

Geodetska uprava RS

ETN – CENE

Navodila za uporabo aplikacije
za vpogled v aktualne cene nepremičnin

Podpora uporabnikom: gurs@assist.si

KAZALO

1	OPIS APLIKACIJE	2
2	PROGRAMSKA OPREMA NA STRANI UPORABNIKA	2
3	UPORABNIŠKI VMESNIK.....	3
3.1	Podatkovni del	4
3.1.1	Filter.....	4
3.1.2	Filtrirani posli	5
3.1.3	Izbrani posli	6
3.1.4	Izpis podrobnejših podatkov o poslu	7
3.1.5	Šifranta vrst nepremičnin	8
3.2	Grafično okno	9
3.2.1	Podatkovni sloji in njihov prikaz glede na merilo	9
3.2.2	Orodja grafičnega okna	11
4	PRIMER UPORABE.....	12

1 OPIS APLIKACIJE

Spletna aplikacija za vpogled v aktualne cene nepremičnin (ETN-CENE) nam preko grafičnega pregledovalnika omogoča pregledovanje realiziranih tržnih cen nepremičnin (deli stavb in zemljišča) za kupoprodajne posle, sklenjene v tekočem in predhodnem letu na prostem trgu, ali s prodajo na prostovoljni javni dražbi ali z drugo obliko prostovoljne javne prodaje.

Vir podatkov je Evidenca trga nepremičnin (ETN). Podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih so v ETN evidentirani tako, kot so jih izvirno podali prodajalci.

Uporabnik v aplikaciji podatke najprej filtrira glede na obdobje sklenitve poslov ter vrsto nepremičnine, ki je bila predmet poslov. Nato se z uporabo navigacijskih tipk (locirane levo spodaj na karti) oz. s pomočjo drugih orodij grafičnega vmesnika (locirana v levem zgornjem delu grafičnega okna) premika po območjih, ki ga zanimajo. Z orodji grafičnega vmesnika uporabnik lahko v izbranem pogledu, kjer so prikazane lokacije kupoprodajnih poslov, ki ustrezajo iskalnim pogojem, na karti izbere posle, za katere želi pregledati izpis podrobnejših podatkov.

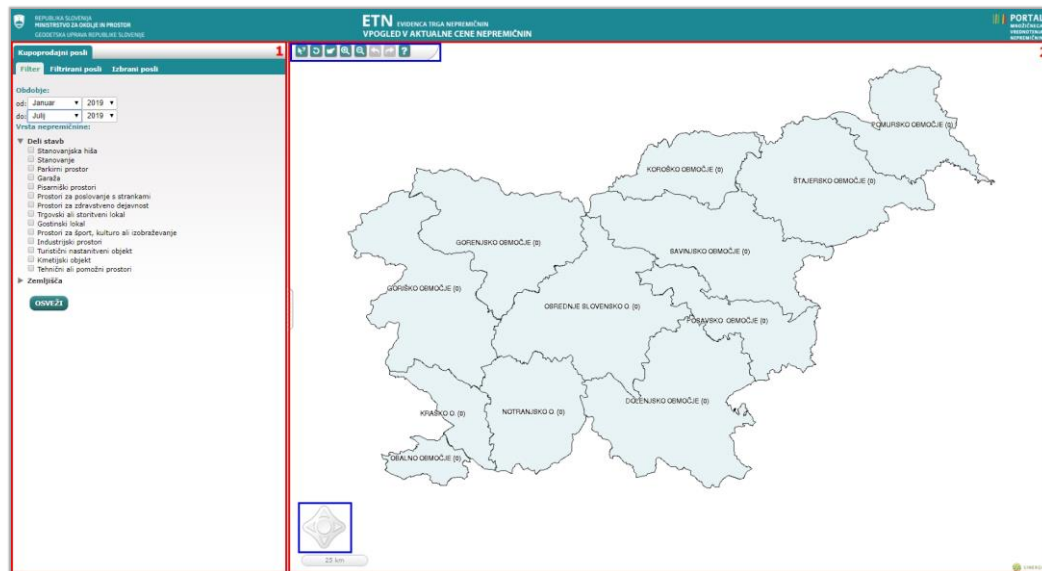
2 PROGRAMSKA OPREMA NA STRANI UPORABNIKA

Za nemoteno pregledovanje evidence trga nepremičnin potrebujemo na svojem računalniku nameščen spletni brskalnik s podporo JavaScript jeziku (Internet Explorer 7 ali novejši, Firefox 2 ali novejši, Chrome ali podobno).

V primeru, da se slika ne osveži ali se nam ne prikažejo statistike, izvedemo polno osvežitev spletne strani s kombinacijo tipk CTRL + F5.

3 UPORABNIŠKI VMESNIK

Uporabniški vmesnik aplikacije ETN-CENE je sestavljen iz podatkovnega dela na levi strani (prikaz kupoprodajnih poslov) in grafičnega okna na desni strani aplikacije.



Slika 1: Uporabniški vmesnik aplikacije ETN-CENE (začetni pogled). 1: podatkovni del; 2: grafično okno (z modrima kvadratoma so označena orodja grafičnega vmesnika in navigacijske tipke).

3.1 Podatkovni del

V podatkovnem delu uporabnik izvaja filtriranje po določenih atributih in pregleduje filtrirane oz. izbrane kupoprodajne posle.

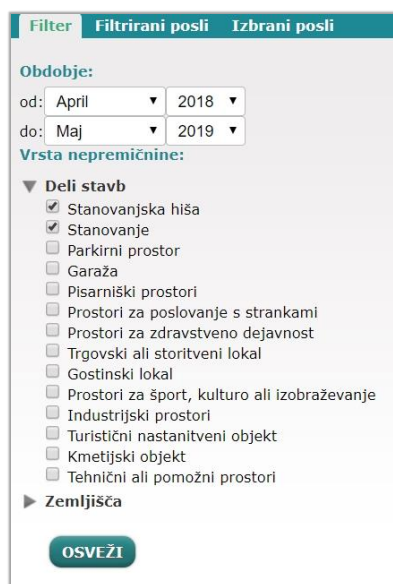
Podatkovni del je razdeljen v tri zavihke: *Filter*, *Filtrirani posli* in *Izbrani posli*.

3.1.1 Filter

V filtru določimo kriterije poizvedovanja oziroma iskanja poslov, ki nas zanimajo. Za poizvedbo lahko izberemo:

- **Obdobje sklenitve posla** (mesec, leto).
Prikazujejo se kupoprodajni posli, sklenjeni v tekočem in prejšnjem letu. Obdobje je prednastavljeno na zadnjih šest mesecev.
- **Vrsta nepremičnine**, ki je predmet posla.
Upoštevajo se vsi kupoprodajni posli, ki vsebujejo vsaj eno takšno nepremičnino. Izberemo lahko eno ali več vrst nepremičnin, ki so razvrščene v dve skupini ('Deli stavb' in 'Zemljišča'). Ob kliku na puščico pred skupino nepremičnin se za izbrano skupino odpre ali zapre podrobnejši pregled vrst nepremičnin, ki jih lahko izberemo.

Ko določamo kriterije filtra za prikaz poslov, se na zemljevidu sproti obnavlja vsebina. Zaradi velike količine podatkov lahko osveževanje traja tudi nekaj sekund. V kolikor se zemljevid ne osveži, pritisnemo gumb **Osveži**.



Filter Filtrirani posli Izbrani posli

Obdobje:

od: April ▼ 2018 ▼

do: Maj ▼ 2019 ▼

Vrsta nepremičnine:

▼ **Deli stavb**

- ☒ Stanovanjska hiša
- ☒ Stanovanje
- ☐ Parkirni prostor
- ☐ Garaža
- ☐ Pisarniški prostori
- ☐ Prostori za poslovanje s strankami
- ☐ Prostori za zdravstveno dejavnost
- ☐ Trgovski ali storitveni lokal
- ☐ Gostinski lokal
- ☐ Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje
- ☐ Industrijski prostori
- ☐ Turistični nastanitveni objekt
- ☐ Kmetijski objekt
- ☐ Tehnični ali pomožni prostori

► **Zemljišča**

OSVEŽI

Slika 2: Zavihek Filter z vnesenim filtrom za časovno obdobje in vrsto nepremičnine.

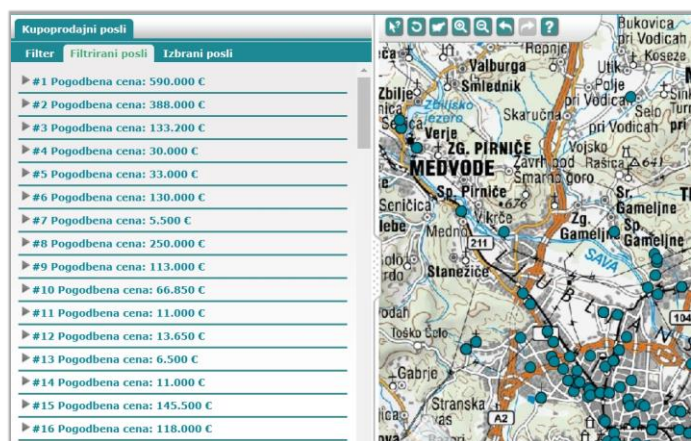
3.1.2 Filtrirani posli

V zavihku *Filtrirani posli* so prikazani vsi posli, ki ustrezajo pogojem filtriranja, določenim v zavihku *Filter* in se nahajajo na območju, ki je prikazan na karti. Prikaz filtriranih poslov je omejen na 500 zadetkov. Prikazani posli so razvrščeni glede na datum sklenitve pogodbe, padajoče (tj. najprej novejši posli).

Lokacije poslov se na karti izrisujejo, ko uporabnik prilagodi merilo na karti, da se kot podlaga izrisuje **pregledna topografska karta**. V manjših merilih se za posamezno prostorsko enoto izpisuje le število sklenjenih poslov (številčni izpis ter obarvanje poligona prostorske enote glede na število poslov).

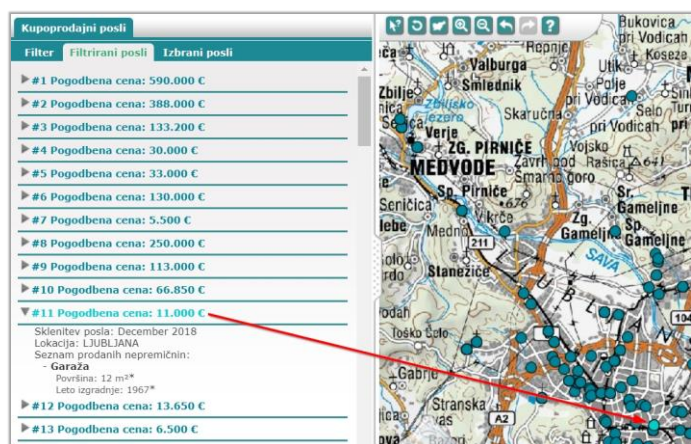
Vsaka pika predstavlja en kupoprodajni posel oziroma eno sklenjeno pogodbo o prodaji ene ali več nepremičnin, delov stavb ali zemljišč. Pike, ki označujejo posle, se lahko tudi prekrivajo, ker je lahko na istem območju evidentiranih več poslov.

Za vsak filtriran posel je izpisana zaporedna številka (npr. #13) in pogodbena cena v evrih. Seznam poslov je izpisan v modro-zeleni barvi – z enako barvo so ti posli označeni tudi na karti (slika 3).



Slika 3: Seznam filtriranih poslov je v podatkovnem delu in na karti označen z modro-zeleno barvo.

S klikom na posamezen posel se odprejo **podrobnejši podatki o poslu**. Uporabnik s klikom na puščico ob navedbi zaporedne številke posla lahko ogleduje podrobnejše podatke o poljubnem številu poslov na seznamu. Posli, za katere so prikazani podrobnejši podatki, so na seznamu filtriranih poslov in na karti označeni s svetlejšo modro-zeleno barvo (slika 4).

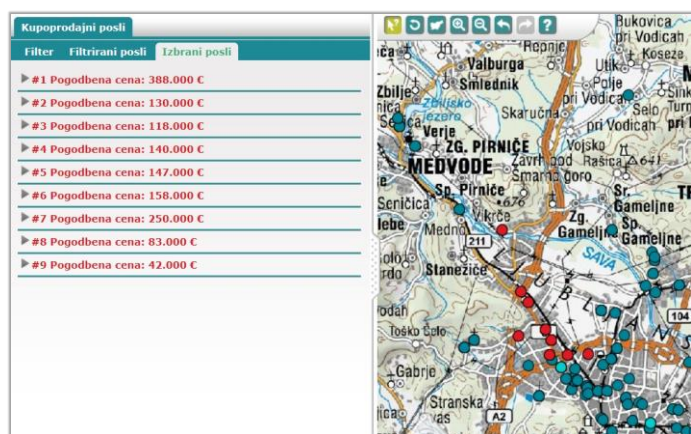


Slika 4: Podrobnejši podatki o filtriranem poslu so na seznamu poslov in na karti označeni s svetlejšo modro-zeleno barvo.

3.1.3 Izbrani posli

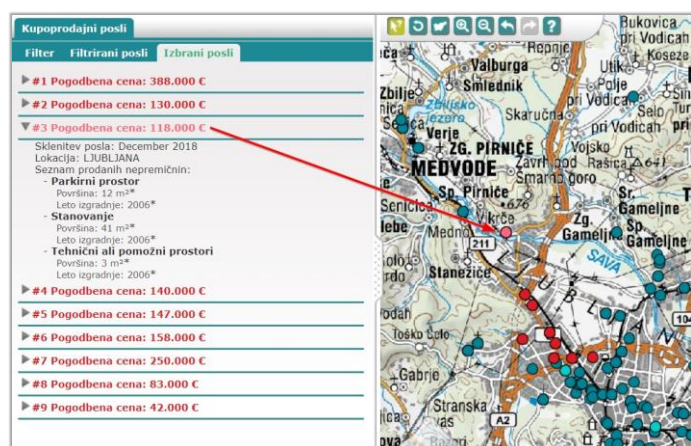
Z uporabo orodja **Izbira poslov**  lahko uporabnik na karti s prikazanimi filtriranimi posli ciljno izbere posle, za katere želi ogledovati podrobnejše podatke – ima torej vpliv na prikaz podatkov v podatkovnem delu ter na karti. Izbrane posle z uporabno orodja **Izbira poslov**  in s pomočjo tipke Ctrl dodaja na seznam izbranih poslov. Na ta način lahko pregleduje na primer prostorsko ločene posle; posli, ki ga ne zanimajo, se na seznamu izbranih poslov ne izpišejo, kar omogoča boljše uporabniško izkušnjo. Z uporabo orodja **Preklic zadnje izbire poslov**  lahko prekliče zadnjo izbiro poslov (posli se odstranijo s seznama izbranih poslov) oz. z deaktivacijo orodja **Izbira poslov**  izprazni seznam izbranih poslov.

Za vsak izbran posel je izpisana zaporedna številka (npr. #2) in pogodbena cena v evrih. Seznam poslov je izpisan v temno rdeči barvi – z enako barvo so ti posli označeni tudi na karti (slika 5).



Slika 5: Seznam izbranih poslov je v podatkovnem delu in na karti označen z rdečo barvo.

S klikom na posamezen posel se odprejo **podrobnejši podatki o poslu**. Uporabnik s klikom na puščico ob navedbi zaporedne številke posla lahko ogleduje podrobnejše podatke o poljubnem številu poslov na seznamu. Posli, za katere so prikazani podrobnejši podatki, so na seznamu izbranih poslov in na karti označeni z roza barvo (slika 6).



Slika 6: Podrobnejši podatki o izbranem poslu so na seznamu poslov in na karti označeni z roza barvo.

3.1.4 Izpis podrobnejših podatkov o poslu

S klikom na posamezen kupoprodajni posel v zavihkih **Filtrirani posli** in **Izbrani posli** se odprejo podrobnejši podatki o posameznem poslu. Izpišejo se naslednji podatki:

- Pogodbena cena: znesek v €;
- Podatek ali je posel predmet obdavčitve z DDV in po kakšni stopnji (le pri poslih z DDV);
- Sklenitev posla: mesec in leto sklenitve posla;
- Lokacija: prikazuje se le ime naselja iz registra prostorskih enot;
- Seznam prodanih nepremičnin:
 - **Pri delih stavb:**
 - Vrsta dela stavbe
 - Površina (površina dela stavbe iz katastra nepremičnin oz. prodana površina dela stavbe za še neevidentirane stavbe v katastru nepremičnin) ;
 - Leto izgradnje (leto izgradnje stavbe iz katastra nepremičnin oz. v ETN sporočeno leto izgradnje za še neevidentirane stavbe v katastru nepremičnin);
 - Gradbena faza (le kadar stavba ni dokončana);
 - Prodani delež (le kadar prodani delež ni 1/1).
 - **Pri zemljiščih:**
 - Vrsta zemljišča
 - Vrsta trajnega nasada (če je vrsta zemljišča trajni nasad);
 - Površina parcele;
 - Prodani delež (le kadar prodani delež ni 1/1).

Vsi podatki, ki niso matični podatki ETN, temveč prevzeti iz katastra nepremičnin, so označeni z *.

3.1.5 Šifranta vrst nepremičnin

Šifranta vrst nepremičnin sta:

- **Deli stavb**

- Stanovanjska hiša
- Stanovanje
- Parkirni prostor
- Garaža
- Pisarniški prostori
- Prostori za poslovanje s strankami
- Prostori za zdravstveno dejavnost
- Trgovski ali storitveni lokal
- Gostinski lokal
- Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje
- Industrijski prostori
- Turistični nastanitveni objekt
- Kmetijski objekt
- Tehnični ali pomožni prostori

- **Zemljišča**

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

3.2 Grafično okno

Grafično okno prikazuje izbrane podatke in nam omogoča, da se premikamo po območju v vse smeri ter pogled približujemo ali oddaljujemo. Pogled spreminjamo z orodji na levi strani grafičnega vmesnika.

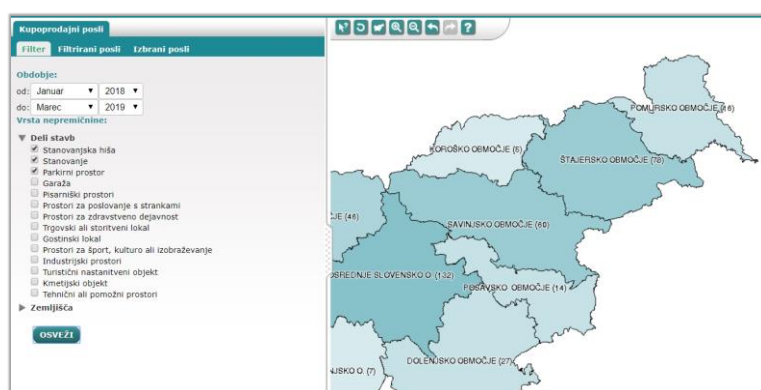
3.2.1 Podatkovni sloji in njihov prikaz glede na merilo

Grafično okno prikazuje različne sloje glede na merilo, v katerem pregledujemo podatke:

1. prikaz po prostorskih enotah z navedbo števila evidentiranih poslov;
2. prikaz na topografski karti s prikazanimi lokacijami poslov.

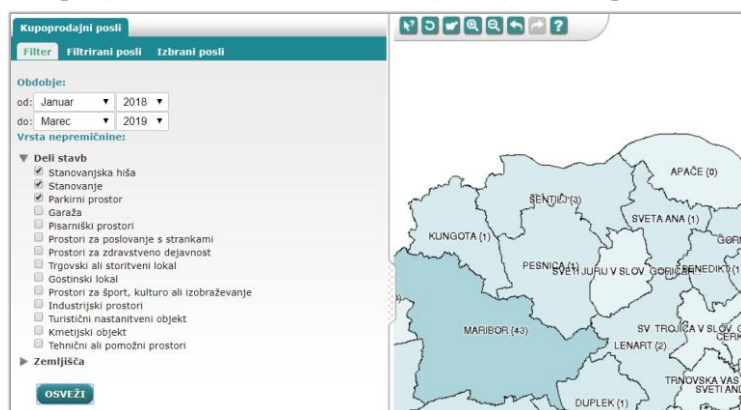
1. Prikaz po prostorskih enotah z navedbo števila evidentiranih poslov

Na najvišjem nivoju (od merila 1:1.780.000 (cela Slovenija) do 1:450.000) pregledujemo podatke glede na **analitična območja**. Območja so izrisana v obliki poligonov, ki so različno obarvani glede na število poslov, ki so bili tam evidentirani. Za vsako območje je izpisano ime območja in število evidentiranih poslov. V primeru, ko je pogled takšen, da bi se imena lahko prekrivala, se izpišejo le tista imena območij, ki imajo večje število poslov.



Slika 7: Izris na nivoju analitičnih območij.

Ko pogled približamo (merilo 1:450.000 do 1:150.000), se izrišejo poligoni **občin**, ki so prav tako različno obarvani glede na število evidentiranih poslov znotraj njih. Za vsako občino je izpisano njeno ime in število evidentiranih poslov na njenem območju. V primeru, ko je pogled takšen, da bi se imena lahko prekrivala, se izpišejo le tista imena občin, ki imajo večje število poslov.



Slika 8: Izris na nivoju občin.

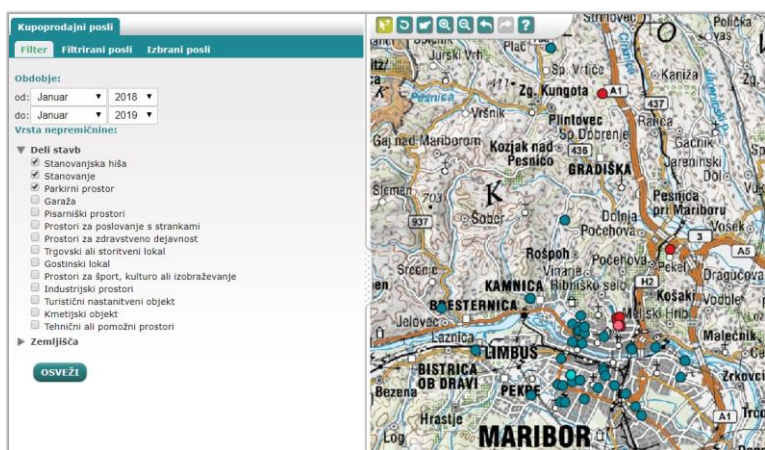
2. Prikaz na pregledni karti s prikazanimi lokacijami poslov

Ko pogled približamo dovolj blizu (merilo 1:150.000 do 1:5.000), poligoni občin izginejo. Takrat se izriše **pregledna karta** z evidentiranimi posli:

- pregledna karta PK250: sloj se prikazuje od merila 1:150.000 do 1:40.000;
- pregledna karta PK50: sloj se prikazuje od merila 1:40.000 do 1:5.000.

Lokacije kupoprodajnih poslov so na karti označene v skladu z naslednjo legendo:

-  – filtrirani posli
-  – filtrirani posli; prikaz podrobnejših podatkov
-  – izbrani posli
-  – izbrani posli posli; prikaz podrobnejših podatkov



Slika 9: Izris pregledne karte z evidentiranimi posli.

3.2.2 Orodja grafičnega okna

Na voljo imamo naslednja grafična orodja ukaze za pregledovanje in izbiro podatkov:

Izbira poslov

Z aktiviranjem izbire poslov je omogočena izbira poslov na tri načine:



1. Izbira posameznega posla s klikom na posamezno piko (oz. lokacijo posla);
2. Izbira večjega števila poslov s klikom na levo tipko na miški in potegom po karti;
3. Dodajanje poslov k obstoječi izbiri: tipka CTRL + ponovitev koraka 1 (izbira posameznega posla) ali 2 (izbira večjega števila poslov).

Podatki o izbranih poslih se prikažejo v zavihku **Izbrani posli**.

Za praznjenje seznama izbranih poslov deaktivirajte gumb *Izbira poslov*.



Preklic zadnje izbire poslov

S klikom na to ikono se zadnja izbira poslov (orodje *Izbira poslov* – korak 3) odznači.



Prikaz celotnega območja

S klikom na to ikono se slika postavi na privzeti pogled t.j. celotno Slovenijo.



Povečaj merilo

S klikanjem na to ikono sliko povečujemo proti njenemu centru.

Sliko lahko povečamo tudi tako, da ob pritisnjenem levem gumbu miške narišemo pravokotnik preko območja zelenega izrisa; orodje *Izbira poslov* mora biti deaktivirano.

Merilo lahko povečujemo tudi z vrtenjem kolesčka miške v smeri naprej.



Zmanjšaj merilo

S klikanjem na to ikono sliko oddaljujemo.

Merilo lahko zmanjšujemo tudi z vrtenjem kolesčka miške nazaj.



Prejšnji pogled

S klikom oz. klikanjem na to ikono se v oknu prikaže predhodni pogled, oz. zaporedje pogledov.



Naslednji pogled

S klikom oz. klikanjem na to ikono se zopet pomikamo skozi sekvenco pogledov v obratni smeri.



Pomoč

Povezava do dokumenta z uporabniškimi navodili.



Navigacijske tipke

Po sliki se lahko premikamo s klikom na puščico v zeleni smeri. Premikamo se lahko tudi z miško s klikom na desni gumb (potegni-spusti).

4 PRIMER UPORABE

V nadaljevanju je opisan primer, kako pregledujemo podatke o evidentiranih prodajah stanovanj na območju Ljubljane v letu 2018.

Korak 1: Nastavitev filtra

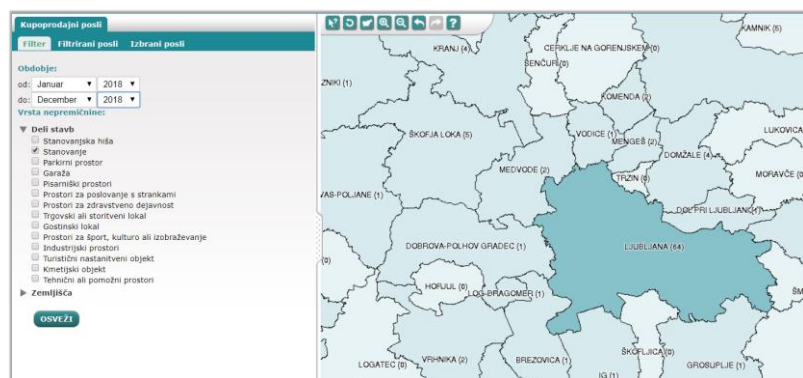
V zavihku **Filter** na levi strani ekrana določimo kriterija poizvedbe:

- Obdobje sklenitve posla: izberemo od Januar 2018 do December 2018;
- Vrsto nepremičnine: izberemo vrsto nepremičnine 'Stanovanje' s kljukico v ustreznem kvadratu;

Korak 2: Prikaz ustrezne lokacije

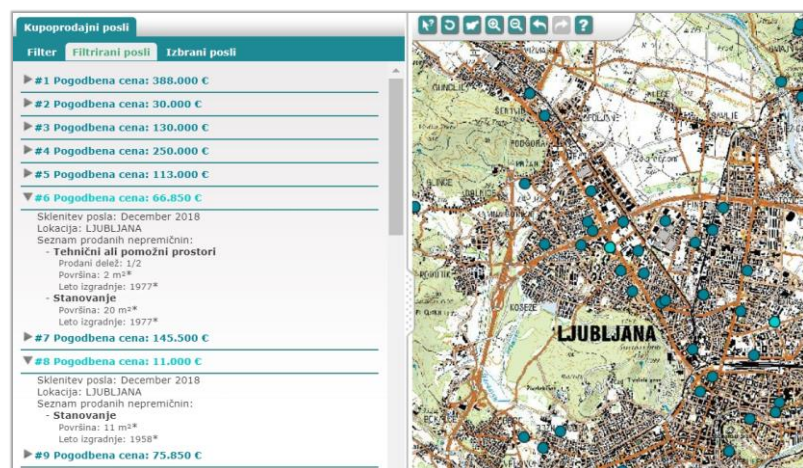
Z navigacijo preko ikon v grafičnem oknu na levi strani ekrana začnemo postopek približevanja zelenemu območju (v tem primeru Ljubljana). Najprej se v grafičnem oknu izriše spodnji prikaz.

Postopek približevanja nadaljujemo, dokler se ne prikaže slika s pregledno karto zelenega območja s modro-zelenimi pikami, ki označujejo filtrirane kupoprodajne posle.



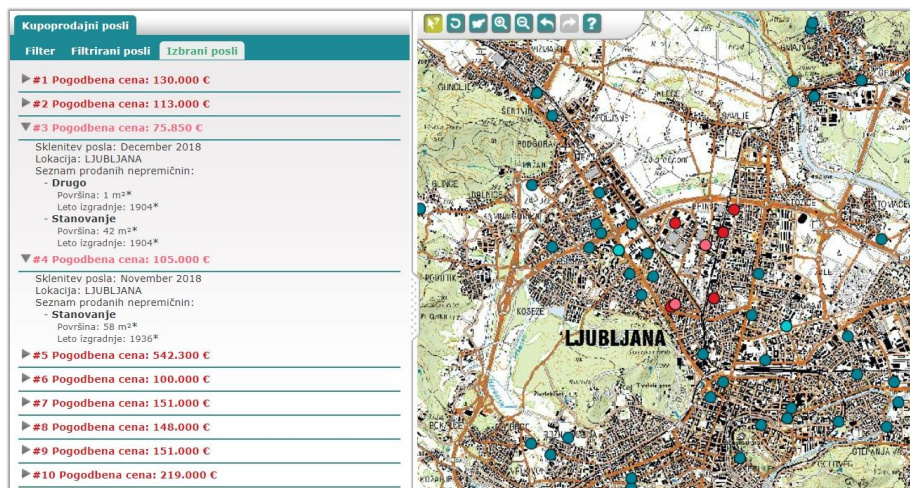
Korak 3: Ogled podrobnosti filtriranih podatkov

Na seznamu filtriranih poslov si ogledujemo podrobnejše podatke za posamezen posel. Ti posli se na karti obarvajo svetlejšo modro-zeleno.



Korak 4: Izbira poslov

Z uporabo grafičnega orodja za izbiro podatkov izberemo posle z območja, ki nas najbolj zanima. Na ta način s seznama filtriranih poslov izberemo na primer le 10 poslov (na karti označni z rdečo barvo), za katere si lahko na enak način kot na seznamu filtriranih poslov ogledujemo podrobnejše podatke. Na seznamu izbrani posli za pregled podrobnejših podatkov, so na karti označeni z roza barvo.



The screenshot displays a web application for real estate. On the left, there is a sidebar with a search bar and filters. The main content area is divided into two parts: a list of properties and a map of Ljubljana. The list shows 10 properties, each with a price and a brief description. The map shows the city of Ljubljana with various colored markers indicating property locations.

Filter	Filtrirani posli	Izbrani posli
► #1 Pogodbena cena: 130.000 €		
► #2 Pogodbena cena: 113.000 €		
▼ #3 Pogodbena cena: 75.850 €		
Sklenitev posla: December 2018 Lokacija: LJUBLJANA Seznam prodanih nepremičnin: - Drugo Površina: 1 m²* Leto izgradnje: 1904* - Stanovanje Površina: 42 m²* Leto izgradnje: 1904*		
▼ #4 Pogodbena cena: 105.000 €		
Sklenitev posla: November 2018 Lokacija: LJUBLJANA Seznam prodanih nepremičnin: - Stanovanje Površina: 58 m²* Leto izgradnje: 1936*		
► #5 Pogodbena cena: 542.300 €		
► #6 Pogodbena cena: 100.000 €		
► #7 Pogodbena cena: 151.000 €		
► #8 Pogodbena cena: 146.000 €		
► #9 Pogodbena cena: 151.000 €		
► #10 Pogodbena cena: 219.000 €		