

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Visokošolski program Geodezija,  
Smer za prostorsko informatiko

Kandidatka:

**Andreja Lah**

# **Vpliv števila faktorjev na vrednost nepremičnin pri množičnem vrednotenju nepremičnin**

**Diplomska naloga št.: 449**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 29. 6. 2011

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **IZJAVE**

Podpisana **ANDREJA LAH** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:

**»VPLIV ŠTEVILA FAKTORJEV NA VREDNOST NEPREMIČNIN PRI  
MNOŽIČNEM VREDNOTENJU NEPREMIČNIN«.**

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 15. 9. 2011

Andreja Lah

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

**UDK:** 332.21 (043.2)

**Avtor:** Andreja Lah

**Mentor:**izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

**Naslov:** Vpliv števila faktorjev na vrednost nepremičnin pri množičnem vrednotenju nepremičnin

**Obseg in oprema:** 105 str., 51 pregl., 3 sl., 5 graf., 4 pril.

**Ključne besede:** metode množičnega vrednotenja, modeli množičnega vrednotenja, Evidenca trga nepremičnin, posplošena tržna vrednost nepremičnin, lastnosti nepremičnin

### **Izvleček:**

V diplomski nalogi je izvedena primerjava vrednotenja nepremičnin po uradnih modelih množičnega vrednotenja nepremičnin, ki jih uporablja Geodetska uprava Republike Slovenije, s poenostavljenimi modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so oblikovani v diplomski nalogi. Izračunane vrednosti nepremičnin po poenostavljenem modelu so primerjane s prodajnimi cenami nepremičnin iz Evidence trga nepremičnin za leto 2010, na območju občin Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje. Opisani so modeli množičnega vrednotenja nepremičnin za stanovanja, eno in dvostanovanjske stavbe ter zemljišča za gradnjo stavb. Na osnovi modelov so predstavljeni načini izračunov posplošene tržne vrednosti ter njihovi primeri. Narejena je tudi primerjava s pilotsko raziskavo, in sicer z mednarodnim projektom Valuation System Development Project. Ugotovitve naloge so, da lahko z manjšim številom faktorjev določimo vrednost nepremičnine za potrebe obdavčenja nepremičnin. Pomembni faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, so lokacija, leto izgradnje ter površina. Ugotovitve izhajajo iz rezultatov analize obravnavanega območja. Za posplošitev ugotovitev na območju Republike Slovenije so potrebne še nadaljnje raziskave.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 332.21 (043.2)  
**Author:** Andreja Lah  
**Supervisor:** Assoc.Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.  
**Title:** Impact of the quantity of factors on real estate value within mass appraisal procedure  
**Notes:** 105 p., 51 tab., 3 fig., 5 graph., 4 eq.  
**Key words:** mass appraisal methods, mass appraisal models, record real estate market, general market value of real assets, real estate properties

### **Abstract:**

In the thesis is made the comparison of the results of real estate appraisal procedure by official mass appraisal models, which is used by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia, with the simplified models of mass appraisal procedure formed in the thesis. Calculated real estate values by the simplified models are compared with real estate selling prices from record real estate market for the year 2010, in the region of municipalities of Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje and Dobropolje. There have been described real estate mass appraisal models for apartments, one- and two-dwelling houses and building site. Based on models there are presented modes of the calculations of general market value of real assets and their examples. There is also made a comparison with a pilot survey, namely international project called Valuation System Development Project. The conclusions are that real estate values for real property taxation purposes can be determined with a minor quantity of factors. Important factors that affect real estate value are location, year of construction and size. These conclusions are based on the results of analysis of the area. To generalize the conclusions in the Republic of Slovenia are still needed further researches.

## **ZAHVALA**

Za strokovno pomoč pri nastajanju diplomske naloge, se zahvaljujem izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Zahvaljujem se tudi mami in sestri za podporo pri celotnem študiju.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN, OBMOČJE OBRAVNAVE, VALUTA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, HIPOTEZA, METODA DELA.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Namen diplomske naloge.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Območje obravnave.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Predstavitev občine Litija.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Predstavitev občine Šmartno pri Litiji.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Predstavitev občine Trebnje.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Predstavitev občine Ivančna Gorica.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Predstavitev občine Grosuplje.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2.6</b>	<b>Predstavitev občine Dobropolje.....</b>	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>Valuta in viri podatkov.....</b>	<b>10</b>
<b>2.4</b>	<b>Čas obravnave.....</b>	<b>10</b>
<b>2.5</b>	<b>Hipoteza.....</b>	<b>10</b>
<b>2.6</b>	<b>Metoda dela.....</b>	<b>10</b>
<b>2.6.1</b>	<b>Izračun vrednosti za stanovanja.....</b>	<b>12</b>
<b>2.6.2</b>	<b>Izračun vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe.....</b>	<b>13</b>
<b>2.6.3</b>	<b>Izračun vrednosti za zemljišča za gradnjo stavb.....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>PRODAJA NEPREMIČNIN NA PODLAGI EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1</b>	<b>Opisne statistike.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Statistika za stanovanja.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Statistika za eno in dvostanovanjske stavbe.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Statistika za zemljišča za gradnjo stavb.....</b>	<b>28</b>

<b>4</b>	<b>METODE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI.....</b>	<b>31</b>
<b>4.1</b>	<b>Model za stanovanja .....</b>	<b>33</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Način izračuna posplošene tržne vrednosti za stanovanja .....</b>	<b>35</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Primer izračuna posplošene tržne vrednosti stanovanja .....</b>	<b>40</b>
<b>4.2</b>	<b>Model za eno in dvostanovanjske stavbe .....</b>	<b>42</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Način izračuna posplošene tržne vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe.....</b>	<b>43</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Primer izračuna posplošene tržne vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe ..</b>	<b>51</b>
<b>4.3</b>	<b>Model za zemljišča za gradnjo stavb .....</b>	<b>53</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Način izračuna posplošene tržne vrednosti za zemljišča za gradnjo stavb .....</b>	<b>54</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Primer izračuna posplošene tržne vrednosti za zemljišča za gradnjo stavb.....</b>	<b>57</b>
<b>5</b>	<b>PRIMERJAVA IZRAČUNANIH VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA PODLAGI POENOSTAVLJENEGA MODELA S PRODAJNIMI CENAMI NEPREMIČNIN .....</b>	<b>59</b>
<b>5.1</b>	<b>Izračun vrednosti za stanovanja po poenostavljenem modelu .....</b>	<b>59</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Stanovanja v občini Litija .....</b>	<b>62</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Stanovanja v občini Šmartno pri Litiji.....</b>	<b>63</b>
<b>5.1.3</b>	<b>Stanovanja v občini Trebnje.....</b>	<b>64</b>
<b>5.1.4</b>	<b>Stanovanja v občini Ivančna Gorica .....</b>	<b>65</b>
<b>5.1.5</b>	<b>Stanovanja v občini Grosuplje .....</b>	<b>67</b>
<b>5.2</b>	<b>Izračun vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe po poenostavljenem modelu ..</b>	<b>69</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Litija.....</b>	<b>73</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Šmartno pri Litiji .....</b>	<b>74</b>
<b>5.2.3</b>	<b>Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Trebnje .....</b>	<b>77</b>
<b>5.2.4</b>	<b>Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Ivančna Gorica.....</b>	<b>78</b>
<b>5.2.5</b>	<b>Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Grosuplje .....</b>	<b>81</b>
<b>5.2.6</b>	<b>Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Dobropolje .....</b>	<b>82</b>



<b>5.3</b>	<b>Izračun vrednosti za zemljišča za gradnjo stavb po poenostavljenem modelu ....</b>	<b>85</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Zemljišča za gradnjo stavb v občini Litija.....</b>	<b>86</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Zemljišča za gradnjo stavb v občini Šmartno pri Litiji .....</b>	<b>87</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Zemljišča za gradnjo stavb v občini Trebnje .....</b>	<b>88</b>
<b>5.3.4</b>	<b>Zemljišča za gradnjo stavb v občini Ivančna Gorica.....</b>	<b>89</b>
<b>5.3.5</b>	<b>Zemljišča za gradnjo stavb v občini Grosuplje .....</b>	<b>91</b>
<b>5.3.6</b>	<b>Zemljišča za gradnjo stavb v občini Dobrepolje.....</b>	<b>92</b>
<b>5.4</b>	<b>Povprečna odstopanja izračunanih vrednosti od prodajnih cen nepremičnin.....</b>	<b>93</b>
<b>6</b>	<b>PRIMERJAVA S PILOTSKO RAZISKAVO .....</b>	<b>95</b>
<b>6.1</b>	<b>Primerjava vrednosti stanovanj obeh modelov v katastrski občini Grosuplje - naselje.....</b>	<b>97</b>
<b>6.2</b>	<b>Primerjava vrednosti eno in dvostanovanjskih stavb obeh modelov v občini Grosuplje.....</b>	<b>99</b>
<b>6.3</b>	<b>Primerjava vrednosti eno in dvostanovanjskih stavb obeh modelov v občini Ivančna Gorica .....</b>	<b>100</b>
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>101</b>
<b>VIRI</b>	<b>.....</b>	<b>104</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

<b>Preglednica 1:</b> Statistični podatki za občino Litija v letu 2009 .....	4
<b>Preglednica 2:</b> Statistični podatki za občino Šmartno pri Litiji v letu 2009.....	5
<b>Preglednica 3:</b> Statistični podatki za občino Trebnje v letu 2009 .....	6
<b>Preglednica 4:</b> Statistični podatki za občino Ivančna Gorica v letu 2009 .....	7
<b>Preglednica 5:</b> Statistični podatki za občino Grosuplje v letu 2009.....	8
<b>Preglednica 6:</b> Statistični podatki za občino Dobropolje v letu 2009.....	9
<b>Preglednica 7:</b> Opisne statistike za ceno/m <sup>2</sup> prodanega stanovanja v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje po katastrskih občinah v letu 2010 .....	16
<b>Preglednica 8:</b> Opisne statistike za leto izgradnje stanovanja v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje po katastrskih občinah v letu 2010 .....	18
<b>Preglednica 9:</b> Opisne statistike za ceno/m <sup>2</sup> prodane stanovanjske stavbe v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje po katastrskih občinah v letu 2010 .....	20
<b>Preglednica 10:</b> Opisne statistike za leto izgradnje za stanovanjske stavbe v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje po katastrskih občinah v letu 2010 .....	24
<b>Preglednica 11:</b> Opisne statistike za ceno/m <sup>2</sup> prodanega zemljišča za gradnjo stavb v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje po katastrskih občinah v letu 2010 .....	28
<b>Preglednica 12:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Litija.. .....	62
<b>Preglednica 13:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanja v občini Litija .....	63
<b>Preglednica 14:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Šmartno pri Litiji .....	64
<b>Preglednica 15:</b> Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno za stanovanja v občini Šmartno pri Litiji .....	64

<b>Preglednica 16:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Trebnje .....	65
<b>Preglednica 17:</b> Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno občinah za stanovanja v občini Trebnje .....	65
<b>Preglednica 18:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Ivančna Gorica .....	66
<b>Preglednica 19:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanja v občini Ivančna Gorica .....	67
<b>Preglednica 20:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Grosuplje .....	68
<b>Preglednica 21:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanja v občini Grosuplje .....	69
<b>Preglednica 22:</b> Vrednost zemljišča v vrednostni ravni 14 .....	72
<b>Preglednica 23:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Litija .....	73
<b>Preglednica 24:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Šmartno pri Litiji .....	74
<b>Preglednica 26:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Šmartno pri Litiji .....	75
<b>Preglednica 27:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Trebnje .....	77
<b>Preglednica 28:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Ivančna Gorica .....	78
<b>Preglednica 29:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Trebnje .....	79
<b>Preglednica 30:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Ivančna Gorica .....	79
<b>Preglednica 31:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Grosuplje .....	81
<b>Preglednica 33:</b> Izračun poenostavljene vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Dobropolje .....	83
<b>Preglednica 34:</b> Vrednost zemljišča v vrednostni ravni 8 .....	85

<b>Preglednica 35:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Litija .....	86
<b>Preglednica 36:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za zemljišča za gradnjo stavb v občini Litija.....	87
<b>Preglednica 37:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Šmartno pri Litiji .....	88
<b>Preglednica 38:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za zemljišča za gradnjo stavb v občini Šmartno pri Litiji.....	88
<b>Preglednica 39:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Trebnje.....	89
<b>Preglednica 40:</b> Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno za zemljišča za gradnjo stavb v občini Trebnje.....	89
<b>Preglednica 41:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Ivančna Gorica .....	90
<b>Preglednica 42:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za zemljišča za gradnjo stavb v občini Ivančna Gorica.....	90
<b>Preglednica 43:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Grosuplje.....	91
<b>Preglednica 44:</b> Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za zemljišča za gradnjo stavb v občini Grosuplje .....	92
<b>Preglednica 45:</b> Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Dobropolje.....	92
<b>Preglednica 46:</b> Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno za zemljišča za gradnjo stavb v občini Dobropolje .....	93
<b>Preglednica 47:</b> Prikaz povprečnih razlik med izračunano vrednostjo po poenostavljenem modelu in prodajno ceno za stanovanja, eno in dvostanovanjske stavbe ter zemljišča za gradnjo stavb po katastrskih občinah .....	93
<b>Preglednica 48:</b> Vzorec obravnavanih stanovanj na območju katastrske občine Grosuplje - naselje z izračunanim razmerjem H .....	97
<b>Preglednica 49:</b> Primerjava razmerja H med modelom VSDP in poenostavljenim modelom množičnega vrednotenja .....	98

**Preglednica 50:** Primerjava razmerja H med modelom VSDP in poenostavljenim modelom množičnega vrednotenja ..... 99

**Preglednica 51:** Primerjava razmerja H med modelom VSDP in poenostavljenim modelom množičnega vrednotenja v občini Ivančna Gorica ..... 100

## KAZALO GRAFIKONOV

<b>Grafikon 1:</b> Povprečna cena prodanih stanovanj na kvadratni meter v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje po katastrskih občinah v letu 2010.....	17
<b>Grafikon 2:</b> Povprečno leto izgradnje prodanih stanovanj v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje po katastrskih občinah v letu 2010. ....	19
<b>Grafikon 3:</b> Povprečna cena prodanih stanovanjskih stavb na kvadratni meter v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje po katastrskih občinah v letu 2010.....	23
<b>Grafikon 4:</b> Povprečno leto izgradnje prodanih stanovanjskih stavb v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje po katastrskih občinah v letu 2010.....	26
<b>Grafikon 5:</b> Povprečna cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb na kvadratni meter v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje po katastrskih občinah za leto 2010 .....	30

## KAZALO SLIK

<b>Slika 1:</b> Prikaz obravnavanega območja: občina Litija, občina Šmartno pri Litiji, občina Trebnje, občina Ivančna Gorica, občina Grosuplje in občina Dobropolje.....	3
<b>Slika 2:</b> Vrednosti stanovanja v vrednostni ravni 11 po letu izgradnje in uporabni površini ....	60
<b>Slika 3:</b> Vrednosti eno in dvostanovanjskih stavb v vrednostni ravni 14 po letu izgradnje in neto površini.....	70

## SEZNAM OKRAJŠAV

ETN	Evidenca trga nepremičnin
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
KO	katastrska občina
MAX	maksimum
MIN	minimum
VSDP	Valuation System Development Project





## 1 UVOD

Za namen obdavčenja nepremičnin smo v Republiki Sloveniji razvili sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, ki temelji na obravnavi večjega števila nepremičnin na določen datum, z uporabo tržnih načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, matematičnih modelov in predpisanih postopkov izračuna.

Geodetska uprava Republike Slovenije je po določilih Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (UL RS št. 50/2006) v letu 2010, na podlagi podatkov o nepremičninah in sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, vsem nepremičninam v Sloveniji določila vrednost, ki bi jo najverjetneje dosegle na trgu.

Vrednosti nepremičnin so bile določene na podlagi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, ki so bili oblikovani na podlagi sistematičnega spremljanja in analiziranja podatkov o dejansko doseženih cenah na trgu nepremičnin, podatkov o stroških in prihodkih vezanih na nepremičnino, socialno – ekonomskih podatkov ter drugih podatkov. Povedo nam, katere lastnosti nepremičnin so upoštevane pri izračunih in koliko vplivajo na njihovo splošno tržno vrednost.

V času nastajanja diplomske naloge (leto 2011) se modeli vrednotenja še oblikujejo, in sicer na podlagi pripomb na vrednotenje, ki so jih prejeli na GURS-u. Vlada naj bi jih z Uredbo dokončno sprejela predvidoma konec leta 2011. Nato bo Geodetska uprava ponovno izračunala vrednosti ter jih kot dokončne zapisala v register nepremičnin, na podlagi katerih bo kasneje določen davek na nepremičnine.

## **2 NAMEN, OBMOČJE OBRAVNAVE, VALUTA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, HIPOTEZA, METODA DELA**

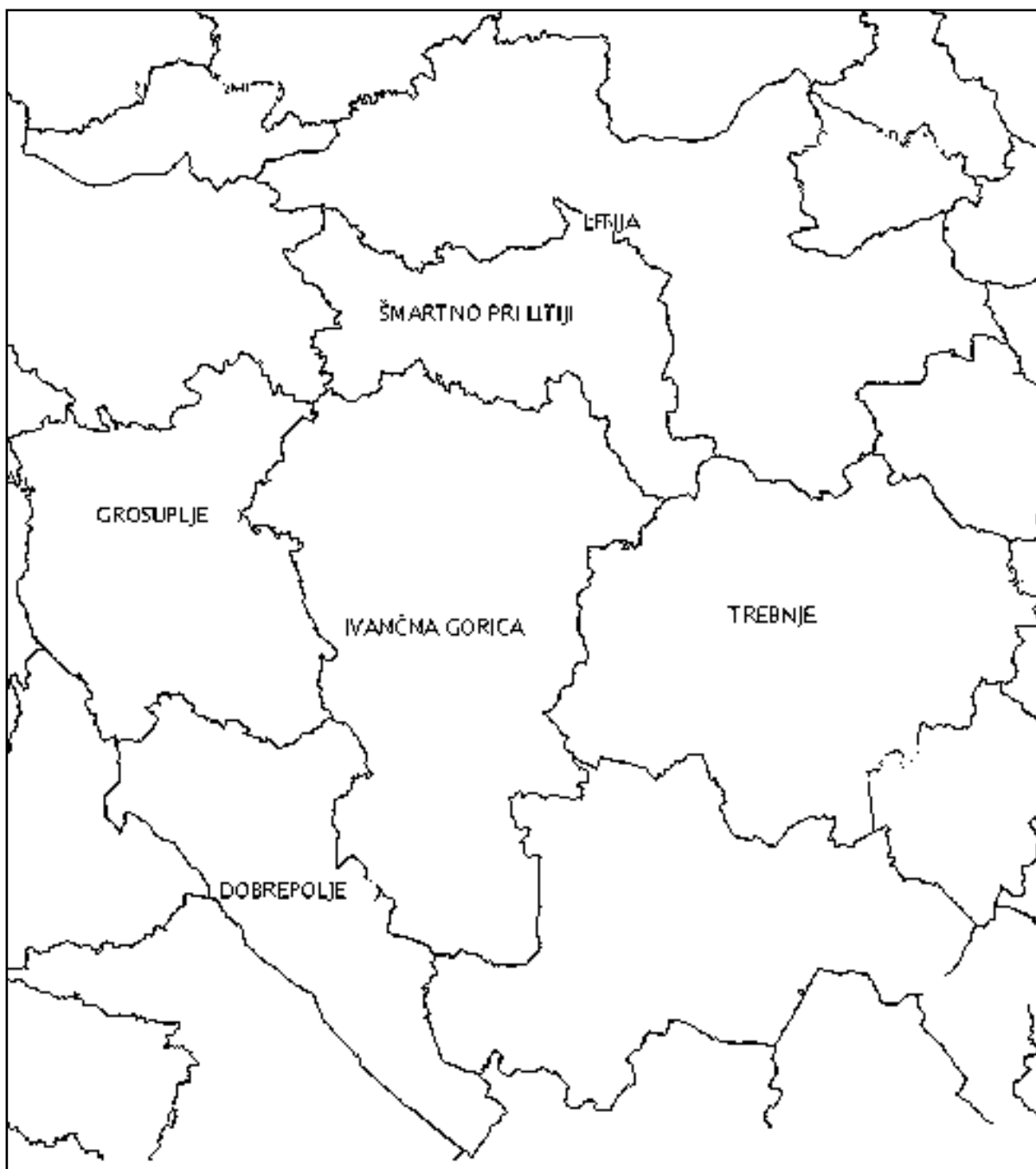
### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je izvesti primerjavo vrednotenja nepremičnin po uradnih modelih množičnega vrednotenja nepremičnin, ki jih uporablja Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) in poenostavljenimi modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, ki smo jih oblikovali v diplomski nalogi. Zanima nas predvsem, ali bi lahko z manjšim številom faktorjev dovolj dobro ocenili posplošeno tržno vrednost nepremičnine, ki predstavlja podlago za obdavčenje nepremičnin v Republiki Sloveniji. Na podlagi izračunov želimo ugotoviti, koliko odstopajo izračunane vrednosti po poenostavljenem modelu od prodajnih cen nepremičnin.

V nalogi se bomo omejili na stanovanja, eno in dvostanovanjske stavbe ter zemljišča za gradnjo stavb na območju občin Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje.

### **2.2 Območje obravnave**

V analizo smo vključili nepremičnine iz naslednjih občin: Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje. Statistične podatke o občinah smo pridobili s spletne strani Statističnega urada Republike Slovenije, podatke o katastrskih občinah pa s spletne strani Prostorskega informacijskega sistema.



**Slika 1:** Prikaz obravnavanega območja: občina Litija, občina Šmartno pri Litiji, občina Trebnje, občina Ivančna Gorica, občina Grosuplje in občina Dobropolje

### 2.2.1 Predstavitev občine Litija

Občina Litija leži v zahodnem delu Posavskega hribovja v središču Slovenije in je z obeh strani obdana z reko Savo. Večja naselja so nastala v dolini ob reki Savi, kjer potekajo večje prometnice in železnica. Hriboviti predeli občine so redko naseljeni, tam se prebivalstvo večinoma ukvarja s kmetijstvom.

Občina je razdeljena na 20 katastrskih občin: Dole pri Litiji, Hotič, Jablanica, Konj, Konjšica, Kresnice, Kresniški Vrh, Litija, Moravče, Okrog, Pečice, Polšnik, Prelesje, Ribče, Sava pri Litiji, Štanga, Tihaboj, Vače, Velika Goba in Vodice.

**Preglednica 1:** Statistični podatki za občino Litija v letu 2009

Podatki	Slovenija	Občina Litija	Delež v %
Površina (km <sup>2</sup> )	20.273	221	1,1
Število prebivalcev	2.042.335	14.640	0,7
Gostota prebivalstva (št./km <sup>2</sup> )	101	66	65,4
Število delovno aktivnih prebivalcev	858.171	6.620	0,8
Število zaposlenih oseb	767.373	2.798	0,4
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (€)	1.438,96	1.159,63	80,6
Število stanovanj	838.252	6.127	0,7

Občina Litija po površini obsega 221 km<sup>2</sup>, kar predstavlja 1,1 % celotne države Slovenije in ima 14.640 prebivalcev. Od tega je 6.620 delovno aktivnih prebivalcev in 2.798 zaposlenih oseb. Gostota prebivalstva (povprečno število prebivalcev na km<sup>2</sup>) je 66, kar je manj kot v celotni Sloveniji (101 prebivalec na km<sup>2</sup>). Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo znaša 1.159,63 evra, torej manj kot znaša povprečje za celotno Slovenijo. V občini je 6.127 stanovanj.

## 2.2.2 Predstavitev občine Šmartno pri Litiji

Občina Šmartno pri Litiji je nastala leta 2002 po odcepitvi od občine Litija in leži v jugozahodnem delu Posavskega hribovja na križišču pomembnih prometnic. Prebivalstvo, ki je delovno aktivno se v večini ukvarja z industrijskimi dejavnostmi.

Občina je razdeljena na 10 katastrskih občin: Gozd - Reka, Gradišče, Jablanica, Ježni Vrh, Liberga, Poljane, Račica, Šmartno, Štanga in Vintarjevec.

**Preglednica 2:** Statistični podatki za občino Šmartno pri Litiji v letu 2009

<b>Podatki</b>	<b>Slovenija</b>	<b>Občina Šmartno pri Litiji</b>	<b>Delež v %</b>
Površina (km <sup>2</sup> )	20.273	95	0,5
Število prebivalcev	2.042.335	5.391	0,3
Gostota prebivalstva (št./km <sup>2</sup> )	101	57	56,4
Število delovno aktivnih prebivalcev	858.171	2.195	0,3
Število zaposlenih oseb	767.373	847	0,11
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (€)	1.438,96	1.075,06	74,7
Število stanovanj	838.252	2.069	0,3

Občina Šmartno pri Litiji po površini obsega 95 km<sup>2</sup>, kar predstavlja 0,5 % celotne države Slovenije in ima 5.391 prebivalcev. Od tega je 2.195 delovno aktivnih prebivalcev in 847 zaposlenih oseb. Gostota prebivalstva (povprečno število prebivalcev na km<sup>2</sup>) je 57, kar je manj kot v celotni Sloveniji (101 prebivalec na km<sup>2</sup>). Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo znaša 1.075,06 evra, torej manj kot znaša povprečje za celotno Slovenijo. V občini je 2.069 stanovanj.

### 2.2.3 Predstavitev občine Trebnje

Občina Trebnje leži ob rekah Temenica in Mirna, sredi dolenjskega gričevja. Samo mesto Trebnje se je v zadnjih letih močno razvilo in je izrazito prometno prehodno. Skozi naselje Trebnje poteka tudi 15. poldnevnik, kateremu je na Vrhtrebnjem postavljeno obeležje.

Občina je razdeljena na 23 katastrskih občin: Brezovica, Čatež, Češnjevk, Dobrnič, Dolga Njiva, Knežja vas, Korita, Lukovek, Mali Videm, Medvedje selo, Ponikve, Prapreče, Roje, Sela pri Šumberku, Stehanja vas, Ševnica, Škovec, Štefan, Trebnje, Velika Loka, Veliki Gaber, Vrhtrebnje in Zagorica.

**Preglednica 3:** Statistični podatki za občino Trebnje v letu 2009

Podatki	Slovenija	Občina Trebnje	Delež v %
Površina (km <sup>2</sup> )	20.273	195	1,0
Število prebivalcev	2.042.335	14.602	0,7
Gostota prebivalstva (št./km <sup>2</sup> )	101	75	74,3
Število delovno aktivnih prebivalcev	858.171	6.793	0,8
Število zaposlenih oseb	767.373	4.852	0,6
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (€)	1.438,96	1.312,21	91,2
Število stanovanj	838.252	6.438	0,8

Občina Trebnje po površini obsega 195 km<sup>2</sup>, kar predstavlja 1 % celotne države Slovenije in ima 14.602 prebivalca. Od tega je 6.793 delovno aktivnih prebivalcev in 4.852 zaposlenih oseb. Gostota prebivalstva (povprečno število prebivalcev na km<sup>2</sup>) je 75, kar je manj kot v celotni Sloveniji (101 prebivalec na km<sup>2</sup>). Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo znaša 1.312,21 evrov, torej malce manj kot znaša povprečje za celotno Slovenijo. V občini je 6.438 stanovanj.

## 2.2.4 Predstavitev občine Ivančna Gorica

Občina Ivančna Gorica leži na pol poti med Ljubljano in Novim mestom, kar ugodno vpliva na razvoj same občine, saj ima dobre prometne povezave. Razvite so predvsem industrijske in obrtne dejavnosti. Občina ima bogato kulturno dediščino in je znana po piscu prvega slovenskega romana, Josipu Jurčiču.

Občina je razdeljena na 28 katastrskih občin: Ambrus, Bukovica, Češnjice, Dedni dol, Dob, Dobrava, Draga, Gorenja vas, Hudo, Kriška vas, Krka, Leskovec, Male Dole, Metnaj, Muljava, Podboršt, Podbukovje, Radohova vas, Sušica, Stična, Šentvid, Temenica, Valična vas, Veliko Globoko, Višnja Gora, Višnje, Vrhe in Zagradec.

**Preglednica 4:** Statistični podatki za občino Ivančna Gorica v letu 2009

Podatki	Slovenija	Občina Ivančna Gorica	Delež v %
Površina (km <sup>2</sup> )	20.273	227	1,1
Število prebivalcev	2.042.335	15.138	0,7
Gostota prebivalstva (št./km <sup>2</sup> )	101	67	66,3
Število delovno aktivnih prebivalcev	858.171	6.938	0,8
Število zaposlenih oseb	767.373	3.225	0,4
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (€)	1.438,96	1.219,92	84,8
Število stanovanj	838.252	6.100	0,7

Občina Ivančna Gorica po površini obsega 227 km<sup>2</sup>, kar predstavlja 1,1 % celotne države Slovenije in ima 15.138 prebivalcev. Od tega je 6.938 delovno aktivnih prebivalcev in 3.225 zaposlenih oseb. Gostota prebivalstva (povprečno število prebivalcev na km<sup>2</sup>) je 67, kar je manj kot v celotni Sloveniji (101 prebivalec na km<sup>2</sup>). Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo znaša 1.219,92 evrov, torej manj kot znaša povprečje za celotno Slovenijo. V občini je 6.100 stanovanj.



## 2.2.5 Predstavitev občine Grosuplje

Občina Grosuplje leži 15 km jugovzhodno od Ljubljane. Mesto Grosuplje, ki je središče občine, je znano kot razvito industrijsko in obrtno mesto. Sama občina pa je znana predvsem po bogati zgodovinski in kulturni dediščini.

Občina je razdeljena na 17 katastrskih občin: Blečji vrh, Grosuplje, Grosuplje - naselje, Ilova gora, Luče, Mali Vrh, Polica, Ponova vas, Račna sela, Sela, Slivnica, Stara vas, Stranska vas, Šmarje, Velike Lipljene, Vino in Žalna.

**Preglednica 5:** Statistični podatki za občino Grosuplje v letu 2009

Podatki	Slovenija	Občina Grosuplje	Delež v %
Površina (km <sup>2</sup> )	20.273	134	0,7
Število prebivalcev	2.042.335	18.844	0,9
Gostota prebivalstva (št./km <sup>2</sup> )	101	141	139,6
Število delovno aktivnih prebivalcev	858.171	8.654	1,0
Število zaposlenih oseb	767.373	5.381	0,7
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (€)	1.438,96	1.343,92	93,4
Število stanovanj	838.252	6.518	0,8

Občina Grosuplje po površini obsega 134 km<sup>2</sup>, kar predstavlja 0,7 % celotne države Slovenije in ima 18.844 prebivalcev. Od tega je 8.654 delovno aktivnih prebivalcev in 5.381 zaposlenih oseb. Gostota prebivalstva (povprečno število prebivalcev na km<sup>2</sup>) je 141, kar je več kot v celotni Sloveniji (101 prebivalec na km<sup>2</sup>). Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo znaša 1.343,92 evrov, torej malo manj kot znaša povprečje za celotno Slovenijo. V občini je 6.518 stanovanj.

## 2.2.6 Predstavitev občine Dobropolje

Občina Dobropolje je manjša občina in leži na kraškem območju. Razprostira se med Tisovško planoto in Malo goro. Znana je po številnih kraških jamah, med katerimi je najbolj znana Podpeška jama, ki jo je raziskoval že Valvazor.

Občina je razdeljena na 8 katastrskih občin: Cesta, Kompolje, Podgora, Podtabor, Polom, Potiskavec, Videm - Dobropolje in Zdenska vas.

**Preglednica 6:** Statistični podatki za občino Dobropolje v letu 2009

Podatki	Slovenija	Občina Dobropolje	Delež v %
Površina (km <sup>2</sup> )	20.273	103	0,5
Število prebivalcev	2.042.335	3.828	0,2
Gostota prebivalstva (št./km <sup>2</sup> )	101	37	36,6
Število delovno aktivnih prebivalcev	858.171	1.616	0,2
Število zaposlenih oseb	767.373	737	0,1
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (€)	1.438,96	1.183,01	82,2
Število stanovanj	838.252	1.520	0,2

Občina Dobropolje po površini obsega 103 km<sup>2</sup>, kar predstavlja 0,5 % celotne države Slovenije in ima 3.828 prebivalcev. Od tega je 1.616 delovno aktivnih prebivalcev in 737 zaposlenih oseb. Gostota prebivalstva (povprečno število prebivalcev na km<sup>2</sup>) je 37, kar je manj kot v celotni Sloveniji (101 prebivalec na km<sup>2</sup>). Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo znaša 1183,01 evrov, torej manj kot znaša povprečje za celotno Slovenijo. V občini je 1.520 stanovanj.

### **2.3 Valuta in viri podatkov**

Za izdelavo diplomske naloge smo podatke o cenah nepremičnin in njihovih značilnostih pridobili na Geodetski upravi Republike Slovenije iz Evidence trga nepremičnin. Prodajne cene nepremičnin so podane v evrih.

### **2.4 Čas obravnave**

V diplomski nalogi smo zajeli podatke o prodajnih cenah nepremičnin v časovnem intervalu od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010. Tako smo se odločili zato, ker poskusni izračun množičnega vrednotenja nepremičnin, ki ga je izdal GURS, odraža stanje trga nepremičnin v Sloveniji na dan 1. 7. 2010. Ker pa je bilo količinsko premalo podatkov samo za mesec julij 2010, smo pridobili podatke za celo leto 2010. Pomemben faktor pri prodajni ceni nepremičnine je čas prodaje oziroma nakupa, saj lahko cene nepremičnin časovno zelo nihajo.

### **2.5 Hipoteza**

V diplomski nalogi smo predpostavili naslednjo hipotezo:

Število faktorjev, ki vpliva na vrednost nepremičnin pri množičnem vrednotenju, ki jih je uporabil GURS za namen obdavčenja, je preveliko, saj za ocenitev vrednosti nepremičnin zadostuje manjše število faktorjev.

### **2.6 Metoda dela**

Na Geodetski upravi Republike Slovenije smo pridobili podatke o prodajnih cenah in drugih značilnostih nepremičnin, in sicer za stanovanja, eno in dvostanovanjske stavbe ter za zemljišča za gradnjo stavb na območju občine Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna

Gorica, Grosuplje in Dobrepolje za leto 2010. Dobljene podatke po občinah smo razdelili na katastrske občine, ki so osnovna upravna prostorska enota za vodenje zemljiškega katastra. Za vsako katastrsko občino smo izračunali opisne statistike v računalniškem programu Excel, in sicer mere srednje vrednosti (aritmetična sredina, mediana), absolutne mere razpršenosti (varianca, standardni odklon, najmanjša in največja vrednost v vzorcu) ter relativne mere razpršenosti (koeficient variacije).

Aritmetična sredina ali povprečje je vsota vseh vrednosti, ki jo delimo s številom podatkov v vzorcu:

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i.$$

Mediana ali središčna vrednost je tista vrednost, ki leži na sredini vseh opazovanih vrednosti v vzorcu. Polovico enot je manjših, polovico pa večjih kot mediana.

Varianca je povprečje kvadratov odklonov opazovanj od aritmetične sredine vzorca X:

$$\sigma^2 = \frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}{N}$$

Standardni odklon ali standardna deviacija je pozitivna vrednost kvadratnega korena variace:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}{N}}$$

Koeficient variacije je razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino istega vzorca. Izraža se v odstotkih:

$$KV = \frac{100\sigma}{\bar{x}}$$

Največja (v nadaljevanju MAX) in najmanjša (v nadaljevanju MIN) vrednost vzorca je tista, ki zavzame največjo oziroma najmanjšo vrednost med vsemi vrednostmi v vzorcu:

$$\left[ \min_{i=1}^n (x_i), \max_{i=1}^n (x_i) \right]$$

Vrednosti nepremičnin smo izračunali na podlagi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin, ki jih je uporabil GURS za poizkus izračuna množičnega vrednotenja nepremičnin za namen obdavčenja. V nalogi smo dobljene vrednosti po modelu imenovali izračunana vrednost, ker smo podatke o fizičnih značilnostih nepremičnin upoštevali v že izdelanem, vendar poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin. Izračunane vrednosti smo na koncu še primerjali s prodajnimi cenami, ki smo jih pridobili iz Evidence trga nepremičnin. Razliko vrednosti smo izračunali po enačbi:

razlika = izračunana vrednost nepremičnine – prodajna vrednost nepremičnine

Nato smo izračunano razliko pretvorili v odstotke z enačbo:

$$\% = \frac{\text{razlika}}{\text{prodajna vrednost neprem.}} \cdot 100 \%$$

Problem smo imeli predvsem zato, ker je bilo na voljo malo podatkov za posamezno katastrsko občino in smo zato težje nekaj z gotovostjo potrdili.

### 2.6.1 Izračun vrednosti za stanovanja

Stanovanjem smo določili vrednost po osnovni enačbi:

$$VT_{\text{osnove}} + P_{\text{dm}}^2 * VT_{\text{dm}}^2 = V_{\text{ds0}}$$

Pri čemer je:

VTosnove...vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti

VTdm<sup>2</sup>...vrednost za dodatni m<sup>2</sup> v obravnavani kategoriji velikosti

Pdm<sup>2</sup>...površina dodatnih m<sup>2</sup> dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije)

Vds<sub>0</sub>...vrednost nepremičnine

Zgornja enačba je naša poenostavitev enačbe, ki jo uporablja GURS, kjer ni upoštevan faktor oddaljenosti od linijskih objektov, prilagojeno leto izgradnje ter lastnosti stanovanja, kot so: osnovna dejanska raba stanovanja, ogrevanje, funkcionalni prostori, lega v stavbi, prisotnost terase, balkona, lože in dvigala.

## 2.6.2 Izračun vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe

Eno in dvostanovanjskim stavbam smo določili vrednost po naslednjih enačbah:

$$V = (Vds + Vz)$$

$$V = (((VTosnove + Pdm^2 * VTdm^2) * Frp) + (VT z_0 * Pz_0 + VT z_1 * Pz_1 + VT z_2 * Pz_2 + VT z_3 * Pz_3))$$

Pri čemer je:

V...vrednost nepremičnine

Vds...vrednost dela stavbe

Vz...vrednost zemljišča

VTosnove...vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti

VTdm<sup>2</sup>...vrednost za dodatni m<sup>2</sup> v obravnavani kategoriji velikosti

Pdm<sup>2</sup>...površina dodatnih m<sup>2</sup> dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije)

$Pz_0$ ...površina zemljišča nultege intervala (zemljišče  $\leq 150 \text{ m}^2$ )

$VTz_0$ ...vrednost zemljišča nultege intervala

$Pz_1$ ...površina zemljišča prvega intervala ( $150 \text{ m}^2 < \text{zemljišče} \leq 600 \text{ m}^2$ )

$VTz_1$ ...vrednost zemljišča prvega intervala

$Pz_2$ ...površina zemljišča drugega intervala ( $600 \text{ m}^2 < \text{zemljišče} \leq 1200 \text{ m}^2$ )

$VTz_2$ ...vrednost zemljišča drugega intervala

$Pz_3$ ...površina zemljišča drugega intervala ( $1200 \text{ m}^2 < \text{zemljišče}$ )

$VTz_3$ ...vrednost zemljišča tretjega intervala

$Frp$ ...faktor razmerja površin – dobljen iz razreda in točkovalnika za razmerje površin

Omenjene enačbe so naša poenostavitev enačbe, ki jo uporablja GURS, kjer ni upoštevan faktor oddaljenosti od linijskih objektov, prilagojeno leto izgradnje ter lastnosti stanovanjske stavbe, kot so: osnovna dejanska raba stavbe, priključki in inštalacije.

### 2.6.3 Izračun vrednosti za zemljišča za gradnjo stavb

Zemljiščem za gradnjo stavb smo določili vrednost po naslednji enačbi:

$$V = (VTz_1 * Pz_1 * VTz_2 * Pz_2)$$

Pri čemer je:

$V$ ...vrednost nepremičnine

$VTz_1$ ...vrednost zemljišča prvega intervala

$Pz_1$ ...površina zemljišča prvega intervala ( $50 \text{ m}^2 < \text{zemljišče} \leq 2400 \text{ m}^2$ )

$VTz_2$ ...vrednost zemljišča drugega intervala

$Pz_2$ ...površina zemljišča drugega intervala ( $2400 \text{ m}^2 < \text{zemljišče}$ )

Omenjena enačba je poenostavitev enačbe, ki jo uporablja GURS, kjer ni upoštevan faktor namenske rabe in faktor za oddaljenost od linijskih objektov.

### **3 PRODAJA NEPREMIČNIN NA PODLAGI EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN**

Vrednosti nepremičnin se določajo za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin po vrednostnih conah, na podlagi podatkov iz evidence trga nepremičnin in drugih podatkov za vrednotenje. Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN) je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami (Uradni list RS, št. 50/2006). Vodi in vzdržuje jo GURS, in sicer Urad za množično vrednotenje nepremičnin, ki je ETN vzpostavil v začetku leta 2007.

Namen ETN je dolgoročno, sistematično in kakovostno spremljanje prodajnih cen na trgu nepremičnin. Podatki v njej so javno dostopni vsakomur in s tem pripomorejo potencialnim kupcem in prodajalcem k primerjavi cen glede na različne vrste nepremičnin v svoji okolici oziroma celotni Sloveniji in glede na časovna obdobja ter jim tako pomagajo pri odločanju za nakup oziroma prodajo nepremičnine. Javna dostopnost podatkov tako pomembno vpliva na preglednost trga nepremičnin.

V ETN se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki (Uradni list RS, št 134/2006):

- ime in priimek fizične osebe ter enotna matična številka oziroma matična številka pravne osebe,
- državljanstvo oziroma sedež države ter vrsta pogodbenih strank,
- datum sklenitve pravnega posla,
- vrsta pravnega posla,
- vrsta nepremičnine (parcela, stavba, del stavbe) in njihova identifikacijska oznaka,
- tehnični podatki o nepremičnini ter
- cena ali najemnina.

Iz Evidence trga nepremičnin smo pridobili podatke za posamezno občino, na podlagi katerih smo naredili analizo v diplomski nalogi. To so podatki o stanovanjih, eno in dvostanovanjskih stavbah ter zemljiščih za gradnjo stavb za posamezno občino.



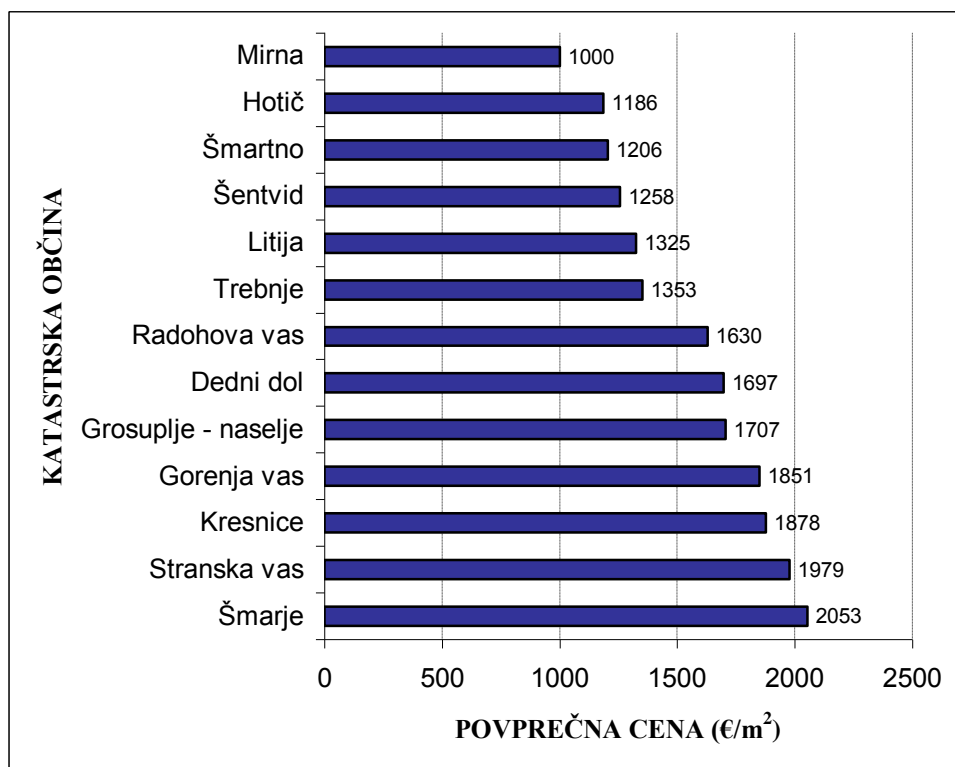
### 3.1 Opisne statistike

Opisne statistike smo izračunali v računalniškem programu Excel, in sicer za vsako posamezno katastrsko občino (v nadaljevanju KO) za tri skupine podatkov – stanovanja, eno in dvostanovanjske stavbe ter zemljišča za gradnjo stavb. Pri stanovanjih in eno in dvostanovanjskih stavbah smo računali statistike za ceno na kvadratni meter in leto izgradnje, pri zemljiščih za gradnjo stavb pa le ceno na kvadratni meter prodanega zemljišča.

#### 3.1.1 Statistika za stanovanja

**Preglednica 7:** Opisne statistike za ceno/m<sup>2</sup> prodanega stanovanja v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje po katastrskih občinah v letu 2010

Katastrska občina	Občina	Št. enot	Aritmetična sredina (€/m <sup>2</sup> )	Mediana (€/m <sup>2</sup> )	Standardni odklon (€/m <sup>2</sup> )	Varianca (€/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	Koeficient variacije (%)	Max (€/m <sup>2</sup> )	Min (€/m <sup>2</sup> )
Hotič	Litija	12	1186	1253	388	150344	33	1829	694
Kresnice	Litija	1	1878	1878	/	/	/	1878	1878
Litija	Litija	30	1325	1328	319	101797	24	2500	708
Šmartno	Šmartno pri Litiji	9	1206	1231	180	32430	15	1474	991
Mirna	Trebnje	1	1000	1000	/	/	/	1000	1000
Trebnje	Trebnje	14	1353	1360	254	64506	19	1780	943
Dedni dol	Ivančna Gorica	1	1697	1697	/	/	/	1697	1697
Gorenja vas	Ivančna Gorica	3	1851	1667	579	335533	31	2500	1386
Radohova vas	Ivančna Gorica	18	1630	1526	295	111655	18	2320	1227
Šentvid	Ivančna Gorica	1	1258	1258	/	/	/	1258	1258
Grosuplje - naselje	Grosuplje	16	1707	1690	197	38917	12	2029	1220
Stranska vas	Grosuplje	7	1979	1844	451	203755	23	2677	1442
Šmarje	Grosuplje	1	2053	2053	/	/	/	2053	2053



**Grafikon 1:** Povprečna cena prodanih stanovanj na kvadratni meter v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje po katastrskih občinah v letu 2010

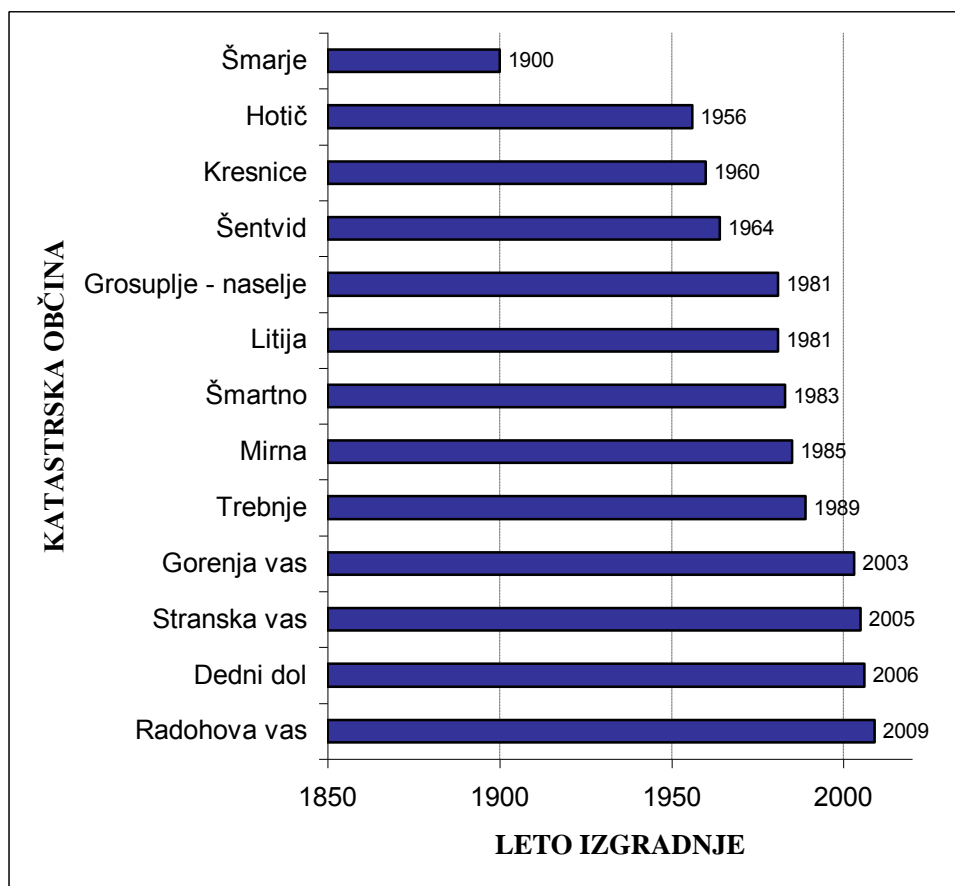
Najvišjo povprečno ceno/m<sup>2</sup> dosega stanovanje v KO Šmarje (2053 €/m<sup>2</sup>). KO Šmarje, ki spada v občino Grosuplje, namreč leži v bližini Ljubljane, kjer so cene stanovanj bistveno višje kot drugje v Sloveniji. KO Stranska vas, ki zaseda drugo mesto po višini cene/m<sup>2</sup> (1979 €/m<sup>2</sup>), prav tako leži v občini Grosuplje. KO Kresnice, kjer je bilo v letu 2010 prav tako kot v KO Šmarje prodano le eno stanovanje, zaseda s 1878 €/m<sup>2</sup> tretje mesto. Višje cene dosegajo še stanovanja v KO Gorenja vas (1851 €/m<sup>2</sup>), KO Grosuplje - naselje (1707 €/m<sup>2</sup>), KO Dedni dol (1697 €/m<sup>2</sup>) in KO Radohova vas (1630 €/m<sup>2</sup>). Ugotovimo lahko, da večino višjih cen (nad 1600 €/m<sup>2</sup>) dosegajo stanovanja v občinah Grosuplje in Ivančna Gorica (KO Gorenja vas in KO Radohova vas).

Zatem sledijo nekoliko nižje povprečne cene stanovanj na kvadratni meter, in sicer v KO Trebnje (1353 €/m<sup>2</sup>), KO Litija (1325 €/m<sup>2</sup>), KO Šentvid (1258 €/m<sup>2</sup>), KO Šmartno (1206 €/m<sup>2</sup>), KO Hotič (1186 €/m<sup>2</sup>). Najnižjo ceno je doseglo stanovanje v KO Mirna (1000 €/m<sup>2</sup>). Večino najnižjih cen torej dosegajo stanovanja v občinah Litija, Šmartno pri Litiji in

Trebnje. V občini Dobropolje v letu 2010 ni bilo prodanega nobenega stanovanja.

**Preglednica 8:** Opisne statistike za leto izgradnje stanovanja v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje po katastrskih občinah v letu 2010

Katastrska občina	Občina	Št. enot	Aritmetična sredina	Mediana	Standardni odklon	Varianca	Koeficient variacije (%)	Max	Min
Hotič	Litija	12	1956	1946	36	1307	2	2008	1914
Kresnice	Litija	1	1960	1960	/	/	/	1960	1960
Litija	Litija	30	1981	1977	17	296	1	2010	1937
Šmartno	Šmartno pri Litiji	9	1983	1981	10	93	0	1995	1970
Mirna	Trebnje	1	1985	1985	/	/	/	1985	1985
Trebnje	Trebnje	14	1989	1989	17	283	1	2008	1960
Dedni dol	Ivančna Gorica	1	2006	2006	/	/	/	2006	2006
Gorenja vas	Ivančna Gorica	3	2003	2004	1	1	0	2004	2002
Radohova vas	Ivančna Gorica	18	2009	2009	0	988755	0	2009	2008
Šentvid	Ivančna Gorica	1	1964	1964	/	/	/	1964	1964
Grosuplje - naselje	Grosuplje	16	1981	1980	10	102	1	2006	1969
Stranska vas	Grosuplje	7	2005	2005	1	1	0	2006	2004
Šmarje	Grosuplje	1	1900	1900	/	/	/	1900	1900



**Grafikon 2:** Povprečno leto izgradnje prodanih stanovanj v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje po katastrskih občinah v letu 2010

Najmlajše povprečno leto izgradnje prodanih stanovanj v letu 2010 je bilo v KO Radohova vas (2009). Sledi ji KO Dedni dol (2006), KO Stranska vas (2005) in Gorenja vas (2003). Te KO spadajo v občini Ivančna Gorica oz. Grosuplje. Potemtakem sklepamo, da se v teh dveh občinah gradi največ novih stanovanj. Sledijo nekoliko povprečno starejša stanovanja, in sicer v KO Trebnje (1989), KO Mirna (1985), KO Šmartno (1983), KO Litija (1981) in KO Grosuplje - naselje (1981).

Še nekoliko povprečno starejša stanovanja so bila prodana v KO Šentvid (1964), KO Kresnice (1960), KO Hotič (1956) in najstarejše prodano stanovanje v KO Šmarje (1900). Prav tako kot v KO Šmarje, je bilo tudi v KO Šentvid in KO Kresnice prodano le po eno stanovanje, ki je starejšega leta izgradnje, torej težje trdimo, da je v teh občinah več starejših stanovanj kot drugje.

### 3.1.2 Statistika za eno in dvostanovanjske stavbe

**Preglednica 9:** Opisne statistike za ceno/m<sup>2</sup> prodane stanovanjske stavbe v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobrepolje po katastrskih občinah v letu 2010

Katastrska občina	Občina	Št. enot	Aritmetična sredina (€/m <sup>2</sup> )	Mediana (€/m <sup>2</sup> )	Standardni odklon (€/m <sup>2</sup> )	Varianca (€/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	Koeficient variacije (%)	Max (€/m <sup>2</sup> )	Min (€/m <sup>2</sup> )
Hotič	Litija	4	723	743	129	16752	18	859	548
Jablanica	Litija	1	1193	1193	/	/	/	1193	1193
Kresniški Vrh	Litija	3	945	909	106	11239	11	1064	861
Litija	Litija	9	1091	787	585	342120	54	2444	672
Sava pri Litiji	Litija	1	920	920	/	/	/	920	920
Vače	Litija	1	929	929	/	/	/	929	929
Velika Goba	Litija	1	1537	1537	/	/	/	1537	1537
Vodice	Litija	1	535	535	/	/	/	535	535
Ježni Vrh	Šmartno pri Litiji	1	359	359	/	/	/	359	359
Liberga	Šmartno pri Litiji	2	677	677	315	99215	47	900	455
Čatež	Trebnje	1	774	774	/	/	/	774	774
Knežja vas	Trebnje	1	1388	1388	/	/	/	1388	1388
Mirna	Trebnje	2	671	671	543	294655	81	1055	287
Prapreče	Trebnje	1	264	264	/	/	/	264	264
Trebnje	Trebnje	3	851	833	98	9666	12	957	762
Veliki Gaber	Trebnje	1	731	731	/	/	/	731	731
Zagorica	Trebnje	1	492	492	/	/	/	492	492
Dobrava	Ivančna Gorica	2	1146	1146	636	404588	56	1596	696
Draga	Ivančna Gorica	1	1216	1216	/	/	/	1216	1216
Kriška vas	Ivančna Gorica	1	542	542	/	/	/	542	542
Muljava	Ivančna Gorica	3	886	640	446	199338	50	1401	616

Podboršt	Ivančna Gorica	1	762	762	/	/	/	762	762
Stična	Ivančna Gorica	1	1204	1204	/	/	/	1204	1204
Šentvid	Ivančna Gorica	1	395	395	/	/	/	395	395
Temenica	Ivančna Gorica	3	1227	993	893	797031	73	2213	474
Valična vas	Ivančna Gorica	1	347	347	/	/	/	347	347
Grosuplje - naselje	Grosuplje	7	1221	1023	523	273864	43	2145	547
Luče	Grosuplje	1	1603	1603	/	/	/	1603	1603
Mali Vrh	Grosuplje	1	1250	1250	/	/	/	1250	1250
Polica	Grosuplje	3	1604	1345	818	668337	51	2519	947
Sela	Grosuplje	1	1829	1829	/	/	/	1829	1829
Slivnica	Grosuplje	3	1048	980	220	48310	21	1294	871
Sranska vas	Grosuplje	1	984	984	/	/	/	984	984
Šmarje	Grosuplje	1	1196	1196	/	/	/	1196	1196
Velike Lipljene	Grosuplje	1	1964	1964	/	/	/	1964	1964
Potiskavec	Dobrepolje	1	722	722	/	/	/	722	722
Zdenska vas	Dobrepolje	1	575	575	/	/	/	575	575

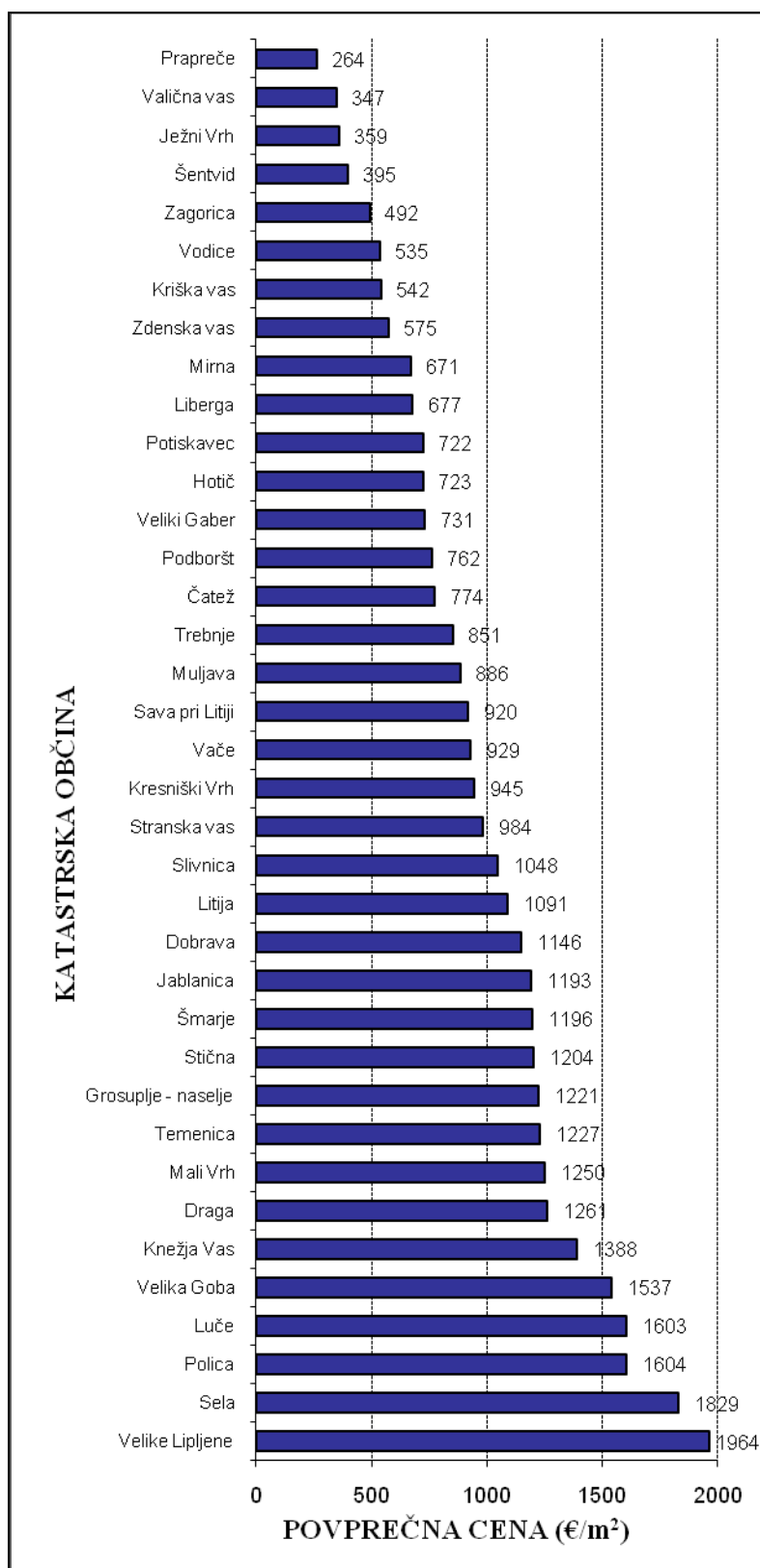
Najvišjo povprečno ceno/m<sup>2</sup> dosega stanovanjska stavba v KO Velike Lipljene (1964 €/m<sup>2</sup>). Sledi ji cena v KO Sela s 1829 €/m<sup>2</sup>, v KO Polica z 1604€/m<sup>2</sup> in v KO Luče s 1603 €/m<sup>2</sup>. Ugotovimo lahko, da se vse te stanovanjske stavbe z najvišjimi povprečnimi prodajnimi cenami nahajajo v občini Grosuplje. Vse presegajo ceno 1600 €/m<sup>2</sup>.

Visoko ceno dosega tudi stanovanjska stavba v KO Velika Goba (1537 €/m<sup>2</sup>). Sledijo ji cene v KO Knežja vas (1388 €/m<sup>2</sup>), KO Draga (1261 €/m<sup>2</sup>), KO Mali vrh (1250 €/m<sup>2</sup>), KO Temenica (1227 €/m<sup>2</sup>), Grosuplje - naselje (1221 €/m<sup>2</sup>), KO Stična (1204 €/m<sup>2</sup>), KO Šmarje (1196 €/m<sup>2</sup>), KO Jablanica (1193 €/m<sup>2</sup>), KO Dobrava (1146 €/m<sup>2</sup>), KO Litija (1091 €/m<sup>2</sup>) in KO Slivnica (1048 €/m<sup>2</sup>).

Manj kot 1000 €/m<sup>2</sup> dosegajo stanovanjske stavbe v katastrskih občinah Stranska vas (984€/m<sup>2</sup>), Kresniški Vrh (945 €/m<sup>2</sup>), Vače (929 €/m<sup>2</sup>), Sava pri Litiji (920 €/m<sup>2</sup>), Muljava (886 €/m<sup>2</sup>), Trebnje (851 €/m<sup>2</sup>), Čatež (774 €/m<sup>2</sup>), Podboršt (762 €/m<sup>2</sup>), Veliki Gaber (731 €/m<sup>2</sup>), Hotič (723 €/m<sup>2</sup>), Potiskavec (722 €/m<sup>2</sup>), Liberga (677 €/m<sup>2</sup>), Mirna (671 €/m<sup>2</sup>), Zdenska vas (575 €/m<sup>2</sup>), Kriška vas (542 €/m<sup>2</sup>), Vodice (535 €/m<sup>2</sup>).

Najnižje cene, in sicer pod 500 €/m<sup>2</sup>, pa dosegajo stanovanjske stavbe v katastrskih občinah Zagorica (492 €/m<sup>2</sup>), Šentvid (395 €/m<sup>2</sup>), Ježni Vrh (359 €/m<sup>2</sup>), Valična vas (347 €/m<sup>2</sup>) in nazadnje Prapreče (264 €/m<sup>2</sup>). Te katastrske občine se nahajajo v občinah Trebnje, Ivančna Gorica in Šmartno pri Litiji.

Podobno kot pri stanovanjih, v večini primerov dosegajo višje cene stanovanjske stavbe v občini Grosuplje, nižje cene pa v občinah Šmartno pri Litiji in Trebnje.



**Grafikon 3:** Povprečna cena prodanih stanovanjskih stavb na kvadratni meter v občinah

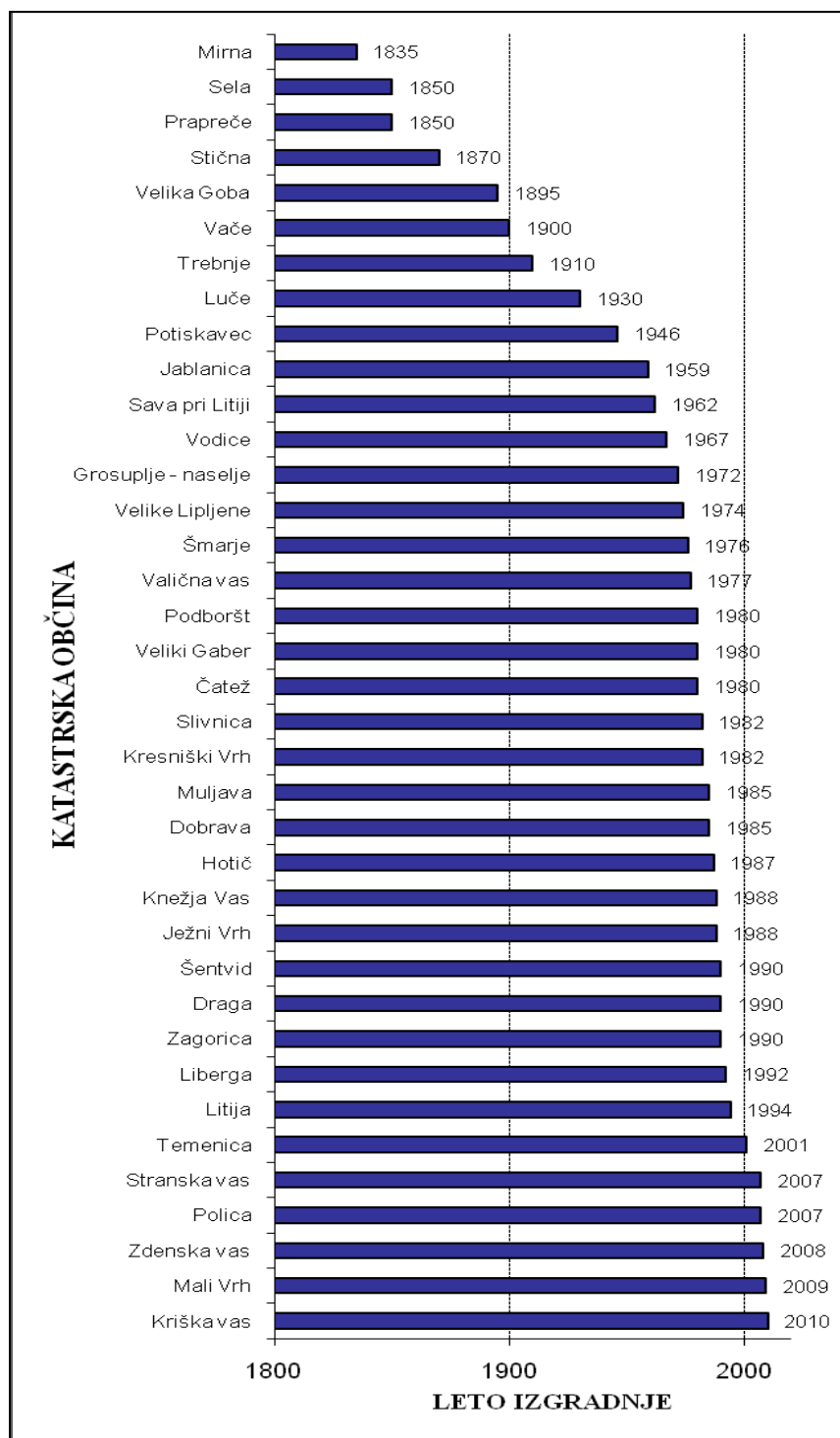


Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje po katastrskih občinah v letu 2010

**Preglednica 10:** Opisne statistike za leto izgradnje za stanovanjske stavbe v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje po katastrskih občinah v letu 2010

Katastrska občina	Občina	Št. enot	Aritmetična sredina	Mediana	Standardni odklon	Varianca	Koeficient variacije (%)	Max	Min
Hotič	Litija	4	1987	1991	26	659	1	2008	1957
Jablanica	Litija	1	1959	1959	/	/	/	1959	1959
Kresniški Vrh	Litija	3	1982	1982	3	6	0	1985	1980
Litija	Litija	9	1994	2009	21	438	1	2010	1959
Sava pri Litiji	Litija	1	1962	1962	/	/	/	1962	1962
Vače	Litija	1	1900	1900	/	/	/	1900	1900
Velika Goba	Litija	1	1895	1895	/	/	/	1895	1895
Vodice	Litija	1	1967	1967	/	/	/	1967	1967
Ježni Vrh	Šmartno pri Litiji	1	1988	1988	/	/	/	1988	1988
Liberga	Šmartno pri Litiji	2	1992	1992	11	113	1	1999	1984
Čatež	Trebnje	1	1980	1980	/	/	/	1980	1980
Knežja Vas	Trebnje	1	1988	1988	/	/	/	1988	1988
Mirna	Trebnje	2	1835	1835	120	14450	7	1920	1750
Prapreče	Trebnje	1	1850	1850	/	/	/	1850	1850
Trebnje	Trebnje	3	1910	1959	95	9050	5	1970	1800
Veliki Gaber	Trebnje	1	1980	1980	/	/	/	1980	1980
Zagorica	Trebnje	1	1990	1990	/	/	/	1990	1990
Dobrava	Ivančna Gorica	2	1985	1985	8	61	0	1990	1979
Draga	Ivančna Gorica	1	1990	1990	/	/	/	1990	1990
Kriška vas	Ivančna Gorica	1	2010	2010	/	/	/	2010	2010
Muljava	Ivančna Gorica	3	1985	2009	42	1776	2	2009	1936
Podboršt	Ivančna Gorica	1	1980	1980	/	/	/	1980	1980

Stična	Ivančna Gorica	1	1870	1870	/	/	/	1870	1870
Šentvid	Ivančna Gorica	1	1990	1990	/	/	/	1990	1990
Temenica	Ivančna Gorica	3	2001	2001	6	30	0	2001	2001
Valična vas	Ivančna Gorica	1	1977	1977	/	/	/	1977	1977
Grosuplje - naselje	Grosuplje	7	1972	1983	30	906	2	1995	1906
Luče	Grosuplje	1	1930	1930	/	/	/	1930	1930
Mali Vrh	Grosuplje	1	2009	2009	/	/	/	2009	2009
Polica	Grosuplje	3	2007	2010	6	33	0	2010	2000
Sela	Grosuplje	1	1850	1850	/	/	/	1850	1850
Slivnica	Grosuplje	3	1982	2009	46	2133	2	2009	1929
Stranska vas	Grosuplje	1	2007	2007	/	/	/	2007	2007
Šmarje	Grosuplje	1	1976	1976	/	/	/	1976	1976
Velike Lipljene	Grosuplje	1	1974	1974	/	/	/	1974	1974
Potiskavec	Dobrepolje	1	1946	1946	/	/	/	1946	1946
Zdenska vas	Dobrepolje	1	2008	2008	/	/	/	2008	2008



**Grafikon 4:** Povprečno leto izgradnje prodanih stanovanjskih stavb v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobrepolje po katastrskih občinah v letu 2010

Najmlajše povprečno leto izgradnje prodanih stanovanjskih stavb v letu 2010 je bilo v Kriški vasi (2010), kjer je bila sicer prodana le ena stanovanjska stavba. Sledijo ji katastrske občine Mali Vrh (2009), Zdenska vas (2008), Polica (2007), Stranska vas (2007), Temenica (2001). Te KO se nahajajo v občinah Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje.

Prodane stavbe, ki so bile v povprečju zgrajene v 90-ih letih prejšnjega stoletja, se nahajajo v katastrskih občinah Litija, Liberga, Zagorica, Draga in Šentvid. V povprečju zgrajene stavbe v 80-ih letih pa se nahajajo v katastrskih občinah Ježni Vrh, Knežja vas, Hotič, Dobrava, Muljava, Kresniški Vrh, Slivnica, Čatež, Veliki Gaber in Podboršt. V povprečju zgrajene stavbe v 70-ih letih se nahajajo v katastrskih občinah Valična vas, Šmarje, Velike Lipljene in Grosuplje - naselje.

V povprečju so bile v 20. stoletju zgrajene še prodane stavbe v katastrskih občinah Vodice, Sava pri Litiji, Jablanica, Potiskavec, Luče, Trebnje in Vače.

V povprečju najstarejše stanovanjske stavbe, in sicer zgrajene še v 19. stoletju pa so bile prodane v katastrskih občinah Velika Goba, Stična, Prapreče, Sela in najstarejša na Mirni, ki se nahaja v občini Trebnje.

### 3.1.3 Statistika za zemljišča za gradnjo stavb

**Preglednica 11:** Opisne statistike za ceno/m<sup>2</sup> prodanega zemljišča za gradnjo stavb v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobrepolje po katastrskih občinah v letu 2010

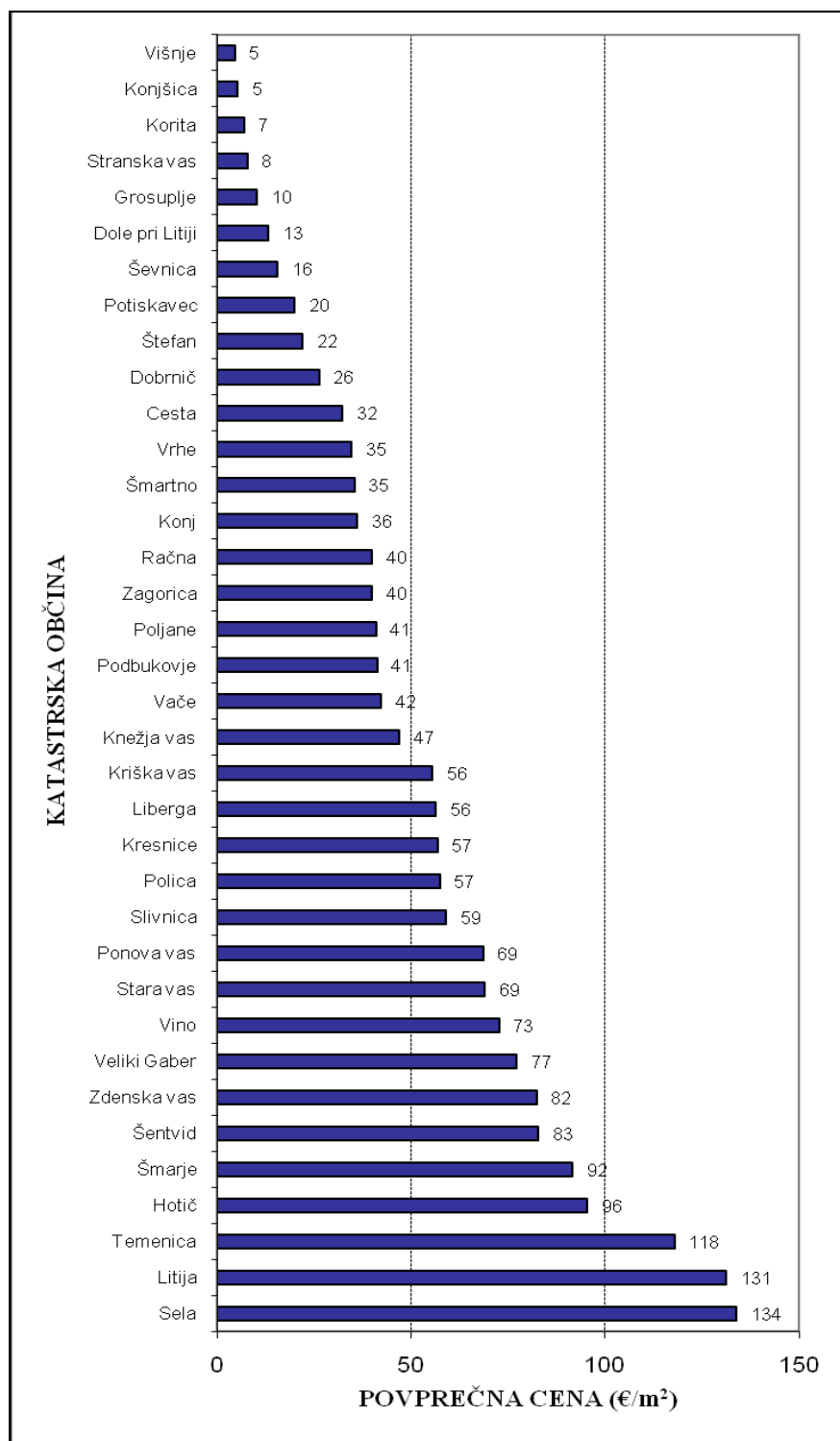
Katastrska občina	Občina	Št. enot	Aritmetična sredina (€/m <sup>2</sup> )	Mediana (€/m <sup>2</sup> )	Standardni odklon (€/m <sup>2</sup> )	Varianca (€/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	Koeficient variacije (%)	Max (€/m <sup>2</sup> )	Min (€/m <sup>2</sup> )
Dole pri Litiji	Litija	1	13	13	/	/	/	13	13
Hotič	Litija	3	96	80	37	1389	39	138	69
Konj	Litija	2	36	36	2	2	4	37	35
Konjšica	Litija	1	5	5	/	/	/	5	5
Kresnice	Litija	3	57	44	29	870	52	91	36
Litija	Litija	1	131	131	/	/	/	131	131
Vače	Litija	2	42	42	11	113	25	50	35
Liberga	Šmartno pri Litiji	2	56	28	3	7	5	30	26
Poljane	Šmartno pri Litiji	2	41	41	9	73	21	47	35
Šmartno	Šmartno pri Litiji	5	35	30	28	793	79	78	7
Dobrnich	Trebnje	1	26	26	/	/	/	26	26
Knežja vas	Trebnje	1	47	47	/	/	/	47	47
Korita	Trebnje	1	7	7	/	/	/	7	7
Ševnica	Trebnje	1	15	15	/	/	/	16	16
Štefan	Trebnje	2	22	22	0	0	0	22	22
Veliki Gaber	Trebnje	1	77	77	/	/	/	77	77
Zagorica	Trebnje	1	40	40	/	/	/	40	40
Kriška vas	Ivančna Gorica	4	55	53	18	328	33	78	37
Podbukovje	Ivančna Gorica	2	41	41	9	83	22	48	35
Polica	Ivančna Gorica	3	57	53	9	82	16	68	52
Šentvid	Ivančna Gorica	4	83	85	24	596	29	109	53
Temenica	Ivančna Gorica	4	118	21	28	787	24	68	8
Višnje	Ivančna Gorica	1	5	5	/	/	/	5	5

Vrhe	Ivančna Gorica	2	35	35	38	1411	109	61	8,0
Grosuplje	Grosuplje	1	10	10	/	/	/	10	10
Ponova vas	Grosuplje	1	69	69	/	/	/	69	69
Račna	Grosuplje	1	40	40	/	/	/	40	40
Sela	Grosuplje	1	134	134	/	/	/	134	134
Slivnica	Grosuplje	1	59	59	/	/	/	59	59
Stara vas	Grosuplje	1	69	69	/	/	/	69	69
Stranska vas	Grosuplje	1	8	8	/	/	/	8	8
Šmarje	Grosuplje	3	92	130	75	5652	82	130	130
Vino	Grosuplje	2	73	73	16	265	22	73	73
Cesta	Dobrepolje	4	32	36	9	82	28	39	20
Potiskavec	Dobrepolje	1	20	20	/	/	/	20	20

Najvišjo povprečno ceno prodanega zemljišča za gradnjo stavb na kvadratni meter dosega KO Sela s 134 €/m<sup>2</sup>, ki se nahaja v občini Grosuplje. Ceno več kot 100 €/m<sup>2</sup> presegata še KO Litija (131 €/m<sup>2</sup>) in Temenica (118 €/m<sup>2</sup>).

Povprečno ceno med 100 in 50 €/m<sup>2</sup> dosegajo prodana zemljišča v katastrskih občinah Hotič, Šmarje, Šentvid, Veliki Gaber, Vino, Stara vas, Ponova vas, Slivnica, Polica, Kresnice, Liberga in Kriška vas.

Povprečno ceno nižjo od 50 €/m<sup>2</sup> dosegajo prodana zemljišča v katastrskih občinah Knežja vas, Vače, Podbukovje, Poljane, Zagorica, Račna, Konj, Šmartno, Vrhe, Cesta, Dobrnič, Štefan, Potiskavec, Ševnica, Dole pri Litiji, Stranska vas, Korita. Najnižjo povprečno ceno, in sicer 5 €/m<sup>2</sup> pa dosegajo prodana zemljišča v katastrskih občinah Konjšica in Višnje, ki se nahajata v občinah Litija oziroma Ivančna Gorica.



**Grafikon 5:** Povprečna cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb na kvadratni meter v občinah Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobrepolje po katastrskih občinah za leto 2010

#### **4 METODE MNOŽIČNEGA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI**

Metode množičnega vrednotenja nepremičnin so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin, ki z upoštevanjem standardov ocenjevanja vrednosti nepremičnin in meril kakovosti množičnega vrednotenja omogočajo preko modelov vrednotenja, sistematično in poenoteno določitev vrednosti večjemu številu nepremičnin na določen datum (Uradni list RS, št. 50/2006).

Določene so z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006), ki ureja ocenjevanje vrednosti nepremičnin za namen obdavčenja. S postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin dobimo posplošeno tržno vrednost, ki predstavlja najboljši približek dejanske cene nepremičnine. Ovrednotene so bile vse nepremičnine, ki so evidentirane v registru nepremičnin.

Vsi modeli množičnega vrednotenja nepremičnin so zasnovani na načinu primerljivih prodaj ter določeni z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Način primerljivih prodaj temelji na dejansko realiziranih cenah nepremičnin, ki so bile predmet prodaje na trgu nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/2008). Pri vrednotenju nepremičnin se uporabijo vsi razpoložljivi podatki, s katerimi je mogoče prikazati delovanje ponudbe in povpraševanja na trgu posamezne vrste nepremičnin. To so podatki o prodajah nepremičnin, dopolnjeni s podatki o značilnostih nepremičnin ter drugi ekonomski in socialni podatki, pomembni za pojasnitev delovanja trga posamezne vrste nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/2008).

Oblikovanje predlogov modelov vrednotenja nepremičnin je določitev lastnosti nepremičnin, ki vplivajo na tržno vrednost nepremičnin, in določitev oblike predlogov modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/2008). Lastnosti nepremičnin se določijo tako, da se ugotovi katere lastnosti ali skupine lastnosti pomembno prispevajo k statistični zanesljivosti ocene tržne vrednosti nepremičnin, to pa so tiste, ki pojasnjujejo več kot 10 % vpliva na tržno vrednost nepremičnin.



Oblikovanje modelov vrednotenja nepremičnin se izvede za vsako vrsto nepremičnin posebej. Modeli so sestavljeni iz vrednostnih con, vrednostnih ravni, vrednostnih tabel in vrednostnih točkovalnikov za lastnosti in za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture. Vsaka vrednostna cona ima svojo vrednostno raven z vrednostjo, ki predstavlja vrednost tipične nepremičnine znotraj obravnavane vrednostne cone.

Najvišja vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin je določena z najvišjim razredom vrednosti tako, da ustreza najdražji nepremičnini na trgu nepremičnin, najnižja vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin pa je določena z najnižjim razredom vrednosti tako, da ustreza najcenejši nepremičnini na trgu nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/2008). Vsaka vrednostna raven posamezne skupine istovrstnih nepremičnin ima določeno vrednostno tabelo (Uradni list RS, št. 50/2006). Vrednostne tabele predstavljajo vpliv drugih lastnosti nepremičnin, ki poleg vpliva lokacije izpolnjujejo še druge pogoje (Uradni list RS, št. 94/2008). Te sestavljajo faktorji vrednotenja nepremičnin in koeficienti, na podlagi katerih se pripiše vrednost nepremičninam (Uradni list RS, št. 50/2006).

Vrednostne cone so območja v katerih imajo skupine istovrstnih nepremičnin enake značilnosti na trgu nepremičnin, katerim pripada ena vrednostna tabela (Uradni list RS, št. 50/2006). Predstavljajo območje trga posameznih vrst nepremičnin s podobno ponudbo in povpraševanjem in so določene z zarisom območij trga posameznih vrst nepremičnin (Uradni list RS, št. 94/2008). Predstavljajo tudi vpliv lokacije nepremičnin na njihovo tržno vrednost (Uradni list RS, št. 94/2008).

V naslednjih poglavjih 4.1 Model za stanovanja, 4.2 Model za eno in dvostanovanjske hiše in 4.3 Model za zemljišča za gradnjo stavb so opisani modeli vrednotenja nepremičnin, na podlagi katerih je GURS ovrednotil vsako posamezno nepremičnino za namen množičnega vrednotenja nepremičnin. Predstavljen je način izračuna posplošene tržne vrednosti ter primer za vsak posamezni model.

#### 4.1 Model za stanovanja

V modelu za stanovanja se vrednoti stanovanje s pripadajočo kletjo, skupnimi prostori in napravami ter pripadajočimi zemljišči. Tako so prikazane tudi vse vrednosti nepremičnin v tabelah.

Tipična nepremičnina vrednotenja je stanovanje s pripadajočimi skupnimi deli, ki ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je stanovanje v tri ali več stanovanjski stavbi (število stanovanj med 6 in 20) s klasifikacijo 1122102,
- uporabna površina je 50 m<sup>2</sup>,
- leto izgradnje je med 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- v del stavbe ni vključena garaža,
- ima kuhinjo,
- ima kopalnico,
- ima balkon ali ložo,
- nima terase,
- v stavbi ni dvigala,
- nahaja se v nadstropju, do 4. nadstropja,
- ogrevanje je centralno ali etažno centralno,
- stavba, v kateri je stanovanje, ni v bližini linijskih objektov.

Model za stanovanja ima 19 vrednostnih ravni z razponom vrednosti tipične nepremičnine od 25.300 do 176.700 evrov.

Vrste stanovanj so določene v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov po dejanski rabi. Razdeljene so v podskupine s šiframi 1122101, 1122102, 1122103, 1122104, 1122201, 1130001, 1211101, 1211102, 1211103 in 1274001 (Model za stanovanja, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

Podskupina	Šifra	Naziv
STA	1122101	Stanovanje v stavbi z več stanovanji (stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanj)
STA	1122102	Stanovanje v stavbi z več stanovanji (stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanj)
STA	1122103	Stanovanje v stavbi z več stanovanji (stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji)
STA	1122104	Stanovanje v stavbi z več stanovanji (stanovanje v stavbi z več kot petdesetimi stanovanji)
STA	1122201	Oskrbovano stanovanje (oskrbovano stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe) in je na razpolago vsa potrebna oskrba)
STA	1130001	Bivalna enota v stavbi za posebne potrebe, namene (dijaški in študentski dom, internat, delavski dom, dom za odvajanje od odvisnosti, župnišče, begunski center, prehodni dom za tujce, materinski dom, zavetišče, drugi podobni deli stavbe)
STA	1211101	Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, motel)
STA	1211102	Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev (apartma)
STA	1211103	Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev (penzion, gostišče, drugi podobni deli stavbe)
STA	1274001	Drug ne-stanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje (prevzgojni dom, zapor, vojašnica, raba za nastanitev policistov, gasilcev)

#### 4.1.1 Način izračuna posplošene tržne vrednosti za stanovanja

Posplošena tržna vrednost za stanovanja se izračuna po naslednji enačbi (Primer izračuna – stanovanja, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

$$V = V_{ds} * F_{odd}$$

$$V = (V_{Tosnove} + P_{dm^2} * V_{T dm^2}) * F_l * F_{odd}$$

Pri čemer je:

V...vrednost nepremičnine

V<sub>ds</sub>...vrednost dela stavbe

V<sub>Tosnove</sub>...vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti

P<sub>dm<sup>2</sup></sub>...površina dodatnih m<sup>2</sup> dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije)

V<sub>Tdm<sup>2</sup></sub>...vrednost za dodatni m<sup>2</sup> v obravnavani kategoriji velikosti

F<sub>l</sub>...faktor lastnosti stavbe, dobljen iz razreda in točkovalnika lastnosti stavbe

F<sub>odd</sub>...faktor oddaljenosti od linijskih objektov

Izračun se naredi po naslednjem postopku:

Najprej se določi vrednostna cona in odčita vrednostna raven, v katero spada stanovanje. Nato se določi prilagojeno leto izgradnje stanovanja na osnovi podatkov o letu izgradnje in letu obnov fasade, inštalacij, oken in strehe, katerih ponderji so prikazani v spodnji tabeli (Primer izračuna – stanovanja, 2 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

<b>Obnova (i)</b>	<b>Ponder (pi)</b>
Fasada	0,10
Inštalacije	0,10
Okna	0,10
Streha	0,05
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,35</b>

Prilagojeno (efektivno) leto izgradnje se izračuna po naslednji enačbi (Model za stanovanja – sta, 3 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_i\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_i \times L_{PRE\_cor\_i})$$
$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \begin{cases} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{cases} \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \begin{cases} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{cases}$$

Pri čemer je:

T $\check{Z}$ D...tehnična življenjska doba

$p_i$ ...ponder  $i$  definiran glede na tip in obseg prenove  $i$

$L_{izg}$ ...kronološko leto izgradnje

$L_{ef}$ ...prilagojeno (efektivno) leto izgradnje

$L_{act}$ ...aktualno leto (leto vrednotenja, na katerega je usmerjen sistem vrednotenja)

$L_{izg\_cor}$ ...korigirano leto izgradnje v primeru, če je kronološka starost dela stavbe večja od tehnične življenjske dobe

$L_{pre\_i}$ ...leto posamezne prenove

$L_{pre\_cor\_i}$ ...korigirano leto posamezne prenove v primeru, če je kronološka starost dela stavbe večja od korigiranega leta izgradnje

Izračun se nadaljuje tako, da se odčita vrednost dela stavbe in njegovega zemljišča skupaj (osnova in dodatni m<sup>2</sup>) na osnovi efektivnega leta izgradnje in uporabne površine dela stavbe, po naslednji tabeli

(Vrednostne tabele – stanovanja, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

VREDNOSTNA RAVEN 11

Površina (m <sup>2</sup> )		Prilagojeno leto izgradnje stavbe									
		- 1929	1930 - 1944	1945 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2005	2006 -
0 - 14	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m <sup>2</sup>	1.727,43	1.784,20	1.889,63	2.003,17	2.051,83	2.108,60	2.214,03	2.327,57	2.433,00	2.538,43
15 - 29	Osnova	25.952	26.763	28.385	30.007	30.818	31.629	33.251	34.873	36.495	38.117
	Dodatni m <sup>2</sup>	1.297,60	1.354,37	1.403,03	1.403,03	1.459,80	1.516,57	1.565,23	1.622,00	1.678,77	1.784,20
30 - 49	Osnova	45.416	47.038	49.471	51.093	52.715	54.337	56.770	59.203	61.636	64.880
	Dodatni m <sup>2</sup>	1.094,85	1.135,40	1.175,95	1.216,50	1.257,05	1.338,15	1.378,70	1.459,80	1.540,90	1.581,45
50 - 74	Osnova	67.313	69.746	72.990	75.423	77.856	81.100	84.344	88.399	92.454	96.509
	Dodatni m <sup>2</sup>	973,20	1.005,64	1.038,08	1.070,52	1.135,40	1.167,84	1.232,72	1.330,04	1.362,48	1.394,92
75 - 99	Osnova	91.643	94.887	98.942	102.186	106.241	110.296	115.162	121.650	126.516	131.382
	Dodatni m <sup>2</sup>	908,32	940,76	973,20	1.005,64	1.070,52	1.102,96	1.167,84	1.200,28	1.232,72	1.265,16
100 - 129	Osnova	114.351	118.406	123.272	127.327	133.004	137.870	144.358	151.657	157.334	163.011
	Dodatni m <sup>2</sup>	867,77	892,10	916,43	973,20	997,53	1.029,97	1.078,63	1.135,40	1.159,73	1.192,17
130 -	Osnova	140.303	145.169	150.846	156.523	163.011	168.688	176.798	185.719	192.207	198.695
	Dodatni m <sup>2</sup>	827,22	851,55	883,99	908,32	948,87	989,42	1.029,97	1.078,63	1.119,18	1.151,62

Nato se po točkovalniku določijo točke za lastnosti dela stavbe (Točkovalnik – stanovanja, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

Opis	Točke
<b>Osnovna – dejanska raba nepremičnine po CC_SI klasifikaciji</b>	
CC_SI klasifikacija	
1122102 – Stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanj	40
1122103 – Stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanj	40
1122104 – Stanovanje v stavbi z več kot petdesetimi stanovanji	36
1122101 – Stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanj	40
<b>Garaža vključena v del stavbe s stanovanjem</b>	
Garaža	
Garaža ni sestavni del stanovanja	0
Garaža je sestavni del stanovanja – skupaj sta zajeta kot en del stavbe	18
<b>Ostale lastnosti nepremičnine</b>	
Ogrevanje	
Ni ogrevanja	0
Drugo ogrevanje	10
Centralno ogrevanje	18
Daljinsko ogrevanje	20

Funkcionalni prostori obsegajo	
Kuhinja	12
Kopalnica	18
Lega v stavbi	
Stanovanje v pritličju	3
Stanovanje v nadstropju	2
Mansarda	1
Kletno stanovanje	0
Nadstropje	
Stanovanje v prvih štirih nadstropjih	2
Stanovanje v petem nadstropju in višje	1
Stanovanje ni v nadstropju	0
Prisotnost terase	
Stanovanje ima odprto teraso	9
Stanovanje ima zaprto teraso	9
Stanovanje nima zaprte ali odprte terase	0
Prisotnost balkona	
Stanovanje ima odprt balkon	8
Stanovanje ima zaprt balkon	8
Stanovanje nima zaprtega ali odprtega balkona	0
Prisotnost lože	
Stanovanje ima odprto ložo	8
Stanovanje ima zaprto ložo	8
Stanovanje nima zaprte ali odprte lože	0
Prisotnost dvigala	
Dvigalo je na voljo	2
Dvigalo ni na voljo	0

Razpon števila točk je od 0 do 165. Točke so razporejene glede na lastnosti po dejanski rabi nepremičnine po CC\_SI klasifikaciji, glede na to ali je garaža vključena v del stavbe s stanovanjem ali ne ter glede na ostale lastnosti nepremičnine kot so ogrevanje, obseg funkcionalnih prostorov, lega v stavbi, nadstropje, prisotnost terase, balkona, lože in dvigala.

Glede na vsoto točk iz razredov za lastnosti dela stavbe se določi faktor po tabeli za lastnosti objekta (Točkovačnik – stanovanja, 2 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	63	0.6
2	64	73	0.8
3	74	82	0.85
4	83	89	0.9
5	90	98	0.96
6	99	106	1
7	107	118	1.1
8	119	124	1.15
9	125	133	1.2
10	134	150	1.25
11	151	200	1.3

Na koncu izračuna se določi oddaljenost od linijskih objektov in odčita faktor za vpliv bližine linijskih objektov iz spodnje tabele (Primer izračuna – stanovanja, 5 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>). Upošteva se oddaljenost od cest (avtoceste in hitre ceste, cest 1. in 2. reda), železnic in daljnovodov.

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost 1	Fodd	Oddaljenost 2	Fodd	Minimalni skupni faktor
Ceste	Avtoceste in hitre ceste	$\leq 100$	0,85			0,80
Ceste	1. in 2. reda	$\leq 50$	0,90			
Železnice	Vse	$\leq 75$	0,90			
Daljnovodi	Visoka nap.	$\leq 30$	0,85	$30 < odd \leq 60$	0,90	

Končni izračun se naredi po enačbi za posplošeno tržno vrednost stanovanj.



#### 4.1.2 Primer izračuna posplošene tržne vrednosti stanovanja

Opisan je primer izračuna vrednosti stanovanja, ki leži v vrednostni coni z vrednostno ravnjo

15. Podatki stanovanja so naslednji

(Model za stanovanja – sta, 4-5 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

- CC\_SI: 1122102,
- uporabna površina: 56 m<sup>2</sup>,
- neto tlorisna površina: 64 m<sup>2</sup>,
- leto izgradnje: 1984,
- leto obnove strehe: 2005,
- leto obnove fasade: ne,
- leto obnove oken: 2004,
- leto obnove inštalacij: 2006,
- garaža v delu stavbe: ne,
- ogrevanje: daljinsko,
- kuhinja: da,
- kopalnica: da,
- lega: nadstropje,
- nadstropje: 8,
- odprta terasa: ne,
- zaprta terasa: ne,
- odprt balkon: da,
- zaprt balkon: ne,
- odprta loža: ne,
- zaprta loža: ne,
- dvigalo: ne,
- bližina linijskih objektov: 100 m do ceste 2. reda.

Enačbe za izračun posplošene tržne vrednosti stanovanja:

$$V = V_{ds} * F_{odd}$$

$$V = (VT_{osnove} + P_{dm^2} * VT_{dm^2}) * F_l * F_{odd}$$

Podatki o letu izgradnje stanovanja, obnovah strehe, fasade, oken in inštalacij ter ponderjih za obnove:

Lizg: 1984

Pstrehe: 0,05

Pfasade: 0

Poken: 0,10

Lpre\_cor\_strehe: 2005

Lpre\_cor\_oken: 2004

Lpre\_cor\_inštalacij: 2006

Prilagojeno leto izgradnje:

Lef = 1989

Vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti:

$VT_{osnove} = 120.700 \text{ EUR}$

Vrednost za dodatni  $m^2$  v obravnavani kategoriji velikosti:

$VT_{dm^2} = 1.738,08 \text{ EUR}/m^2$

Površina dodatnih  $m^2$  dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije):

$P_{dm^2} = \text{uporabna površina stanovanja} - 50 \text{ m}^2 = 6 \text{ m}^2$

Faktor oddaljenosti od linijskih objektov:

$F_{odd} = 1,00$

Odčitek točk za lastnosti dela stavbe in določitev faktorja:

$V_{sota} = 101 \text{ točk}$

$F_l = 1,00$

Končni izračun posplošene tržne vrednosti:

$$V = (VT_{osnove} + P_{dm^2} * VT_{dm^2}) * Fl * F_{odd}$$

$$V = (120.700 + 6 * 1.738,08) * 1,00 * 1,00$$

$$V = 131.128,48 * 1,00 * 1,00$$

$$V = 131.128 \text{ EUR}$$

#### 4.2 Model za eno in dvostanovanjske stavbe

V tem modelu se vrednoti eno ali dvostanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem. Tipična nepremičnina vrednotenja je eno ali dvostanovanjska stavba, ki ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem s klasifikacijo 1110001,
- neto tlorisna površina je 150 m<sup>2</sup>,
- površina zemljišča je 600 m<sup>2</sup>,
- leto izgradnje je med 1975 in 1984,
- nima obnovljene strehe,
- nima obnovljene fasade,
- nima obnovljenih oken,
- nima obnovljenih inštalacij,
- ima elektriko,
- ima vodovod,
- ima kanalizacijo,
- ima centralno ogrevanje,
- razmerje površin med uporabno in neto tlorisno površino je večje od 0,8,
- stavba ni v bližini linijskih objektov.

V naslednji preglednici (Model za eno in dvostanovanjske stavbe – his, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>) so prikazane vrste stavb, ki so določene v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov po dejanski rabi. Razdeljene so v podskupine s šiframi

1110001, 1110002, 1110003, 1121001, 1121002, 1121003 in 1212001.

Model	Šifra	Naziv
HIS	1110001	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (stanovanje v samostojni hiši, stanovanje v vili, stanovanje v atrijski hiši, stanovanje v kmečki hiši, stanovanje v podeželski hiši, stanovanje v počitniški hišici, zidanica, v kateri je več kot polovica površine namenjene za stanovanje, drugi podobni deli stavbe).
HIS	1110002	Stanovanje v vrstni hiši (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši).
HIS	1110003	Stanovanje v vrstni hiši (stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši).
HIS	1121001	Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema (stanovanje v samostojni hiši, drugi podobni deli stavbe).
HIS	1121002	Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši).
HIS	1121003	Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši).
HIS	1212001	Drugi gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev (bungalov, sanitarije v počitniških kampih, mladinsko prenočišče, planinska koč, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za namestitve).

#### 4.2.1 Način izračuna posplošene tržne vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe

Posplošena tržna vrednost za eno in dvostanovanjske stavbe se izračuna po naslednjih enačbah (Model za eno in dvostanovanjske stavbe – his,

3 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

$$V = (V_{ds} + V_z) * F_{odd}$$

$$V = (((V_{Tosnove} + P_{dm}^2 * V_{Tdm}^2) * F_l * F_{rp}) + (V_{Tz_0} * P_{z_0} + V_{Tz_1} * P_{z_1} + V_{Tz_2} * P_{z_2} + V_{Tz_3} * P_{z_3})) * F_{odd}$$

Pri čemer je:

V...vrednost nepremičnine

Vds...vrednost dela stavbe

Vz...vrednost zemljišča

VTosnove...vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorija velikosti

VTdm<sup>2</sup>...vrednost za dodatni m<sup>2</sup> v obravnavani kategoriji velikosti

Pdm<sup>2</sup>...površina dodatnih m<sup>2</sup> dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije)

Pz<sub>0</sub>...površina zemljišča nulega intervala (zemljišče ≤150 m<sup>2</sup>)

VTz<sub>0</sub>...vrednost zemljišča nulega intervala

Pz<sub>1</sub>...površina zemljišča prvega intervala (150 m<sup>2</sup> < zemljišče ≤ 600 m<sup>2</sup>)

VTz<sub>1</sub>...vrednost zemljišča prvega intervala

Pz<sub>2</sub>...površina zemljišča drugega intervala (600 m<sup>2</sup> < zemljišče ≤ 1200 m<sup>2</sup>)

VTz<sub>2</sub>...vrednost zemljišča drugega intervala

Pz<sub>3</sub>...površina zemljišča drugega intervala (1200 m<sup>2</sup> < zemljišče)

VTz<sub>3</sub>...vrednost zemljišča tretjega intervala

Fl...faktor lastnosti stavbe – dobljen iz razreda in točkovalnika za lastnosti stavbe

Frp...faktor razmerja površin – dobljen iz razreda in točkovalnika za razmerje površin

Fodd...faktor oddaljenosti od linijskih objektov – (oddaljenost centroida stavbe ali parcele do osi linijskega objekta)

Izračun se naredi po naslednjem postopku:

Najprej se določi vrednostna cona in odčita vrednostna raven v katero spada eno ali dvostanovanjska stavba. Nato se določi prilagojeno leto izgradnje obravnavane nepremičnine na osnovi podatkov o letu izgradnje in letu obnov fasade, oken, strehe in inštalacij, katerih ponderji so prikazani v naslednji tabeli (Primer izračuna – hiše, 3 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

Obnova (i)	Ponder (pi)
Fasada	0,10
Inštalacije	0,10
Okna	0,10
Streha	0,05
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,35</b>

Prilagojeno (efektivno) leto izgradnje se izračuna po naslednji enačbi (Model za eno in dvostanovanjske stavbe – his, 4 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

$$L_{EF} = \left(1 - \sum_i p_i\right) \times L_{IZG\_cor} + \sum_i (p_i \times L_{PRE\_cor\_i})$$
$$L_{IZG\_cor} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{IZG} \\ L_{ACT} - T\check{Z}D \end{array} \right. \quad L_{PRE\_cor\_i} = \text{MAX} \left\{ \begin{array}{l} L_{PRE\_i} \\ L_{IZG\_cor} \end{array} \right.$$

Pri čemer je:

Lizg...kronološko leto izgradnje

Lef...prilagojeno (efektivno) leto izgradnje

Lact...aktualno leto (leto vrednotenja, na katerega je usmerjen sistem vrednotenja)

Lizg\_cor...leto izgradnje, korigirano v primeru, če je kronološka starost zgradbe večje od »tehniške življenjske dobe« (TZD)

Lpre\_i...leto prenove stavbnega dela/elementa i; če podatka Lpre\_i ni, velja Lpre\_i = Lizg\_cor

Lpre\_cor\_i...leto prenove stavbnega dela/elementa i korigirano v primeru, če je kronološka starost večja od korigiranega leta izgradnje Lizg\_cor

Pi...ponder obnove stavbnega dela/elementa i

TZD...»tehnična življenjska doba« pove, koliko časa lahko pričakujemo, da bo objekt tehnično uporaben

Izračun se nadaljuje tako, da se odčita vrednost dela stavbe (osnova in dodatni m<sup>2</sup>) na osnovi efektivnega leta izgradnje in neto površine dela stavbe iz naslednje vrednostne tabele (Vrednostne tabele – hiše, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

VREDNOSTNA RAVEN 11

Površina (m <sup>2</sup> )		Prilagojeno leto izgradnje stavbe									
		- 1929	1930 - 1944	1945 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2005	2006 -
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m <sup>2</sup>	841,34	895,62	1.004,18	1.139,88	1.221,30	1.357,00	1.492,70	1.601,26	1.628,40	1.655,54
50 - 99	Osnova	42.067	44.781	50.209	56.994	61.065	67.850	74.635	80.063	81.420	82.777
	Dodatni m <sup>2</sup>	488,52	542,80	569,94	597,08	678,50	732,78	814,20	895,62	922,76	922,76
100 - 124	Osnova	66.493	71.921	78.706	86.848	94.990	104.489	115.345	124.844	127.558	128.915
	Dodatni m <sup>2</sup>	379,96	434,24	488,52	542,80	597,08	651,36	705,64	759,92	814,20	868,48
125 - 149	Osnova	75.992	82.777	90.919	100.418	109.917	120.773	132.986	143.842	147.913	150.627
	Dodatni m <sup>2</sup>	325,68	379,96	434,24	488,52	542,80	597,08	597,08	651,36	705,64	759,92
150 - 199	Osnova	84.134	92.276	101.775	112.631	123.487	135.700	147.913	160.126	165.554	169.625
	Dodatni m <sup>2</sup>	217,12	244,26	271,40	298,54	325,68	352,82	461,38	488,52	542,80	569,94
200 - 249	Osnova	94.990	104.489	115.345	127.558	139.771	153.341	170.982	184.552	192.694	198.122
	Dodatni m <sup>2</sup>	189,98	217,12	244,26	271,40	298,54	325,68	407,10	461,38	515,66	542,80
250 - 299	Osnova	104.489	115.345	127.558	141.128	154.698	169.625	191.337	207.621	218.477	225.262
	Dodatni m <sup>2</sup>	189,98	189,98	217,12	244,26	271,40	325,68	379,96	434,24	461,38	488,52
300 -	Osnova	113.988	124.844	138.414	153.341	168.268	185.909	210.335	229.333	241.546	249.688
	Dodatni m <sup>2</sup>	162,84	162,84	189,98	217,12	244,26	271,40	298,54	325,68	352,82	379,96

Nato se določijo točke za lastnosti stavbe iz točkovalnika (Točkovalnik – hiše, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>) in odčita faktor za lastnosti stavbe. Razpon števila točk je od 0 do 100. Točke so razporejene glede na lastnosti po dejanski rabi nepremičnine po CC\_SI klasifikaciji, glede na to ali ima nepremičnina priključke in inštalacije kot so vodovod, elektrika in kanalizacija ter ogrevanje, ki je lahko centralno, daljinsko ali drugo.

Opis	Točke
<b>Osnova – dejanska raba nepremičnine po CC_SI klasifikaciji</b>	
CC_SI klasifikacija	
1110001 – Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (stanovanje v samostojni hiši, stanovanje v vili, stanovanje v atrijski hiši, stanovanje v kmečki hiši, stanovanje v podeželski hiši, stanovanje v počitniški hišici, zidanica, v kateri je več kot polovica površine namenjena za stanovanje, drugi podobni deli stavbe)	80
1110002 – Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod)	76

(stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)	
1110003 – Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod) (stanovanje, ki se nahaja v vmesni hiši)	72
1121001 – Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema (stanovanje v samostojni hiši, drugi podobni deli stavbe)	68
1121002 – Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši)	60
1121003 – Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema (stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši)	56
1212001 – Drugi gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev (bungalov, mladinsko prenočišče, planinska kočica, planinski dom, počitniški dom, druga gostinska raba za namestitve)	72
<b>Priključki in inštalacije</b>	
Vodovod, elektrika, kanalizacija	
Vodovod	6
Elektrika	6
Kanalizacija	3
Ogrevanje	
Hiša nima ogrevanja	0
Hiša ima drugo ogrevanje	2
Hiša ima centralno ogrevanje	4
Hiša ima daljinsko ogrevanje	5



Glede na vsoto točk iz razredov za lastnosti dela stavbe se določi faktor po tabeli za lastnosti objekta (Točkovoalnik – hiše, 2 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	60	0.8
2	61	74	0.85
3	75	84	0.9
4	85	89	0.92
5	90	94	0.95
6	95	100	1

Nato se določi razmerje površin med uporabno površino in neto površino stavbe ter določi točke po tabeli za razmerje površin (Točkovoalnik – hiše, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>). Razpon števila točk je od 0 do 100.

Opis	Točke
Razmerje površin	
$0 < U_p/N_p \leq 0.2$	20
$0.2 < U_p/N_p \leq 0.4$	40
$0.4 < U_p/N_p \leq 0.6$	60
$0.6 < U_p/N_p \leq 0.8$	80
$U_p/N_p > 0.8$	100
$U_p/N_p = 0$	10

Glede na razmerje površin in točk iz tabele se določi faktor za razmerje površin po naslednji tabeli (Točkovoalnik – hiše, 2 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

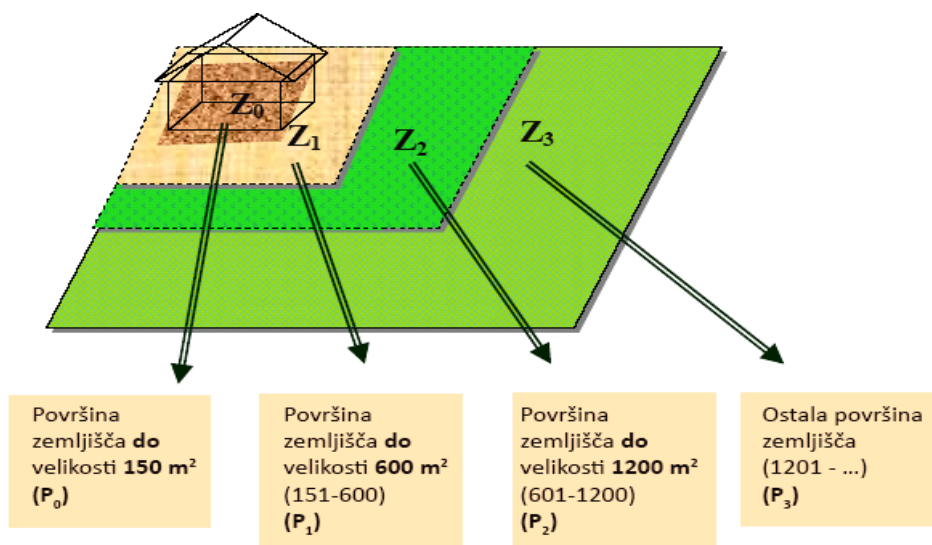
Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	15	0.5
2	16	30	0.7
3	31	50	0.8
4	51	70	0.9
5	71	90	0.95
6	91	100	1

Potem se na podlagi številke vrednostne ravni določi vrednost za kvadratni meter zemljišča glede na posamezno velikost. Vrednosti zemljišča glede na velikost so prikazane v spodnji tabeli (Primer izračuna – hiše, 5 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>). Model ima 20 vrednostnih ravni, z razponom vrednosti od 36.000 do 500.000 evrov.

Št. vred. ravni	Tipična nepremičnina (EUR)	Zemljišče			
		Z <sub>0</sub> EUR/m <sup>2</sup>	Z <sub>1</sub> EUR/m <sup>2</sup>	Z <sub>2</sub> EUR/m <sup>2</sup>	Z <sub>3</sub> EUR/m <sup>2</sup>
1	36.000	8	3	2	0,6
2	43.000	10	4	2,6	0,8
3	51.000	13	5	3,1	1
4	60.000	16	7	4	1,2
5	70.000	21	8	4,8	1,3
6	81.000	26	9	6	1,6
7	93.000	33	10	7,5	2
8	107.000	41	12	9	2,4
9	123.000	51	15	12	2,8
10	140.000	63	22	15	3,2
11	160.000	78	28	18	3,5
12	182.000	96	35	22	4,2
13	207.000	118	44	27	4,9
14	235.000	145	53	34	5,8
15	268.000	178	67	40	7,2
16	305.000	217	85	50	8,6
17	347.000	265	109	62	10,5
18	393.000	324	140	75	13
19	445.000	395	183	90	16
20	500.000	480	239	110	20

Spodnja slika prikazuje kategorije zemljišč pri eno in dvostanovanjskih hišah. Vrednosti zemljišč glede na kvadratni meter so razdeljena na (Model za eno in dvostanovanjske stavbe – his, 3 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

- $Z_0$  – zemljišče do  $150 \text{ m}^2$
- $Z_1$  – zemljišče od  $150$  do  $600 \text{ m}^2$
- $Z_2$  – zemljišče od  $601$  do  $1200 \text{ m}^2$
- $Z_3$  – zemljišče od  $1201$  do ...  $\text{m}^2$



Na koncu izračuna se določi oddaljenost od linijskih objektov ter odčita faktor za vpliv bližine linijskih objektov iz spodnje preglednice (Primer izračuna – hiše, 6 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>). Upošteva se oddaljenost od cest (avtoceste in hitre ceste, cest 1. in 2. reda), železnic in daljnovodov.

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost 1	Fodd	Oddaljenost 2	Fodd	Minimalni skupni faktor
Ceste	Avtoceste in hitre ceste	$\leq 100$	0,85			0,80
Ceste	1. in 2. reda	$\leq 50$	0,90			
Železnice	Vse	$\leq 75$	0,90			
Daljnovodi	Visoka nap.	$\leq 30$	0,85	$30 < odd \leq 60$	0,90	

Končni izračun se naredi po enačbi za posplošeno tržno vrednost za eno in dvostanovanjske stavbe.

#### 4.2.2 Primer izračuna posplošene tržne vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe

Opisan je primer izračuna vrednosti stanovanjske stavbe, ki leži v vrednostni coni z vrednostno ravno 15. Podatki stanovanja so naslednji (Model za eno in dvostanovanjske stavbe – his, 5-6 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

- CC\_SI: 1110001,
- neto površina hiše: 230 m<sup>2</sup>,
- uporabna površina hiše: 120 m<sup>2</sup>,
- površina zemljišča: 900 m<sup>2</sup>,
- leto izgradnje: 1980,
- obnova strehe: 2007,
- obnova fasade: ne,
- obnova oken: 2007,
- obnova inštalacij: ne,
- elektrika: da,
- vodovod: da,
- ogrevanje: centralno,
- kanalizacija: ne,
- bližina linijskih objektov: 50 m do ceste 2. reda.

Enačba za posplošeno tržno vrednost za eno in dvostanovanjske stavbe (Model za eno in dvostanovanjske stavbe – his, 3 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

$$V = (V_{ds} + V_z) * F_{odd}$$

$$V = (((V_{Tosnove} + P_{dm}^2 * V_{Tdm}^2) * F_l * F_{rp}) + (V_{Tz_0} * P_{z_0} + V_{Tz_1} * P_{z_1} + V_{Tz_2} * P_{z_2} + V_{Tz_3} * P_{z_3})) * F_{odd}$$

Podatki o letu izgradnje stanovanja, obnovah strehe, fasade, oken in instalacij ter ponderjih za obnove:

- Lizg: 1980
- Pstrehe: 0,10
- Pfasade: 0
- Poken: 0,05
- Pinštalacij: 0

Prilagojeno leto izgradnje:

Lef = 1984

Vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti:

VTosnove = 102.767 EUR

Vrednost za dodatni m<sup>2</sup> v obravnavani kategoriji velikosti:

VTdm<sup>2</sup> = 217,23 EUR/ m<sup>2</sup>

Površina dodatnih m<sup>2</sup> dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije):

Pdm<sup>2</sup> = neto površina hiše – 200 m<sup>2</sup> = 30 m<sup>2</sup>

Kategorija zemljišč glede na velikost in njihova vrednost:

Pz<sub>0</sub> = 150 m<sup>2</sup>

VTz<sub>0</sub> = 33 EUR/m<sup>2</sup>

Pz<sub>1</sub> = (600 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup>) = 450 m<sup>2</sup>

VTz<sub>1</sub> = 10 EUR/m<sup>2</sup>

Pz<sub>2</sub> = (900 m<sup>2</sup> – 600 m<sup>2</sup>) = 300 m<sup>2</sup>

VTz<sub>2</sub> = 7,5 EUR/m<sup>2</sup>

Faktor razmerja površin dobljen iz razreda in točkvalnika za razmerje površin:

Frp = uporabna/neto površina = 0,52

vsota = 60 točk

$$F_{rp} = 0,9$$

Faktor oddaljenosti od linijskih objektov:

$$F_{odd} = 0,9$$

Lastnosti stavbe in njihov faktor FI dobljen razreda in točkovalnika za lastnosti stavbe:

CC\_SI: 80 točk

Elektrika: 6 točk

Vodovod: 6 točk

Ogrevanje: 4 točke

Kanalizacija: 0 točk

Vsota = 96 točk

$$FI = 1$$

Končni izračun posplošene tržne vrednosti:

$$\begin{aligned} V &= (((102.767 \text{ EUR} + 217,23 \text{ EUR} * 30 \text{ m}^2) * 1 * 0,9) \\ &+ (33 \text{ EUR/m}^2 * 150 \text{ m}^2 + 10 \text{ EUR/m}^2 * 450 \text{ m}^2 + 7,5 \text{ EUR/m}^2 * 300 \text{ m}^2)) * 0,9 \\ &= (98.355,5 \text{ EUR} + 11.700 \text{ EUR}) * 0,9 \\ &= 99.050 \text{ EUR} \end{aligned}$$

### 4.3 Model za zemljišča za gradnjo stavb

V tem modelu se vrednoti zemljišče, ki je v skladu s prostorskimi akti namenjen za gradnjo stavb. Podrobnejše namenske rabe v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju na dan vrednotenja zemljišč za gradnjo stavb, v občinskih prostorskih aktih še niso bile podrobneje določene, zato se kot zemljišča za gradnjo stavb štejejo:

- nezazidana stavbna zemljišča, na katerih je dopustna gradnja novih stavb in so vključena v območja in se za njih plačuje nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča, ter

- druga zemljišča brez sestavin, ki so namenjena za graditev stavb.

Sem spadajo tudi zemljišča, pozidana z manj pomembnimi stavbami in z določeno namensko rabo kot zemljišča za gradnjo stavb. Ta zemljišča so pozidana s stavbami ali deli stavb in so namenjene za rabo v kmetijstvu ter objekti, ki se uvrščajo med samostoječe ali vrstne garaže v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov.

Tipična nepremičnina za model zemljišča za gradnjo stavb je (Model za zemljišča za gradnjo stavb – zgs, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

- površina zemljišča je 600 m<sup>2</sup>,
- namenska raba zemljišča je stavbno zemljišče za gradnjo stavb,
- ni v neposredni bližini linijskih objektov.

#### **4.3.1 Način izračuna posplošene tržne vrednosti za zemljišča za gradnjo stavb**

Posplošena tržna vrednost za zemljišča za gradnjo stavb se izračuna po naslednjih enačbah (Model za zemljišča za gradnjo stavb – zgs, 3 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

$$V = V_Z * F_{nr} * F_{odd}$$

$$V = (VT_{z_1} * P_{z_1} * VT_{z_2} * P_{z_2}) * F_{nr} * F_{odd}$$

Pri čemer je:

V...vrednost nepremičnine

V<sub>Z</sub>...vrednost zemljišča

VT<sub>z<sub>1</sub></sub>...vrednost zemljišča prvega intervala

P<sub>z<sub>1</sub></sub>...površina zemljišča prvega intervala (50 m<sup>2</sup> < zemljišče ≤ 2400 m<sup>2</sup>)

VT<sub>z<sub>2</sub></sub>...vrednost zemljišča drugega intervala

P<sub>z<sub>2</sub></sub>...površina zemljišča drugega intervala (2400 m<sup>2</sup> < zemljišče)

F<sub>nr</sub>...faktor namenske rabe

F<sub>odd</sub>...faktor oddaljenosti od linijskih objektov – (oddaljenost centroida stavbe ali parcele do

osi linijskega objekta)

Izračun se naredi po naslednjem postopku:

Najprej se določi vrednostna cona in vrednostna raven za določeno zemljišče. Nato se odčita vrednost posameznega dela zemljišča iz tabele vrednostnih ravni. Vrednosti  $m^2$  zemljišč so razdeljene na:

- $Z_1$  – zemljišče do  $2400 m^2$
- $Z_2$  – zemljišče od  $2401 - \dots m^2$

Model za zemljišča za gradnjo stavb ima 20 vrednostnih ravni z razponom vrednosti tipične nepremičnine od 4.800 do 288.000 evrov, kar je prikazano v spodnji tabeli (Primer izračuna – zemljišča za gradnjo stavb, 2 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

Št. vred. ravni	Tipična nepremičnina (EUR)	Zemljišče	
		$Z_1$ EUR/ $m^2$	$Z_2$ EUR/ $m^2$
1	4.800	8	5
2	6.120	10,2	8
3	7.800	13	11
4	9.900	16,5	12
5	12.600	21	18
6	15.900	26,5	21
7	19.800	33	28
8	24.600	41	34
9	30.600	51	44
10	37.800	63	55
11	46.800	78	70
12	57.600	96	85
13	70.800	118	100
14	87.000	145	120
15	106.800	178	140
16	130.200	217	170
17	159.000	265	200



18	194.400	324	250
19	237.000	395	300
20	288.000	480	380

Izračun se nadaljuje tako, da se določi namenska raba iz točkovalnika za zemljišče za gradnjo stavb. Razpon števila točk je od 0 do 100. Nato se določi še faktor za namensko rabo zemljišč (Točkovalnik – zemljišča za gradnjo stavb, 1 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>).

Opis	Točke
<b>Raba zemljišč</b>	
ZGS_his	75
ZGS_pos	100
ZGS_ind	25

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	50	0.8
2	51	80	1
3	81	100	1.2

V rabo zemljišč s šifro ZGS\_his spadajo stavbna zemljišča, območja stanovanj, površine podeželskega naselja in površine počitniških hiš. V rabo s šifro ZGS\_pos spadajo območja centralnih dejavnosti in površine za turizem. V rabo s šifro ZGS\_ind pa spadajo območja proizvodnih dejavnosti, površine za industrijo in gospodarske cone.

Določi se še oddaljenost od linijskih objektov in odčita faktor za vpliv bližine linijskih objektov iz spodnje preglednice (Primer izračuna – zemljišča za gradnjo stavb, 3 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>). Upošteva se oddaljenost od cest (avtoceste in hitre ceste, ceste 1. in 2. reda), železnic in daljnovodov.

Ime sloja	Ime kategorije	Oddaljenost 1	Fodd	Oddaljenost 2	Fodd	Minimalni skupni faktor
<b>Ceste</b>	Avtoceste in hitre ceste	$\leq 100$	0,85			0,80
<b>Ceste</b>	1. in 2. reda	$\leq 50$	0,90			
<b>Železnice</b>	Vse	$\leq 75$	0,90			
<b>Daljnovodi</b>	Visoka nap.	$\leq 30$	0,85	$30 < odd \leq 60$	0,90	

Končni izračun se naredi po enačbi za posplošeno tržno vrednost za zemljišča za gradnjo stavb.

#### 4.3.2 Primer izračuna posplošene tržne vrednosti za zemljišča za gradnjo stavb

Opisan je primer za stavbno zemljišče, ki leži v coni z vrednostno ravtnjo 10. Podatki stavbnega zemljišča so naslednji (Model za zemljišča za gradnjo stavb, 3 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

- zemljiška parcela,
- površina zemljišča: 900 m<sup>2</sup>,
- namenska raba: 100001 (ZGS\_his),
- neposredna bližina linijskih objektov: ne.

Enačba za posplošeno tržno vrednost za zemljišča za gradnjo stavb:

$$V = V_z * F_{nr} * F_{odd}$$

$$V = (V_{Tz_1} * P_{z_1}) * F_{nr} * F_{odd}$$

Izračun posplošene tržne vrednosti zemljišča za gradnjo stavb:

$$V = 63 \text{ EUR/m}^2 * 900 \text{ m}^2 * 1 * 1$$

$$V = 56.700 \text{ EUR}$$

Drugi primer je primer stavbnega zemljišča, ki leži v coni z vrednostno ravtnjo 17. Podatki stavbnega zemljišča so naslednji (Model za zemljišča za gradnjo stavb, 4 str. <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>):

- površina zemljišča: 2900 m<sup>2</sup>,
- namenska raba: ZGS\_pos
- Fnr: 1,2
- neposredni bližini linijskih objektov: da (cesta 2. kategorije – 50 m), faktor = 0,9

Enačba za izračun posplošene tržne vrednosti:

$$V = V_z * F_{nr} * F_{odd}$$

$$V = (V_{Tz_1} * P_{z_1} * V_{Tz_2} * P_{z_2}) * F_{nr} * F_{odd}$$

Izračun posplošene tržne vrednosti stavbnega zemljišča:

$$V = (265 \text{ EUR/m}^2 * 2400 \text{ m}^2 + 200 \text{ EUR/m}^2 * (2900 - 2400 \text{ m}^2)) * 1,2 * 0,9$$

$$V = 794.880 \text{ EUR}$$

## **5 PRIMERJAVA IZRAČUNANIH VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA PODLAGI POENOSTAVLJENEGA MODELA S PRODAJNIMI CENAMI NEPREMIČNIN**

V tem poglavju smo izračunali vrednosti nepremičninam na podlagi osnovnih podatkov pridobljenih iz Evidence trga nepremičnin in tako oblikovali poenostavljene modele množičnega vrednotenja nepremičnin. Vrednosti nepremičnin smo izračunali v računalniškem programu Excel. Pri izračunih smo upoštevali samo glavne faktorje, ki so pomembni pri vrednosti nepremičnine, kot so lokacija, leto izgradnje in površina. V nadaljevanju so predstavljeni primeri izračunov za stanovanja, eno in dvostanovanjske stavbe ter zemljišča za gradnjo stavb. Za vsako občino smo na podlagi teh izračunov primerjali izračunano vrednost s prodajno ceno nepremičnine ter tako ugotovili odstopanje izračunane vrednosti od dejanske cene nepremičnine. Pri izračunu povprečnih razlik smo upoštevali samo tiste katastrske občine, ki imajo vsaj dve prodaji. Ugotoviti želimo, ali za ustrezen ocenitev vrednosti nepremičnine zadostuje manjše število faktorjev, kot jih je pri množičnem vrednotenju nepremičnin dejansko uporabil GURS.

### **5.1 Izračun vrednosti za stanovanja po poenostavljenem modelu**

Predstavljen je primer izračuna vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanje, ki se nahaja na naslovu Trg na stavbah 9, Litija in spada v katastrsko občino Hotič. Stanovanje je bilo zgrajeno leta 1926 ter ima 66 m<sup>2</sup> neto površine in prav toliko uporabne površine. Njegova prodajna cena je znašala 82.000 evrov.

Pomemben faktor pri vrednosti je lokacija stanovanja. Zato smo na podlagi naslova stanovanja določili vrednostno cono in njegovo vrednostno raven. To stanovanje spada v vrednostno cono Litija, z vrednostno ravno 11.

Podatkov o prenovi oken, strehe, fasade in inštalacij nismo imeli, zato prilagojenega leta

izgradnje niso mogli določiti. Upoštevali smo kar dejansko leto izgradnje stanovanja.

Na podlagi vrednostne cone, leta izgradnje stanovanja in njegove uporabne površine smo iz spodnje vrednostne tabele določili vrednost dela stavbe, in sicer osnovo ter vrednost za dodatni m<sup>2</sup>.

Površina (m <sup>2</sup> )		- 1929	1930 - 1944	1945 - 1954	1955 - 1964	1965 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 1999	2000 - 2005	2006 -
0 - 14	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m <sup>2</sup>	1.727,43	1.784,20	1.889,63	2.003,17	2.051,83	2.108,60	2.214,03	2.327,57	2.433,00	2.538,43
15 - 29	Osnova	25.952	26.763	28.385	30.007	30.818	31.629	33.251	34.873	36.495	38.117
	Dodatni m <sup>2</sup>	1.297,60	1.354,37	1.403,03	1.403,03	1.459,80	1.516,57	1.565,23	1.622,00	1.678,77	1.784,20
30 - 49	Osnova	45.416	47.038	49.471	51.093	52.715	54.337	56.770	59.203	61.636	64.880
	Dodatni m <sup>2</sup>	1.094,85	1.135,40	1.175,95	1.216,50	1.257,05	1.338,15	1.378,70	1.459,80	1.540,90	1.581,45
50 - 74	Osnova	67.313	69.746	72.990	75.423	77.856	81.100	84.344	88.399	92.454	96.509
	Dodatni m <sup>2</sup>	973,20	1.005,64	1.038,08	1.070,52	1.135,40	1.167,84	1.232,72	1.330,04	1.362,48	1.394,92
75 - 99	Osnova	91.643	94.887	98.942	102.186	106.241	110.296	115.162	121.650	126.516	131.382
	Dodatni m <sup>2</sup>	908,32	940,76	973,20	1.005,64	1.070,52	1.102,96	1.167,84	1.200,28	1.232,72	1.265,16
100 - 129	Osnova	114.351	118.406	123.272	127.327	133.004	137.870	144.358	151.657	157.334	163.011
	Dodatni m <sup>2</sup>	867,77	892,10	916,43	973,20	997,53	1.029,97	1.078,63	1.135,40	1.159,73	1.192,17
130 -	Osnova	140.303	145.169	150.846	156.523	163.011	168.688	176.798	185.719	192.207	198.695
	Dodatni m <sup>2</sup>	827,22	851,55	883,99	908,32	948,87	989,42	1.029,97	1.078,63	1.119,18	1.151,62

**Slika 2:** Vrednosti stanovanja v vrednostni ravni 11 po letu izgradnje in uporabni površini

Iz tabele smo razbrali naslednje podatke:

$$VT_{\text{osnove}} = 67.313 \text{ EUR}$$

$$VT_{\text{dm}^2} = 973,2 \text{ EUR/m}^2$$

$$P_{\text{dm}^2} = 66 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 16 \text{ m}^2$$

Pri čemer je:

$VT_{\text{osnove}}$ ...vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti

$VT_{\text{dm}^2}$ ...vrednost za dodatni m<sup>2</sup> v obravnavani kategoriji velikosti

$P_{\text{dm}^2}$ ...površina dodatnih m<sup>2</sup> dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije)

Na podlagi teh podatkov sledi izračun po osnovni enačbi:

$$VT_{\text{osnove}} + P_{\text{dm}^2} * VT_{\text{dm}^2} = V_{\text{ds}_0},$$

kjer  $V_{\text{ds}_0}$  predstavlja vrednost stanovanja brez upoštevanja lastnosti in znaša 82.884 evrov.

Podatkov o lastnostih stanovanja nismo imeli, zato smo na podlagi tipičnega stanovanja predpostavili, da ima stanovanje naslednje lastnosti:

- stanovanje je v stavbi z več stanovanji,
- garaža ni del stanovanja,
- ogrevanje je centralno,
- ima kuhinjo,
- ima kopalnico,
- leži v nadstropju, do vključno četrtega nadstropja,
- nima terase,
- ima balkon ali ložo,
- nima dvigala,
- stavba, v kateri se nahaja stanovanje, ni v bližini linijskih objektov.

Po tabeli za lastnosti stanovanja iz četrtega poglavja znašajo naslednje lastnosti 100 točk, kar določa faktor 1. Faktor 1 ne zmanjša, niti ne poveča vrednosti stanovanja, zato ga pri izračunu nismo upoštevali. Iz tega sledi, da zgornje lastnosti stanovanja, ne dajo bistvene vrednosti nepremičninam in jih pri izračunih ni potrebno upoštevati.

Podatka za oddaljenosti objekta od linijskih objektov nismo imeli in ga zato nismo upoštevali. Po preglednici iz četrtega poglavja se faktorji za oddaljenost od linijskih objektov gibljejo med 0,85 in 0,90, kar pa ne zmanjša bistveno vrednosti stanovanja.

Iz tega sledi, da je  $V_{ds_0}$  končni izračun. Izračunana vrednost stanovanja po poenostavljenem modelu znaša 82.884 evrov, kar se od prodajne cene stanovanja, ki znaša 82.000 evrov, razlikuje za 884 evrov. V tem primeru so bistveni faktorji pri množičnem vrednotenju stanovanj faktorji o lokaciji, letu izgradnje in površini. Ostale faktorje lahko zanemarimo in tako poenostavimo ocenitev nepremičnin za množično vrednotenje nepremičnin.

V nadaljevanju so predstavljeni izračuni za stanovanja v občinah Litija, Šmartno pri Litji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje. V občini Dobrepolje v letu 2010 ni bilo prodanih stanovanj. Ugotovili smo razliko med izračunano vrednostjo na podlagi poenostavljenega modela in prodajno ceno stanovanj.

### 5.1.1 Stanovanja v občini Litija

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Litija vključujejo 43 prodanih stanovanj v letu 2010, in sicer eno stanovanje v KO Kresnice, 12 stanovanj v KO Hotič, ter 30 stanovanj v KO Litija.

**Preglednica 12:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Litija

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Vrednost (€)	Razlika v %
Hotič	48000	1914	36	38	11	45416	6	1094,05	51980	8
Hotič	155000	1924	87	93	11	91643	12	908,32	102543	-34
Hotič	82000	1926	66	66	11	67313	16	973,2	82884	1
Hotič	25000	1926	36	36	11	45416	6	1094,05	51980	108
Hotič	35000	1926	36	40	11	45416	6	1094,05	51980	49
Hotič	64500	1935	41	52	11	69746	-9	1005,64	60695	-6
Hotič	75000	1957	64	79	11	102186	-11	1005,64	91124	21
Hotič	34000	1957	24	33	11	51003	-6	1216,5	43704	29
Hotič	78177	1995	37	45	11	50203	7	1459	60416	-23
Hotič	56000	1995	27	32	11	50203	-3	1459	45826	-18
Hotič	64000	2008	30	35	11	64880	0	1.501,45	64880	1
Hotič	81000	2008	42	50	11	96509	-8	1394,92	85350	5
Kresnice	92000	1960	49	49	10	46053	19	1096,5	66887	-27
Litija	70000	1937	53	66	11	69746	3	1005,64	72763	4
Litija	75000	1962	57	72	11	75423	7	1070,52	82917	11
Litija	50000	1966	50	53	11	77856	0	1135,4	77856	56
Litija	62000	1966	51	53	11	77856	1	1135,4	78991	27
Litija	67000	1968	55	60	11	77856	5	1135,4	83533	25
Litija	45000	1973	28	34	11	52715	-2	1257,05	50201	12
Litija	56000	1973	56	58	11	77856	6	1135,4	84668	51
Litija	120000	1974	69	79	11	106241	-6	1070,52	99818	-17
Litija	51000	1974	59	72	11	77856	9	1135,4	88075	73
Litija	53000	1974	45	51	11	77856	-5	1135,4	72179	36
Litija	80000	1974	60	63	11	77856	10	1135,4	89210	12
Litija	40000	1975	28	30	11	54337	-2	1000,15	52337	31
Litija	105000	1976	56	62	11	81100	6	1167,84	88107	-16
Litija	90000	1977	57	66	11	81100	7	1167,84	89275	-1
Litija	56150	1977	34	37	11	54337	4	1000,15	58338	4

Litija	70500	1977	54	66	11	81100	4	1167,84	85771	22
Litija	45000	1978	32	32	11	54337	2	1000,15	56337	25
Litija	77000	1979	56	64	11	81100	6	1167,84	88107	14
Litija	58000	1979	43	50	11	81100	-7	1167,84	72925	26
Litija	65000	1979	31	39	11	54337	1	1000,15	55337	-15
Litija	94000	1981	70	78	11	110296	-5	1102,96	104781	11
Litija	80000	1984	56	63	11	81100	6	1167,84	88107	10
Litija	86000	1985	49	54	11	84344	-1	1232,72	83111	-3
Litija	50000	1993	20	20	11	33251	5	1565,23	41077	-18
Litija	124338	2010	74	86	11	131382	-1	1265,16	130117	5
Litija	95850	2010	52	64	11	96509	2	1394,92	99299	4
Litija	92212	2010	53	65	11	96509	3	1394,92	100694	9
Litija	113107	2010	70	82	11	131382	-5	1265,16	125056	11
Litija	93690	2010	52	64	11	96509	2	1394,92	99299	6
Litija	120642	2010	74	86	11	131382	-1	1265,16	130117	8

**Preglednica 13:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanja v občini Litija

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Hotič	12 %
Litija	14 %

Izračunane vrednosti po poenostavljenem modelu (v nadaljevanju: izračunane vrednosti) za stanovanja so v KO Litija v povprečju za 14 % višje od njihovih prodajnih cen, v KO Hotič pa za 12 % višje. Izstopa vrednost stanovanja v KO Hotič, kjer je bila izračunana vrednost višje za kar 108 %. V KO Kresnice smo imeli na voljo samo eno stanovanje, kjer pa je bila izračunana vrednost nižja od prodajne cene za 27 %.

### 5.1.2 Stanovanja v občini Šmartno pri Litiji

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Šmartno pri Litiji vključujejo devet prodanih stanovanj v letu 2010, vsa se nahajajo v KO Šmartno.



**Preglednica 14:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Šmartno pri Litiji

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Vrednost (€)	Razlika v %
Šmartno	98000	1981	56	72	11	81100	6	1167,84	88107	-10
Šmartno	90000	1975	60	64	11	81100	10	1167,84	92778	3
Šmartno	78000	1975	60	63	11	81100	10	1167,84	92778	19
Šmartno	47560	1995	38	48	11	50203	8	1459	61875	30
Šmartno	41150	1995	32	41	11	50203	2	1459	53121	29
Šmartno	115000	1995	68	78	11	121650	-7	1200,28	113248	-2
Šmartno	50000	1970	47	47	11	52715	17	1257,05	74085	48
Šmartno	80000	1981	55	65	11	81100	5	1167,84	86939	9
Šmartno	125000	1981	92	115	11	137870	-8	1029,97	129630	4

**Preglednica 15:** Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno za stanovanja v občini Šmartno pri Litiji

Katastrska občina	Povprečna razlika
Šmartno	14 %

Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno kaže, da so bile izračunane vrednosti stanovanj v KO Šmartno višje za 14 %, prav tako kot v KO Litija, ki leži ob KO Šmartno.

### 5.1.3 Stanovanja v občini Trebnje

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Trebnje vključujejo 15 prodanih stanovanj v letu 2010, od tega eno stanovanje v KO Mirna in 14 stanovanj v KO Trebnje.

**Preglednica 16:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Trebnje

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Vrednost (€)	Razlika v %
Mirna	40000	1985	35	40	8	41160	10	999,6	51156	28
Trebnje	58000	1977	30	36	10	48977	6	1206,15	56214	-3
Trebnje	85000	1989	55	63	10	76024	13	1111,12	90469	6
Trebnje	55555	1960	52	53	10	67983	3	964,92	70878	28
Trebnje	70000	1979	59	64	10	73100	14	1052,64	87837	25
Trebnje	115700	2004	61	65	10	83334	15	1228,08	101755	-12
Trebnje	65000	1960	52	53	10	67983	3	964,92	70878	9
Trebnje	93000	1989	56	62	10	76100	12	1052,64	88732	-5
Trebnje	87000	1989	56	62	10	76100	12	1052,64	88732	2
Trebnje	140000	2007	92	113	10	146931	13	1074,57	160900	15
Trebnje	46000	1992	24	26	10	29971	11	1410,83	45490	-1
Trebnje	102767	2008	58	72	10	86979	22	1257,32	114640	12
Trebnje	103958	2008	70	88	10	118422	13	1140,36	133247	28
Trebnje	50000	1977	50	53	10	73100	3	1052,64	76258	53
Trebnje	133000	2007	78	97	10	118422	22	1140,36	143510	8

**Preglednica 17:** Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno občinah za stanovanja v občini Trebnje

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Trebnje	12 %

Izračunane vrednosti stanovanj v KO Trebnje so bile v povprečju za 12 % višje od njihovih prodajnih cen. V KO Mirna smo imeli na voljo samo eno stanovanje, kjer je bila izračunana vrednost prav tako višja, in sicer za 28 %.

#### 5.1.4 Stanovanja v občini Ivančna Gorica

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Ivančna Gorica vključujejo 23 prodanih stanovanj v letu 2010, in sicer po eno stanovanje v KO Dedni dol in KO Šentvid, tri

stanovanja v KO Gorenja vas ter največ, 18 stanovanj v KO Radohova vas.

**Preglednica 18:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini Ivančna Gorica

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Vrednost (€)	Razlika v %
Dedni dol	112000	2006	52	66	10	69972	2	1011,36	71995	-36
Gorenja vas	61000	2004	42	44	11	61636	12	1540,9	80127	31
Gorenja vas	130000	2004	67	78	11	126516	-8	1232,7	116654	-10
Gorenja vas	95000	2002	38	38	11	61636	8	1540,9	73963	-22
Radohova vas	117120	2009	48	61	11	96509	-2	1394,92	93719	-20
Radohova vas	83500	2009	58	66	11	96509	8	1394,92	107668	29
Radohova vas	86000	2008	40	45	11	64880	10	1501,45	79895	-7
Radohova vas	120000	2009	58	81	11	131382	-17	1265,16	109874	-8
Radohova vas	92000	2008	38	46	11	64880	8	1501,45	76892	-16
Radohova vas	50000	2009	30	31	11	64880	0	1501,45	64880	30
Radohova vas	100000	2009	71	81	11	131382	-4	1265,16	126321	26
Radohova vas	60000	2009	38	46	11	64880	8	1501,45	76892	28
Radohova vas	124000	2008	70	79	11	131382	-5	1265,16	125056	1
Radohova vas	110000	2009	58	81	11	131382	-17	1265,16	109874	0
Radohova vas	72000	2009	42	50	11	96509	-8	1394,92	85350	18
Radohova vas	83500	2008	40	46	11	64880	10	1501,45	79895	-4
Radohova vas	93000	2009	30	44	11	64880	0	1501,45	64880	-30
Radohova vas	60000	2009	40	43	11	64880	10	1501,45	79895	33
Radohova	81000	2009	57	66	11	96509	7	1394,92	106273	31

vas										
Radohova vas	70000	2009	40	48	11	64880	10	1501,45	79895	14
Radohova vas	120000	2008	56	63	11	96509	6	1394,92	104879	-13
Radohova vas	143840	2009	48	62	11	96509	-2	1394,92	93719	-35
Šentvid	39000	1964	26	31	10	37044	-4	882	33516	-14

**Preglednica 19:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanja v občini Ivančna Gorica

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Gorenja vas	0,4 %
Radohova vas	4 %

V KO Dedni dol in KO Šentvid smo imeli na voljo samo eno stanovanje, zato ne moremo govoriti o povprečju razlike med izračunano vrednostjo in prodajno ceno. V obeh katastrskih občinah sta bili izračunani razliki nižji od prodajnih cen, in sicer v KO Dedni dol za kar 36 %, v KO Šentvid pa za 14 %. Najmanjša razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno je bila v KO Gorenja vas (-0,4 %). V KO Radohova vas, kjer smo imeli na voljo največ stanovanj, so bile izračunane vrednosti višje za samo 4 %. Ugotovimo lahko, da so vsa stanovanja v občini Ivančna Gorica dobro ocenjena po poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja.

### 5.1.5 Stanovanja v občini Grosuplje

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Grosuplje vključujejo 24 prodanih stanovanj v letu 2010, od tega eno stanovanje v KO Šmarje, sedem stanovanj v KO Stranska vas in največ, 16 stanovanj v KO Grosuplje - naselje.

**Preglednica 20:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanja v občini  
Grosuplje

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/ m <sup>2</sup> )	Vrednost (€)	Razlika v %
Grosuplje - naselje	140000	1980	65	69	12	89300	15	1285,92	108589	-22
Grosuplje - naselje	95000	1969	49	55	12	85728	-1	1250,2	84478	-11
Grosuplje - naselje	120000	1970	71	74	12	85728	21	1250,2	111982	-7
Grosuplje - naselje	120000	1970	71	76	12	116983	-4	1178,76	112268	-6
Grosuplje - naselje	125000	1980	56	69	12	89300	6	1285,92	97016	-22
Grosuplje - naselje	92500	1980	54	56	12	89300	4	1285,92	94444	2
Grosuplje - naselje	79000	1980	44	48	12	59831	14	1473,45	80459	2
Grosuplje - naselje	55000	1980	34	34	12	59831	4	1473,45	65725	20
Grosuplje - naselje	112000	2006	51	68	12	106267	1	1535,96	107803	-4
Grosuplje - naselje	110000	1980	55	60	12	89300	5	1285,92	95730	-13
Grosuplje - naselje	90000	1976	56	61	12	89300	6	1285,92	97016	8
Grosuplje - naselje	127000	2000	50	65	12	101802	0	1500,24	101802	-20
Grosuplje - naselje	68000	1976	32	39	12	59831	2	1473,45	62778	-8
Grosuplje - naselje	102000	1980	51	55	12	89300	1	1285,92	90586	-11
Grosuplje - naselje	117500	1990	57	62	12	92872	7	1357,36	102374	-13
Grosuplje - naselje	50000	1977	33	41	12	59931	3	1473,45	64351	29
Stranska vas	112500	2004	49	61	12	101802	-1	1500,24	100302	-11
Stranska vas	111000	2005	56	77	12	139308	-19	1357,36	113518	2
Stranska vas	190000	2006	90	104	12	179493	-10	1312,71	166366	-12
Stranska	75000	2006	25	30	12	71440	-5	1741,35	62733	-16

vas										
Stranska vas	210000	2006	105	130	12	218785	-25	1268,06	187084	-11
Stranska vas	83000	2004	26	31	12	67868	-4	1696,7	61081	-26
Stranska vas	150000	2005	58	77	12	139308	-17	1357,36	116233	-23
Šmarje	78000	1900	35	38	11	45416	5	1094,05	50886	-35

**Preglednica 21:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanja v občini Grosuplje

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Grosuplje - naselje	-5 %
Stranska vas	-14 %

V KO Šmarje smo imeli na voljo samo eno stanovanje, kjer je bila izračunana vrednost nižja od prodajne cene za 35 %. Tudi v ostalih dveh katastrskih občinah v občini Grosuplje so bile v povprečju izračunane vrednosti stanovanj nižje kot znaša njihova cena na trgu, in sicer v KO Grosuplje - naselje za 5 %, v KO Stranska vas pa za 14 %.

## 5.2 Izračun vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe po poenostavljenem modelu

Predstavljen je primer izračuna vrednosti po poenostavljenem modelu za stanovanjsko stavbo v katastrski občini Grosuplje - naselje, na naslovu Kozakova cesta 2, Grosuplje. Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1984 ter ima 94 m<sup>2</sup> uporabne površine in 122 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine. K stavbi spada zemljišče v velikosti 517 m<sup>2</sup>. Prodajna cena je znašala 182.000 evrov.

Na podlagi naslova stavbe in katastrske občine smo stavbo uvrstili v vrednostno cono in določili vrednostno raven. Stanovanjska stavba spada v 14. vrednostno raven.

Podatkov o letu obnove strehe, oken, fasade in inštalacij prav tako kot pri stanovanjih nismo

imeli, zato nismo določili prilagojenega leta izgradnje stavbe. Pri izračunu smo tako upoštevali kar dejansko leto izgradnje.

Na podlagi vrednostne cone, leta izgradnje stanovanjske stavbe in neto površine smo iz vrednostne tabele določili vrednost dela stavbe, in sicer osnovo ter vrednost za dodatni m<sup>2</sup>.

Površina (m <sup>2</sup> )		-	1930	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2000	2006
		1929	1944	1954	1964	1974	1984	1994	1999	2005	-
0 - 49	Osnova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dodatni m <sup>2</sup>	1.174,28	1.250,04	1.401,56	1.590,96	1.704,60	1.894,00	2.083,40	2.234,92	2.272,80	2.310,68
50 - 99	Osnova	<b>58.714</b>	<b>62.502</b>	<b>70.078</b>	<b>79.548</b>	<b>85.230</b>	<b>94.700</b>	<b>104.170</b>	<b>111.746</b>	<b>113.640</b>	<b>115.534</b>
	Dodatni m <sup>2</sup>	681,84	757,60	795,48	833,36	947,00	1.022,76	1.136,40	1.250,04	1.287,92	1.287,92
100 - 124	Osnova	<b>92.806</b>	<b>100.382</b>	<b>109.852</b>	<b>121.216</b>	<b>132.580</b>	<b>145.838</b>	<b>160.990</b>	<b>174.248</b>	<b>178.036</b>	<b>179.930</b>
	Dodatni m <sup>2</sup>	530,32	606,08	681,84	757,60	833,36	909,12	984,88	1.060,64	1.136,40	1.212,16
125 - 149	Osnova	<b>106.064</b>	<b>115.534</b>	<b>126.898</b>	<b>140.156</b>	<b>153.414</b>	<b>168.566</b>	<b>185.612</b>	<b>200.764</b>	<b>206.446</b>	<b>210.234</b>
	Dodatni m <sup>2</sup>	454,56	530,32	606,08	681,84	757,60	833,36	833,36	909,12	984,88	1.060,64
150 - 199	Osnova	<b>117.428</b>	<b>128.792</b>	<b>142.050</b>	<b>157.202</b>	<b>172.354</b>	<b>189.400</b>	<b>206.446</b>	<b>223.492</b>	<b>231.068</b>	<b>236.750</b>
	Dodatni m <sup>2</sup>	303,04	340,92	378,80	416,68	454,56	492,44	643,96	681,84	757,60	795,48
200 - 249	Osnova	<b>132.580</b>	<b>145.838</b>	<b>160.990</b>	<b>178.036</b>	<b>195.082</b>	<b>214.022</b>	<b>238.644</b>	<b>257.584</b>	<b>268.948</b>	<b>276.524</b>
	Dodatni m <sup>2</sup>	265,16	303,04	340,92	378,80	416,68	454,56	568,20	643,96	719,72	757,60
250 - 299	Osnova	<b>145.838</b>	<b>160.990</b>	<b>178.036</b>	<b>196.976</b>	<b>215.916</b>	<b>236.750</b>	<b>267.054</b>	<b>289.782</b>	<b>304.934</b>	<b>314.404</b>
	Dodatni m <sup>2</sup>	265,16	265,16	303,04	340,92	378,80	454,56	530,32	606,08	643,96	681,84
300 -	Osnova	<b>159.096</b>	<b>174.248</b>	<b>193.188</b>	<b>214.022</b>	<b>234.856</b>	<b>259.478</b>	<b>293.570</b>	<b>320.086</b>	<b>337.132</b>	<b>348.496</b>
	Dodatni m <sup>2</sup>	227,28	227,28	265,16	303,04	340,92	378,80	416,68	454,56	492,44	530,32

**Slika 3:** Vrednosti eno in dvostanovanjskih stavb v vrednostni ravni 14 po letu izgradnje in neto površini

Iz tabele smo razbrali naslednje podatke:

$$VT_{osnove} = 145.838 \text{ EUR}$$

$$VT_{dm^2} = 909,12 \text{ EUR/ m}^2$$

$$P_{dm^2} = 122 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 = 22 \text{ m}^2$$

Pri čemer je:

$VT_{osnove}$ ...vrednost dela stavbe za osnovno površino kategorije velikosti

$VT_{dm^2}$ ...vrednost za dodatni m<sup>2</sup> v obravnavani kategoriji velikosti

$P_{dm^2}$ ...površina dodatnih m<sup>2</sup> dela stavbe (razlika med dejansko površino in osnovno površino kategorije)

Na podlagi teh podatkov sledi izračun po osnovni enačbi:

$$VTds_0 = VTosnove + Pdm^2 * VTdm^2,$$

kjer  $Vds_0$  predstavlja vrednost stanovanjske stavbe brez upoštevanja lastnosti in razmerja površin in tako znaša 165.839 evrov.

Podatkov o lastnostih stanovanjske stavbe nismo imeli, zato smo na podlagi tipične eno in dvostanovanjske stavbe predpostavili, da ima stanovanjska stavba naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (samostojna hiša),
- ima vodovod,
- ima elektriko,
- ima kanalizacijo,
- ima centralno ogrevanje,
- stavba ni v bližini linijskih objektov.

Po točkovaniku za lastnosti stavbe, ki je predstavljen v četrtem poglavju, znašajo naslednje lastnosti 100 točk, kar določa faktor lastnosti stavbe 1. Faktor 1 ne zmanjša, niti ne poveča vrednosti stanovanjske stavbe, zato ga pri izračunu nismo upoštevali. Iz tega sledi, da lastnosti stanovanjske stavbe ne dajo bistvene vrednosti nepremičninam in jih pri izračunih ni potrebno upoštevati.

V naslednjem koraku določimo točke za razmerje površin in njegov faktor za razmerje površin, kot je navedeno v tabeli za razmerje površin v četrtem poglavju.

Uporabna površina/neto površina =  $94 \text{ m}^2/122 \text{ m}^2 = 0,77$ , kar določi faktor za razmerje površin 0,95.

Na podlagi teh podatkov se določi vrednost stavbe ( $Vds$ ) po naslednji enačbi:

$$Vds = Vsd_0 * Fl * Frp = 157.546 \text{ EUR}$$



Na podlagi vrednostne ravni se določi tudi vrednost zemljišča, ki pripada stanovanjski stavbi, po naslednji preglednici.

**Preglednica 22:** Vrednost zemljišča v vrednostni ravni 14

Št. vred. ravni	Tipična nepremičnina (EUR)	Zemljišče			
		Z <sub>0</sub> EUR/m <sup>2</sup>	Z <sub>1</sub> EUR/m <sup>2</sup>	Z <sub>2</sub> EUR/m <sup>2</sup>	Z <sub>3</sub> EUR/m <sup>2</sup>
14	235.000	145	53	34	5,8

Iz preglednice smo dobili naslednje podatke:

$$VT_{z_0} = 145 \text{ EUR/m}^2$$

$$P_{z_0} = 150 \text{ m}^2$$

$$VT_{z_1} = 53 \text{ EUR/m}^2$$

$$P_{z_1} = 367 \text{ m}^2$$

Pri čemer je:

VT<sub>z<sub>0</sub></sub>...vrednost zemljišča nultega intervala

P<sub>z<sub>0</sub></sub>...površina nultega intervala (zemljišče do 150 m<sup>2</sup>)

VT<sub>z<sub>1</sub></sub>...vrednost zemljišča prvega intervala

P<sub>z<sub>1</sub></sub>...površina zemljišča prvega intervala (zemljišče velikosti od 150 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>)

Vrednost zemljišča se določi po naslednji enačbi:

$$V_z = (VT_{z_0} * P_{z_0} + VT_{z_1} * P_{z_1}),$$

kjer V<sub>z</sub> predstavlja vrednost zemljišča.

Podatka o oddaljenosti od linijskih objektov nismo imeli, zato ga nismo upoštevali.

Sledi končni izračun po enačbi:

$$V = (V_{ds} + V_z),$$

kjer je  $V$  vrednost nepremičnine.

Za opisan primer znaša izračunana vrednost 178.873 evrov, kar je za 2 % nižje od prodajne cene stanovanjske stavbe.

V nadaljevanju so predstavljeni izračuni za eno in dvostanovanjske stavbe v občinah Litija, Šmartno pri Litji, Trebnje, Ivančna Gorica, Trebnje in Dobropolje. Ugotovili smo razliko med izračunano vrednostjo na podlagi poenostavljenega modela in prodajno ceno stanovanjske stavbe.

### 5.2.1 Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Litija

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Litija vključujejo 21 prodanih stanovanjskih stavb v letu 2010, od tega po ena stanovanjska stavba v katastrskih občinah Jablanica, Sava pri Litiji, Vače, Velika Goba in Vodice. Tri stanovanjske stavbe so bile prodane v KO Kresniški Vrh, štiri pa v KO Hotič. Največ stanovanjskih stavb je bilo prodanih v KO Litija, in sicer devet.

Izračunane vrednosti vseh stanovanjskih stavb so prikazane v preglednici številka 25.

**Preglednica 23:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Litija

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Hotič	15 %
Kresniški Vrh	-29 %
Litija	19 %

V povprečju so bile izračune vrednosti stanovanjskih stavb višje od prodajnih cen v KO Hotič za 15 %, v KO Litija za 19 % in KO Jablanica za 2 %, kjer pa smo imeli na voljo samo en

primer stanovanjske stavbe. V ostalih katastrskih občinah v občini Litija so bile vse izračunane vrednosti nižje od prodajnih cen stavb, vendar smo imeli tudi tukaj na voljo samo po en podatek, zato nismo mogli izračunati povprečja. V KO Sava pri Litiji je bila izračunana vrednost stanovanjske stavbe nižja za 40 %, v KO Vače za 56 % nižja, v KO Velika Goba za 64 % nižja in še v KO Vodice za 4 % nižja. Samo v KO Kresnice, kjer smo imeli tri primere stanovanjskih stavb lahko trdimo, da so bile vrednosti stanovanjskih stavb po poenostavljenem modelu povprečno za 29 % prenizke.

### 5.2.2 Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Šmartno pri Litiji

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Šmartno pri Litiji vključujejo tri prodane stanovanjske stavbe v letu 2010, in sicer ena stanovanjska stavba v KO Ježni Vrh ter dve v KO Liberga.

Izračunane vrednosti vseh stanovanjskih stavb so prikazane v preglednici številka 26.

**Preglednica 24:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Šmartno pri Litiji

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Liberga	-5 %

Zaradi samo treh primerov stanovanjskih stavb v občini Šmartno pri Litiji ne moremo trditi, kakšna je povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno stanovanjske stavbe. Izračunana vrednost stanovanjske stavbe je bila v KO Ježni Vrh višja za 25 %, za 5 % nižje od prodajnih cen pa so bile v povprečju izračunane vrednosti stanovanjskih stavb v KO Liberga.

**Preglednica 25:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Litija

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>0</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>0</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>3</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>3</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Frp	Frp	Vds <sub>0</sub> (€)	Vds (€)	Vrednost zemljišča (€)	Vrednost (€)	Razlika v %
Hotič	150000	2008	152	198	610	10	150813	48	506,73	150	63	450	22	10	15	0	0	0,77	0,95	175136	166379	19500	185879	24
Hotič	170000	2008	152	198	612	10	150813	48	506,73	150	63	450	22	12	15	0	0	0,77	0,95	175136	166379	19530	185909	9
Hotič	120000	1957	219	219	695	11	127558	19	271,4	150	78	450	28	95	18	0	0	1,00	1,00	132715	132715	26010	1587245	32
Hotič	145000	1973	105	199	1292	11	123487	5	325,68	150	78	450	28	600	18	92	3,5	0,53	0,80	125115	100092	35422	135514	-7
Jablanica	105000	1959	57	88	3858	11	61065	7	678,5	150	78	450	28	600	18	2658	3,5	0,65	0,95	65815	62524	44403	106927	2
Kresniški Vrh	50000	1982	29	47	1352	6	0	47	686,67	150	26	450	9	600	6	152	1,6	0,62	0,95	32274	30660	11793	42453	-15
Kresniški Vrh	100000	1985	74	110	486	6	61362	10	409,08	150	26	336	9	0	6	0	0	0,67	0,95	65453	62180	6924	69104	-31
Kresniški Vrh	130000	1980	62	151	735	6	73050	1	336,03	150	26	450	9	135	6	0	0	0,41	0,90	73386	66047	8760	74807	-43
Litija	100000	2009	113	143	279	11	150627	18	759,92	150	78	129	28	0	0	0	0	0,79	0,95	164306	156090	15312	171402	71
Litija	80000	1985	42	119	513	11	115345	19	705,64	150	78	363	28	0	0	0	0	0,35	0,80	128752	103002	21864	124866	56
Litija	120000	2009	113	143	254	11	150627	18	759,92	150	78	104	28	0	0	0	0	0,79	0,95	164306	156090	14612	170702	42
Litija	112500	2009	113	143	284	11	150627	18	759,92	150	78	134	28	0	0	0	0	0,79	0,95	164306	156090	15452	171542	53
Litija	156800	1959	104	205	1835	11	127558	5	271,4	150	78	450	28	600	18	635	3,5	0,51	0,80	128915	103132	37323	140455	-10
Litija	179025	2010	130	130	569	11	150627	5	759,92	150	78	419	28	0	0	0	0	1,00	1,00	154427	154427	23432	177858	-1
Litija	115000	2009	79	79	387	11	82777	29	922,76	150	78	237	28	0	0	0	0	1,00	1,00	109537	109537	18336	127873	11
Litija	110000	1998	45	45	813	8	0	45	1126,3	150	41	450	12	213	9	0	0	1,00	1,00	50684	50684	13467	64151	-42
Litija	52000	1962	38	67	424	8	34362	17	458,16	150	41	274	12	0	0	0	0	0,57	0,90	42151	37936	9438	47374	-9
Sava pri Litiji	115000	1962	70	125	1011	8	67770	0	381,8	150	41	450	12	411	9	0	0	0,56	0,80	67770	54216	15249	69465	-40
Vače	78000	1900	52	84	433	7	17546	34	317,49	150	33	283	10	0	0	0	0	0,62	0,95	28341	26924	7780	34704	-56
Velika Goba	83000	1895	31	54	1024	7	17546	4	317,49	150	33	450	10	424	7,5	0	0	0,57	0,90	18816	16934	12630	29564	-64
Vodice	77000	1967	71	144	570	7	65169	19	367,62	150	33	420	10	0	0	0	0	0,49	0,90	72154	64938	9150	74088	-4

**Preglednica 26:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Šmartno pri Litiji

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>0</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>0</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>3</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>3</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Frp	Frp	Vds <sub>0</sub> (€)	Vds (€)	Vrednost zemljišča (€)	Vrednost (€)	Razlika v %
Ježni Vrh	55000	1988	110	153	3624	4	60440	3	261	150	16	450	7	600	4	2424	1,2	0,72	0,95	61224	58163	10859	69022	25
Liberga	90000	1984	44	100	1052	7	62663	0	785	150	33	450	10	452	7,5	0	0	0,44	0,9	62663	56397	12840	69237	-23
Liberga	50000	1999	54	110	1529	4	50639	10	327	150	16	450	7	600	4	329	1,2	0,49	0,9	53906	48515	8345	56860	14



### 5.2.3 Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Trebnje

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Trebnje vključujejo deset prodanih stanovanjskih stavb v letu 2010. Od tega je bila po ena stanovanjska stavba prodana v katastrskih občinah Čatež, Prapreče, Veliki Gaber, Zagorica in Knežja vas, dve stanovanjski stavbi v KO Mirna ter tri v KO Trebnje.

Izračunane vrednosti vseh stanovanjskih stavb so prikazane v preglednici številka 29.

**Preglednica 27:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Trebnje

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Mirna	-18 %
Trebnje	-36 %

V vseh katastrskih občinah v občini Trebnje so bile izračunane vrednosti stanovanjskih stavb nižje od njihovih prodajnih cen. Samo za KO Trebnje, kjer smo imeli tri primere stanovanjskih stavb lahko govorimo o povprečni razliki med izračunano vrednostjo in prodajno ceno, izračunana vrednost je bila nižja za 36 %. V KO Mirna smo imeli podatke za dve stanovanjski stavbi, kjer je bila izračunana vrednost v povprečju nižja za 18 % od prodajne cene. Tudi v ostalih katastrskih občinah so bile izračunane vrednosti nižje od prodajnih cen, in sicer od 7 % do 69 %.

#### 5.2.4 Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Ivančna Gorica

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Ivančna Gorica vključujejo 13 prodanih stanovanjskih stavb v letu 2010, in sicer po ena stanovanjska stavba v katastrskih občinah Šentvid, Stična, Kriška vas, Draga in Podboršt, dve v KO Dobrava ter po tri stanovanjske stavbe v katastrskih občinah Temenica in Muljava.

Izračunane vrednosti vseh stanovanjskih stavb so prikazane v preglednici številka 30.

**Preglednica 28:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Ivančna Gorica

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Temenica	10 %
Dobrava	22 %
Muljava	16 %

Iz preglednice je razvidno, da so bile povprečno vse vrednosti stanovanjskih stavb v občini Ivančna Gorica po poenostavljenem modelu previsoke, razen v KO Stična, kjer je bila izračunana vrednost stanovanjske stavbe za 57 % prenizka. V KO Temenica je v povprečju izračunana vrednost od prodajne cene višja za 10 %, v KO Muljava pa za 16 % višja. V ostalih katastrskih občinah smo imeli na voljo premalo podatkov za izračun povprečja, izračunane vrednosti pa so bile višje od 35 % do 80 %.

**Preglednica 29:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Trebnje

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>0</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>0</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>3</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>3</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Frp	Frp	Vds <sub>0</sub> (€)	Vds (€)	Vrednost zemljišča (€)	Vrednost (€)	Razlika v %
Čatež	82000	1980	60	106	160	4	40838	6	283,1	150	16	10	0	0	0	0	0	0,57	0,9	42537	38283	2400	40683	-50
Mirna	58000	1750	180	202	654	8	63952	2	152,7	150	41	450	12	54	9	0	0	0,89	1	64257	57259	12036	69295	19
Mirna	77000	1920	63	73	4112	4	21780	23	174,2	150	16	450	7	600	4	2912	1,2	0,86	1	25788	22255	11444	33699	-56
Trebnje	110000	1800	115	115	511	10	59119	15	337,8	150	63	361	0	0	0	0	0	1,00	1	64186	64186	9450	73636	-33
Trebnje	175000	1970	137	210	1161	10	124270	10	265,4	150	63	450	22	561	0	0	0	0,65	0,95	126924	82803	19350	102153	-42
Trebnje	125000	1959	103	164	623	10	100140	14	265,4	150	63	450	22	23	15	0	0	0,63	0,95	103856	65227	19695	84922	-32
Prapreče	32500	1850	60	123	205	6	29220	23	233,8	150	26	55	0	0	0	0	0	0,49	0,9	34596	16876	3900	20776	-36
Veliki Gaber	182000	1980	136	249	599	6	89852	49	189,9	150	26	449	0	0	0	0	0	0,55	0,9	99159	54159	3900	58059	-68
Zagorica	73850	1990	120	150	537	6	81086	0	350,6	150	26	387	0	0	0	0	0	0,80	1	81086	64869	3900	68769	-7
Knežja vas	93000	1988	37	67	2857	4	28859	17	337,6	150	16	450	7	600	4	1657	1,2	0,55	0,9	34598	19106	9938	29045	-69

**Preglednica 30:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Ivančna Gorica

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>0</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>0</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>3</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>3</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Frp	Frp	Vds <sub>0</sub> (€)	Vds (€)	Vrednost zemljišča (€)	Vrednost (€)	Razlika v %
Temenica	150000	2006	74	151	322	8	125040	1	553,61	150	41	172	12	0	0	0	0	0,49	0,9	125594	113034	8214	121248	-19
Temenica	181500	2001	49	82	608	8	57270	32	687,24	150	41	450	12	8	9	0	0	0,60	0,95	79262	75299	11622	86921	-52
Temenica	37000	1995	29	78	991	8	56316	28	649,06	150	41	450	12	391	9	0	0	0,37	0,8	74490	59592	15069	74661	102
Šentvid	140000	1990	314	354	510	11	210335	54	298,54	150	78	360	28	0	0	0	0	0,89	1	226456	226456	21780	248236	77
Stična	65000	1870	54	54	182	8	20045	4	362,71	150	41	32	12	0	0	0	0	1,00	1	21496	21496	6534	28030	-57
Dobrava	55000	1990	79	79	275	8	80178	29	534,52	150	41	125	12	0	0	0	0	1,00	1	95679	95679	7650	103329	88
Dobrava	150000	1979	77	94	1073	8	44862	44	534,52	150	41	450	12	473	9	0	0	0,82	1	68381	68381	15807	84188	-44
Kriška vas	89900	2010	136	166	288	9	142264	16	629,88	150	51	138	15	0	0	0	0	0,82	1	152342	152342	9720	162062	80
Draga	90000	1990	63	74	767	11	74635	24	814,2	150	78	450	28	167	18	0	0	0,85	1	94176	94176	27306	121482	35
Podboršt	109000	1980	62	143	1353	11	120773	18	597,08	150	78	450	28	600	18	153	3,5	0,43	0,9	131520	118368	35636	154004	41
Muljava	127500	1936	84	91	2280	9	27150	41	434,4	150	51	450	15	600	12	1080	2,8	0,92	1	44960	44960	24624	69584	-45
Muljava	130000	2009	181	203	591	9	173760	3	390,96	150	51	441	15	0	0	0	0	0,89	1	174933	174933	14265	189198	46
Muljava	125000	2009	181	203	263	9	173760	3	390,96	150	51	113	15	0	0	0	0	0,89	1	174933	174933	9345	184278	47





### 5.2.5 Eno in dvostanovanjske stavbe v občini Grosuplje

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Grosuplje vključujejo 19 prodanih stanovanjskih stavb v letu 2010. Po ena stanovanjska stavba je bila prodana v katastrskih občinah Sela, Šmarje, Mali Vrh, Velike Lipljene in Stranska vas. V KO Polica so bile prodane tri stanovanjske stavbe in največ, sedem v KO Grosuplje - naselje.

Izračunane vrednosti vseh stanovanjskih stavb so prikazane v preglednici številka 32.

**Preglednica 31:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za stanovanjske stavbe v občini Grosuplje

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Polica	-26 %
Grosuplje - naselje	29 %
Slivnica	-15 %

V KO Grosuplje - naselje so bile izračunane vrednosti stanovanjskih stavb za 29 % višje od njihovih prodajnih cen. Višje so bile tudi v katastrskih občinah Stranska vas za 64 % in Mali vrh za 23 %, vendar smo imeli pri slednji KO na voljo samo eno stanovanjsko stavbo. V ostalih katastrskih občinah pa so bile izračunane vrednosti nižje, glede na njihovo prodajno ceno, in sicer v KO Polica za 26 %, v KO Slivnica pa za 15 %. Tudi v KO Sela je bila izračunana vrednost nižja za 61 %, v KO Šmarje za 15 % nižja, v KO Luče za 35 % nižja in KO Velike Lipljene za 21 % nižja od prodajne cene stanovanjske stavbe. Pri slednjih smo imeli na voljo samo en podatek.

### **5.2.6 Ena in dvostanovanjske stavbe v občini Dobropolje**

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Dobropolje vključujejo dve prodani stanovanjski stavbi v letu 2010, in sicer ena v KO Potiskavec ter ena v KO Zdenska vas, zato tudi ne moremo govoriti o povprečju razlike med izračunano vrednostjo in prodajno ceno.

Izračunane vrednosti obeh stanovanjskih stavb so prikazane v preglednici številka 33.

V KO Zdenska vas je bila izračunana vrednost previsoka za kar 130 %, v KO Potiskavec pa za 21 % nižja od prodajne cene.

**Preglednica 32:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Grosuplje

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>0</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>0</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>3</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>3</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Frp	Frp	Vds <sub>0</sub> (€)	Vds (€)	Vrednost zemljišča (€)	Vrednost (€)	Razlika v %
Polica	125000	2010	110	132	83	10	133922	7	675,64	83	63	0	0	0	0	0	0	0,83	1	138651	138651	5229	143880	15
Polica	650000	2000	159	258	2601	10	194247	8	410,21	150	63	450	22	600	15	1401	3,2	0,62	0,95	197529	187652	32833	220485	-66
Polica	230000	2010	113	171	380	10	150813	21	506,73	150	63	230	22	0	0	0	0	0,66	0,95	161454	153382	14510	167892	-27
Grosuplje - naselje	332500	1980	100	155	575	14	189400	5	492,44	150	145	425	53	0	0	0	0	0,65	0,95	191862	182269	44275	226544	-32
Grosuplje - naselje	54173	1906	99	99	665	14	58714	49	681,84	150	145	450	53	65	34	0	0	1,00	1	92124	92124	47810	139934	158
Grosuplje - naselje	182000	1984	94	122	517	14	145838	22	909,12	150	145	367	53	0	0	0	0	0,77	0,95	165839	157547	41201	198748	9
Grosuplje - naselje	236000	1983	170	240	1388	14	214022	40	454,56	150	145	450	53	600	34	188	5,8	0,71	0,95	232204	220594	67090	287685	22
Grosuplje - naselje	200000	1967	109	224	830	14	195082	24	414,68	150	145	450	53	230	34	0	0	0,49	0,9	205034	184531	53420	237951	19
Grosuplje - naselje	275000	1986	156	188	349	14	206446	38	643,96	150	145	199	53	0	0	0	0	0,83	1	230916	230916	32297	263213	-4
Grosuplje - naselje	243500	1995	200	238	576	14	257584	38	643,96	150	145	426	53	0	0	0	0	0,84	1	282054	282054	44328	326382	34
Stranska vas	190000	2007	183	193	508	14	236750	43	795,48	150	145	358	53	0	0	0	0	0,95	1	270956	270956	40724	311680	64
Sela	150000	1850	49	82	1684	9	22806	32	412,68	150	51	450	15	600	12	484	2,8	0,60	0,95	36012	34211	22955	57166	-62
Šmarje	250000	1976	93	209	614	13	191535	9	406,8	150	118	450	44	14	27	0	0	0,44	0,9	195196	175677	37878	213555	-15
Mali vrh	195000	2009	115	156	534	13	211875	6	711,9	150	118	384	44	0	0	0	0	0,74	0,95	216146	205339	34596	239935	23
Slivnica	148000	2009	109	170	269	10	150813	20	506,73	150	63	119	22	0	0	0	0	0,64	0,95	160948	152900	12068	164968	12
Slivnica	220000	2009	109	170	311	10	150813	20	506,73	150	63	161	22	0	0	0	0	0,64	0,95	160948	152900	12992	165892	-25
Slivnica	150000	1929	63	153	2944	10	74803	3	193,04	150	63	450	22	600	15	1744	3,2	0,41	0,9	75382	67844	33930,8	101775	-32
Luče	76930	1930	43	48	2037	9	0	48	543	150	51	450	15	600	12	837	2,85	0,90	1	26064	26064	23986	50049	-35
Velike Lipljene	55000	1974	20	28	1113	9	0	28	868,8	150	51	450	15	513	12	0	0	0,71	0,95	24326	23110	20556	43666	-21

**Preglednica 33:** Izračun poenostavljene vrednosti za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Dobropolje

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Leto izgradnje	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTosnove (€)	Pdm <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	VTdm <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>0</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>0</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>3</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>3</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Frp	Frp	Vds <sub>0</sub> (€)	Vds (€)	Vrednost zemljišča (€)	Vrednost (€)	Razlika v %
Zdenska vas	69000	2008	80	120	269	6	71589	20	496,52	150	26	119	9	0	0	0	0	0,7	0,95	81519	77443	4971	158963	130
Potiskavec	65000	1946	50	90	2154	4	16880	40	239,58	150	16	450	7	600	4	954	1,2	0,6	0,95	26463	25140	9095	51603	-21



### 5.3 Izračun vrednosti za zemljišča za gradnjo stavb po poenostavljenem modelu

Predstavljen je primer izračuna vrednosti zemljišča za gradnjo stavb po poenostavljenem modelu v katastrski občini Podbukovje, ki spada v občino Ivančna Gorica, z velikostjo 3589 m<sup>2</sup>. Njegova prodajna cena je znašala 125.000 evrov.

Na podlagi katastrske občine zemljišča smo določili, da zemljišče spada v 8. vrednostno raven. V spodnji preglednici smo nato odčitali vrednosti zemljišča na podlagi velikosti zemljišča.

**Preglednica 34:** Vrednost zemljišča v vrednostni ravni 8

Številka vrednostne ravni	Tipična nepremičnina (EUR)	Zemljišče	
		Z <sub>1</sub> EUR/m <sup>2</sup>	Z <sub>2</sub> EUR/m <sup>2</sup>
8	24.600	41	34

Iz preglednice smo razbrali naslednje podatke:

$$VT_{Z_1} = 41 \text{ EUR/m}^2$$

$$P_{Z_1} = 2400 \text{ m}^2$$

$$VT_{Z_2} = 34 \text{ EUR/m}^2$$

$$P_{Z_2} = 1189 \text{ m}^2$$

Pri čemer je:

VT<sub>Z<sub>1</sub></sub>...vrednost zemljišča prvega intervala

P<sub>Z<sub>1</sub></sub>...površina zemljišča prvega intervala (zemljišče do 2400 m<sup>2</sup>)

VT<sub>Z<sub>2</sub></sub>...vrednost zemljišča drugega intervala

P<sub>Z<sub>2</sub></sub>...površina drugega intervala (zemljišče večje od 2400 m<sup>2</sup>)

Nato smo vrednost zemljišča izračunali po naslednji enačbi:

$$V_Z = (VT_{Z_1} * P_{Z_1} + VT_{Z_2} * P_{Z_2}),$$

kjer V<sub>Z</sub> predstavlja vrednost zemljišča.

Vrednost zemljišča znaša 138.826 evrov, kar je za 11 % višje kot znaša njegova prodajna cena.

Pri izračunih nismo upoštevali faktorja namenske rabe in faktorja za oddaljenosti od linijskih objektov, ker teh podatkov nismo imeli. Faktor namenske rabe pri zemljiščih na območju stanovanj je po tabeli iz četrtega poglavja 1, kar pa ne poveča, niti ne zmanjša vrednosti zemljišča, torej ta podatek ni potreben. Faktor za oddaljenosti od linijskih objektov po tabeli iz četrtega poglavja se giblje od 0,85 do 0,90, kar pa tudi bistveno ne zmanjša vrednosti zemljišča.

Iz tega sledi, da sta pomembna faktorja za ocenitev vrednosti zemljišča za gradnjo stavb lokacija in njegova površina.

V nadaljevanju so predstavljeni izračuni za zemljišča za gradnjo stavb v občinah Litija, Šmartno pri Litji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobropolje. Ugotovili smo razliko med izračunano vrednostjo po poenostavljenem modelu in prodajno ceno zemljišča.

### 5.3.1 Zemljišča za gradnjo stavb v občini Litija

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Litija vključujejo 13 prodanih zemljišč za gradnjo stavb v letu 2010, od tega po samo eno zemljišče v KO Dole pri Litiji, KO Konjšica in KO Litija. Po dva zemljišča za gradnjo stavb sta bila prodana v KO Konj in KO Vače. Največ, po tri zemljišča za gradnjo stavb so bila prodana v KO Hotič in KO Kresnice.

**Preglednica 35:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Litija

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vrednostna raven	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	Vrednost zemljišča (€)	Razlika v %
Dole pri Litiji	10500	791	5	21	791	16611	58
Hotič	50000	730	9	51	730	37230	-26
Hotič	98000	710	9	51	710	36210	-63

Hotič	48000	600	9	51	600	30600	-36
Konj	40000	1075	8	41	1075	44075	10
Konj	42630	1218	8	41	1218	49938	17
Konjšica	3000	556	5	21	556	11676	289
Kresnice	60000	663	8	41	663	27183	-55
Kresnice	22000	618	8	41	618	25338	15
Kresnice	80000	1804	8	41	1804	73964	-8
Litija	70000	533	9	51	533	27183	-61
Vače	70000	1407	7	33	1407	46431	-34
Vače	15000	432	7	33	432	14256	-5

**Preglednica 36:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za zemljišča za gradnjo stavb v občini Litija

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Hotič	-42 %
Konj	14 %
Kresnice	16 %
Vače	-19 %

V povprečju so bile izračunane vrednosti zemljišč za gradnjo stavb višje od prodajnih cen v KO Kresnice za 16 % in v KO Konjšica za kar 289 % ter zemljišče v KO Dole pri Litiji za 58 %. Zadnji dve katastrski občini se nahajata v hribovitih predelih. V ostalih katastrskih občinah pa so bile izračunane vrednosti zemljišč v povprečju nižje od prodajnih cen, in sicer v KO Hotič za 42 %, v KO Vače za 19 % in eno zemljišče v KO Litija za kar 61 % nižje.

### 5.3.2 Zemljišča za gradnjo stavb v občini Šmartno pri Litiji

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Šmartno pri Litiji vključujejo devet prodanih zemljišč za gradnjo stavb v letu 2010, in sicer v KO Liberga in KO Poljane po dva zemljišča ter pet zemljišč v KO Šmartno.



**Preglednica 37:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Šmartno pri Litiji

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vrednostna raven	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	Vrednost zemljišča (€)	Razlika v %
Liberga	30000	1142	5	21	1142	23982	-20
Liberga	45000	1498	5	21	1498	31458	-30
Šmartno	35000	1172	8	41	1172	48052	37
Šmartno	30000	643	8	41	643	26363	-12
Šmartno	10000	633	5	21	633	13293	33
Šmartno	121134	1553	8	41	1553	63673	-47
Šmartno	11820	1722	5	21	1722	36162	206
Poljane	20000	425	8	41	425	17425	-13
Poljane	31255	893	8	41	893	36613	17

**Preglednica 38:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za zemljišča za gradnjo stavb v občini Šmartno pri Litiji

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Liberga	-25 %
Šmartno	3 %
Poljane	2 %

V povprečju so bile izračunane vrednosti zemljišč za gradnjo stavb v KO Šmartno višje za 3 % od prodajnih cen, kjer pa nismo vključili zemljišča, čigar izračunana vrednost je bila višja za kar 206 %. V KO Poljane je bila v povprečju izračunana vrednost previsoka za 2 %, v KO Liberga pa za 25 % prenizka.

### 5.3.3 Zemljišča za gradnjo stavb v občini Trebnje

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Trebnje vključujejo osem prodanih zemljišč za gradnjo stavb v letu 2010. Največ, dva zemljišča za gradnjo stavb sta bila prodana v KO Štefan, v ostalih katastrskih občinah (Dobrníč, Knežja vas, Korita, Ševnica, Veliki Gaber, Zagorica) pa samo po eno zemljišče za gradnjo stavb.

**Preglednica 39:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Trebnje

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	Vrednost zemljišča (€)	Razlika v %
Dobrnič	22000	835	6	26,35	835	/	/	22002	0
Knežja vas	36000	765	6	26,5	765	/	/	20273	-44
Korita	25000	3544	3	13	2400	11	1144	43784	75
Ševnica	5000	323	5	21	323	/	/	6783	36
Štefan	1471	67	6	26,5	67	/	/	1776	21
Štefan	15928	724	6	26,5	724	/	/	19186	21
Veliki Gaber	45000	582	8	41	582	/	/	23862	-47
Zagorica	35000	874	9	51	874	/	/	44574	27

**Preglednica 40:** Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno za zemljišča za gradnjo stavb v občini Trebnje

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Štefan	21 %

Zaradi premalo podatkov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb v občini Trebnje, razen v KO Štefan, tukaj ne moremo govoriti o povprečju. Najbolje je bilo po poenostavljenem modelu ocenjeno zemljišče v KO Dobrnič, kjer sta prodajna cena in izračunana vrednost enaki. Izračunana vrednost je bila nižja od prodajne cene zemljišča v KO Knežja vas za 44 % in v KO Veliki Gaber za 47 %. Obe katastrski občini ležita blizu avtoceste, kar pa bistveno zviša ceno zemljišča. V vseh ostalih katastrskih občinah so bile izračunane vrednosti višje od prodajnih cen, in sicer v KO Korita za 75 %, v KO Ševnica za 36 %, KO Zagorica za 27 % ter v KO Štefan v povprečju za 21 % višja.

### 5.3.4 Zemljišča za gradnjo stavb v občini Ivančna Gorica

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Ivančna Gorica vključujejo 19 prodanih zemljišč za gradnjo stavb v letu 2010. Samo eno je bilo prodano v KO Višnje, po dva v katastrskih občinah Podbukovje in Vrhe, največ, po štiri zemljišča za gradnjo stavb pa

so bila prodana v KO Kriška vas, KO Šentvid in v KO Temenica.

**Preglednica 41:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Ivančna Gorica

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	Vrednost zemljišča (€)	Razlika v %
Kriška vas	57000	936	9	51	936	/	/	47736	-16
Kriška vas	40000	1070	9	51	1070	/	/	54570	36
Kriška vas	25000	552	9	51	552	/	/	28152	13
Kriška vas	95116	1214	9	51	1214	/	/	61914	-35
Podbukovje	11640	244	8	41	244	/	/	10004	-14
Podbukovje	125000	3589	8	41	2400	34	1189	138826	11
Šentvid	46425	619	10	63	619	/	/	38997	-16
Šentvid	87091	799	10	63	799	/	/	50337	-42
Šentvid	60480	640	10	63	640	/	/	40320	-33
Šentvid	65000	1233	10	63	1233	/	/	77679	20
Temenica	35000	514	4	16,5	514	/	/	8481	-76
Temenica	8060	806	4	16,5	806	/	/	13299	65
Temenica	58000	1798	4	16,5	1798	/	/	29667	-49
Temenica	4502	599	4	16,5	599	/	/	9884	120
Višnje	10000	2122	3	13	2122	/	/	27586	176
Vrhe	8800	1099	9	51	1099	/	/	56049	537
Vrhe	25000	409	9	51	409	/	/	20859	-17

**Preglednica 42:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za zemljišča za gradnjo stavb v občini Ivančna Gorica

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Kriška vas	-0,5 %
Podbukovje	-1 %
Šentvid	-18 %
Temenica	15 %

S povprečnimi izračunanimi vrednostmi zemljišča za gradnjo stavb v občini Ivančna Gorica smo lahko zadovoljni, saj se od prodajnih cen razlikujejo zelo malo. Večja odstopanja so samo v KO Višnje in KO Vrhe, kjer pa tega ne moremo potrditi, ker imamo na voljo samo po en oz. dva primera. Za 15 % višja je bila v povprečju izračunana vrednost zemljišč v KO Temenica. Zelo malo so bile izračunane vrednosti nižje v katastrskih občinah Kriška vas (0,5 %), Podbukovje (1 %) in Šentvid (18 %).

### 5.3.5 Zemljišča za gradnjo stavb v občini Grosuplje

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Grosuplje vključujejo 15 prodanih zemljišč za gradnjo stavb v letu 2010. Samo po eno je bilo prodano v katastrskih občinah Grosuplje, Ponova vas, Račna, Sela, Slivnica. Stara vas in Stranska vas, po dva zemljišča v KO Vino in največ, trije v KO Šmarje in KO Polica.

**Preglednica 43:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Grosuplje

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vr. raven	VTz <sub>1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	VTz <sub>2</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>2</sub> (m <sup>2</sup> )	Vrednost zemljišča (€)	Razlika v %
Grosuplje	8649	843	11	78	843	/	/	65754	660
Polica	50000	738	11	78	738	/	/	57564	15
Polica	60000	1165	9	51	1165	/	/	59415	-1
Polica	36000	681	9	51	681	/	/	34731	-4
Ponova vas	70000	1021	15	178	1021	/	/	181738	160
Račna	40720	1018	9	51	1018	/	/	51918	28
Sela	99500	743	13	118	743	/	/	87674	-12
Slivnica	26000	441	9	51	441	/	/	22491	-13
Stara vas	40000	579	9	51	579	/	/	29529	-26
Stranska vas	36968	4621	9	51	2400	44	2221	220124	495
Šmarje	133700	955	13	118	955	/	/	112690	-16
Šmarje	75270	579	13	118	579	/	/	68322	-9
Šmarje	3857	761	9	51	761	/	/	38811	906
Vino	68000	1111	12	96	1111	/	/	106656	57
Vino	63000	748	12	96	748	/	/	71808	14

**Preglednica 44:** Povprečje razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno po katastrskih občinah za zemljišča za gradnjo stavb v občini Grosuplje

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Polica	4 %
Šmarje	-12 %
Vino	35 %

V štirih primerih zemljišč v občini Grosuplje prihaja do zelo velikih razlik med izračunano vrednostjo in prodajno ceno. Največja razlika se kaže v KO Šmarje, kjer je zemljišče precenjeno za kar 906 %, nato zemljišče v KO Grosuplje, ki je precenjeno za kar 660 %, potem v KO Stranska vas s precenjeno vrednostjo za 495 % ter še zemljišče v KO Ponova vas za 160 %. Izračunane vrednosti zemljišč so bile višje tudi v KO Vino (35 %), KO Račna (28 %) in KO Polica (15 %), nižje pa so bile v KO Stara vas za 26 %, Slivnica za 13 %, Sela in Šmarje za 12 % .

### 5.3.6 Zemljišča za gradnjo stavb v občini Dobropolje

Za analizo smo uporabili podatke, ki na območju občine Dobropolje vključujejo pet prodanih zemljišč za gradnjo stavb v letu 2010, od tega eno v KO Potiskavec in štiri v KO Cesta.

**Preglednica 45:** Izračun vrednosti po poenostavljenem modelu za zemljišča za gradnjo stavb v občini Dobropolje

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Zemljišče (m <sup>2</sup> )	Vrednostna raven	VT <sub>Z1</sub> (€/m <sup>2</sup> )	Pz <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	Vrednost zemljišča (€)	Razlika v %
Cesta	26000	798	7	33	798	26334	1
Cesta	14000	718	7	33	718	23694	69
Cesta	40000	1040	7	33	1040	34320	-14
Cesta	35000	901	7	33	901	29733	-15
Potiskavec	10000	503	4	16,5	503	8299,5	-17

**Preglednica 46:** Povprečna razlika med izračunano vrednostjo in prodajno ceno za zemljišča za gradnjo stavb v občini Dobropolje

Ime katastrske občine	Povprečna razlika
Cesta	10 %

V povprečju so bile izračunane vrednosti zemljišč za gradnjo stavb v KO Cesta za 10 % višje od njihovih prodajnih. V KO Potiskavec pa smo imeli na voljo samo eno zemljišče, kjer je bila izračunana vrednost za 17 % nižja od prodajne cene.

#### 5.4 Povprečna odstopanja izračunanih vrednosti od prodajnih cen nepremičnin

V preglednici so prikazana povprečna odstopanja izračunanih vrednosti po poenostavljenem modelu od prodajnih cen nepremičnin. Upoštewane so samo tiste katastrske občine, ki imajo vsaj dve prodaji.

**Preglednica 47:** Prikaz povprečnih razlik med izračunano vrednostjo po poenostavljenem modelu in prodajno ceno za stanovanja, eno in dvostanovanjske stavbe ter zemljišča za gradnjo stavb po katastrskih občinah

Občina	Katastrska občina	Stanovanja (razlika v %)	Eno in dvostanovanjske stavbe (razlika v %)	Zemljišča za gradnjo stavb (razlika v %)
Litija	Hotič	12	15	-42
Litija	Kresniški Vrh	/	-29	/
Litija	Konj	/	/	14
Litija	Kresnice	/	/	16
Litija	Litija	14	19	/
Litija	Vače	/	/	-19
Šmartno pri Litiji	Liberga	/	-5	-25
Šmartno pri Litiji	Poljane	/	/	2
Šmartno pri Litiji	Šmartno	14	/	3
Trebnje	Mirna	/	-18	/
Trebnje	Štefan	/	/	21
Trebnje	Trebnje	12	-36	/
Ivančna Gorica	Dobrava	/	22	7
Ivančna Gorica	Gorenja vas	0,4	/	/

Ivančna Gorica	Kriška vas	/	/	-0,5
Ivančna Gorica	Muljava	/	16	/
Ivančna Gorica	Podbukovje	/	/	-1
Ivančna Gorica	Radohova vas	4	/	/
Ivančna Gorica	Šentvid	/	/	-18
Ivančna Gorica	Temenica	/	10	14
Grosuplje	Grosuplje - naselje	-5	29	/
Grosuplje	Polica	/	-29	4
Grosuplje	Slivnica	/	-15	/
Grosuplje	Stranska vas	-14	/	/
Grosuplje	Šmarje	/	/	-12
Grosuplje	Vino	/	/	35
Dobrepolje	Cesta	/	/	10

Na celotnem območju obravnave se razlike med izračunano vrednostjo po poenostavljenem modelu in prodajnimi cenami stanovanj gibljejo od -14 % do 14 %, pri čemer predznak minus pomeni, da je izračunana vrednost za določen odstotek nižja od prodajne cene. Povprečna razlika izračunane vrednosti od prodajnih cen pa se pri eno in dvostanovanjskih stavbah giblje od -36 % do 22 %. Ugotovimo lahko, da so v tem primeru povprečne razlike precej večje in tudi bolj različne med posameznimi KO. Pri teh izračunih bi morali spremeniti tako vrednostne tabele kot vrednostne cone, da bi bile stanovanjske stavbe ustrezneje ocenjene. Pri izračunih nismo upoštevali obnov oken, strehe, fasade in inštalacij, zato je morda prišlo do večjih odstopanj. V primeru, da bi bila stavba v celoti obnovljena, predlagamo, da bi se kot leto izgradnje upoštevalo leto obnove. Pri zemljiščih za gradnjo stavb pa se povprečne razlike gibljejo med -42 % in 35 %, torej so povprečne razlike v tem primeru največje. Zemljišča za gradnjo stavb bi morala biti glede na lokacijo (hriboviti predeli, bližina mest, bližina avtoceste) ustrezneje razvrščena v vrednostne cone. Vrednosti zemljišč se razlikujejo tudi glede na to ali so komunalno opremljena oz. neopremljena, kar pri naših izračunih in izračunih GURS-a ni upoštevano.

## 6 PRIMERJAVA S PILOTSKO RAZISKAVO

Izvedli smo primerjavo s pilotsko raziskavo, ki je potekala v okviru projekta »Posodobitev evidentiranja nepremičnin za namen razvoja sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin«. V letih 2000 – 2004 je bil izpeljan mednarodni projekt Valuation System Development Project (v nadaljevanju model VSDP) po katerem je območje Slovenije razdeljeno na cone, vrednosti nepremičnin pa so predstavljene v tabelah. Spodnja tabela prikazuje vrednosti stanovanj v 10.000 SIT (10.000 SIT ~ 42 EUR), oblikovana s pomočjo enačb, ki so pomnožene še s srednjo vrednostjo površine določenega intervala (Maver, A. 2003):

<b>VREDNOST STANOVANJA</b>					
<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>LETO GRADNJE</b>				
	<b>1930 - 1945</b>	<b>1946 - 1964</b>	<b>1965 - 1980</b>	<b>1981 - 1990</b>	<b>1991 - 2000</b>
	b	b	b	b	b
<b>15-20</b>	370	390	410	420	430
<b>21-30</b>	530	550	580	600	620
<b>31-40</b>	710	750	790	820	840
<b>41-50</b>	870	930	980	1000	1050
<b>51-60</b>	1050	1100	1150	1200	1200
<b>61-70</b>	1200	1250	1300	1350	1400
<b>71-80</b>	1300	1400	1450	1550	1600
<b>81-90</b>	1400	1500	1600	1650	1700
<b>91-100</b>	1500	1600	1700	1800	1850
<b>101-110</b>	1600	1700	1850	1900	1950
<b>111-120</b>	1650	1800	1900	2000	2100
<b>121-130</b>	1700	1850	2000	2100	2150

Projekt VSDP je stanovanja ter eno in dvostanovanjske stavbe razdelil na devet vrednostnih con, medtem ko je GURS stanovanja razdelil na devetnajst vrednostnih con, eno in dvostanovanjske stavbe pa na dvajset.



V diplomski nalogi Andreja Maverja, z naslovom Vrednotenje nepremičnin za potrebe obdavčenja nepremičnin na območju občine Dobrepolje, občine Ivančna Gorica in občine Grosuplje iz leta 2003, so predstavljene razlike med vrednostmi v preglednici tega mednarodnega projekta in prodajnimi cenami nepremičnin v letih 2000, 2001 in 2002. Primerjava je izvedena z izračunom koeficienta H, ki je izračunan po naslednji enačbi (Maver, A. 2003):

$$H = \frac{\text{vrednost neprem. iz mednarodne preglednice}}{\text{prodajna cena neprem.}}$$

Zaželeno je, da je vrednost koeficienta H manjša od 1, oziroma da je vrednost nepremičnine za potrebe obdavčenja nižja od prodajne cene nepremičnine.

Ker podatka o naslovu nepremičnine niso imeli, so morali s pomočjo kriterijev za razvrstitev v vrednostno cono po rezultatih mednarodnega projekta VSDP, sami določiti vrednostno cono na podlagi spodnje preglednice (Maver, A. 2003):

	<b>Sredina intervala (SIT/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Spodnja meja (SIT/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zgornja meja (SIT/m<sup>2</sup>)</b>
<b>CONA 1</b>	340000	315000	356000
<b>CONA 2</b>	290000	265000	315000
<b>CONA 3</b>	240000	215000	265000
<b>CONA 4</b>	190000	165000	215000
<b>CONA 5</b>	150000	135000	165000
<b>CONA 6</b>	120000	105000	135000
<b>CONA 7</b>	95000	85000	105000
<b>CONA 8</b>	75000	65000	85000
<b>CONA 9</b>	55000	45000	65000

Za območje občin Grosuplje in Ivančna Gorica smo naredili primerjavo, koliko odstopajo vrednosti nepremičnin izračunane po poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja, od prodajnih cen nepremičnin in koliko odstopajo vrednosti nepremičnin izračunane po modelu VSDP, od prodajnih cen za isto območje. Primerjavo smo naredili za stanovanja ter eno in dvostanovanjske stavbe v katastrskih občinah, kjer je bilo na voljo dovolj podatkov.

## 6.1 Primerjava vrednosti stanovanj obeh modelov v katastrski občini Grosuplje - naselje

Naredili smo primerjavo izračunanih vrednosti stanovanj po modelu VSPD in poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja nepremičnin v katastrski občini Grosuplje - naselje, kjer smo imeli dovolj podatkov za analizo. Za naše podatke smo izračunali razmerje H, da smo lahko kasneje to primerjali.

**Preglednica 48:** Vzorec obravnavanih stanovanj na območju katastrske občine Grosuplje - naselje z izračunanim razmerjem H

Ime katastrske občine	Prodajna cena (€)	Izračunana vrednost po poenostavljenem modelu (€)	H
Grosuplje - naselje	140000	108589	0,776
Grosuplje - naselje	125000	97016	0,776
Grosuplje - naselje	127000	101802	0,802
Grosuplje - naselje	110000	95730	0,870
Grosuplje - naselje	117500	102374	0,871
Grosuplje - naselje	102000	90586	0,888
Grosuplje - naselje	95000	84478	0,889
Grosuplje - naselje	68000	62778	0,923
Grosuplje - naselje	120000	111982	0,933
Grosuplje - naselje	120000	112268	0,936
Grosuplje - naselje	112000	107803	0,963
Grosuplje - naselje	79000	80459	1,018
Grosuplje - naselje	92500	94444	1,021
Grosuplje - naselje	90000	97016	1,078
Grosuplje - naselje	55000	65725	1,195
Grosuplje - naselje	50000	64351	1,287

**Preglednica 49:** Primerjava razmerja H med modelom VSDP in poenostavljenim modelom množičnega vrednotenja

<b>Velikost razmerja H</b>	<b>Model VSDP</b>	<b>Poenostavljen model množičnega vrednotenja</b>
<b>H manjši od 0,781</b>	25 %	13 %
<b>H manjši od 0,880</b>	50 %	31 %
<b>H manjši od 0,975</b>	75 %	69 %
<b>H večji od 0,975</b>	25 %	31 %
<b>H večji od 1,1</b>	14 %	13 %

V diplomski nalogi A. Maverja so izračunali kvartile (v %) in glede na njih postavili intervale velikosti razmerja H. Mi smo glede na te postavljene intervale, iz naših izračunanih razmerij H izračunali odstotke. Čimveč rezultatov mora imeti razmerje  $H < 1$  in čim manj  $H \geq 1$ , da bo vrednost nepremičnine za potrebe obdavčenja ustrezna. V diplomski nalogi A. Maverja pa je postavljen interval  $H > 1,1$ , kjer lahko pričakujemo pritožbe.

Pri primerjavi smo ugotovili, da ima po modelu VSDP 25 % obravnavanega vzorca razmerje H manjše od 0,781, po poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja pa 13 %. Po modelu VSDP ima 50 % obravnavanega vzorca razmerja H manjše od 0,880, po poenostavljenem modelu pa 31 %. Do te točke lahko razberemo, da prihaja do določenih odstopanj različnih modelov.

Iz preglednice je razvidno tudi, da ima po modelu VSDP 75 % obravnavanega vzorca razmerje H manjše od 0,975, po poenostavljenem modelu pa 69 %. Razmerje H pa je večje od 0,975 v 25% obravnavanega vzorca pri modelu VSDP, in v 31 % obravnavanega vzorca po poenostavljenem modelu. Ugotovimo lahko, da tukaj ne prihaja do večjih odstopanj.

Razmerje H je večje od 1,1 v 14 % po modelu VSDP oziroma v 13 % po poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja. Tudi tukaj so odstopanja zelo majhna. V toliko primerih kot je razmerje H večje od 1,1 lahko pričakujemo pritožbe na vrednotenje, torej v 14 % oz. 13 %. Pri obeh modelih torej odstotek pričakovanih pritožb ni zelo velik, kar nam pove, da bi bili s tega vidika obe metodi primerni za vrednotenje stanovanj v KO Grosuplje - naselje.

## 6.2 Primerjava vrednosti eno in dvostanovanjskih stavb obeh modelov v občini Grosuplje

Naredili smo primerjavo izračunanih vrednosti po obeh modelih za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Grosuplje za katastrske občine, kjer smo imeli skupne podatke. Za celotno občino Grosuplje znaša razmerje H po modelu VSDP 1,92, po poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja pa 1,02, kar pomeni, da je naš poenostavljen model bolj primeren za ocenitev eno in dvostanovanjskih stavb v občini Grosuplje, kot pa model VSDP. Vendar pa moramo poudariti, da se razmerje H nanaša na različne katastrske občine v občini, tako da tega ne moremo potrditi z gotovostjo.

**Preglednica 50:** Primerjava razmerja H med modelom VSDP in poenostavljenim modelom množičnega vrednotenja

Ime katastrske občine	Povprečna vrednost po modelu VSDP (H)	Povprečna vrednost po poenostavljenem modelu (H)
Slivnica	0,87	0,85
Šmarje	1,32	0,85
Polica	0,88	0,74
Mali Vrh	1,28	1,23
Luče	0,94	0,65
Grosuplje – naselje	3,37	1,29

Iz preglednice lahko razberemo, da imajo po modelu VSDP tri katastrske občine v občini Grosuplje razmerje H manjše od 1, in sicer KO Slivnica, KO Polica in KO Luče. Po poenostavljenem modelu pa imajo H manjši od 1 štiri katastrske občine, in sicer KO Slivnica, KO Šmarje, KO Polica in KO Luče. Po modelu VSDP pa imajo torej tri katastrske občine H večji od 1, in sicer KO Šmarje, KO Mali Vrh in KO Grosuplje - naselje, slednja katastrska občina tudi daleč najbolj presega zaželeno razmerje H, njegova vrednost je namreč 3,37. Po poenostavljenem modelu imata razmerje H večje od 1 dve katastrski občini, in sicer KO Mali Vrh in KO Grosuplje - naselje. Obe katastrski občini tudi v manjši meri presegata število 1 pri razmerju H po poenostavljenem modelu, kot po modelu VSDP. Glede na rezultate ugotovimo, da se je v občini Grosuplje za bolj uspešno izkazal naš poenostavljen model, kot pa model

VSDP, saj ima manj katastrskih občin razmerje H večje oz. enako 1.

### 6.3 Primerjava vrednosti eno in dvostanovanjskih stavb obeh modelov v občini Ivančna Gorica

Naredili smo tudi primerjavo izračunanih vrednosti po obeh modelih za eno in dvostanovanjske stavbe v občini Ivančna Gorica za katastrske občine, kjer smo imeli skupne podatke. Povprečna vrednost razmerja H v celotni občini Ivančna Gorica po modelu VSDP znaša 1,09, po poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja pa 1,17, kar pomeni, da so vrednosti eno in dvostanovanjskih stavb v občini Ivančna Gorica boljše ocenjene po modelu VSDP.

**Preglednica 51:** Primerjava razmerja H med modelom VSDP in poenostavljenim modelom množičnega vrednotenja v občini Ivančna Gorica

Ime katastrske občine	Povprečna vrednost po modelu VSDP (H)	Povprečna vrednost po poenostavljenem modelu (H)
Temenica	1,10	1,10
Šentvid	0,98	1,77
Stična	1,07	0,43
Dobrava	0,77	1,22

Iz preglednice lahko razberemo, da imata po modelu VSDP dve katastrski občini v občini Ivančna Gorica razmerje H večje od 1, in sicer KO Temenica in KO Stična, dve pa razmerje H manjše od 1, in sicer KO Šentvid in KO Dobrava. Po poenostavljenem modelu pa imajo tri katastrske občine razmerje H večje od 1, in sicer KO Temenica, KO Šentvid in KO Dobrava, ena pa ima razmerje manjše od 1, in sicer KO Stična. V tem primeru se je poenostavljen model množičnega vrednotenja torej izkazal za slabši model od modela VSDP, saj več katastrskih občin presega razmerje  $H \geq 1$ .

## 7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi smo oblikovali poenostavljene modele za izračun vrednosti stanovanj, eno in dvostanovanjskih stavb ter zemljišč za gradnjo stavb. Pri izračunih vrednosti stanovanj ter eno in dvostanovanjskih stavbah nismo upoštevali faktorja lastnosti stavbe, ki vključuje lastnosti, kot so: osnovna dejanska raba nepremičnine, ogrevanje, funkcionalni prostori, lega v stavbi, prisotnost terase, balkona, lože in dvigala ter priključki in inštalacije, saj skupaj tvorijo faktor 1, kar pa ne zmanjša, niti ne poveča vrednosti nepremičnine. Prav tako pri obeh izračunih nismo upoštevali faktorja za oddaljenosti od linijskih objektov, ki tudi zelo malo vpliva na vrednost, zato ga lahko zanemarimo. Bistveni faktorji pri ocenitvi stanovanj ter eno in dvostanovanjskih stavb so torej lokacija, ki je najpomembnejša, leto izgradnje in površina. Pri eno in dvostanovanjskih stavbah na vrednost pomembno vpliva tudi zemljišče. Pri izračunu vrednosti zemljišča za gradnjo stavb nismo upoštevali faktorja namenske rabe, ker je enak in faktorja za oddaljenost od linijskih objektov, ki zelo malo vpliva na vrednost zemljišča. Zato sta pomembna faktorja za ocenitev zemljišča za gradnjo stavb lokacija in njegova površina.

Na podlagi analize in opravljenih postopkov izračuna vrednosti nepremičnin za obravnavane primere lahko potrdimo našo hipotezo in trdimo, da je število faktorjev, ki vpliva na vrednost nepremičnin pri množičnem vrednotenju, katere je uporabil GURS za namene obdavčenja preveliko in za množično ocenitev vrednosti nepremičnin zadostuje manjše število faktorjev.

Podrobnejši rezultati analize so:

Na celotnem območju obravnave se izračunane vrednosti stanovanj po poenostavljenem modelu od prodajnih cen razlikujejo od -14 % do 14 %. Pri stanovanjih v dveh sosednjih katastrskih občinah, Litiji in Šmartnem so izračunane vrednosti v povprečju previsoke za 14 %, v katastrskih občinah Hotič in Trebnje pa za 12 % previsoke. Predlagamo, da se stanovanja v občinah Litija, Šmartno pri Litiji in Trebnje uvrstijo za eno nižjo vrednostno cono. V občini Grosuplje so bile izračunane vrednosti stanovanj nižje glede na njihovo prodajno vrednost na trgu, in sicer v KO Grosuplje za 5 %, v KO Stranska vas pa za 14 %. V povprečju so bile po poenostavljenem modelu množičnega vrednotenja najboljše izračunane

vrednosti stanovanj v občini Ivančna Gorica, in sicer v KO Gorenja vas za 0,4 % nižje ter v KO Radohova vas za 4 % višje.

Odstopanje izračunanih vrednosti se po poenostavljenem modelu od prodajnih cen pri eno in dvostanovanjskih stavbah giblje od -36 % do 22 %. Ugotovimo lahko, da so v tem primeru povprečne razlike precej večje in tudi bolj različne med posameznimi KO. Izračunane vrednosti so bile višje od prodajnih cen stanovanjskih stavb v KO Hotič za 15 % in KO Litija za 19 %, nižje pa so bile v KO Liberga za 5 % in v KO Kresnice za 25 %. V vseh katastrskih občinah v občini Trebnje so bile izračunane vrednosti stanovanjskih stavb nižje od njihovih prodajnih cen, zato bi jih morali razvrstiti v višjo vrednostno cono. V občini Ivančna Gorica so bile v povprečju vse izračunane vrednosti, z izjemo v KO Stična, po poenostavljenem modelu previsoke, in sicer med 10 % in 16 %. Povprečne izračunane vrednosti v občini Grosuplje se gibljejo med -29 % in 29 %. Za občino Dobrepolje smo imeli na voljo le dva podatka, vrednost stavbe v KO Zdenska vas je bila previsoka za kar 130 %, v KO Potiskavec pa prenizka za 21 %. Zaradi tako različnih odstopanj med posameznimi katastrskimi občinami bi morali pri teh izračunih spremeniti tako vrednostne tabele kot vrednostne cone, da bi bile izračunane vrednosti stanovanjskih stavb ustrezne. Pri izračunih vrednosti stanovanjskih stavb in stanovanj nismo upoštevali obnov oken, strehe, fasade in inštalacij, zato je morda prišlo do večjih odstopanj. V primeru, da bi bila stavba ali stanovanje v celoti obnovljeno, predlagamo, da bi se kot leto izgradnje upoštevalo leto obnove.

Pri zemljiščih za gradnjo stavb so povprečne razlike največje, gibljejo se med -42 % in 35 %. Izračunane vrednosti zemljišča za gradnjo stavb v občini Litija so bile previsoke predvsem v katastrskih občinah, ki ležijo v hribovitih predelih (KO Dole pri Litiji, KO Konjšica). V ostalih katastrskih občinah, ki so bližje Ljubljani, pa so bile izračune vrednosti nižje od njihovih prodajnih cen (KO Vače, KO Hotič, KO Litija). V občini Šmartno pri Litiji smo z izračunanimi vrednostmi po poenostavljenem modelu lahko zadovoljni, saj se vrednosti zelo malo razlikujejo (do 3 %), z izjemo KO Liberga, kjer so vrednosti zemljišč v povprečju prenizke za 25 %. Na območju občine Trebnje so bile izračunane vrednosti zemljišč, ki ležijo v bližini avtoceste prenizke, in sicer od 44 % do 47 %. V ostalih katastrskih občinah pa so bile izračunane vrednosti zemljišč višje od prodajnih cen, in sicer od 25 % do 75 %. S povprečnimi izračunanimi vrednostmi v občini Ivančna Gorica smo lahko zadovoljni, saj se

vrednosti zelo malo razlikujejo od prodajne cene (od -18 % do 14 %). Dobro so bile določene tudi vrednosti zemljišč na območju občine Dobropolje, kjer je bila v povprečju izračunana vrednost višja za 10 % (KO Cesta). Najslabše so bile izračunane vrednosti zemljišč na območju občine Grosuplje, kjer prihaja do zelo velikih odstopanj. V večini katastrskih občinah so bile vrednosti zemljišč močno previsoke, tudi do 906 %. Zaradi tako velikih odstopanj bi morala biti zemljišča za gradnjo stavb glede na lokacijo (hriboviti predeli, bližina mest, bližina avtoceste), ustrezneje razvrščena v vrednostne cone.

Pri primerjavi izračunanih vrednosti med modelom VSDP in poenostavljenim modelom množičnega vrednotenja nepremičnin, ki smo ga uporabili mi, smo ugotovili, da so rezultati pri obeh modelih podobni. Modeli množičnega vrednotenja, ki jih je uporabil GURS so namreč narejeni na osnovi modelov VSDP.

Ugotovitve izhajajo iz rezultatov analize obravnavanega območja. Zaradi premajhnega števila podatkov nepremičnin po nekaterih katastrskih občinah, ne moremo z gotovostjo trditi o razlikah med izračunano vrednostjo po poenostavljenem modelu in prodajno ceno. Zaželeno je, da je vrednost nepremičnine za potrebe obdavčenja nižja od prodajne cene nepremičnine, saj bi s tem zmanjšali število pripomb na vrednotenje. Z zmanjševanjem števila faktorjev vključenih v model množičnega vrednotenja nepremičnin, bi izračun poenostavili in pripomogli k vodenju manjšega števila podatkov v bazah. S tem bi bili postopki izračunov posplošene tržne vrednosti lastnikom nepremičnin tudi lažje razumljivi. Za posplošitev ugotovitev na območju Republike Slovenije so potrebne še nadaljnje raziskave.



## VIRI

Drobne, S., Turk G., 2002. Statistika vaje. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 5-8 str.

Evidenca trga nepremičnin.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (pridobljeno 2011)

Maver, A. 2003. Vrednotenje nepremičnin za potrebe obdavčenja nepremičnin na območju občine Dobropolje, občine Ivančna Gorica in občine Grosuplje. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, Smer operativno gradbeništvo: 105-142 str.

Model za eno in dvostanovanjske stavbe – his. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Model za stanovanja – sta. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Model za zemljišča za gradnjo stavb – zgs. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin. 2010. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 3-10 str.

Pravilnik o kriterijih in merilih množičnega vrednotenja nepremičnin. UL RS št. 94/2008:3964.

Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov. UL RS št. 134/2006:5590.

Primer izračuna – stanovanja. 2010

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Primer izračuna – hiše. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Primer izračuna – zemljišča za gradnjo stavb. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Prostorski informacijski sistem.

<http://www.geoprostor.net/PisoPortal> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Točkovalnik – hiše. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Točkovalnik – stanovanja. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Točkovalnik – zemljišča za gradnjo stavb. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 19. 4. 2011).

Vrednostne tabele – stanovanja. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 10. 5. 2011)

Vrednostne tabele - hiše. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 10. 5. 2011)

Vrednostne tabele –zemljišča za gradnjo stavb. 2010.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (pridobljeno 10. 5. 2011)

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. UL RS št. 50/2006:2126.



## **PRILOGE**

- Priloga A: Izpis podatkov pridobljenih iz Evidence trga nepremičnin za stanovanja na območju občin Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica in Grosuplje v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2010
- Priloga B: Izpis podatkov pridobljenih iz Evidence trga nepremičnin za eno in dvostanovanjske stavbe na območju občin Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobrepolje v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2010
- Priloga C: Izpis podatkov pridobljenih iz Evidence trga nepremičnin za zemljišča za gradnjo stavb na območju občin Litija, Šmartno pri Litiji, Trebnje, Ivančna Gorica, Grosuplje in Dobrepolje v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2010
- Priloga D: Vrednosti tipične nepremičnine po vrednostnih ravneh za stanovanja po uradnih modelih

**PRILOGA A: IZPIS PODATKOV PRIDOBLENIH IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN ZA STANOVANJA NA  
OBMOČJU OBČIN LITIJA, ŠMARTNO PRI LITJI, TREBNJE, IVANČNA GORICA IN GROSUPLJE V  
OBDOBJU OD 1.1.2010 DO 31.12.2010**

<b>IME OBČINE</b>	<b>IME KATASTRSKE OBČINE</b>	<b>NASLOV</b>	<b>PRODAJNA CENA (€)</b>	<b>LETO IZGRADNJE</b>	<b>UPORABNA POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>NETO POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>CENA/M<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>)</b>
LITIJA	HOTIČ	CANKARJEVA CESTA 1	64000	2008	30	35	1829
LITIJA	HOTIČ	TRG NA STAVBAH 9	82000	1926	66	66	1242
LITIJA	HOTIČ	TRG NA STAVBAH 10	25000	1926	36	36	694
LITIJA	HOTIČ	TRG NA STAVBAH 7	75000	1957	64	79	949
LITIJA	HOTIČ	TRG NA STAVBAH 10	35000	1926	36	40	875
LITIJA	HOTIČ	PONOVIŠKA CESTA 7	64500	1935	41	52	1240
LITIJA	HOTIČ	NA DOBRAVI 2	48000	1914	36	38	1263
LITIJA	HOTIČ	TRG NA STAVBAH 6	34000	1957	24	33	1030
LITIJA	HOTIČ	CANKARJEVA CESTA 1	81000	2008	42	50	1620
LITIJA	HOTIČ	CANKARJEVA CESTA 1	78177	1995	37	45	1737
LITIJA	HOTIČ	CANKARJEVA CESTA 1	56000	1995	27	32	1750
LITIJA	HOTIČ	TRG NA STAVBAH 8	155000	1924	87	93	1667
LITIJA	KRESNICE	KRESNICE 23	92000	1960	49	49	1878
LITIJA	LITIJA	ULICA LUKE SVETCA 1	77000	1979	56	64	1203
LITIJA	LITIJA	ULICA LUKE SVETCA 3	58000	1979	43	50	1160

LITIJA	LITIJA	ULICA MIRE PREGLJEVE 4	50000	1993	20	20	2500
LITIJA	LITIJA	ULICA SOLIDARNOSTI 4	120000	1974	69	79	1519
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 12	45000	1973	28	34	1324
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 1	67000	1968	55	60	1117
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 16	40000	1975	28	30	1333
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 3	75000	1962	57	72	1042
LITIJA	LITIJA	LITIJA MAISTROVA ULICA 1	105000	1976	56	62	1694
LITIJA	LITIJA	BRODARSKA ULICA 16	94000	1981	70	78	1205
LITIJA	LITIJA	MAISTROVA ULICA 16	80000	1984	56	63	1270
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 11	45000	1978	32	32	1406
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 15	90000	1977	57	66	1364
LITIJA	LITIJA	BRODARSKA ULICA 10	65000	1979	31	39	1667
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 14	51000	1974	59	72	708
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 15	56150	1977	34	37	1518
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 14	53000	1974	45	51	1039
LITIJA	LITIJA	ULICA LUKE SVETCA 7	124338	2010	74	86	1446
LITIJA	LITIJA	MAISTROVA ULICA 12	86000	1984	49	54	1593
LITIJA	LITIJA	ULICA LUKE SVETCA 7	95850	2010	52	64	1498

LITIJA	LITIJA	ULICA LUKE SVETCA 7	92212	2010	53	65	1419
LITIJA	LITIJA	LEVSTIKOVA ULICA 8	70000	1937	53	66	1061
LITIJA	LITIJA	ULICA LUKE SVETCA 7	113107	2010	70	82	1379
LITIJA	LITIJA	ULICA LUKE SVETCA 7	93690	2010	52	64	1464
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 9	50000	1966	50	53	943
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 9	62000	1966	51	53	1170
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 14	80000	1974	60	63	1270
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 15	70500	1977	54	66	1068
LITIJA	LITIJA	CESTA KOMANDANTA STANETA 10	56000	1973	56	58	966
LITIJA	LITIJA	ULICA LUKE SVETCA 7	120642	2010	74	86	1403
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	VALVAZORJEVA ULICA 37	98000	1981	56	72	1361
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	BARTLOVA ULICA 3	90000	1975	60	64	1406
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	BARTLOVA ULICA 5	78000	1975	60	63	1238
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	PUNGRT 20	47560	1995	38	48	991
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	PUNGRT 20	41150	1995	32	41	1004
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	PUNGRT 20	115000	1995	68	78	1474
ŠMARTNO	ŠMARTNO	STARETOV TRG 25	50000	1970	47	47	1064

PRI LITIJ							
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	VALVAZORJEVA ULICA 37	80000	1981	55	65	1231
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	VALVAZORJEVA ULICA 37	125000	1981	92	115	1087
TREBNJE	MIRNA	SOKOLSKA ULICA 10	40000	1985	35	40	1000
TREBNJE	TREBNJE	RIMSKA CESTA 1	58000	1977	30	36	1611
TREBNJE	TREBNJE	GUBČEVA CESTA 9	85000	1989	55	63	1349
TREBNJE	TREBNJE	GUBČEVA CESTA 12	55555	1960	52	53	1048
TREBNJE	TREBNJE	CANKARJEVA ULICA 33	70000	1979	59	64	1094
TREBNJE	TREBNJE	GUBČEVA CESTA 39	115700	2004	61	65	1780
TREBNJE	TREBNJE	GUBČEVA CESTA 12	65000	1960	52	53	1226
TREBNJE	TREBNJE	GUBČEVA CESTA 9	93000	1989	56	62	1500
TREBNJE	TREBNJE	GUBČEVA CESTA 9	87000	1989	56	62	1403
TREBNJE	TREBNJE	GLAVARJEVA ULICA 9	140000	2007	92	113	1239
TREBNJE	TREBNJE	GUBČEVA CESTA 11	46000	1992	24	26	1769
TREBNJE	TREBNJE	RIMSKA CESTA 19B	102767	2008	58	72	1427
TREBNJE	TREBNJE	RIMSKA CESTA 19C	103958	2008	70	88	1181
TREBNJE	TREBNJE	RIMSKA CESTA 1	50000	1977	50	53	943
TREBNJE	TREBNJE	GLAVARJEVA ULICA 9	133000	2007	78	97	1371
IVANČNA GORICA	DEDNI DOL	CIGLERJEVA ULICA 10A	112000	2006	52	66	1697
IVANČNA GORICA	GORENJA VAS	ULICA 6. JUNIJA 12A	61000	2004	42	44	1386



IVANČNA GORICA	GORENJA VAS	ULICA 6. JUNIJA 12A	130000	2004	67	78	1667
IVANČNA GORICA	GORENJA VAS	ULICA 6. JUNIJA 12	95000	2002	38	38	2500
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	LIVARSKA ULICA 12	117120	2009	48	61	1920
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 18	83500	2009	58	66	1265
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 22	86000	2008	40	45	1911
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	LIVARSKA ULICA 12	120000	2009	58	81	1481
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 22	92000	2008	38	46	2000
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 14	50000	2009	30	31	1613
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 18	100000	2009	71	81	1235
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 18	60000	2009	38	46	1304
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 22	124000	2008	70	79	1570
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	LIVARSKA ULICA 12	110000	2009	58	81	1358
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 18	72000	2009	42	50	1440
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 22	83500	2008	40	46	1815

IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	LIVARSKA ULICA 12	93000	2009	30	44	2114
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 14	60000	2009	40	43	1395
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 14	81000	2009	57	66	1227
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 18	70000	2009	40	48	1458
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	STUDENEC 22	120000	2008	56	63	1905
IVANČNA GORICA	RADOHOVA VAS	LIVARSKA ULICA 12	143840	2009	48	62	2320
IVANČNA GORICA	ŠENTVID	ŠENTVID PRI STIČNI 42	39000	1964	26	31	1258
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	KERSNIKOVA CESTA 9	140000	1980	65	69	2029
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	TABORSKA CESTA 7	95000	1969	49	55	1727
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	TABORSKA CESTA 3	120000	1970	71	74	1622
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	TABORSKA CESTA 3	120000	1970	71	76	1579
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	PREŠERNOVA CESTA 82	125000	1980	56	69	1812
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	KERSNIKOVA CESTA 7	92500	1980	54	56	1652
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	KERSNIKOVA CESTA 1	79000	1980	44	48	1646

GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	PREŠERNOVA CESTA 80	55000	1980	34	34	1618
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	SLOMŠKOVA ULICA 25	112000	2006	51	68	1647
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	KERSNIKOVA CESTA 1	110000	1980	55	60	1833
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	ADAMIČEVA CESTA 1A	90000	1976	56	61	1475
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	TABORSKA CESTA 2A	127000	2000	50	65	1954
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	ADAMIČEVA CESTA 1C	68000	1976	32	39	1744
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	KERSNIKOVA CESTA 9	102000	1980	51	55	1855
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	BEVKOVA CESTA 3	117500	1990	57	62	1895
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	ULICA ANE GALETOVE 2	50000	1977	33	41	1220
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	BREZJE PRI GROSUPLJEM 83	112500	2004	49	61	1844
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	BREZJE PRI GROSUPLJEM 73	111000	2005	56	77	1442
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	BREZJE PRI GROSUPLJEM 99	190000	2006	90	104	1827
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	BREZJE PRI GROSUPLJEM 95	75000	2006	25	30	2500
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	BREZJE PRI GROSUPLJEM 86	210000	2006	105	130	1615
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	BREZJE PRI GROSUPLJEM 79	83000	2004	26	31	2677
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	BREZJE PRI GROSUPLJEM 71	150000	2005	58	77	1948
GROSUPLJE	ŠMARJE	LJUBLJANSKA CESTA 39	78000	1900	35	38	2053

**PRILOGA B: IZPIS PODATKOV PRIDOBLENIH IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN ZA ENO IN DVOSTANOVANJSKE STAVBE NA OBMOČJU OBČIN LITIJA, ŠMARTNO PRI LITJI, TREBNJE, IVANČNA GORICA, GROSUPLJE IN DOBREPOLJE V OBDOBJU OD 1.1.2010 DO 31.12.2010**

IME OBČINE	IME KATASTRSKE OBČINE	NASLOV	PRODAJNA CENA (€)	LETO IZGRADNJE	UPORABNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	ZEMLJIŠČE (m <sup>2</sup> )	CENA/M <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
LITIJA	HOTIČ	ZGORNJI HOTIČ 10I	150000	2008	152	198	610	758
LITIJA	HOTIČ	ZGORNJI HOTIČ 10H	170000	2008	152	198	612	859
LITIJA	HOTIČ	GRAŠKA CESTA 11	120000	1957	219	219	695	548
LITIJA	HOTIČ	GRAŠKA CESTA 76A	145000	1973	105	199	1292	729
LITIJA	JABLANICA	ZAGORICA 3	105000	1959	57	88	3858	1193
LITIJA	KRESNIŠKI VRH	GOLIŠČE 80	50000	1982	29	47	1352	1064
LITIJA	KRESNIŠKI VRH	GOLIŠČE 53	100000	1985	74	110	486	909
LITIJA	KRESNIŠKI VRH	KRESNIŠKI VRH 21A	130000	1980	62	151	735	861
LITIJA	LITIJA		100000	2009	113	143	279	699
LITIJA	LITIJA	PARTIZANSKA POT 20	80000	1985	42	119	513	672
LITIJA	LITIJA		120000	2009	113	143	254	839
LITIJA	LITIJA		112500	2009	113	143	284	787
LITIJA	LITIJA	GRBINSKA CESTA 20	156800	1959	104	205	1835	765

LITIJA	LITIJA	PARTIZANSKA POT 18D	179025	2010	130	130	569	1377
LITIJA	LITIJA		115000	2009	79	79	387	1456
LITIJA	LITIJA	VELIKI VRH PRI LITIJ 62B	110000	1998	45	45	813	2444
LITIJA	LITIJA	VELIKI VRH PRI LITIJ 33A	52000	1962	38	67	424	776
LITIJA	SAVA PRI LITIJ	SAVA 45B	115000	1962	70	125	1011	920
LITIJA	VAČE	SLIVNA 21	78000	1900	52	84	433	929
LITIJA	VELIKA GOBA	BREZOVO 20	83000	1895	31	54	1024	1537
LITIJA	VODICE	GABROVKA 63	77000	1967	71	144	570	535
ŠMARTNO PRI LITIJ	JEŽNI VRH	JEŽNI VRH 9	55000	1988	110	153	3624	360
ŠMARTNO PRI LITIJ	LIBERGA	JELŠA 24	90000	1984	44	100	1052	900
ŠMARTNO PRI LITIJ	LIBERGA	LUPINICA 15A	50000	1999	54	110	1529	455
TREBNJE	ČATEŽ	ČATEŽ 31	82000	1980	60	106	160	774
TREBNJE	KNEŽJA VAS	LISEC 90	93000	1988	37	67	2857	1388
TREBNJE	MIRNA	GLAVNA CESTA 8	58000	1750	180	202	654	287
TREBNJE	MIRNA	STARA GORA 51	77000	1920	63	73	4112	1055
TREBNJE	PRAPREČE	MARTINJA VAS	32500	1850	60	123	205	264
TREBNJE	TREBNJE	RIMSKA CESTA 11	110000	1800	115	115	511	957
TREBNJE	TREBNJE	RIMSKA CESTA 21	175000	1970	137	210	1161	833
TREBNJE	TREBNJE	KIDRIČEVA ULICA 12	125000	1959	103	164	623	762

TREBNJE	VELIKI GABER	VELIKI GABER 110	182000	1980	136	249	599	731
TREBNJE	ZAGORICA	ZAGORICA PRI VELIKEM GABRU 36	73850	1990	120	150	537	492
IVANČNA GORICA	DOBRAVA	VELIKA DOBRAVA 20	55000	1990	79	79	275	696
IVANČNA GORICA	DOBRAVA	VELIKA DOBRAVA 28	150000	1979	77	94	1073	1596
IVANČNA GORICA	DRAGA	ZGORNJA DRAGA 4	90000	1990	63	74	767	1216
IVANČNA GORICA	KRIŠKA VAS	KRIŠKA VAS 23B	89900	2010	136	166	288	542
IVANČNA GORICA	MULJAVA	MULJAVA 38	127500	1936	84	91	2280	1401
IVANČNA GORICA	MULJAVA	BOJANJI VRH 26	130000	2009	181	203	591	640
IVANČNA GORICA	MULJAVA	BOJANJI VRH 23	125000	2009	181	203	263	616
IVANČNA GORICA	PODBORŠT	PODBORŠT 31	109000	1980	62	143	1353	762
IVANČNA GORICA	STIČNA	MEKINJE NAD STIČNO 6	65000	1870	54	54	182	1204
IVANČNA GORICA	ŠENTVID	ŠENTVID PRI STIČNI 89A	140000	1990	314	354	510	396
IVANČNA GORICA	TEMENICA	ČAGOŠČE 64	150000	2006	74	151	322	993
IVANČNA GORICA	TEMENICA	ČAGOŠČE 59	181500	2001	49	82	608	2213

IVANČNA GORICA	TEMENICA		37000	1995	29	78	991	474
IVANČNA GORICA	VALIČNA VAS	BREG PRI ZAGRADCU 1	35000	1977	54	101	600	347
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	PREŠERNOVA CESTA 11	332500	1980	100	155	575	2145
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	TABORSKA CESTA 18	54173	1906	99	99	665	547
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	KOZAKOVA CESTA 2	182000	1984	94	122	517	1492
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	KOZINOVA CESTA 15	236000	1983	170	240	1388	983
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	STRANSKA POT I 3	200000	1967	109	224	830	893
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	METELKOV DVOR 11	275000	1986	156	188	349	1463
GROSUPLJE	GROSUPLJE - NASELJE	PREŠERNOVA CESTA 33	243500	1995	200	238	576	1023
GROSUPLJE	LUČE	LUČE 49	76930	1930	43	48	2037	1603
GROSUPLJE	MALI VRH	TLAKE 22D	195000	2009	115	156	534	1250
GROSUPLJE	POLICA	POLICA 69A	125000	2010	110	132	83	947
GROSUPLJE	POLICA	POLICA 70B	650000	2000	159	258	2601	2519
GROSUPLJE	POLICA	POLICA 152	230000	2010	113	171	380	1345
GROSUPLJE	SELA	ZGORNJA SLIVNICA 19	150000	1850	49	82	1684	1829
GROSUPLJE	SLIVNICA	MALO MLAČEVO 45	148000	2009	109	170	269	871
GROSUPLJE	SLIVNICA	MALO MLAČEVO 43	220000	2009	109	170	311	1294

GROSUPLJE	SLIVNICA	SPODNJA SLIVNICA 13	150000	1929	63	153	2944	980
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	BREZJE PRI GROSUPLJEM 38	190000	2007	183	193	508	985
GROSUPLJE	ŠMARJE	ADAMIČEVA CESTA 3	250000	1976	93	209	614	1196
GROSUPLJE	VELIKE LIPLJENE	ŠKOCJAN 25	55000	1974	20	28	1113	1964
DOBREPOLJE	POTISKAVEC	ČETEŽ PRI STRUGAH 12	65000	1946	50	90	2154	722
DOBREPOLJE	ZDENSKA VAS	ZDENSKA VAS 68	69000	2008	80	120	269	575



**PRILOGA C: IZPIS PODATKOV PRIDOBLENIH IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN ZA ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB NA OBMOČJU OBČIN LITIJA, ŠMARTNO PRI LITIJ, TREBNJE, IVANČNA GORICA, GROSUPLJE IN DOBREPOLJE V OBDOBJU OD 1.1.2010 DO 31.12.2010**

IME OBČINE	IME KATASTRSKE OBČINE	PRODAJNA CENA (€)	ZEMLJIŠČE (m <sup>2</sup> )	CENA/M <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
LITIJA	DOLE PRI LITIJ	10500	791	13
LITIJA	HOTIČ	50000	730	69
LITIJA	HOTIČ	98000	710	138
LITIJA	HOTIČ	48000	600	80
LITIJA	KONJ	40000	1075	37
LITIJA	KONJ	42630	1218	35
LITIJA	KONJŠICA	3000	556	5
LITIJA	KRESNICE	60000	663	90
LITIJA	KRESNICE	22000	618	36
LITIJA	KRESNICE	80000	1804	44
LITIJA	LITIJA	70000	533	131
LITIJA	VAČE	70000	1407	50
LITIJA	VAČE	15000	432	35
ŠMARTNO PRI LITIJ	LIBERGA	30000	1142	26
ŠMARTNO PRI LITIJ	LIBERGA	45000	1498	30
ŠMARTNO PRI LITIJ	POLJANE	20000	425	47
ŠMARTNO PRI LITIJ	POLJANE	31255	893	35

ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	35000	1172	30
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	30000	643	47
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	10000	633	16
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	121134	1553	78
ŠMARTNO PRI LITIJ	ŠMARTNO	11820	1722	7
TREBNJE	DOBRNIČ	22000	835	26
TREBNJE	KNEŽJA VAS	36000	765	47
TREBNJE	KORITA	25000	3544	7
TREBNJE	ŠEVNICA	5000	323	16
TREBNJE	ŠTEFAN	1471	67	22
TREBNJE	ŠTEFAN	15928	724	22
TREBNJE	VELIKI GABER	45000	582	77
TREBNJE	ZAGORICA	35000	874	40
IVANČNA GORICA	KRIŠKA VAS	57000	936	61
IVANČNA GORICA	KRIŠKA VAS	40000	1070	37
IVANČNA GORICA	KRIŠKA VAS	25000	552	45
IVANČNA GORICA	KRIŠKA VAS	95116	1214	78
IVANČNA GORICA	PODBUKOVJE	11640	244	48
IVANČNA GORICA	PODBUKOVJE	125000	3589	35
IVANČNA GORICA	POLICA	60000	1165	52
IVANČNA GORICA	POLICA	36000	681	53
IVANČNA GORICA	ŠENTVID	46425	619	75
IVANČNA GORICA	ŠENTVID	87091	799	109

IVANČNA GORICA	ŠENTVID	60480	640	95
IVANČNA GORICA	ŠENTVID	65000	1233	53
IVANČNA GORICA	TEMENICA	35000	514	68
IVANČNA GORICA	TEMENICA	8060	806	10
IVANČNA GORICA	TEMENICA	58000	1798	32
IVANČNA GORICA	TEMENICA	4502	599	8
IVANČNA GORICA	VIŠNJE	10000	2122	5
IVANČNA GORICA	VRHE	8800	1099	8
IVANČNA GORICA	VRHE	25000	409	61
GROSUPLJE	GROSUPLJE	8649	843	10
GROSUPLJE	POLICA	50000	738	68
GROSUPLJE	PONOVA VAS	70000	1021	69
GROSUPLJE	RAČNA	40720	1018	40
GROSUPLJE	SELA	99500	743	134
GROSUPLJE	SLIVNICA	26000	441	59
GROSUPLJE	STARA VAS	40000	579	69
GROSUPLJE	STRANSKA VAS	36968	4621	8
GROSUPLJE	ŠMARJE	133700	955	140
GROSUPLJE	ŠMARJE	75270	579	130
GROSUPLJE	ŠMARJE	3857	761	5
GROSUPLJE	VINO	68000	1111	61
GROSUPLJE	VINO	63000	748	84
DOBREPOLJE	CESTA	26000	798	33

DOBREPOLJE	CESTA	14000	718	20
DOBREPOLJE	CESTA	40000	1040	39
DOBREPOLJE	CESTA	35000	901	39
DOBREPOLJE	POTISKAVEC	10000	503	20



**PRILOGA D: VREDNOSTI TIPIČNE NEPREMIČNINE PO VREDNOSTNIH RAVNEH ZA STANOVANJA PO URADNIH MODELIH**

<b>Številka vrednostne ravni</b>	<b>Tipična nepremičnina (EUR)</b>
1	25.300
2	29.100
3	33.100
4	37.100
5	41.900
6	46.900
7	52.500
8	58.800
9	65.800
10	73.100
11	81.100
12	89.300
13	98.100
14	108.800
15	120.700
16	132.800
17	146.000
18	160.600
19	176.700