



53. GEODETSKI DAN

Geodezija in energetika: Skupaj v prostoru

15. in 16. oktober 2025

Čatež ob Savi

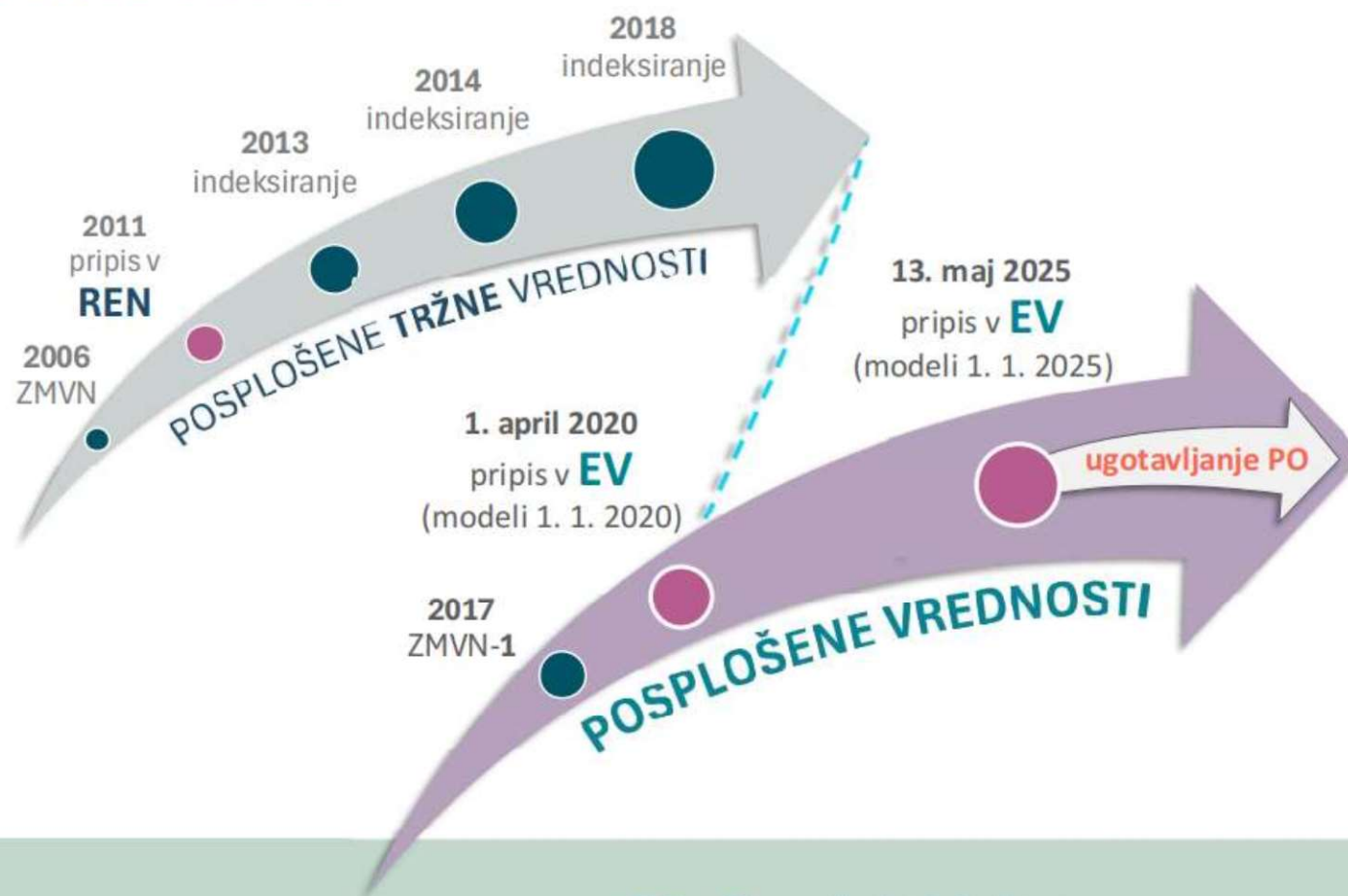
Posebne okoliščine v sistemu množičnega vrednotenja

16. oktober 2025, Marko Suhadolc



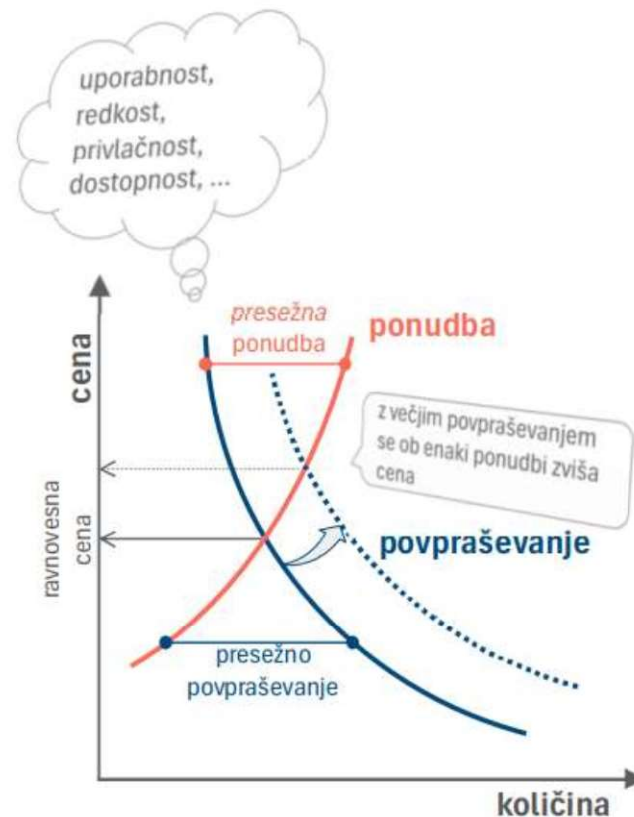
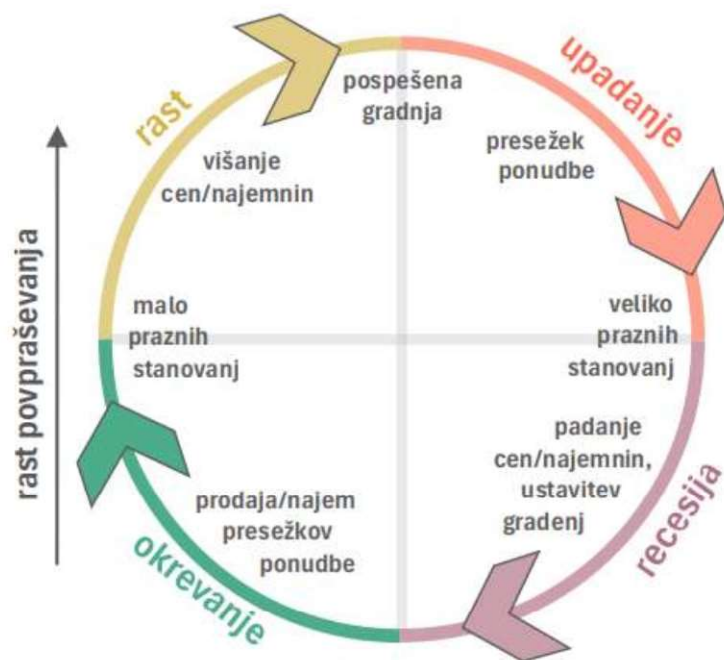
53. Geodetski dan | 15. in 16. oktober 2025, Čatež ob Savi

MEJNIKI MVN

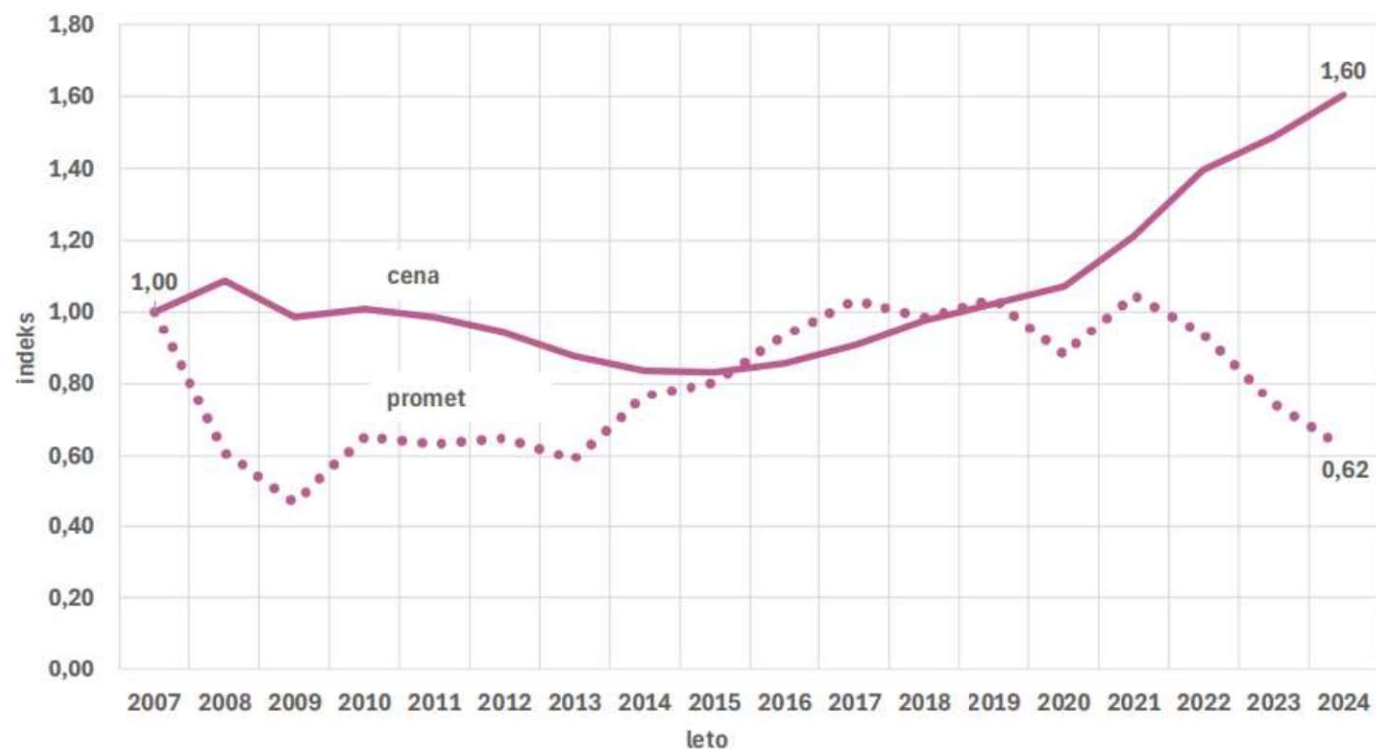


53. Geodetski dan | 15. in 16. oktober 2025, Čatež ob Savi

TRG NEPREMIČNIN

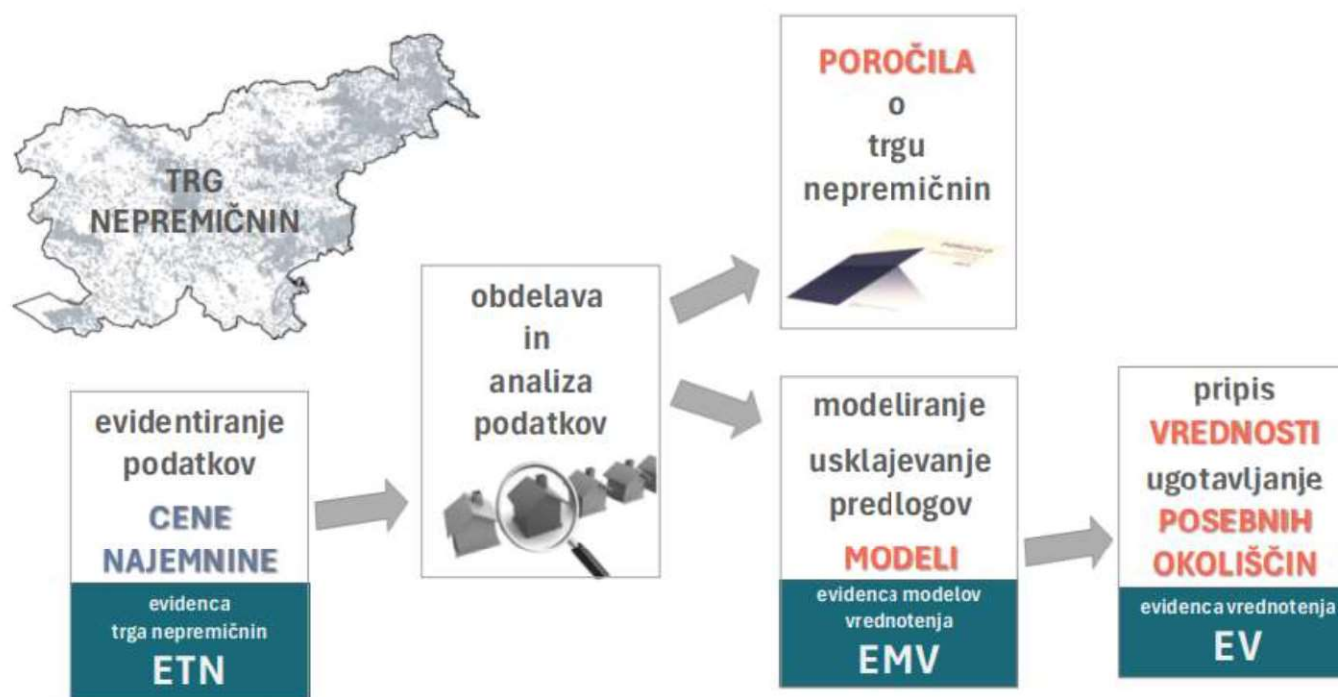


INDEKSI ŠTEVILA PRODAJ IN CEN (STANOVANJA + HIŠE)

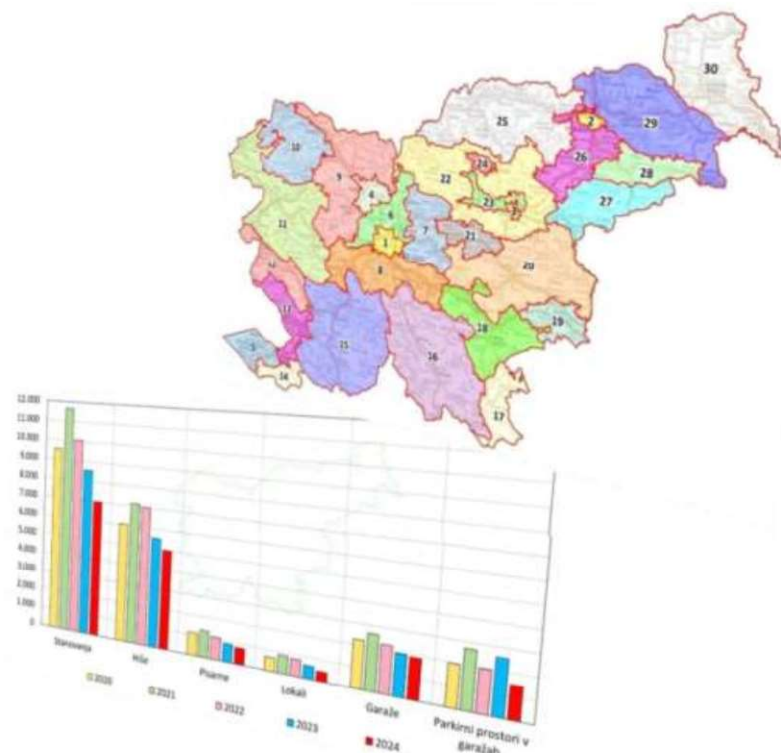


53. Geodetski dan | 15. in 16. oktober 2025, Čatež ob Savi

NALOGE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA



POROČILA O TRGU NEPREMIČNIN



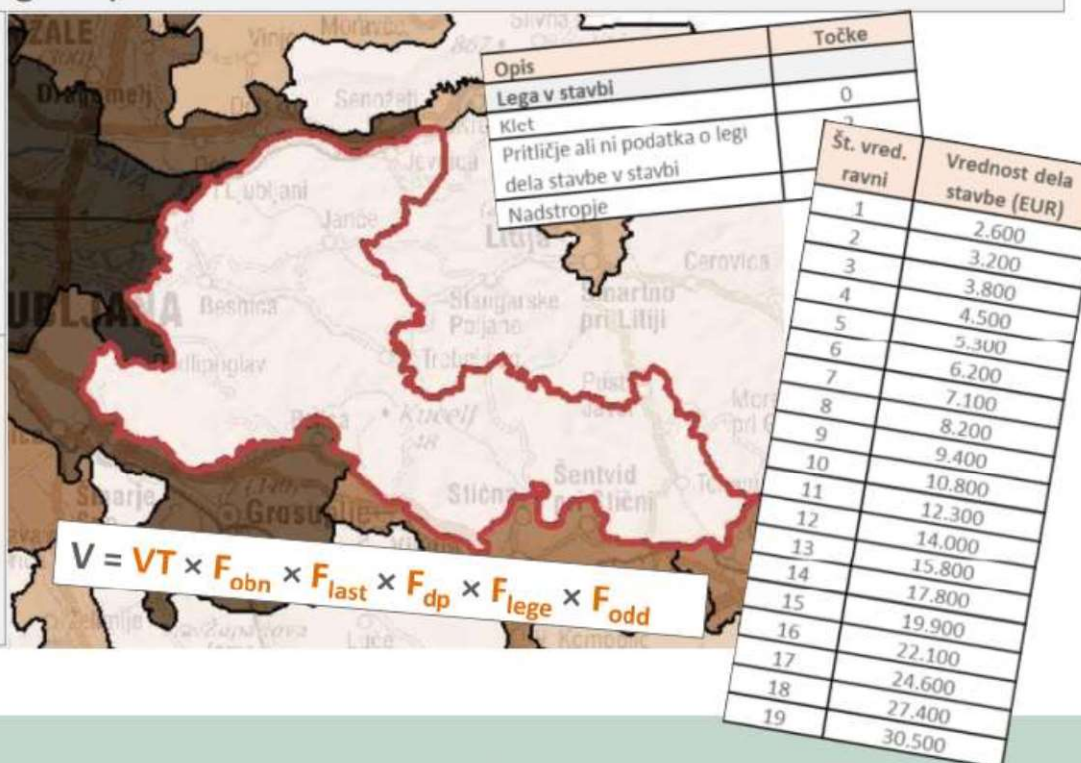
53. Geodetski dan | 15. in 16. oktober 2025, Čatež ob Savi

MODELI MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

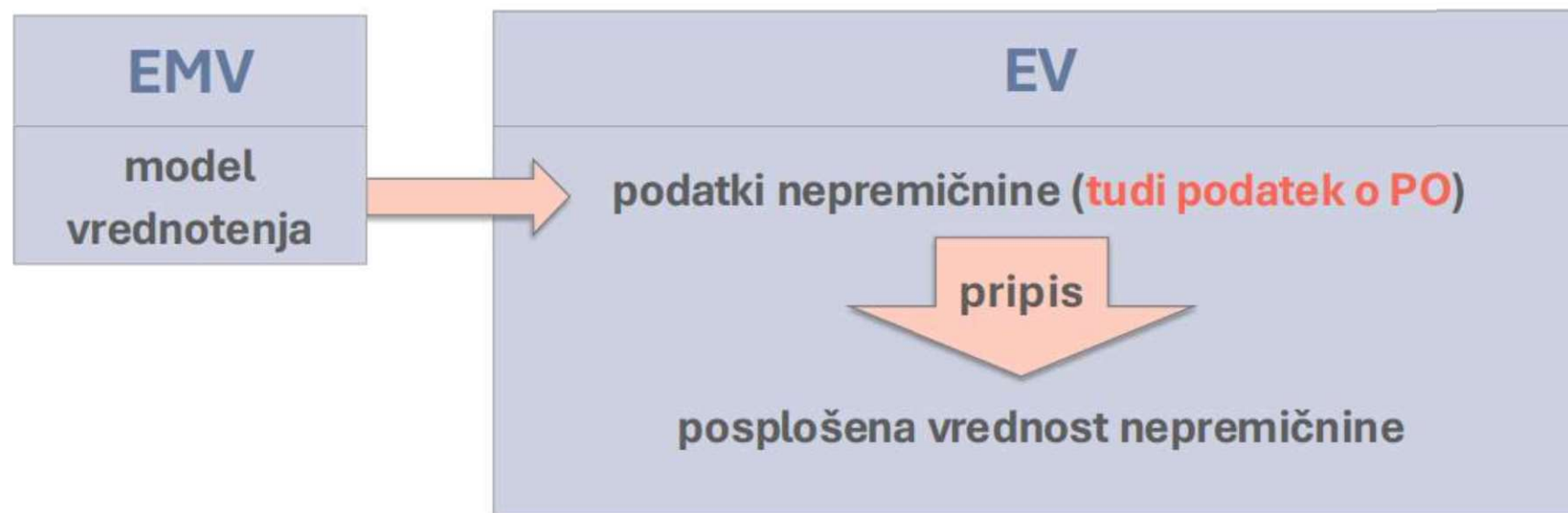
ocenijo posplošene vrednosti nepremičnin, ki so posledica ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin na določen datum

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

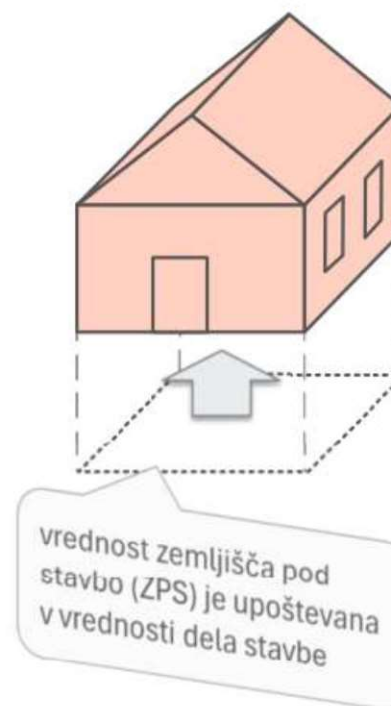
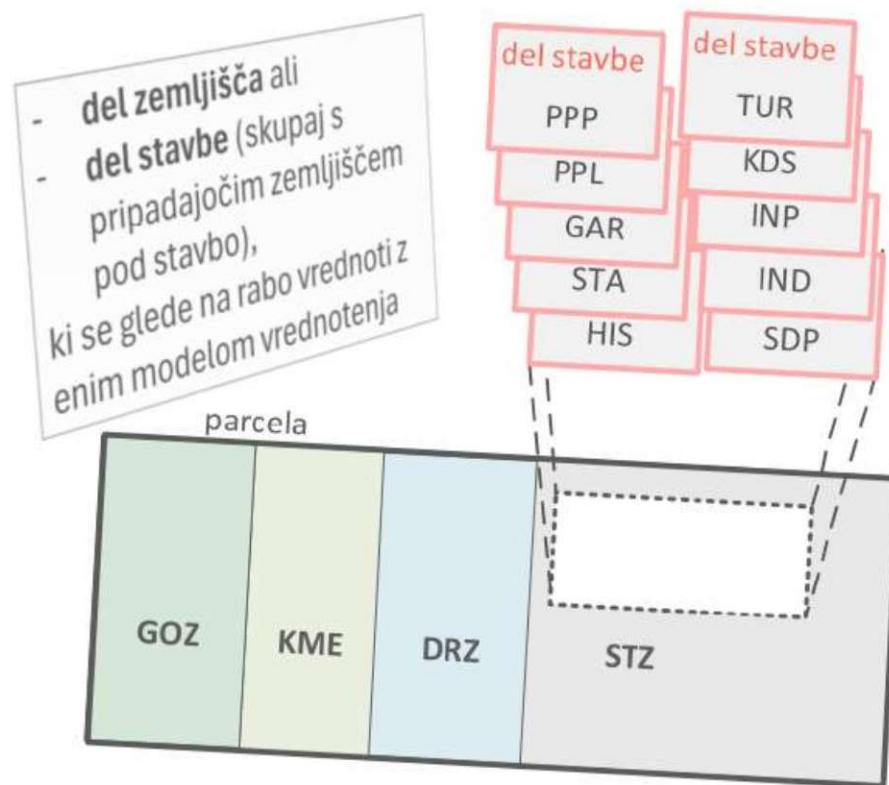
omogočajo
istočasen izračun
vrednosti
večjemu številu
nepremičnin



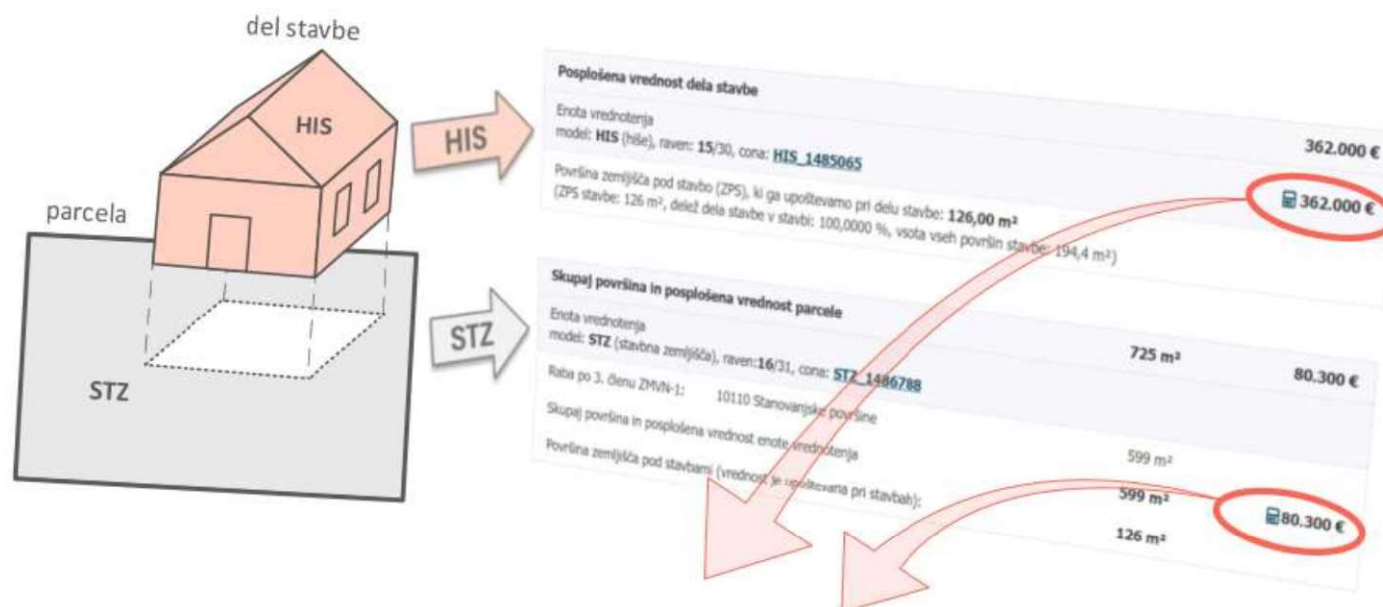
POSPLOŠENA VREDNOST



ENOTE VREDNOTENJA



POSPLOŠENA VREDNOST HIŠE



vrednost hiše (HIS + STZ) = 442.300 €



POSEBNA OKOLIŠČINA (PO)

LASTNOST NEPREMIČNINE

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



POSEBNA OKOLIŠČINA

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



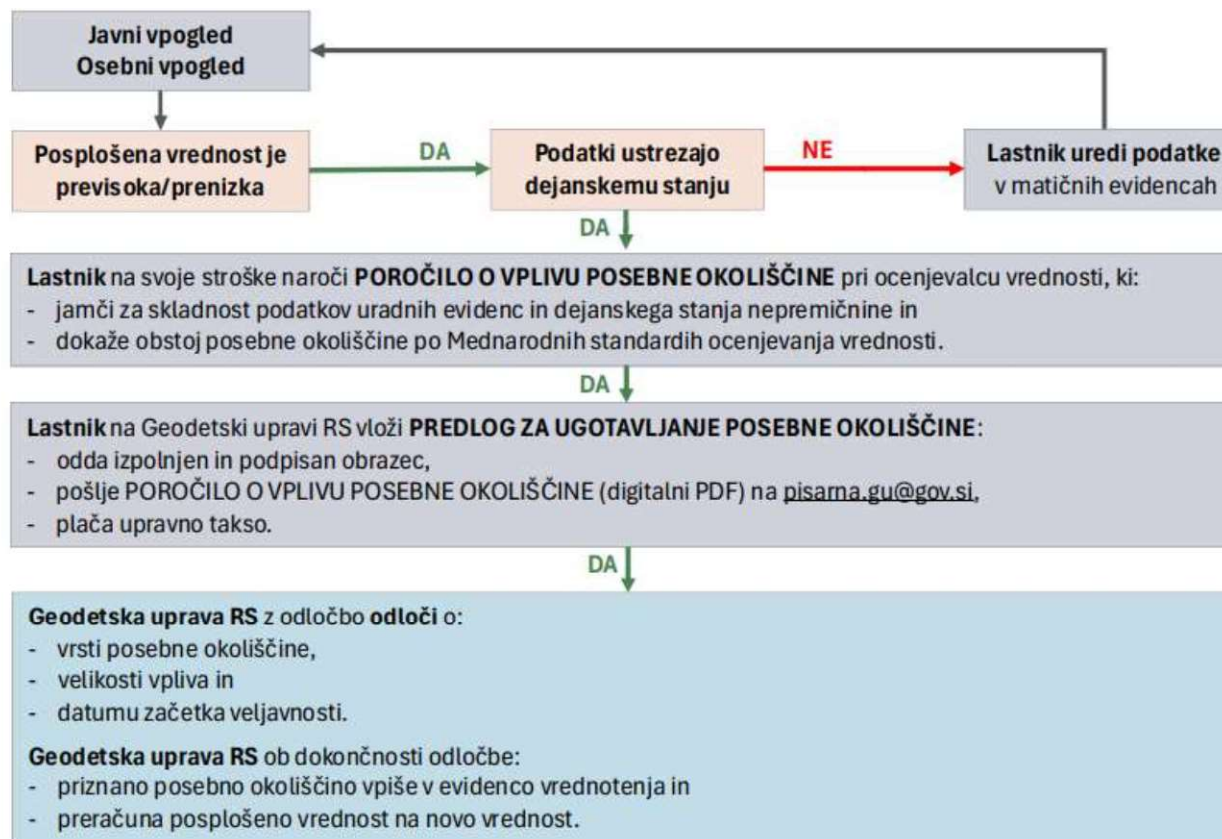
Kakovost nepremičnine zaradi neobičajne rabe, vzdrževanja ali načina gradnje, zaradi katere njena vrednost odstopa od sicer podobnih nepremičnin (npr. nadstandardna arhitektura in kakovost).



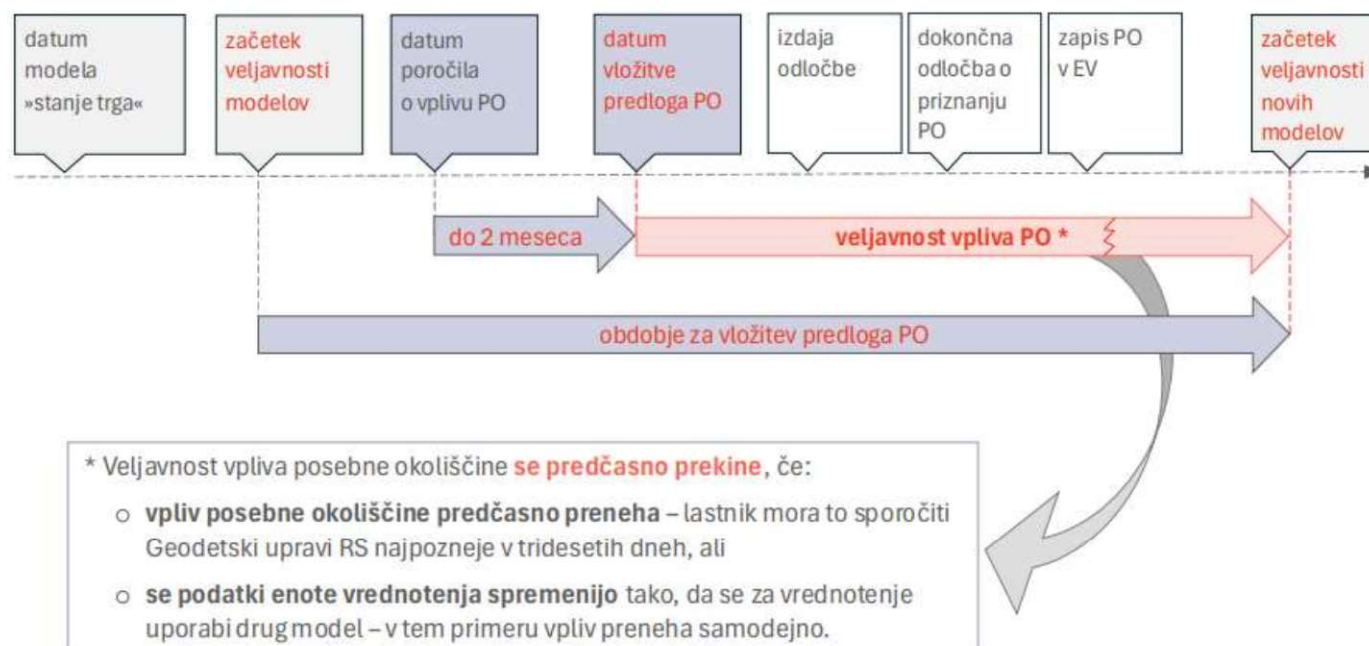
Poškodba zaradi nenadnega delovanja zunanjih sil, zaradi katere je onemogočena ali zmanjšana možnost rabe nepremičnine in zato nižja vrednost (npr. večja konstrukcijska poškodba stavbe).



POSTOPEK UVELJAVLJANJA PO



ČASOVNICA UVELJAVLJANJA PO



PODATKI !!! ... PRIMER

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

NAVODILA UREJANJA PODATKOV

Del stavbe - podatki nepremičninskih evidenc

Katastrska občina: **1783 GROSUPLJE NASELJE**

Številka dela stavbe: **1**

Številka stanovanja, poslovnega prostora: **1**

Dejanska raba dela stavbe: **1 Stanovanje v enostanovanjski stavbi**

Legi dela stavbe v stavbi: **Nadstropje, številka nadstropja: 1**

Dizalo: **/**

Leta obnov: **/**

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

Neto tlorisna površina dela stavbe: **1 Bivalni prostor (162,6 m²)**

Valna stena glavnega vhoda: **11 Zaprta terasa, balkon, loža (19,2 m²)**

99 Nerazporejen prostor (16,4 m²)

198,2 m²

/



POSEBNA OKOLIŠČINA V EV

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



oktober 2025, Čatež ob Savi

EVIDENCE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA

evidenca trga nepremičnin
ETN

od leta 2007 naprej

~ 30.000 prodaj letno
~ 20.000 najemov letno

evidenca vrednotenja
EV

od leta 2020 naprej
(2011 - 2020 REN)

1.170.000 stavb
1.902.000 delov stavb
5.801.000 parcel

evidenca modelov vrednotenja
EMV

od leta 2020 naprej
(2011 - 2020 ZVN)

4 modeli za zemljišča
10 modelov za DS
3 modeli PEV



ETN

Neobdelani podatki evidence trga nepremičnin so javno dostopni:

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



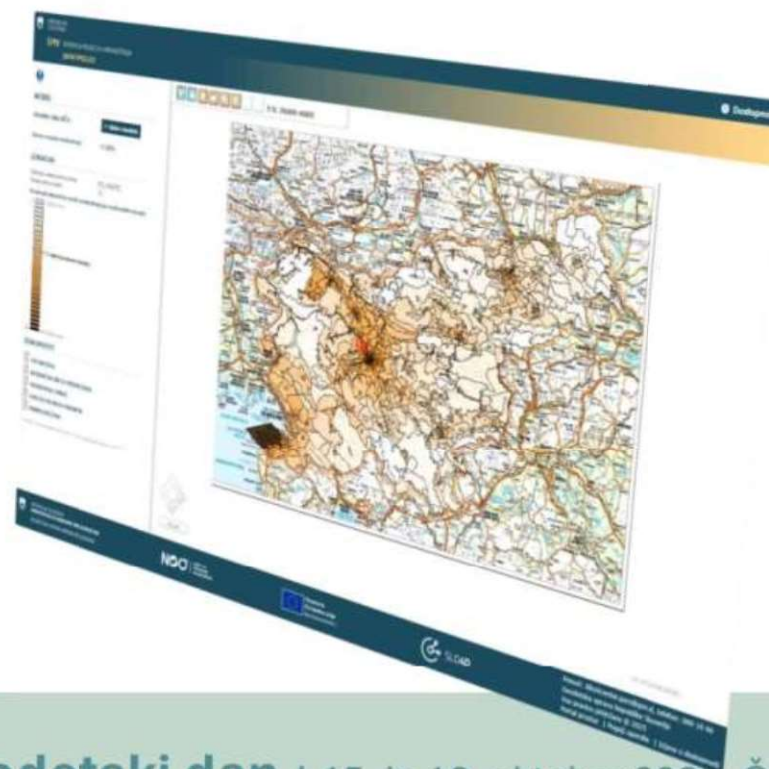
53. Geodetski dan | 15. in 16. oktober 2025, Čatež ob Savi

- Izbira verzije modela:
 - Veljavnost modelov 1. 4. 2020 - 12. 5. 2025
Datum modelov 1. 1. 2020
 - Veljavnost modelov od **13. 5. 2025** →
Datum modelov **1. 1. 2025**

- Izbira modela:



- omogoča pregled modelov vrednotenja
- javno dostopna brez posebne prijave





Iskalnik

DS 1727-808-5

P 1727 421

Parcela: 1727 421, POLJANSKO PREDMESTJE

Datum modela vrednotenja: 01.01.2025

Dodaj na seznam

Lokacija nepremičnine

Zgodovina vrednotenja

Natisni

Matični in izračunani podatki

Skupaj površina in posplošena vrednost parcele	2.184 m ²	773.000 €
Enota vrednotenja model: STZ (stavbna zemljišča), raven: 31/31, co : STZ_1543941		
Raba po 3. členu ZMVH-1 za: 10210 Osrednja območja centralnih dejavnosti	805 m ²	
Skupaj površina in posplošena vrednost enote vrednotenja	805 m ²	773.000 €
Površina zemljišča pod stavbami (vrednost je upoštevana pri stavbah):	1.379 m ²	

Parcela - podatki nepremičninskih evidenc

NAVODILA UREJANJA PODATKOV

Katastrska občina:	1727 POLJANSKO PREDMESTJE
Številka parcele:	421
Občina:	LJUBLJANA
Površina parcele:	2.184 m ²
Centroid:	E=462643.23 N=100844.93
Namenska raba:	10210 Osrednja območja centralnih dejavnosti 100,0 %
Stavbe, ki stojijo na parceli:	1727-808 površina zemljišča pod stavbo: 1.379 m ²

www.e-prostor.gov.si

 REPUBLIKA
SLOVENIJA
PORTAL PROSTOR

 Dostopnost   SI | EN

STORITVE **PODROČJA** INFORMACIJE METAPODATKI INSPIRE

PARCELE IN STAVBE STORITVE

- Kataster nepremičnin
- Katastrski postopki
- Drugo/razno

DRŽAVNI TOPOGRAFSKI SISTEM STORITVE

- Topografski podatki
- Državne karte
- Daljinsko zaznavanje
- Digitalni modeli višin
- Zemljepisna imena
- Drugo/razno

DRŽAVNI KOORDINATNI SISTEM STORITVE

- Horizontalna sestavina
- Vertikalna sestavina
- Zbirka podatkov državnih geodetskih točk
- Drugo/razno

DRŽAVNA MEJA STORITVE

- Evidenca državne meje
- Območje stika Slovenije z odprtim morjem
- Drugo/razno

PROSTORSKE ENOTE IN NASLOVI STORITVE

- Register prostorskih enot
- Register naslovov
- Drugo/razno

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA STORITVE

- Zbirni kataster GJI
- Postopki vrisa splošne emb GJI in OPT
- Drugo/razno

TRG IN VREDNOSTI NEPREMIČNIN STORITVE

- Trg nepremičnin
- Posplošene vrednosti
- Modeli vrednotenja
- Poskusni izračun posplošenih vrednosti nepremičnin - ZAKLJUČKI



53. Geodetski dan | 15. in 16. oktober 2025, Čatež ob Savi

HVALA ZA POZORNOST



53. Geodetski dan | 15. in 16. oktober 2025, Čatež ob Savi