GEODetski dan 54

Analiza stanja lastništva in vrednosti nepremičnin v lasti pravnih oseb

Od povezanih evidenc do grafičnega prikaza v pregledovalnikih

Kristina Perko, Maja Ristić

18. in 19. november 2026
Gospodarsko razstavišče, Ljubljana

LJUBLJANSKO GEODETSKO DRUŠTVO

zveza geodetov slovenije

NAMEN

METODOLOGIJA ANALIZE LASTNIŠTVA

Zgotoviti enotno identifikacijo in klasifikacijo različnih oblik lastništva.

ANALITIČNA PLATFORMA

Omogočiti ponovljivost in optimizirano izvedbo analize.

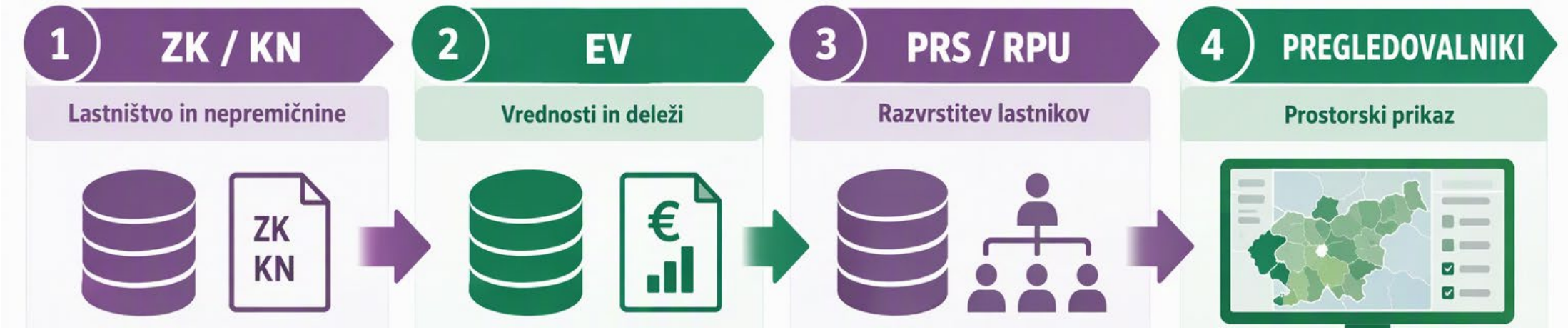
PREGLEDOVALNIKI LASTNIŠTVA

Ponuditi prostorski in vrednostni pregled nepremičnin v lasti pravnih oseb.

KJE SO IZJEME?

Prepoznati neurejene vpise in vprašanja kakovosti podatkov.

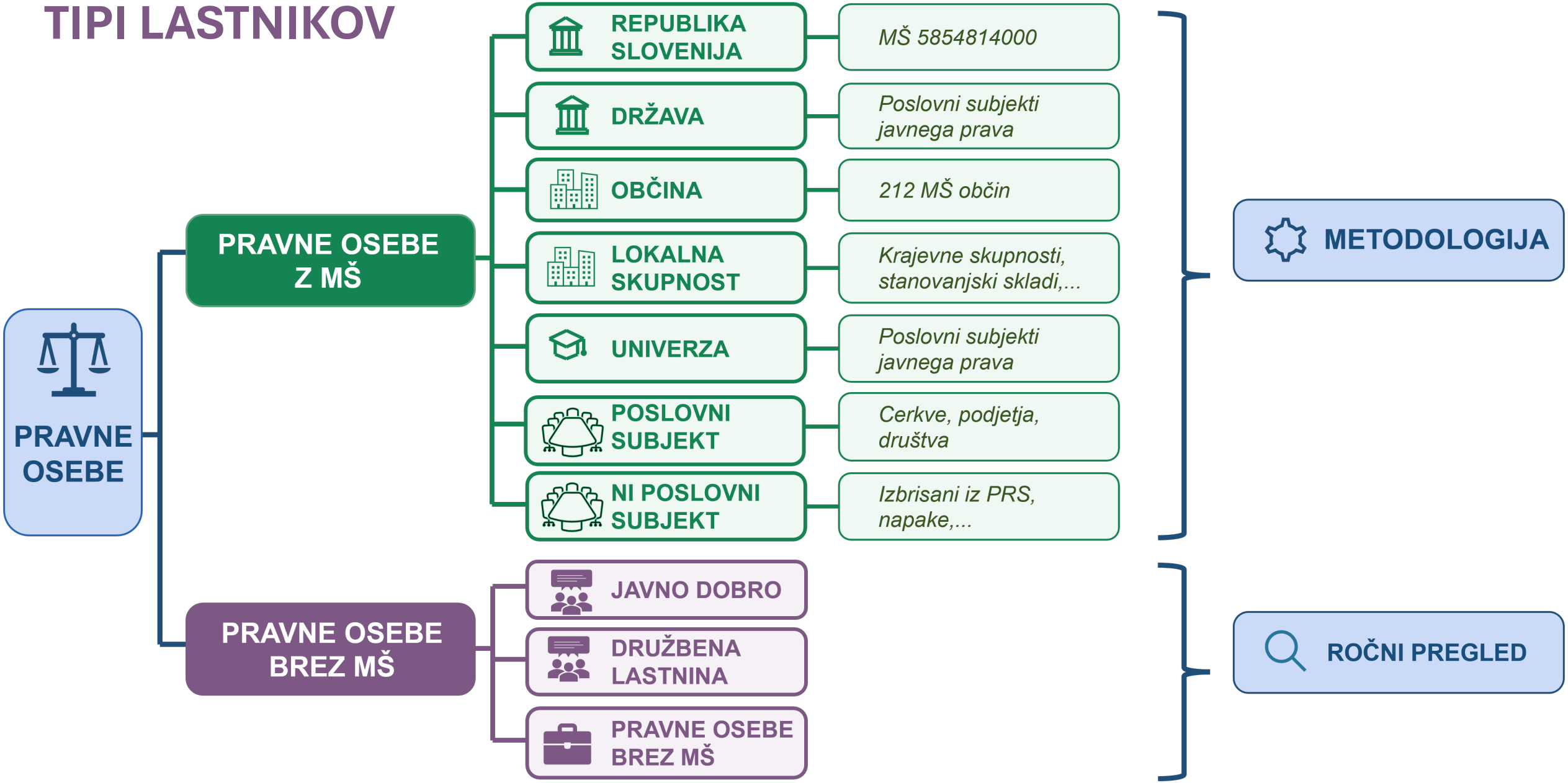
Od izvornih evidenc do pregledovalnika



Povezovanje virov + metodologija + analitična platforma + pregledovalniki lastništva

KN: Kataster nepremičnin • EV: Evidenca vrednotenja
PRS: Poslovni register Slovenije • RPU: Register proračunskih uporabnikov

TIPI LASTNIKOV



PREGLEDOVALNIKI

PRAVNE OSEBE

PRAVNE OSEBE Z MŠ

- REPUBLIKA SLOVENIJA
- DRŽAVA

1 Nepremičnine v lasti **REPUBLIKE SLOVENIJE**
Odpri pregledovalnik ↗

- OBČINA
- LOKALNA SKUPNOST

2 Nepremičnine v lasti **LOKALNIH SKUPNOSTI**
Odpri pregledovalnik ↗

- UNIVERZA
- POSLOVNI SUBJEKT
- NI POSLOVNI SUBJEKT

3 Nepremičnine v lasti **PRAVNIH OSEB Z MATIČNIMI ŠTEVILKAMI**
Odpri pregledovalnik ↗

PRAVNE OSEBE BREZ MŠ

- JAVNO DOBRO
- DRUŽBENA LASTNINA
- PRAVNE OSEBE BREZ MŠ

4 Nepremičnine v lasti **PRAVNIH OSEB BREZ MATIČNIH ŠTEVILK**
Odpri pregledovalnik ↗

VIRI PODATKOV IN IZHODIŠČA

Portal Prostor

https://www.e-prostor.gov.si

Področja → Trg in vrednosti nepremičnin → Posplošene vrednosti

Pregledovalniki ↗



VIRI IN STANJE PODATKOV

25. 8. 2025	Evidenca vrednotenja
1. 1. 2025	Datum modelov vrednotenja
1. 8. 2025	Poslovni register Slovenije
1. 8. 2025	Register proračunskih uporabnikov

IZHODIŠČA

- upoštevani so **vsi tipi lastništva**,
- **solastniški deleži** istega lastnika **niso prikazani** v analizi,
- upoštevani so le lastniki **osebe** (parcele, ki so v lasti vsakokratnega etažnega lastnika niso zajete v analizi),
- vključenost enot vrednotenja v **posebne enote vrednotenja** je prikazana v okviru šifre modela vrednotenja z oznako **»*«**.
- posplošena vrednost nepremičnin **ne vsebuje vrednosti dodatkov** zaradi vključenosti enote vrednotenja v posebno enoto vrednotenja.

STRUKTURA PREGLEDOVALNIKA

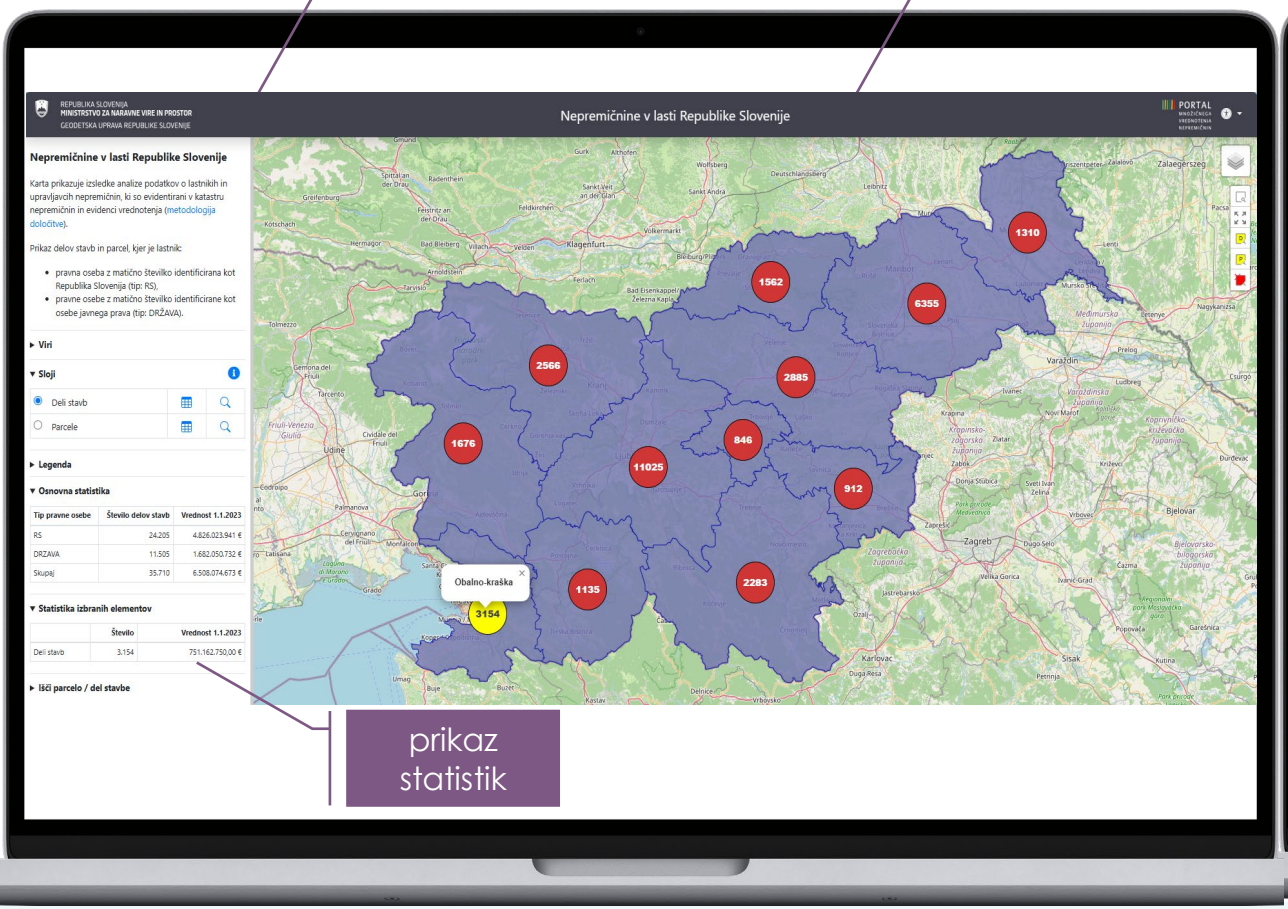
Aplikacija je zasnovana **za delo na dveh zaslonih.**

nadzorna plošča

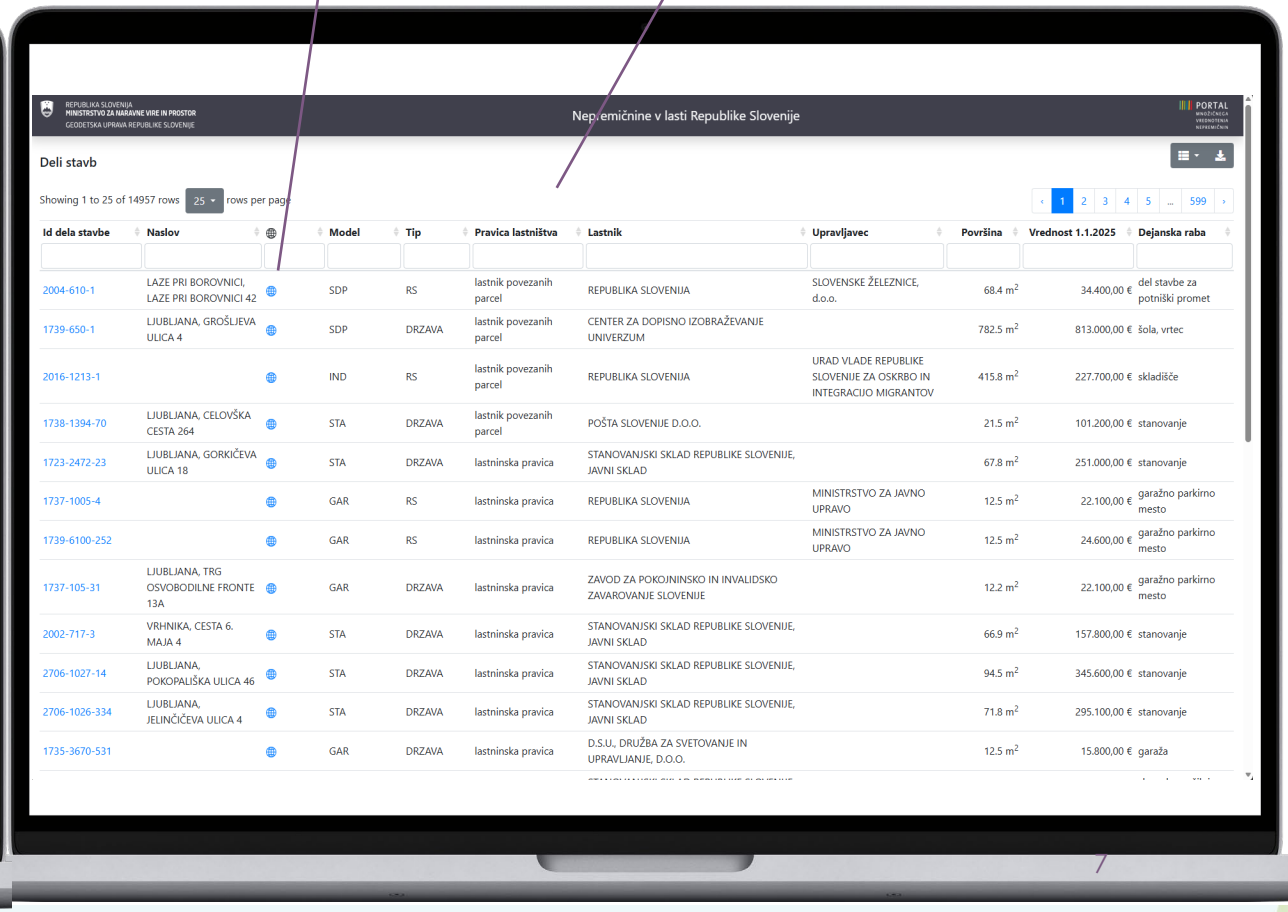
grafični prikaz

Dostop do JV KN

tabelarični prikaz

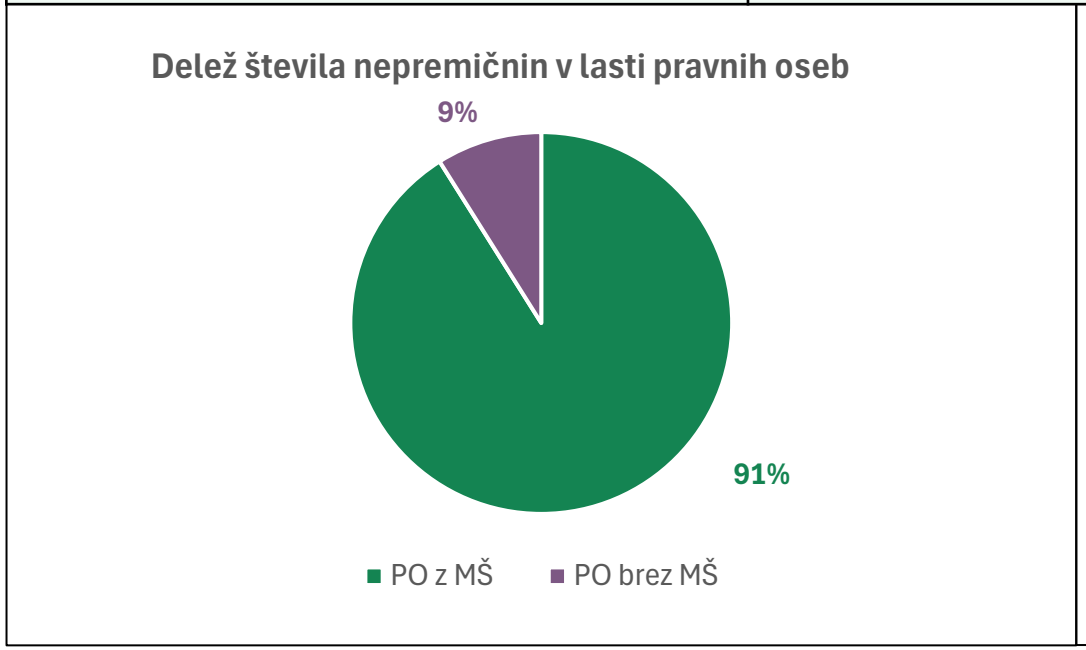


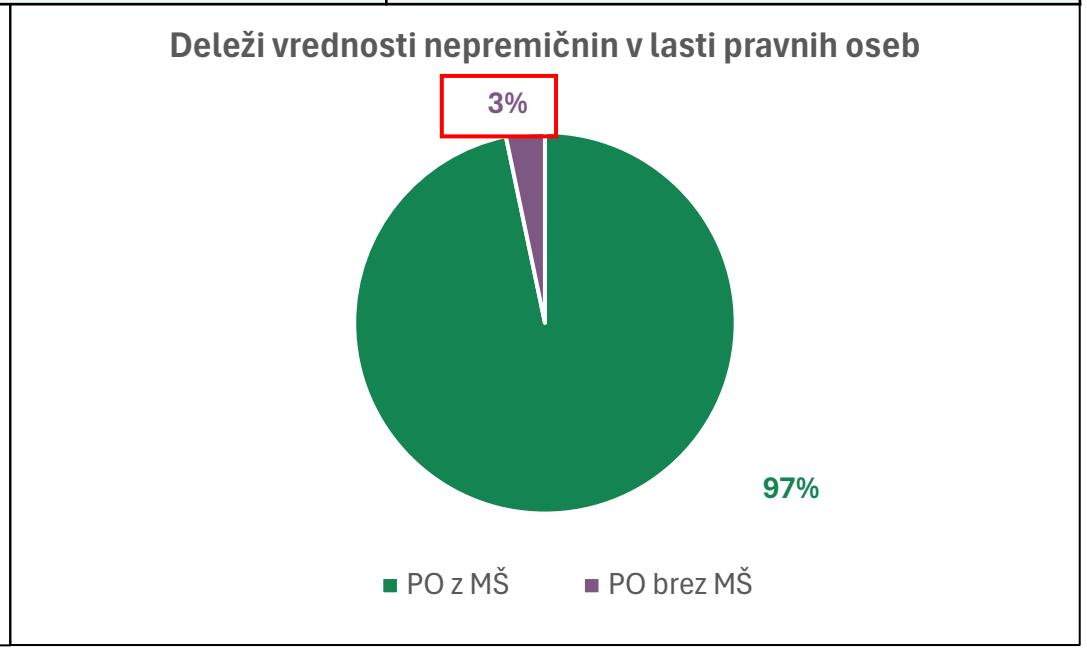
prikaz statistik



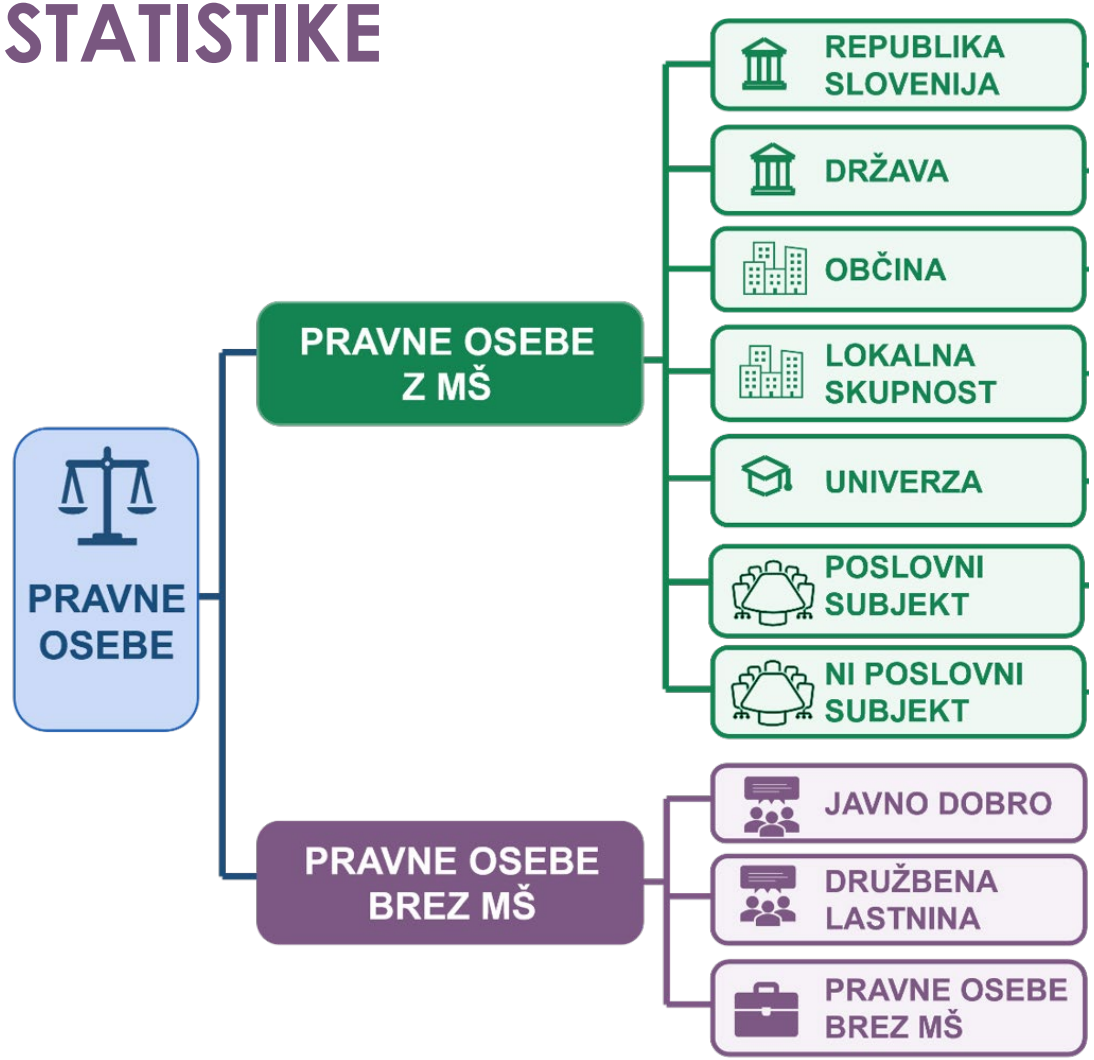
STATISTIKE

Lastništvo pravnih oseb	Število nepremičnin	Vrednost nepremičnin v EUR
PO z MŠ	1.894.412	90.617.428.131
PO brez MŠ	186.010	3.083.383.043
SKUPAJ	2.080.422	93.700.811.174





STATISTIKE



	število delov stavb	vrednost delov stavb	število parcel	vrednost parcel	% vrednosti pravnih oseb
REPUBLIKA SLOVENIJA	25.221	5.824.102.111 €	715.735	7.918.309.020 €	**14,7%**
DRŽAVA	23.013	3.057.512.181 €	10.174	471.579.758 €	**3,8%**
OBČINA	70.609	9.399.822.021 €	557.635	9.251.713.500 €	**19,9%**
LOKALNA SKUPNOST	17.103	2.378.706.536 €	8.873	333.035.804 €	**2,9%**
UNIVERZA	1.079	650.732.000 €	1.207	290.682.524 €	**1,0%**
POSLOVNI SUBJEKT	219.450	40.165.866.532 €	221.626	8.908.632.536 €	**52,4%**
NI POSLOVNI SUBJEKT	15.765	1.701.836.841 €	6.922	264.896.767 €	**2,1%**
JAVNO DOBRO	740	35.408.280 €	117.226	486.671.055 €	**0,6%**
DRUŽBENA LASTNINA	6.990	687.358.493 €	31.924	381.450.717 €	**1,1%**
PRAVNE OSEBE BREZ MŠ	11.160	1.052.616.990 €	17.970	439.877.508 €	**1,6%**
SKUPAJ	**391.130**	**64.953.961.985 €**	**1.689.292**	**28.746.849.189 €**	

Od podatka do razumljivega lastništva

1 METODOLOGIJA → ENOTNA KLASIFIKACIJA LASTNIKOV

2 PREGLEDOVALNIKI → CELOVIT PREGLED PREMOŽENJA PRAVNIH OSEB

Celovitost podatkov o lastništvu, upravljavstvu in posplošenih vrednostih je temelj učinkovitega upravljanja nepremičnega premoženja.

PREDLAGANI UKREPI

01 IDENTIFIKACIJA IN PRAVNA URED

Prepoznava lastniško neurejenih nepremičnin ter ureditev njihovega pravnega statusa.

02 ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA

Analiza stanovanj po občinah in projekcija potreb po javnih ter zasebnih stanovanjih.

03 PRIPRAVA ZEMLJIŠČ ZA JAVNA STANOVANJA

Identifikacija državnih in občinskih stavbnih parcel, primernih za gradnjo javnih stanovanj.

HVALA ZA POZORNOST!

VPRAŠANJA?

Hvala za pozornost.