613 ima del stavbe 1 z dejansko rabo: stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši 1110002, številka etaže: 1, lega dela stavbe v stavbi: pritličje, leto obnove oken: /, leto obnove inštalacij: /, neto tlorisna površina: 368,5 m², uporabna površina: 179,5 m².

Prostori stanovanja so odprta terasa s 44,2 m², drvarnica z 32 m², klet oz. shramba 24 m², garaža s 75 m², kurilnica z 49 m², sušilnica oz. pralnica z 20 m², stopnišče s 17,0 m² in garderoba z 9,6 m². Bivalni prostori imajo 257,6 m² površine.

Stavba v naravi predstavlja en del in ne dva kot je zapisano v registru nepremičnin. Dela stavbe 1 in 2 je treba združiti s stavbo 1613 ter slednjo izbrisati. Temu ustrezno je treba popraviti tudi obod stavbe v katastru stavb. Skupna površina stavbe 1607 znaša 528,4 m², uporabna površina pa 257,6 m².

Primer 6 – uporabna površina industrijskega dela stavbe

Obravnavamo del stavbe z dejansko rabo: industrijski del stavbe 1251001, številka poslovnega prostora: 1, številka etaže: 1, lega dela stavbe v stavbi: pritličje, leto obnove oken: ni podatka, leto obnove inštalacij: ni podatka, neto tlorisna površina: 520 m², uporabna površina: 115 m², klima: da, talna obloga: betonski tlak, stenska obloga: drugo, obdelava stropa: brez stropne konstrukcije, višina etaže: 5 m, razdalja med nosilnimi elementi: 10 m, izolacija: brez posebnih izolacij.

Podatki o stavbi, v kateri je del stavbe: vrsta ogrevanja: centralno, vodovod: da, električna: da, kanalizacija: da, material nosilne konstrukcije: beton, železobeton, plin: ne, način temeljenja: pasovni, točkovni temelji, tehnološki plin: ne, industrijski tok: da, komprimiran zrak: ne,

posebna kanalizacija ali čistilna naprava: ne, leto izgradnje: 1940, leto obnove strehe: ni podatka, leto obnove fasade: ni podatka.

Podatek o uporabni površini je napačen. Uporabna površina dela stavbe, ki je namenjen drugi nestanovanjski stavbi, je enaka 0 m².

Primer 7 – dejanska raba delov stavb in uporabna površina

Obravnavamo stavbo z dvema deloma stavbe, ki imata napačno določeno dejansko rabo in uporabno površino. Podatki o stavbi in delih stavb so prikazani na slikah 13, 14, 15 in 16.

Stavbo sestavlja več prostorov. Del prostorov se uporablja za opravljanje dejavnosti in se štejejo v uporabno površino, del prostorov pa se uporablja kot skladišče, kurilnica ali tehnični prostor, kar ne uvrščamo v uporabno površino. Posamezni prostori s površinami so zapisani v preglednici 10.

Število etaž:	1
Številka pritlične etaže:	1
Leto izgradnje stavbe:	2007
Leto obnove strehe:	-
Leto obnove fasade:	-
Material nosilne konstrukcije:	5 - kombinacija različnih materialov
Dvigalo:	Ne
Vrsta ogrevanja:	2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na telefonsko omrežje:	-
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	-
Priključek na omrežje za kablensko TV:	Ne
Računalniška mreža:	-
Vrsta (tip) stavbe:	1 - samostoječa stavba
*Način temeljenja:	-
*Priključek na tehnološki plin:	-
*Priključek na industrijski tok:	-
*Priključek na komprimiran zrak:	-
*Posebna kanalizacija, čistilna naprava:	-
Vplivno območje:	-

Slika 13: Podatki o stavbi (Geodetska uprava RS).

Dejanska raba dela stavbe:	1230101 - Nakupovalni center
Upravnik stavbe:	-
Številka etaže:	1
Dve ali več etaž:	-
Lega v stavbi:	2 - pritličje
Številka nadstropja:	-
Atrij:	-
Leto obnove oken:	-
Leto obnove inštalacij:	-
Obstoj klima naprav:	Ne
Uporabna površina dela stavbe [m ²]:	1572,9
Neto tlorisna površina dela stavbe [m ²]:	1572,9
Posebna nepremičnina:	NE

Slika 14: Podatki o delu stavbe 1 – del 1 (Geodetska uprava RS).

Parkirišče:	Ni parkirnih prostorov
Nestanovanjski del je v skupni lasti:	-
Talne obloge:	10 - ploščice
Stenske obloge:	1 - brez ometa
Obdelava stropa:	3 - ometan in opleskan strop
Izložbeno okno:	Ne
Vhod iz ulice:	Ne
Izolacija prostorov:	Brez posebne izolacije

Slika 15: Podatki o delu stavbe 1 - del 2 (Geodetska uprava RS).

Dejanska raba dela stavbe:	1220301 - Poslovni prostori
Upravnik stavbe:	-
Številka etaže:	1
Dve ali več etaž:	-
Lega v stavbi:	2 - pritličje
Številka nadstropja:	-
Atrij:	-
Leto obnove oken:	-
Leto obnove inštalacij:	-
Obstoj klima naprav:	-
Uporabna površina dela stavbe [m ²]:	63,7
Neto tlorisna površina dela stavbe [m ²]:	63,7
Posebna nepremičnina:	NE
Parkirišče:	Ni parkirnih prostorov
Nestanovanjski del je v skupni lasti:	-
Talne obloge:	-
Stenske obloge:	-
Obdelava stropa:	-
Izložbeno okno:	-
Vhod iz ulice:	-
Izolacija prostorov:	Ni izolacij

Slika 16: Podatki o delu stavbe 2 (Geodetska uprava RS).

Stavba ima dva dela stavb, vendar v naravi predstavlja stavbo z enim delom stavbe. Del stavbe 2 bomo izbrisali in združili z delom 1.

1) Stavba ni vpisana v kataster stavb

Če stavba ni vpisana v kataster stavb, uredimo spremembo dejanske rabe in uporabne površine z vprašalniki registra nepremičnin. Za del stavbe 1 moramo izbrati obrazec *Trgovska in druga storitvena raba*. Izpolniti moramo podatke v okvirju »OBVEZNO IZPOLNITI«. To so podatki o šifri katastrske občine, številki stavbe, številki dela stavbe in naslovu dela stavbe. Izpolnimo še podatke, ki jih spreminjamo, to sta uporabna površina ter dejanska raba dela stavbe, zato pri točki 14 vpišemo pravilno šifro ter pri točki 30 pravilno uporabno površino v kvadratnih metrih na eno decimalno natančno, kot prikazuje slika 17.

14 - Dejanska raba dela stavbe	<input type="text" value="1230104"/>	[Vpišite šifro iz »Šifranta dejanske rabe delov stavbl«]
18 - EMŠO ali MŠ upravnika	<input type="text"/>	
19 - Številka etaže	<input type="text"/>	
21 - Lega dela stavbe v stavbi [Obkrožite samo en odgovor!]		
a - klet	b - pritličje	c - mansarda
d - nadstropje številka	<input type="text"/>	[Če ste obkrožili nadstropje, vpišite še številko nadstropja!]
		e - drugo
27 - Leto obnove oken	<input type="text"/>	28 - Leto obnove instalacij <input type="text"/>
[Pri točkah 29, 30 in 31 vpišite površino v m ² na eno decimalko!]		
29 - Površina	<input type="text"/>	m ²
		30 - Uporabna površina <input type="text" value="1371,9"/> m ²

Slika 17: Izpolnjen obrazec *Trgovska in druga storitvena raba* za del stavbe 1.

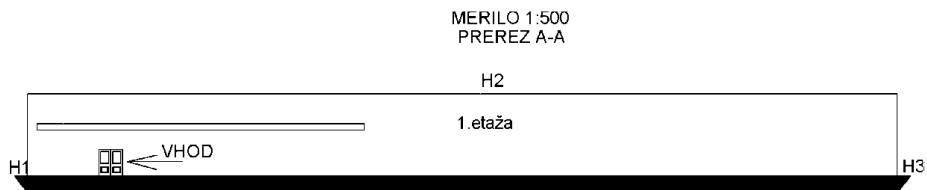
Za del stavbe 2 moramo izbrati obrazec *Druga raba*. Na obrazcu izpolnimo podatke »OBVEZNO IZPOLNITI« ter označimo, da brišemo ta del stavbe, kot prikazuje slika 18.

10 - Šifra k.o.:	<input type="text"/>	11 - Številka stavbe:	<input type="text"/>	12 - Št. dela stavbe:	<input type="text" value="2"/>
16 - Del stavbe nima naslova	<input type="checkbox"/>	Naslov dela stavbe (občina, naselje, ulica, HŠ/dod.HŠ):			
<input type="text"/>					
<input type="text"/>					
<input type="text"/>					
17 - Številka poslovnega prostora:	<input type="text"/>	81 - Nov del stavbe	<input type="checkbox"/>	82 - Brisani del stavbe	<input checked="" type="checkbox"/>

Slika 18: Izpolnjen obrazec *Druga raba* za del stavbe 2.

2) Stavba je vpisana v kataster stavb

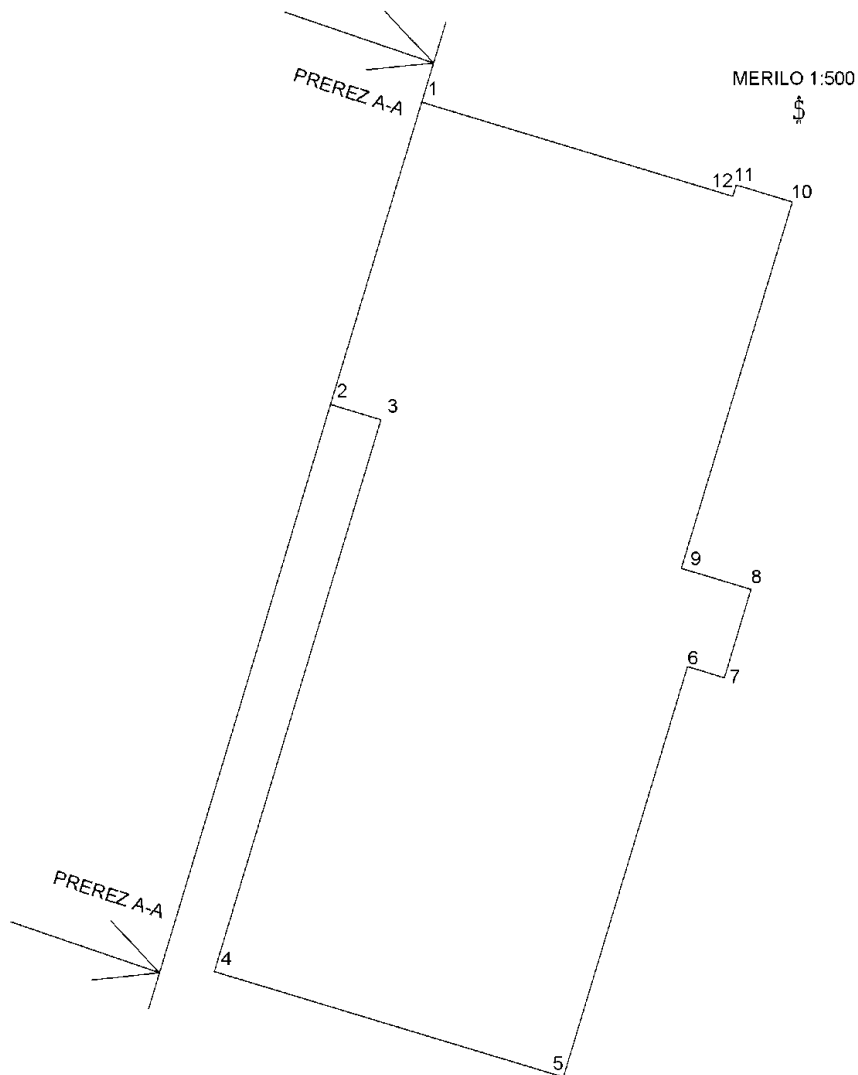
Če je stavba vpisana v kataster stavb, vložimo zahtevo za ponovni vpis stavbe v kataster stavb z elaboratom, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant. Elaborat mora vsebovati obrazce *K-0*, *K-1*, *K-2*, *K-3*, *K-4* in *K-5*. Če se spreminjajo tudi registrski podatki, moramo elaboratu priložiti vprašalnik o nepremičnini. Sprememba dejanske rabe in uporabne površine ne vpliva na evidentiranje zemljišča pod stavbo, zato zanj ne potrebujemo novega elaborata. V *obrazcu K-2: načrt stavb* prikažemo prerez stavbe in njen tloris (sliki 19 in 20). *Obrazec K-3: načrt etaže* se izdelata za vsako etažo posebej ter vsebuje prerez stavbe in tloris vsake etaže (slika 21). V *obrazcu K-4: podatki o delih stavbe* se vpišejo podatki o številki dela stavbe in stanovanju ali poslovnemu prostoru, številki etaže, dejanski rabi dela stavbe, površini in uporabni površini dela stavbe in o naslovu stavbe, če ima stavba hišno številko (preglednica 9). Sledi obrazec *K-5: prostori in uporabna površina*, ki vsebuje tabelo s podatki o prostorih in površini (preglednica 10).



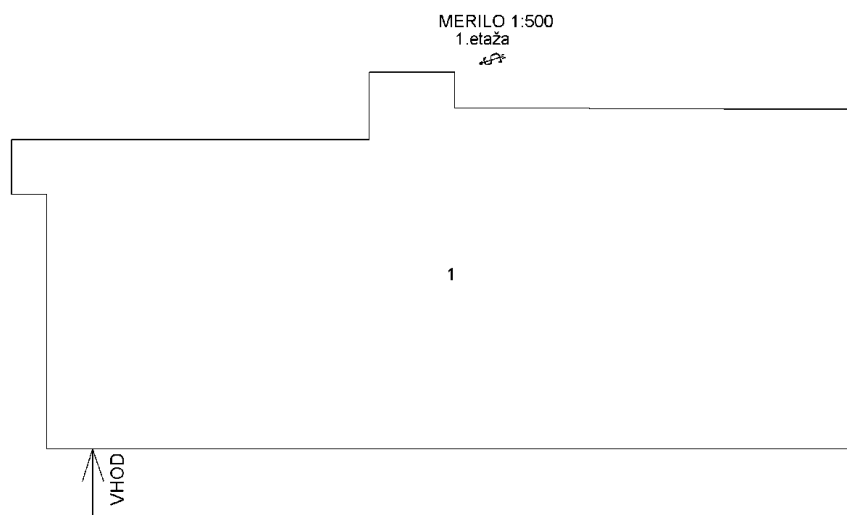
Slika 19: Prerez stavbe iz *obrazca K-2*.

Preglednica 9: Podatki o stavbi iz *obrazca K-4*.

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Uporabna površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe ulica, hišna številka
1	0	1	1230104 Trgovski del stavbe	1633,9	1371,9	/



Slika 20: Tloris stavbe iz *obrazca K-2*.

Slika 21: Tloris etaže iz *obrazca K-3*.Preglednica 10: Podatki o površini prostorov iz *obrazca K-5*.

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)	Površina prostorov, ki se šteje v uporabno površino (m ²)
1	24-prostor za opravljanje dejavnosti	1271,2	1271,2
	24-prostor za opravljanje dejavnosti	10,3	10,3
	24-prostor za opravljanje dejavnosti	7,6	7,6
	24-prostor za opravljanje dejavnosti	24,3	24,3
	24-prostor za opravljanje dejavnosti	8,8	8,8
	24-prostor za opravljanje dejavnosti	8,9	8,9
	24-prostor za opravljanje dejavnosti	6,8	6,8
	24-prostor za opravljanje dejavnosti	19,3	19,3
	24-prostor za opravljanje dejavnosti	14,7	14,7
	9-Kurilnica	12,4	0,0
	25-skladišče	62,7	0,0
	25-skladišče	136,7	0,0
	25-skladišče	6,3	0,0
	25-skladišče	32,1	0,0
	28-tehnični prostori	2,8	0,0
	28-tehnični prostori	9,0	0,0
Vsota površin		1633,9	1371,9

5.5 Razprava

V nalogi smo analizirali in predstavili zgodovino vzpostavitve katastra stavb in podatkovne zbirke o nepremičninah REN. Proučevali smo podatkovni model REN, poudarek pa je bil na analizi kakovosti podatkov.

Na temelju rezultatov naše raziskave – pregleda obstoječih raziskav in rezultatov lastnih analiz – lahko potrdimo domnevo, da *»podatki registra nepremičnin niso popolni in da so nepopolni predvsem tisti zapisi atributov, ki niso vključeni v model množičnega določevanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin.«* Pri tem izpostavljamo doprinos naloge z vidika analize atributnih podatkov, ki se za nepremičnine zbirajo in hranijo v REN in/ali so vključeni v aktualne modele množičnega vrednotenja (priloge A-C).

Na to težavo je opozarjal že Mivšek in sod. (2006), ki je analiziral popolnost in kakovost podatkov katastra stavb. Kasneje je na težave opozorilo Računsko sodišče, ki je ugotovilo, da so podatki o nepremičninah v obstoječih evidencah ter podatki, ki so bili pridobljeni s popisom nepremičnin, vprašljive kakovosti. Računsko sodišče je pri analizi zajelo podatke v obdobju od 1. 1. 2006 in 9. 12. 2010. Popolnost podatkov se je v štirih letih izboljšala, a še vedno predstavlja problem registra nepremičnin. Na različno kakovost in zanesljivost podatkov, ki so bili pridobljeni s popisom nepremičnin, opozarjajo tudi Lisec in sod. (2014 in 2015), ki so analizirali podatkovni model REN iz let 2012 in 2014. V teh letih je Geodetska uprava RS odpravila številne napake in pomanjkljivosti v REN, vendar pa podatkovna zbirka še vedno ni popolna in kakovostna.

Več pozornosti je treba nameniti kakovosti nepremičninskim evidencam – zemljiškemu katastru, katastru stavb in zemljiški knjigi, saj se REN vzdržuje preko njih. Predlagamo, da se v prvi fazi določijo opisni podatki, ki so ključni za sistem množičnega vrednotenja nepremičnin in drugi ciljni nameni uporabe podatkov REN; te ključne podatke je treba temeljito pregledati, najprej za stavbe, ki niso katastrsko vpisane. Odpraviti je treba napake, ki so nastale pri popisu nepremičnin in kasnejšem vzdrževanju podatkovne zbirke REN. V drugi fazi se pregleda še katastrsko vpisane stavbe, saj se tudi pri teh pojavljajo napake, ki so nastale zaradi spreminjanja zakonodaje in napak pri izdelavi elaboratov. Po tako temeljitem pregledu bi zagotovili bolj popolno in kakovostno večnamensko bazo REN.

Predlagamo tudi, da ima elaborat določeno življenjsko dobo in da je treba podatke v določeni dobi potrebno preveriti; tako bi dosegli, da bi bili podatki v REN bolj ažurni.

Na temelju analiz sprememb podatkov o nepremičninah v obdobju med uveljavitvijo in kasnejšo razveljavitvijo Zakona o davku na nepremičnine (2014) lahko potrdimo tudi domnevo, da *»so se v omenjenem obdobju najbolj spreminjali opisni podatki, ki znatno vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnine«*.

Največ sprememb je bilo zaznati pri dejanski rabi stavbe (dela stavbe) in uporabni površini, ki imata velik vpliv na tržno vrednost nepremičnin. Po podatkih Geodetske uprave RS sta se ta dva podatka tudi najpogosteje spreminjala v podatkovni zbirki REN v obravnavanem obdobju (1. 1. 2014 – 30. 10. 2014). Teh sprememb je bilo skupaj kar 313.697, zato menimo, da vse niso bile narejene zaradi težnje po urejenosti in popolnosti podatkov v REN. Kakovost spremenjenih podatkov je vprašljiva tudi iz razloga, ker so nekatere spremembe urejali lastniki sami z uporabo vprašalnikov REN in so lahko pomotoma ali namenoma posredovali napačen podatek.

Veliko sprememb je bilo v tem obdobju pri lastništvu in deležu lastništva, na katere je vplivala razdelitev rezidenčnosti in nerezidenčnosti stanovanjskih nepremičnin ter višja obdavčitev slednjih. Ta podatek ne vpliva na samo vrednost nepremičnine, vplival pa naj bi na višino davka.

Predlagamo, da Geodetska uprava RS vzpostavi nadzorne mehanizme, s katerimi bo preverjala popolnost podanih podatkov s strani lastnikov samih. Največ pozornosti bi bilo treba posvetiti prav uporabni in neto tlorisni površini ter dejanski rabi dela stavbe. Pri spremembi površine bi bilo treba dodati skico prostorov s površino posameznih prostorov in fotografijo, iz katere je nekako razvidna površina. Lastniki bi lahko prinesli tudi projekt za pridobitev gradbenega dovoljena (v bodoče pa se naj vzpostavi povezava z zbirko izdanih gradbenih dovoljenj), ki vsebuje vse podatke – površino in rabo. Pomemben pristop k zagotavljanju (nadzoru) kakovosti podatkov REN bi bil tudi preverjanje podatkov kupoprodajnih in drugih transakcijskih pogodb, ki se analizirajo za namene množičnega vrednotenja nepremičnin.

6 ZAKLJUČEK

V nalogi smo podrobneje predstavili ozadje vzpostavitve katastra stavb in nastanka REN. Opisali smo projekt vzpostavitve »registrskih podatkov« o stavbah in delih stavb – LREST, popis nepremičnin in predstavili ugotovitve Računskega sodišča (2011) o kakovosti podatkovne zbirke REN. Proučili smo modele vrednotenja, po katerih se izračuna posplošeno tržno vrednost nepremičnine. Podrobneje smo obravnavali modele vrednotenja za stanovanja, hiše, lokale in pisarne. Povzeli smo rezultate analize zapisov REN in spremembe atributov v REN med obdobjem 2. 7. 2012 in 20. 10. 2014, kar smo povzeli po poročilu Lisec in sod. (2014).

Podrobneje smo analizirali in predstavili postopke vzdrževanja podatkov v podatkovni zbirki REN, ki so povzeti po *Metodologiji vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin* (2013). Opisali smo podatkovni model REN in izdelali UML-razredni diagram, kjer smo določili povezave med odvisnimi tabelami podatkovnega modela REN (za 14 tabel). Poseben poudarek naloge je bil na analizi opisnih podatkov, ki so v REN in so vključeni v modele za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin ter izdelali preglednice za boljšo predstavbo. Predstavili smo rezultate analize spreminjanja podatkov REN Geodetske uprave RS ob napovedi nepremičninskega davka. V zaključku smo prikazali študijo primerov, kjer smo za sedem primerov predstavili napake zapisov podatkov v REN. Dvema primeroma smo dodali tudi opis postopkov za spremembo podatkov.

Ugotovili smo, da podatkovna zbirka REN že od nastanka ni popolna in je omejene kakovosti. K nepopolnosti podatkov je prispevala omejena kakovost obstoječih evidenc, iz katerih se pridobivajo podatki REN, dodatno pa je k heterogeni kakovosti prispeval pristop popisa nepremičnin ter aktualni načini spreminjanja podatkov. Kot smo domnevali, je največ sprememb podatkov o nepremičninah v REN povezanih z opisnimi podatki, ki pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine – največ sprememb je bilo ugotovljenih pri dejanski rabi in površini stavb oziroma dela stavb, ki pomembno vplivata na tržno vrednost nepremičnine. Na temelju rezultatov naše raziskave – pregleda obstoječih raziskav in rezultatov lastnih analiz – lahko potrdimo domnevi:

- *da »podatki registra nepremičnin niso popolni in da so nepopolni predvsem tisti zapisi atributov, ki niso vključeni v model množičnega določevanja posplošene tržne vrednosti nepremičnin« ter*
- *da »so se najbolj spreminjali opisni podatki, ki znatno vplivajo na posplošeno vrednost nepremičnine«.*

Predloge za zagotovitev kakovostne podatkovne zbirke REN smo podrobneje predstavili v razpravi. Predlagamo pregled in ureditev vseh podatkov o nepremičninah v REN, »življenjsko dobo« elaboratov oziroma obvezno periodično preverjanje (popis) podatkov. Pri spreminjanju podatkov s strani

lastnikov je treba nadgraditi nadzorne mehanizme in podpirati katastrske vpise stavb v kataster stavb preko postopkov vpisov stavb v kataster stavb.

VIRI

Eriksson, H.E., Penker, M., Lyons, B., Fado, D. 2004. UML 2 Toolkit. Indianapolis, Wiley Publishing: 515 str.

Ferlan, M. 2005. Evidentiranje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 1-23 str.

Grilc, M. 2014. Kataster stavb od ideje do realizacije. <http://www.digidata.si/projekti/leto2004> (Pridobljeno 31. 11. 2014.)

Grilc, M., Pogorelčnik, E., Triglav, M., Pegan Žvokelj, B. 2003. Vzpostavitev katastra stavb – registrski podatki. Geodetski vestnik 47, 3: 193–214.

Geodetska uprava RS. 2013. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin: str. 3-12.

Geodetska uprava RS. 2014. Register nepremičnin – spletna stran Geodetske uprave. http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/register_nepremicnin/ (Pridobljeno 1. 12. 2014.)

Kupic, A., Pogorelčnik, E. 2004. Vzpostavitev katastra stavb. Portorož, Geodetska uprava Republike Slovenije: 8 str.

Lisec, A., Ferlan, M., Čeh, M., Trobec, B., Drobne, S. 2014. Analiza kakovosti Registra nepremičnin in predlog sistema za zagotavljanje kakovosti podatkov. Vmesno poročilo projekta. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo: str. 1-15, 39-49.

Lisec, A., Ferlan, M., Čeh, M., Trobec, B., Drobne, S. 2015. Analiza kakovosti Registra nepremičnin in predlog sistema za zagotavljanje kakovosti podatkov. Končno poročilo projekta. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo: loč. pag.

Mivšek, E., Drole, R., Kavčič, V. 2006. Metodologija vzpostavitve registra nepremičnin. Poročilo projekta. Vrhnika: E-nep: str. 73-97.

Peklaj, M. 2012. Izdelava internih nepremičninskih evidenc za večje lastnike. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo (samozaložba M. Peklaj): 12 str.

Porevizijsko poročilo. 2011. Evidentiranje nepremičnin v Republiki Sloveniji. Popravljalni ukrepi Geodetske uprave RS. Ljubljana, Računsko sodišče RS: str. 5-10.

Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o vpisih stavb v kataster stavb. Uradni list RS št. 87/2014: str. 9878-9888.

Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih pogojih, ki se nanašajo na prodajne objekte za opravljanje trgovinske dejavnosti, in pogojev za prodajo blaga zunaj prodajaln. Uradni list RS št. 28/1993, 34/1993 – popr., 57/1993, 110/2002 – ZVPot-A, 24/2008 – ZT in 37/2009: 1545 str.

Računsko sodišče RS. 2011. Revizijsko poročilo: Evidentiranje nepremičnin v Republiki Sloveniji. Ljubljana, Računsko sodišče: str. 32-61.

Rupnik, I. 2003. Naraščanje vloge nakupovalnih centrov v slovenski trgovini na drobno. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba I. Rupnik): str. 16-17.

Stanovanjski zakon. Uradni list RS št. 18/1991, 19/1991 – popr., 13/1993 – ZP-G, 9/1994 – odl. US, 21/1994, 29/1995 – ZPDF, 23/1996, 24/1996 – odl. US, 44/1996 – odl. US, 1/2000, 1/2000 – odl. US, 22/2000 – ZJS, 87/2002 – SPZ, 29/2003 – odl. US in 69/2003 – SZ-1.

Stanovanjski zakon. Uradni list RS št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF.

Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS št. 87/2002 in 91/2013.

Šumrada, R. 2005. Tehnologija GIS. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str- 17-18.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uradni list RS št. 95/2011: str. 12463-12652.

Vlada RS. 2008. Poročilo o izvedbi razgrnitve in obdelave podatkov o stavbah in delih stavb. Ljubljana, vlada RS: str. 2-4.

Zakon o davku na nepremičnine. Uradni list RS št. 101/2013 in 22/2014 (odl. US).

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo. Uradni list RS št. 89/1999, 97/2001, 15/2003, 47/2003 – UPB1 in 58/2003 – ZZK-1.

Zbirka vrednotenja nepremičnin. 2015. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>

(Pridobljeno 5. 2. 2015.)

ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/2006, 65/2007 – Odločba US, 106/2010 – ZDoh-2H, 47/2012 – ZUKD-1A, 79/2012 – Odločba US in 55/2013 – ZUKD-1B: str. 32-41.

ZENDMPE. 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Uradni list RS št. 52/2000, 87/2002 – SPZ in 47/2006 – ZEN.

Zmrzlikar, Š. 2014. Vpis stavbe v kataster stavb in ureditev etažne lastnine. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo (samozaložba Š. Zmrzlikar): str. 1-33.

ZMVN. 2006. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS št. 50/2006: str. 1-14.

SEZNAM PRILOG

- Priloga A: Povezava modelov vrednotenja s podatki registra nepremičnin
- Priloga A1: Podatki o stavbah, ki se vodijo v REN in uporabljajo za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin
- Priloga A2: Podatki o delih stavb, ki se vodijo v REN in uporabljajo za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin
- Priloga A3: Podatki o posebnih nepremičninah in parcelah, ki se vodijo v REN in uporabljajo za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin
- Priloga B: Šifrant tabel registra nepremičnin
- Priloga C: UML-razredni diagram podatkovne zbirke REN

Priloga A1: Podatki o stavbah, ki se vodijo v REN in uporabljajo za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin

MODELI VREDNOTENJA	Šifra dejanske rabe stavbe	Dejanska raba stavbe	Centroid	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje stavbe	Leto obnove fasade	Leto obnove strehe	Material nosilne konstrukcije	Parcele, na katerih stoji stavba	Površina zemljišča pod stavbo	Vrsta ogrevanja	Elektrika	Kanalizacija	Vodovod	Dvigalo	Kabelska tv	Tip stavbe	Številka prtilične etaže	Število etaž	Število poslovnih prostorov	Število stanovanj	Vplivno območje	Industrijski tok	Komprimiran zrak	Način temeljenja	Posebna kanalizacija/čistilna naprava	Tehnološki plin
STANOVANJA	1122100	stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	X	X	X	X	X		X	X	X				X						X	X					
	1130001	bivalna enota v stavbi za posebne namene	X	X	X	X	X		X	X												X					
	1122201	oskrbovano stanovanje	X	X	X	X	X		X	X												X					
	1211101	hotel, motel	X	X	X	X	X		X	X												X					
	1211102	apartma	X	X	X	X	X		X	X												X					
	1211103	penzion, gostišče	X	X	X	X	X		X	X												X					
	1274001	prevzgojni dom, zapor, vojašnica, prostor za nastanitev policistov, gasilcev	X	X	X	X	X		X	X												X					
HIŠE	1110000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
	1110001	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
	1110002	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
	1110003	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
	1120000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
	1121001	stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
	1121002	stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
	1121003	stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
	1212001	koča, dom	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X								X					
GARAŽE	1242003	pokrito parkirišče	X	X	X				X	X																	
	1242001	garaža	X	X	X																						
	1242002	garaža v garažni hiši	X	X	X				X	X																	
	1242006	nepokrito parkirišče	X	X	X				X	X																	
LOKALI	1211201	bife	X	X	X	X	X		X	X	X																
	1211202	restavracija, gostilna	X	X	X	X	X		X	X	X																
	1230104	prodajalna	X	X	X	X	X		X	X	X																
	1230105	prodajalna polizdelkov	X	X	X	X	X		X	X	X																
	1230401	prostor za storitvene dejavnosti	X	X	X	X	X		X	X	X																
	1230101	nakupovalni center	X	X	X	X	X		X	X																	
	1230102	pokrita tržnica	X	X	X	X	X		X	X																	

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

MODELI VREDNOTENJA	Šifra dejanske rabe stavbe	Dejanska raba stavbe	Centroid	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje stavbe	Leto obnove fasade	Leto obnove strehe	Material nosilne konstrukcije	Parcele, na katerih stoji stavba	Površina zemljišča pod stavbo	Vrsta ogrevanja	Elektrika	Kanalizacija	Vodovod	Dvigalo	Kabelska tv	Tip stavbe	Številka prtilične etaže	Število etaž	Število poslovnih prostorov	Število stanovanj	Vplivno območje	Industrijski tok	Komprimiran zrak	Način temeljenja	Posebna kanalizacija/čistilna naprava	Tehnološki plin	
LOKALI	1230102	pokrita tržnica	X	X	X	X	X		X	X																		
	1230103	avtosalon	X	X	X	X	X		X	X																		
	1230106	kiosk	X	X	X	X	X		X	X																		
	1230402	avtopralnica	X	X	X	X	X		X	X																		
	1261002	prostor za razvedrilo	X	X	X	X	X		X	X																		
PISARNE	1220101	poslovni prostori javne uprave	X	X	X	X	X		X	X					X													
	1220301	poslovni prostori	X	X	X	X	X		X	X					X													
	1220201	banka, pošta, zavarovalnica	X	X	X	X	X		X																			
	1220302	veleposlaništva in konzularna predstavništva	X	X	X	X	X		X																			
	1200000	nestanovanjski del stavbe, ki ni primeren za uporabo	X	X	X	X	X		X																			
	1230404	prostori za oskrbo in nego hišnih živali	X	X	X	X	X		X																			
	1262001	muzej, knjižnica	X	X	X	X	X		X																			
	1262002	arhiv	X	X	X	X	X		X																			
	1262003	atelje	X	X	X	X	X		X																			
	1263001	šola, vrtec	X	X	X	X	X		X																			
	1263002	prostor za neinstitucionalno izobraževanje	X	X	X	X	X		X																			
	1263003	prostor za znanstvenoraziskovalno delo	X	X	X	X	X		X																			
	1263004	prostor za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami	X	X	X	X	X		X																			
	1264001	prostor za zdravstvo	X	X	X	X	X		X																			
	1264002	klinika, ambulanta	X	X	X	X	X		X																			
	1264003	zdravilišče	X	X	X	X	X		X																			
	1264004	veterinarska klinika	X	X	X	X	X		X																			
	1264005	prostor za nastanitev, nego, zdravstveno in veterinar. oskrbo	X	X	X	X	X		X																			
	1272103	prostor za pastoralno dejavnost	X	X	X	X	X		X																			
	INDUSTRIJSKE STAVBE	1251001	industrijski del stavbe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X				X	X	X	X	X
1252002		skladišča	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X				X	X	X	X	X	

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

MODELI VREDNOTENJA	Šifra dejanske rabe stavbe	Dejanska raba stavbe	Centroid	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje stavbe	Leto obnove fasade	Leto obnove strehe	Material nosilne konstrukcije	Parcele, na katerih stoji stavba	Površina zemljišča pod stavbo	Vrsta ogrevanja	Elektrika	Kanalizacija	Vodovod	Dvigalo	Kabelska tv	Tip stavbe	Številka pritlične etaže	Število etaž	Število poslovnih prostorov	Število stanovanj	Vplivno območje	Industrijski tok	Komprimiran zrak	Način temeljenja	Posebna kanalizacija/čistilna naprava	Tehnološki plin
INDUSTRIJSKE STAVBE	1252003	hladilnice in specializirana skladišča	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X					X	X	X	X	X
	1241006	hanger, baza, remiza	X	X	X	X	X	X	X	X																	
	1251000	industrijski del stavbe neprimeren za uporabo	X	X	X	X	X	X	X	X																	
STAVBE S TEŽKO INDUSTRIJO	1251003	prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo	X	X	X			X	X	X																	
	1251004	prostori za pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi	X	X	X			X	X	X																	
	1251005	sežigalnica odpadkov	X	X	X			X	X	X																	
	1251006	prostori za kemično in petrokemično proizvodnjo	X	X	X			X	X	X																	
	1251007	terminal za ogljikovodike in utekočinjen zemeljski plin	X	X	X			X	X	X																	
	1251008	koksarna, plinarna	X	X	X			X	X	X																	
	1251009	plavž, valjarna, topilnica	X	X	X			X	X	X																	
	1252001	rezervoarji za tekoče naftne derivate	X	X	X			X	X	X																	
	1252004	rezervoar za nevarne tekočine	X	X	X			X	X	X																	
	1252005	silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor	X	X	X			X	X	X																	
	1252006	silos za poljske pridelke - razsuti tovor	X	X	X			X	X	X																	
	1252007	silos za suhe snovi - razsuti tovor	X	X	X			X	X	X																	
	1252008	rezervoar za nenevarne tekočine	X	X	X			X	X	X																	
	1252009	rezervoar za vodo	X	X	X			X	X	X																	
	1252010	rezervoar za plin	X	X	X			X	X	X																	
	ZIDANICE	1271302	vinska klet, zidanica	X	X	X	X	X	X				X		X												
KMETIJSKE STAVBE	1271101	rastlinjak	X	X	X	X	X	X				X															
	1271201	farma	X	X	X	X	X	X				X															
	1271202	hlev	X	X	X	X	X	X				X															
	1271203	čebeljak	X	X	X	X	X	X				X															
	1271301	prostor za spravilo pridelka	X	X	X	X	X	X				X															
	1271401	drug kmetijski del stavbe	X	X	X	X	X	X				X															
	1274023	zavetišče in hotel za živali	X	X	X	X	X	X				X															
STAVBE ZA JAVNO RABO	1230201	sejemska dvorana, razstavišče	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X													
	1241003	prostori za krajevna pristanišča	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X													

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

MODELI VREDNOTENJA	Šifra dejanske rabe stavbe	Dejanska raba stavbe	Centroid	Dejanska raba stavbe	Leto izgradnje stavbe	Leto obnove fasade	Leto obnove strehe	Material nosilne konstrukcije	Parcele, na katerih stoji stavba	Površina zemljišča pod stavbo	Vrsta ogrevanja	Elektrika	Kanalizacija	Vodovod	Dvigalo	Kabelska tv	Tip stavbe	Številka pritlične etaže	Število etaž	Število poslovnih prostorov	Število stanovanj	Vplivno območje	Industrijski tok	Komprimiran zrak	Način temeljenja	Posebna kanalizacija/čistilna naprava	Tehnološki plin	
STAVBE ZA JAVNO RABO	1241004	kontrolni stolp	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
	1241007	letališče	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
	1241008	železniška postaja	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
	1241009	avtobusna postaja	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
STAVBE ZA JAVNO RABO	1242005	gasilski dom	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
	1261001	dvorana za družabne prireditve	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
	1265001	športna dvorana	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
	1265002	pokrit prostor za šport in prireditve	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
	1265003	pokrit plavalni bazen	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
	1272101	cerkev, molilnica	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X														
1273001	kulturni spomenik	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X															
DRUGE STAVBE	1220102	nadstreški na mejnih prehodih	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1230302	bencinski servis za veleprodajo	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1230303	spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1241002	postaja žičnice	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1241005	telekomunikacijski center, oddajnik	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1242004	kolesarnica, čolnarna	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1261003	paviljon, prostor za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1272102	versko znamenje	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1272201	pokopališki del stavbe	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1274002	nadstrešnica	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1274003	klet	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1274004	cestninska postaja	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1274005	zaklonišče	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1274006	transformator, transformatorska postaja	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1274007	vodni stolp	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1274008	vodno zajetje	X	X	X	X	X	X				X		X														
	1274009	čistilna naprava	X	X	X	X	X	X				X		X														

»Se nadaljuje ...«

Priloga A2: Podatki o delih stavb, ki se vodijo v REN in uporabljajo za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnin po modelih vrednotenja nepremičnin

MODELI VREDNOTENJA	Šifra dejanske rabe dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	Leto obnove inštalacij	Leto obnove oken	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Legla dela stavbe v stavbi	Številka etaže	Številka nadstropja	Številka stan. ali posl. prostora	Upravljevec	Upravnik	Dve ali več etaž	Klima	Kopalnica	Kuhinja	Opravljanje dejavnosti	Parkirni prostor	Počitniški namen stanovanja	Površina prostora	Površina, namenjena za oprav. dej.	Prostori stanovanja	Stranišče	Število parkirnih mest	Število sob	Število sob za opravljanje dej.	Izložbeno okno	Vhod iz ulice	Obdelava stropa	Stenske obloge	Talne obloge	Prostornina	Razdalja med nosilnimi elementi	Višina etaže	Izolacija		
			STANOVANJA	1122100	stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	X	X	X	X	X	X		X																									
1130001	bivalna enota v stavbi za posebne namene	X		X	X	X	X									X	X				X	X																
1122201	oskrbovano stanovanje	X		X	X	X	X														X	X																
1211101	hotel, motel	X		X	X	X	X														X	X																
1211102	apartma	X		X	X	X	X														X	X																
1211103	penzion, gostišče	X		X	X	X	X														X	X																
1274001	prevzgojni dom, zapor, vojašnica, prostor za nastanitev policistov, gasilcev	X		X	X	X	X														X	X																
HIŠE	1110000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	X	X	X	X	X																															
	1110001	stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	X	X	X	X	X																															
	1110002	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	X	X	X	X	X																															
	1110003	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	X	X	X	X	X																															
	1120000	stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	X	X	X	X	X																															
	1121001	stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	X	X	X	X	X																															
	1121002	stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema	X	X	X	X	X																															
	1121003	stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema	X	X	X	X	X																															
	1212001	koča, dom	X	X	X	X	X																															
GARAŽE	1242003	pokrito parkirišče	X			X	X																															
	1242001	garaža	X			X	X																															
	1242002	garaža v garažni hiši	X			X	X																															
	1242006	nepokrito parkirišče	X			X	X																															
LOKALI	1211201	bife	X	X	X	X	X	X																														X
	1211202	restavracija, gostilna	X	X	X	X	X	X																													X	
	1230104	prodajalna	X	X	X	X	X	X																					X	X								
	1230105	prodajalna polizdelkov	X	X	X	X	X	X																					X	X								
	1230401	prostori za storitvene dejavnosti	X	X	X	X	X	X																					X	X								
	1230101	nakupovalni center	X	X	X	X	X																															
	1230102	pokrita tržnica	X	X	X	X	X																															

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

MODELI VREDNOTENJA	Šifra dejanske rabe dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe		Leto obnove oken	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Legla dela stavbe v stavbi	Številka etaže	Številka nadstropja	Številka stan. ali posl. prostora	Upravljavlec	Upravnik	Dve ali več etaž	Klima	Kopalnica	Kuhinja	Opravljanje dejavnosti	Parkirni prostor	Počitniški namen stanovanja	Površina prostora	Površina, namenjena za oprav. dej.	Prostori stanovanja	Stranišče	Število parkirnih mest	Število sob	Število sob za opravljanje dej.	Izložbeno okno	Vhod iz ulice	Obdelava stropa	Stenske obloge	Talne obloge	Prostornina	Razdalja med nosilnimi elementi	Višina etaže	Izolacija			
			Leto obnove inštalacij	Dejanska raba dela stavbe																																			
LOKALI	1230103	avtosalon	X	X	X	X	X																																
	1230106	kiosk	X	X	X	X	X																																
	1230402	avtopralnica	X	X	X	X	X																																
	1261002	prostor za razvedrilo	X	X	X	X	X																																
PISARNE	1220101	poslovni prostori javne uprave	X	X	X	X	X	X																															
	1220301	poslovni prostori	X	X	X	X	X	X																															
	1220201	banka, pošta, zavarovalnica	X	X	X	X	X	X																															
	1220302	veleposlaništva in konzularna predstavništva	X	X	X	X	X	X																															
	1200000	nestanovanjski del stavbe, ki ni primeren za uporabo	X	X	X	X	X																																
	1230404	prostori za oskrbo in nego hišnih živali	X	X	X	X	X																																
PISARNE	1262001	muzej, knjižnica	X	X	X	X	X																																
	1262002	arhiv	X	X	X	X	X																																
	1262003	atelje	X	X	X	X	X																																
	1263001	šola, vrtec	X	X	X	X	X																																
	1263002	prostor za neinstitucionalno izobraževanje	X	X	X	X	X																																
	1263003	prostor za znanstvenoraziskovalno delo	X	X	X	X	X																																
	1263004	prostor za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami	X	X	X	X	X																																
	1264001	prostor za zdravstvo	X	X	X	X	X																																
	1264002	klinika, ambulanta	X	X	X	X	X																																
	1264003	zdravilišče	X	X	X	X	X																																
	1264004	veterinarska klinika	X	X	X	X	X																																
	1264005	prostor za nastanitev, nego, zdravstveno in veterinar. oskrbo	X	X	X	X	X																																
	1272103	prostor za pastoralno dejavnost	X	X	X	X	X																																
INDUSTRIJSKE STAVBE	1251001	industrijski del stavbe	X	X	X	X		X							X																								
	1252002	skladišča	X	X	X	X		X							X																								
	1252003	hladilnice in specializirana skladišča	X	X	X	X		X							X																								
	1241006	hanger, baza, remiza	X	X	X	X																																	
	1251000	industrijski del stavbe neprimeren za uporabo	X	X	X	X																																	

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

MODELI VREDNOTENJA	Šifra dejanske rabe dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	Leto obnove inštalacij	Leto obnove oken	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Legla dela stavbe v stavbi	Številka etaže	Številka nadstropja	Številka stan. ali posl. prostora	Upravljevec	Upravnik	Dve ali več etaž	Klima	Kopalnica	Kuhinja	Opravljanje dejavnosti	Parkirni prostor	Počitniški namen stanovanja	Površina prostora	Površina, namenjena za oprav. dej.	Prostori stanovanja	Stranišče	Število parkirnih mest	Število sob	Število sob za opravljanje dej.	Izložbeno okno	Vhod iz ulice	Obdelava stropa	Stenske obloge	Talne obloge	Prostornina	Razdalja med nosilnimi elementi	Višina etaže	Izolacija				
			STAVBE S TEŽKO INDUSTRIJO	1251003	prostori za proizvodnjo izdelkov za gradbeništvo	X	X	X																																
1251004	prostori za pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi	X		X	X																																			
1251005	sežigalnica odpadkov	X		X	X																																			
1251006	prostori za kemično in petrokemično proizvodnjo	X		X	X																																			
1251007	terminal za ogljikovodike in utekočinjen zemeljski plin	X		X	X																																			
1251008	koksarna, plinarna	X		X	X																																			
1251009	plavž, valjarna, topilnica	X		X	X																																			
1252001	rezervoarji za tekoče naftne derivate	X		X	X																																			
1252004	rezervoar za nevarne tekočine	X		X	X																																			
1252005	silos za druge nevarne snovi - razsuti tovor	X		X	X																																			
1252006	silos za poljske pridelke - razsuti tovor	X		X	X																																			
1252007	silos za suhe snovi - razsuti tovor	X		X	X																																			
1252008	rezervoar za nenevarne tekočine	X		X	X																																			
1252009	rezervoar za vodo	X		X	X																																			
1252010	rezervoar za plin	X		X	X																																			
ZIDANICE	1271302	vinska klet, zidanica	X	X	X	X																																		
KMETIJSKE STAVBE	1271101	rastlinjak	X	X	X	X																																		
	1271201	farma	X	X	X	X																																		
	1271202	hlev	X	X	X	X																																		
	1271203	čebelnjak	X	X	X	X																																		
	1271301	prostor za spravilo pridelka	X	X	X	X																																		
	1271401	drug kmetijski del stavbe	X	X	X	X																																		
	1274023	zavetišče in hotel za živali	X	X	X	X																																		
STAVBE ZA JAVNO RABO	1230201	sejemska dvorana, razstavišče	X	X	X	X																																		
	1241003	prostori za krajevna pristanišča	X	X	X	X																																		
	1241004	kontrolni stolp	X	X	X	X																																		
	1241007	letališče	X	X	X	X																																		
	1241008	železniška postaja	X	X	X	X																																		
	1241009	avtobusna postaja	X	X	X	X																																		
	1242005	gasilski dom	X	X	X	X																																		

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

MODELI VREDNOTENJA	Šifra dejanske rabe dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe																																					
			Dejanska raba dela stavbe	Leto obnove inštalacij	Leto obnove oken	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Legla dela stavbe v stavbi	Številka etaže	Številka nadstropja	Številka stan. ali posl. prostora	Upravljavec	Upravnik	Dve ali več etaž	Klima	Kopalnica	Kuhinja	Opravljanje dejavnosti	Parkirni prostor	Počitniški namen stanovanja	Površina prostora	Površina, namenjena za oprav. dej.	Prostori stanovanja	Stranišče	Število parkirnih mest	Število sob	Število sob za opravljanje dej.	Izložbeno okno	Vhod iz ulice	Obdelava stropa	Stenske obloge	Talne obloge	Prostornina	Razdalja med nosilnimi elementi	Višina etaže	Izolacija				
DRUGE STAVBE	1261001	dvorana za družabne prireditve	X	X	X	X																																		
	1265001	športna dvorana	X	X	X	X																																		
	1265002	pokrit prostor za šport in prireditve	X	X	X	X																																		
	1265003	pokrit plavalni bazen	X	X	X	X																																		
	1272101	cerkev, molilnica	X	X	X	X																																		
	1273001	kulturni spomenik	X	X	X	X																																		
	1220102	nadstreški na mejnih prehodih	X	X	X	X																																		
	1230302	bencinski servis za veleprodajo	X	X	X	X																																		
	1230303	spremljajoči objekti za prodajo bencina in drugih motornih goriv	X	X	X	X																																		
DRUGE STAVBE	1241002	postaja žičnice	X	X	X	X																																		
	1241005	telekomunikacijski center, oddajnik	X	X	X	X																																		
	1242004	kolesarnica, čolnarna	X	X	X	X																																		
	1261003	paviljon, prostor za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih	X	X	X	X																																		
	1272102	versko znamenje	X	X	X	X																																		
	1272201	pokopališki del stavbe	X	X	X	X																																		
	1274002	nadstrežnica	X	X	X	X																																		
	1274003	klet	X	X	X	X																																		
	1274004	cestninska postaja	X	X	X	X																																		
	1274005	zaklonišče	X	X	X	X																																		
	1274006	transformator, transformatorska postaja	X	X	X	X																																		
	1274007	vodni stolp	X	X	X	X																																		
	1274008	vodno zajetje	X	X	X	X																																		
	1274009	čistilna naprava	X	X	X	X																																		
	1274010	bunker	X	X	X	X																																		
	1274012	kurilnica	X	X	X	X																																		
	1274013	tehtnica vozil	X	X	X	X																																		
	1274014	sanitarije	X	X	X	X																																		
	1274015	shramba	X	X	X	X																																		
	1274018	drvarnica	X	X	X	X																																		
	1274019	sušilnica, pralnica	X	X	X	X																																		
1274021	podstrešje	X	X	X	X																																			

»Se nadaljuje ...«

»Ta stran je namenoma prazna«.

PRILOGA B: Šifrant tabel registra nepremičnin

META TABELE	
ID	Identifikator nazivov šifrantov.
TABELA	Ime šifranta.
POLJE_PK	Ime polja v tabeli, ki je primarni ključ.
OPIS	Opis šifranta.

META VREDNOSTI	
IID	Identifikator vrednosti podatka.
META_TABELA_ID	Identifikator nazivov šifrantov.
IME	Naziv vrednosti.
VREDNOST_N	Nabor numeričnih vrednosti šifranta.
VREDNOST_C	Nabor alfa-numeričnih vrednosti šifranta.
OPIS	Opis vrednosti.
STAR_ID	Star ID.
IME_ITALIJANSKO	Italijanski naziv vrednosti.
IME_MADZARSKO	Madžarski naziv vrednosti.
OPIS_ITALIJANSKI	Italijanski opis vrednosti.
OPIS_MADZARSKI	Madžarski opis vrednosti.
AKTIVEN	
VRSTA	Vrsta vrednosti, pri dejanskih rabah delov stavb so možne vrednosti S-stanovanje, P-poslovni prostor, N- nestanovanjski del, O-ostalo, če je polje prazno, se ne uporablja

MODELI - DELI STAVB	
DST_SID	Strojni identifikator dela stavbe.
ID_MODEL	Identifikator modela.
CONA_IME	Ime vrednostne cone.
POV_ZEMLJISCA	Površina pripadajočega zemljišča delu stavbe.
RAVEN	Identifikator vrednostne ravni.
VREDNOST	Vrednost dela stavbe.
VPLIV	Niz šifer vplivov po šifrantu vplivov (PRIMER:2,3,5).

MODELI PARC	
PC_MID	Strojni identifikator parcele.
ID_MODEL	Identifikator modela.
CONA_IME	Ime vrednostne cone.
DELEZ_POV	Delež tiste površine parcele, ki je ovrednotena po enem modelu.
RAVEN	Identifikator vrednostne ravni.
VREDNOST	Vrednost površine parcele (dela), ki je ovrednotena po enem modelu.
VPLIV	Niz šifer vplivov po šifrantu vplivov (PRIMER:2,3,5)
DELEZ_NAMENSKE	Delež skupine modela na parceli, ki se je določil glede na podatke o namenski rabi parcele.
DELEZ_DEJANSKE	Delež skupine modela na parceli, ki se je določil glede na podatke o dejanski rabi parcele.

NEP ENOTE	
NEN_ID	Enolični ključ.
NEP_ID	Identifikator nepremičnine.
ID_VRNEP	Šifra vrste nepremičnine. Nabor vrednosti: 1 - parcela, 2 - del stavbe.
DELEZ_STEV	Delež lastništva na enoti nepremičnine - števec.
DELEZ_IMEN	Delež lastništva na enoti nepremičnine - imenovallec.

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

NEP_ENOTE	
DST_SID	Unikatna številka dela stavbe. Podatek iz katastra stavb.
PC_MID	Identifikator parcele.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.
VREDNOST	

NEPREMICNINE	
ID	Enolični ključ.
ID_METODA	Šifra metode s katero je bila nepremičnina narejena. Nabor vrednosti: metoda1, metoda2, metoda3, metoda4, metoda5
RPOS_ID	Identifikator skupine nepremičnin.
VREDNOST	Vrednost nepremičnine.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.

RABA_PARCELE	
ID	Enolični ključ.
PC_MID	Identifikator parcele.
N_RABA	Namenska raba: 1-stavbna zemljišča, 2-kmetijska zemljišča, 3-gozdna zemljišča, 4-druga zemljišča.
POVRSINA	Površina parcele (m ²); vsota vseh parcelnih delov.
SPRAVILO	Spravilo lesa: 0 - ni spravila, 1 - s traktorjem, 2 - z žičnico, 3 - ročno, 4 - kombinirano I, 5 - kombinirano II.
RAZDALJA	Spravilna razdalja.
SESTAVINA	Ali ima parcela sestavino.
DELEZ	Delež površine posamezne namenske rabe (45% zapis: 45).
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.
RRP_N_RABA	Namenska raba: 1-stavbna zemljišča, 2-kmetijska zemljišča, 3-gozdna zemljišča, 4-druga zemljišča.
ODPRTOST	Odprtost.
RK	Rastiščni koeficient.

REN_DELI_STAVB	
DST_SID	Enolični ključ, identifikator dela stavbe (podatek iz katastra stavb).
STA_SID	Identifikator stavbe iz katastra stavb.
STEV DST	Številka dela stavbe. Podatek iz katastra stavb.
STEV STAN	Številka stanovanja ali poslovnega prostora. Razgrnitev - obdelava podatkov.
HS_MID	MID hišne številke (naslov dela stavbe). Podatek iz katastra stavb.

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

REN DELI STAVB	
DEJANSKA_RABA	Dejanska raba dela stavbe v skladu z veljavno klasifikacijo vrst objektov(CC-SI). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ST_ETAZE	Unikatna številka dela stavbe. Podatek iz katastra stavb.
ID_LEGA	Lega dela v večstanovanjski stavbi. Razgrnitev - obdelava podatkov. (klet; pritličje; nadstropje; mansarda; podstrešje; drugo)
ID_DUPLEX	Ali je stanovanje dupleks? (Da/Ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_KUHINJA	Kuhinja: 0-ne, 1-da. Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_KOPALNICA	Kopalnica: 0-ne, 1-da. Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_STRANISCE	Stranišče: 0-ne, 1-da. Razgrnitev - obdelava podatkov.
ST_SOB	Število sob. Razgrnitev - obdelava podatkov.
UPOR_POV_STAN	Uporabna površina stanovanja. Razgrnitev - obdelava podatkov.
NETO_TLORIS_POV_DST	Neto tlorisna površina dela stavbe. Razgrnitev - obdelava podatkov.
LETO_OBN_OKEN	Leto obnove oken dela stavbe. Razgrnitev - obdelava podatkov.
LETO_OBN_INST	Leto obnove instalacij dela stavbe. Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_KLIMA	Klima.
ID_POCIT_RABA	Počitniška raba stanovanjskega dela (Da/Ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_PRIJAVA_DEJAV	Prijava dejavnosti na naslov (Da/Ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ST_SOB_DEJAVNOST	Število sob za opravljanje dejavnosti. Razgrnitev - obdelava podatkov.
POVR_SOB_DEJAVNOST	Površina namenjena izključno za opravljanje dejavnosti. Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_VR_NAJEMA	Vrsta najema. Razgrnitev - obdelava podatkov. (stanovanje ni v najemu; neprofitno najemno stanovanje; tržno najemno stanovanje; službeno najemno stanovanje; namensko najemno stanovanje)
ID_ATRIJ	Atrij (Da/Ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ST_NADSTROPJA	Številka nadstropja. Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_TALNE_OBLOGE	Talne obloge. Razgrnitev - obdelava podatkov. (tekstilne obloge; navaden lesen pod; parket; naravni kamen; betonski tlak; asfalt; industrijski tlak; laminat; PVC podi; ploščice; drugo)
ID_STENKE_OBLOGE	Stenske obloge. Razgrnitev - obdelava podatkov. (brez ometa; ometane stene IN pleskane stene; lesena obloga; ploščice; drugo)
ID_OBDELAVA_STROPA	Obdelava stropa. Razgrnitev - obdelava podatkov. (brez stropne konstrukcije; neobdelan strop; ometan in pleskan strop; spuščeni strop; drugo)
ID_IZLOZBENO_OKNO	Izložbeno okno (Da/Ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_VHOD_ULICA	Vhod iz ulice (Da/Ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
SVETLA_VISINA_ETAZE	Svetla višina etaže. Razgrnitev - obdelava podatkov.
RAZDALJA_MED_ELTI	Razdalja med nosilnimi elementi. Razgrnitev - obdelava podatkov.
PROSTORNINA	Prostornina v kubičnih metrih. Razgrnitev - obdelava podatkov.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.
STAVBNA_PRAVICA	1 - del stavbe ima stavbno pravico => je svoja nep.
LASTNISTVO	1 - enolastniška; 2 - večlastniška
MS_UPRAVNIKA	
SK_LAST	Prostor v skupni lasti; 1 - DA; 0 - NE
KATAS_VPIS	Ali je katastrski vpis; 1 - DA; 0 - NE
ID_LETO_OBN_OKEN	Identifikator vrednosti podatka.
ID_LETO_OBN_INST	Identifikator vrednosti podatka.
LETO_DOLOCITVE	Leto, v katerem so bili izpolnjeni pogoji za določitev nepremičnine (začetek z letom 2013).
ODDAJA	Oddaja.

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

REN DELI STAVB	
KULTURNI_SPOMENIK	Ali je del stavbe označen za kulturni spomenik.
KS_DELEZ_STEVEC	Delež števec za kulturni spomenik.
KS_DELEZ_IMENOVALEC	Delež imenovalec za kulturni spomenik.
NEPREMICNINE_OBRAMBA	Ali je del stavbe označen za nepremičnino za obrambo.
NO_DELEZ_STEVEC	Delež števec za nepremičnino za obrambo.
NO_DELEZ_IMENOVALEC	Delež imenovalec za obrambo.
JAVNO_DOBRO	Ali je del stavbe označen kot javno dobro.
ST_ODLOCBE_NEDOVOLJENA	Številka inšpekcijske odločbe o nedovoljeni gradnji.
DN_DELEZ_STEVEC	Delež imenovalec za dipl. nep.
DN_DELEZ_IMENOVALEC	Delež števec za dipl. nep.
DIPLOMATSKA_NEP	Ali je del stavbe diplomatska nepremičnina.

REN GARAZA	
GAR_ID	Enolični ključ.
DST_SID	Identifikator dela stavbe.
ID_VRSTA	Vrsta garaže. Razgrnitev - obdelava podatkov. (samostojno zaklenjena garaža; parkirno mesto v garažni hiši /zaprto parkirišče; parkirno mesto na prostem zagotovljeno; parkirno mesto ni zagotovljeno)
ST_PARMES	Število parkirnih mest. Razgrnitev - obdelava podatkov.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.

REN IZOLACIJA	
IZO_ID	Enolični ključ.
DST_SID	Identifikator dela stavbe.
ID_IZOLACIJE	Identifikator izolacije.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.

REN PARCELE	
PC_MID	Enolični ključ.
OB_MID	Identifikator občine.
KO_SIFKO	Šifra katastrske občine.
PARCELA	Parcelna številka.
POVRSINA	Površina iz zemljiškega katastra
BONITETA	Boniteta zemljišča (od 1 do 100, ostale dej. rabe so boniteta 0)
CENX	Koordinata x.
CENY	Koordinata y.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

REN PARCELE	
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.
STAVBNA_PRAVICA	Če 1 pomeni, da ima parcela stavbno pravico ali pa je lastnik parcele različen od lastnika stavbe na parceli
LASTNISTVO	Če je 1 pomeni, da je parcela enolastniška oz. na njej leži eno lastniška stavba; 2 pomeni večlastništvo.
KULTURNI_SPOMENIK	Ali je parcela označen za kulturni spomenik
KS_DELEZ_STEVEC	Delež števec za kulturni spomenik
KS_DELEZ_IMENOVALEC	Delež imenovalec za kulturni spomenik
NEPREMICNINE_OBRAMBA	Ali je parcela označen za nepremičnino za obrambo
NO_DELEZ_STEVEC	Delež števec za nepremičnino za obrambo
NO_DELEZ_IMENOVALEC	Delež imenovalec za obrambo
JAVNO_DOBRO	Ali je parcela označena kot javno dobro.
IZVZEM_VZ_EVR	Vrednost v evrih za izvzem vodnih zemljišč.
DN_DELEZ_STEVEC	Delež števec za dipl. nep.
DN_DELEZ_IMENOVALEC	Delež imenovalec za dipl. nep.
PI_DELEZ_STEVEC	Delež števec za pod infra.
PI_DELEZ_IMENOVALEC	Delež imenovalec za pod infra.
POD_INFRASTRUKTURO	Ali je parcela pod infrastrukturo.
DIPLOMATSKA_NEP	Ali je parcele diplomatska nepremičnina
REN PROSTORI	
PRO_ID	Enolični ključ.
DST_SID	Identifikator dela stavbe.
ID_PROSTORA	Drugi prostori, ki pripadajo stanovanju. Razgrnitev - obdelava podatkov. (terasa; balkon; loza; garaža; drvarnica; kurilnica; klet; shramba; sušilnica; pralnica; delavnica; garderoba; stopnišče; mansarda; nedokončani prostori; drugo)
POVRSINA	Površina v kvadratnih metrih. Razgrnitev - obdelava podatkov.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.
REN STAVBE	
STA_SID	Unikatna številka stavbe iz katastra stavb.
KO_SIFKO	Šifra katastrske občine iz katastra stavb.
STEV	Številka stavbe iz katastra stavb.
ST_ETAZ	Število etaž. Razgrnitev - obdelava podatkov.
ST_PRIT_ETAZE	Številka pritlične etaže. Razgrnitev - obdelava podatkov.
LETO_IZG_STA	Leto izgradnje stavbe. Razgrnitev - obdelava podatkov.
LETO_OBN_STREHE	Leto obnove strehe. Razgrnitev - obdelava podatkov.
LETO_OBN_FASADE	Leto obnove fasade. Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_KONSTRUKCIJE	Material nosilne konstrukcije. Razgrnitev - obdelava podatkov. (opeka, beton - železobeton, kamen, les, kombinacija različnih materialov, kovinska konstrukcija, montažna gradnja, drug material)
ID_DVIGALO	Dvigalo (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_OGREVANJE	Vrsta ogrevanja. Razgrnitev - obdelava podatkov. (daljinsko ogrevanje, centralno ogrevanje, drugo ogrevanje, ni ogrevanja)
ID_VOODOVOD	Možnost priklopa na vodovod (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_ELEKTRIKA	Možnost priklopa na elektriko (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_TELEFON	Možnost priklopa na telefon (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_KANALIZACIJA	Možnost priklopa na kanalizacijo (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.

»Se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje.«

REN PARCELE	
ID_PLIN	Možnost priklopa na plin (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_KABELSKA_TV	Možnost priklopa na kabelsko TV (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_TIP_STAVBE	Tip stavbe. Razgrnitev - obdelava podatkov. (samostojna stavba, stavba dvojček, krajna vrstna stavba, vmesna vrstna stavba)
ID_TEMELJENJE	Način temeljenja. Razgrnitev - obdelava podatkov. (pasovni Točkovni temelji, temeljna plošča, temeljenje na pilotih vodnjakih)
ID_TEH_PLIN	Možnost priklopa na tehnološki plin (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_IND_TOK	Možnost priklopa na industrijski tok (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_KOMP_ZRAK	Možnost priklopa na komprimiran zrak (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_CIST_NAPRAVA	Posebna kanalizacija, čistilna naprava (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
ID_RAC_MREZA	Računalniška mreža (da, ne). Razgrnitev - obdelava podatkov.
DEJANSKA_RABA	Dejanska raba.
CENX	Koordinata x.
CENY	Koordinata y.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.
MS_UPRAVNIKA	Matična st. upravnika na stavbi
ID_KVALITETA	"Kvaliteta podatka
ID_LETO_OBN_STREHE	
ID_LETO_OBN_FASADE	
KATAS_VPIS	
ST_STANOVANJ	Število stanovanj v stavbi
ST_POSLOVNIH_PROSTOROV	Število poslovnih prostorov v stavbi

STA PAR	
STA_SID	Identifikator stavbe.
PC_MID	Identifikator parcele.
POVRSINA	Površina parcele pod stavbo.
ID_METODA	Metoda določitve površine zemljišča pod stavbo.
UPORABNIK	Uporabnik, kateri je kreiral zapis.
DATUM	Datum kreiranja zapisa.
UPORABNIK_SPR	Uporabnik kateri je naredil popravek.
DATUM_SPR	Datum spremembe zapisa.
POSTOPEK_ID	Identifikator postopka.
STATUS	Status.

Priloga C: UML-razredni diagram podatkovne zbirke REN

