

# Spremembe v vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin

Nika Mesner

Geodetski inštitut Slovenije, april 2015



# Vsebina



1. Uvod
2. **Spremembe strukture podatkov**
3. Dostop do podatkov



# Evidenca trga nepremičnin

ETN je javna, večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS od leta 2007 dalje.

Cilj ETN je dostopnost in preglednost podatkov o realiziranih tržnih cenah in najemninah.



# Zakonske podlage

- za vzpostavitev:
  - Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) in
  - Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremicnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 134/2006).
- za spremembe:
  - Spremembe in dopolnitve Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 87/2011 in 40/2012 – ZUJF)
  - Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremicnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/2012)
  - Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 51/2013),



# ETN – ključni mejniki

## 1. 2007 (ETN1)

- vzpostavitev in začetek zbiranja podatkov o poslih

## 2. 2009 (ETN2)

- reinženiring (pripis podatkov iz registra nepremičnin pri vnosu podatkov o poslu)

## 3. 2013 (ETN3)

- prenova podatkovne strukture
- spremembe v poročanju



# Vodenje in izdajanje podatkov

Obdobje	Vodenje	Izdajanje
1.1.2007 – 1.1.2010	ETN1	ETN1
1.1.2010 - 30.6.2013	ETN2	ETN2
1.7.2013 – februar 2015	ETN3	ETN2
Februar 2015 -	ETN3	ETN3



# Migracija podatkov iz ETN2 v ETN3

- gre za pretvorbo podatkov o poslih iz baze ETN2 (pred 1.7.2013) v bazo ETN3
- migracija je bila izvedena v novembru 2014
- število pretvorjenih poslov: 192.449
- posli so ohranili identifikatorje, le da imajo pretvorjeni posli v ETN3 negativen predznak



# Spremembe v poročanju podatkov

1.1.2007 - 30.6.2012	1.7.2013 -	Vrsta posla
Davčna uprava RS	Finančna uprava RS (obračunan DPN)	Kupoprodajni
Notarji	/	Kupoprodajni in najemni
Nepremičninske družbe	/	Kupoprodajni in najemni
Občine in upravne enote	/	Najemni
	Prodajalci za kupoprodajne posle (obračunan DDV)	Kupoprodajni
	Najemodajalci, lastniki stavb/delov stavb	Najemni
	Upravljavci stavb/delov stavb v lasti RS	Najemni
	Upravniki večstanovanjskih ali poslovnih stavb, za dele stavb v skupni lasti etažnih lastnikov	Najemni





# Osnovne entitete - spremembe

Stara baza ETN (ETN2)	Nova baza ETN (ETN3)
Stavba z zemljiščem	/
Del stavbe	Del stavbe
Zemljišče	Zemljišče

Ker ETN3 ne pozna entitete stavba, so vse stavbe iz ETN2 v ETN3 prenešene kot deli stavb. Za posamezno stavbo so bili iz REN-a prevzeti vsi aktualni deli stavb.



# Tip nepremičnine - primer

**Primer 1: Stanovanjska hiša je evidentirana z 1 delom stavbe.**

Št. stavbe: 1772, št. delov stavbe: 1

Stanovanjska hiša	1731 - UDMAT (LJUBLJANA)	1958	80,00 m <sup>2</sup>	N: 160,30 U: 89,70	/	1772	1
Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	1731 - UDMAT (LJUBLJANA)	/	/	N: 245,00 U: /	745/1	/	/

**Primer 2: Stanovanjska hiša je evidentirana z več kot 1 delom stavbe.**

Št. stavbe: 2584, št. delov stavbe: 3

Stanovanjska hiša	659 - TABOR (MARIBOR)	1937	34,00 m <sup>2</sup>	N: 33,50 U: 33,50	/	2584	3
Stanovanjska hiša	659 - TABOR (MARIBOR)	1937	53,00 m <sup>2</sup>	N: 53,40 U: 53,40	/	2584	2
Stanovanjska hiša	659 - TABOR (MARIBOR)	1937	21,00 m <sup>2</sup>	N: 20,60 U: 20,60	/	2584	1
Drugo	659 - TABOR (MARIBOR)	1945	17,00 m <sup>2</sup>	N: 17,10 U: 17,10	/	3766	1
Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	659 - TABOR (MARIBOR)	/	/	N: 663,00 U: /	1791	/	/



# Vrsta pravnega posla- spremembe

ETN2	ETN3
Prodaja na prostem trgu	Enako.
Prodaja na javni dražbi	Enako.
Prodaja med družinskimi člani in povezanimi osebami	Enako.
Prodaja na javni dražbi v izvršilnem postopku	Enako.
Druga vrsta prodaje	Finančni najem Stavbna pravica
/	Oddajanje na prostem trgu
/	Oddajanje med družinskimi člani ali povezanimi fizičnimi in pravnimi osebami
/	Neprofitno oddajanje denacionaliziranih stanovanjskih nepremičnin na podlagi upravne ali sodne odločbe
/	Drugo odplačno oddajanje
/	Neprofitno oddajanje stanovanjskih nepremičnin v lasti države in občin za najemnino, določeno na podlagi zakona

# Podatki o poslu

	ETN2	ETN3
ID pravnega posla	Brez predznaka	Negativne vrednosti za pretvorjene posle
Pogodbena cena/najemnina.	Cena, ki je navedena na pogodbi.	Enako. Pri finančnem lizingu cena ne vključuje stroškov financiranja.
Vključenost DDV	Da/ne.	Enako.
Stopnja DDV	/	Podatek o stopnji obračunanega DDV.
Osnova za odmero DPN	/	Osnova za odmero DPN.
Datum izteka lizinga/zaključka najema	/	Iztek lizinga/najema po pogodbi.
Datum prenehanja lizinga/najema	/	Dejanska zaključitev lizinga.
Trajanje najema	/	Trajanje najema po pogodbi.
Obratovalni stroški	/	Vključenost obratovalnih stroškov v pogodbeno najemnino.

# Podatki o strankah

- Nabor atributov ostaja enak.
- Osebni podatki niso javni.
- Javen je le podatek o pravno-organizacijski obliki pogodbenih strank.
- Pravne osebe lahko podatke o lastnih poslih zaščitijo kot poslovno skrivnost.



# Podatki o zemljišču - spremembe

	ETN2	ETN3
KO	Šifra in ime.	Enako.
Občina	Ime.	Enako.
Parcela	Številka.	Enako.
Površina	Površina (posredovana in/ali privzeta iz REN).	Enako, podatek REN.
Prodana površina		Enako.
Prodani delež		Enako.
Vrsta zemljišča	Vrste zemljišč glede na rabo.	Vsebinsko enako, podrobnejša opredelitev vrste zemljišča.
Namenska raba zemljišča	REN	Enako.
Vrsta trajnega nasada	/	8 vrst trajnih nasadov (vinograd, oljčnik, sadovnjak...)
Starost trajnega nasada	/	Starost v letih.

# Vrste zemljišč

ETN2	ETN3
Zemljišče za gradnjo	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno.
Zemljišče za gradnjo (komunalno opremljeno)	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti).
Zemljišče za gradnjo (gradbeno dovoljenje)	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje.
/	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)
/	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbo ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Parkirišče	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče.
Kmetijsko zemljišče	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik).
Kmetijsko zemljišče (trajni nasad)	Zemljišče za kmetijsko rabo, na katerem je trajni nasad.
Gozdno zemljišče	Zemljišče za gozdno rabo (gozd).
Drugo zemljišče	Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče.



# Podatki o delih stavbe

	ETN2	ETN3
Parcelna številka za geolokacijo	/	Parcelna številka.
Vrsta dela stavbe	Vrsta nepremičnine	Združevanje nekaterih vrst delov stavb iz ETN2.
Primarni/sekundarni trg	Novogradnja, objekt mlajši od treh let.	Rabljen/nerabljen del stavbe.
Leto izgradnje dela stavbe	/	Ločen podatek za leto izgradnje dela stavbe in stavbe.
Nadstropje dela stavbe	/	Št. nadstropja.
Število zunanjih parkirnih mest	/	Število parkirnih mest.
Površina atrija	/	Površina.





# Vrste dela stavbe

ETN2	ETN3
Stanovanje	Stanovanje
Eno- ali dvostanovanjska stavba Tri- ali večstanovanjska stavba	Stanovanjska hiša
Samostojna zaklenjena garaža Samostojna garaža Garažna hiša	Garaža
Parkirno mesto v skupni garaži	Parkirni prostor
Pisarna Pisarniška stavba	Pisarniški prostori
Gostinski lokal Gostinska stavba	Gostinski lokal
Trgovski ali storitveni lokal Trgovska ali druga stavba za storitvene dejavnosti	Trgovski ali storitveni lokal
Turistični nastanitveni objekt	Turistični nastanitveni objekt
Industrijska stavba	Industrijski prostori
Drug del stanovanjske stavbe Drug del nestanovanjske stavbe	Tehnični ali pomožni prostori
Druga nestanovanjska stavba Stanovanjsko-poslovna stavba	Drugo

# Vir podatkov

- Podatki v ETN so izvorni - posredovani
- Prevzem podatkov iz REN:
  - Dejanska raba dela stavbe
  - Neto tlorisna površina dela stavbe
  - Površina parcele
  - Uporabna površina dela stavbe
  - Lega dela stavbe v stavbi
  - Število sob
  - Prostor stanovanja



# ETN - Javni vpogled

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>

- samo posli za zadnja 3 leta
- Podatki:
  - Datum (mesec, leto)
  - Lokacija (naselje)
  - Vrsta dela stavbe/zemljišča
  - Leto izgradnje, površina in uporabna površina dela stavbe
  - Površina parcele



# Trgoskop

TRGOSKOP 2									
ISKANJE POSLI ZEMLJEVID									
Seznam Zadnji posli									
Košarice + Prikaz rezultatov splošnega iskanja									
#		ID_posla	Vrsta_posla	Datum_pogodbe	Cena	Cena_za_m2	Vrsta_predmeta_posla	Katastrska_občina	Leto_izgradnje
1	<input type="checkbox"/>	<a href="#">134660</a>	PPT	3.4.2014	14.316,90 €	1.145,35 €	Parkirni prostor	2100 - KRANJ (KRANJ)	2012
2	<input type="checkbox"/>	<a href="#">136080</a>	PPT	4.4.2014	75.000,00 €	/	Parkirni prostor	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2009
							Stanovanje	678 - SPODNJE RADVANJE (MARIBOR)	2009
3	<input type="checkbox"/>	<a href="#">136121</a>	PPT	9.4.2014	1.581,12 €	32,94 €	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	1630 - RAKITNICA (RIBNICA)	/
4	<input type="checkbox"/>	<a href="#">136127</a>	PPT	8.4.2014	790,56 €	32,94 €	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	1617 - SUŠJE (RIBNICA)	/
5	<input type="checkbox"/>	<a href="#">137158</a>	PPT	7.4.2014	5.294,19 €	20,13 €	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1628 - DANE (RIBNICA)	/
6	<input type="checkbox"/>	<a href="#">137256</a>	PPO	16.5.2014	256.040,18 €	/	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	804 - RADLJE OB DRAVI (RADLJE OB DRAVI)	/
							Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirnišče	804 - RADLJE OB DRAVI (RADLJE OB DRAVI)	/
7	<input type="checkbox"/>	<a href="#">137372</a>	PPT	11.4.2014	87.900,00 €	/	Stanovanje	1738 - DRAVLJE (LJUBLJANA)	2011
							Parkirni prostor	1738 - DRAVLJE (LJUBLJANA)	2011
8	<input type="checkbox"/>	<a href="#">137392</a>	PPT	1.4.2014	127.500,00 €	/	Turistični nastanitveni objekt	2169 - KRANJSKA GORA (KRANJSKA GORA)	1962
							Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	2169 - KRANJSKA GORA (KRANJSKA GORA)	/
9	<input type="checkbox"/>	<a href="#">137404</a>	PPT	11.4.2014	154.598,40 €	195,20 €	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	2155 - HRAŠE (RADOVLJICA)	/
10	<input type="checkbox"/>	<a href="#">137502</a>	PPT	5.5.2014	2.627,88 €	/	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	2212 - ŽAGA (BOVEC)	/
							Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	2212 - ŽAGA (BOVEC)	/

<http://www.trgnepremicnin.si>

# HVALA ZA POZORNOST!

# VPRAŠANJA?

[nika.mesner@gis.si](mailto:nika.mesner@gis.si)

