

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*



Univerzitetni študij geodezije,  
Prostorska informatika

Kandidat:

**Urh Klemen**

# **Oblikovanje vrednostnih con nepremičnin na podlagi evidence trga nepremičnin**

**Diplomska naloga št.: 847**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 2010

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani **URH KLEMEN** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:

**»OBLIKOVANJE VREDNOSTNIH CON NEPREMIČNIN NA PODLAGI EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN«.**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim avtorskim pravicam dela za potrebe elektronskega arhiva FGG.

Celje, 8.12.2010

Urh Klemen

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN INZVLEČEK**

**UDK:** 332.6/.7(043.2)

**Avtor:** Urh Klemen

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

**Naslov:** Oblikovanje vrednostnih con nepremičnin na podlagi evidence trga nepremičnin

**Obseg in oprema:** 99 str., 25 pregl., 4 sl., 13 graf., 25 kart, 1 pril.

**Ključne besede:** savinjska statistična regija, Evidenca trga nepremičnin, cenovna območja, vrednostne cone, t-test, razvrščanje v skupine, metoda voditeljev

### **Izvleček:**

V diplomski nalogi so predstavljene glavne značilnosti stanovanjskega trga v savinjski statistični regiji, značilnosti cenovnih območij in vrednostnih con, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije. Na osnovi podatkov, cen prodanih stanovanj v letu 2008 na območju savinjske statistične regije, je izdelana osnovna statistična analiza in analiza aritmetičnih sredin po katastrskih občinah, lokalnih skupnostih, cenovnih območjih ter razvrščanje povprečnih cen prodanih stanovanj v skupine z metodo voditeljev po katastrskih občinah in lokalnih skupnostih. Dobljeni rezultati so nato primerjani s cenovnimi območji in vrednostnimi conami. Ugotovitve naloge so, da so cenovna območja, ki so določena v Evidenci trga nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije preobširno določena, vrednostne cone za namene obdavčenja nepremičnin v Sloveniji pa so oblikovane dovolj podrobno, da zadostno upoštevajo razlike v cenah stanovanj glede na njihovo lokacijo.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 332.6/.7(043.2)  
**Author:** Urh Klemen  
**Supervisor:** Assoc.Prof.Ph.D. Maruška Šubic Kovač  
**Title:** Creating real estate value-zones, based on real estate market records  
**Notes:** 99 p., 25 tab., 4 fig., 13 graph., 25 m., 1 eq.  
**Key words:** savinja statistical region, record real estate market, price areas, value- zone, t-test, cluster analysis, k-means cluster analysis

### **Abstract:**

The thesis presents the main characteristics of the real estate market in the savinja statistical region, the characteristics of price areas, and value-zones as set by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia. It calculates – on the basis of the data and the prices of real estate purchased in the savinja statistical region in the year 2008 – a basic statistical analysis, an analysis of the arithmetic means of cadastral municipalities, of local communities, of price areas, and a distribution of mean prices of the real estate purchased in groups by the method of K-means cluster analysis of the cadastral municipalities and local communities. The results are then compared with price areas and value-zones. The conclusions are that the price areas, as determined by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia, are too wide, whereas value-zones determined for the purpose of real-estate taxation, sufficiently take into account the differences of real estate values regarding their location.

## **ZAHVALA**

Za strokovno pomoč in nasvete pri snovanju diplomskega dela se zahvaljujem izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Zahvaljujem se staršem za podporo, potrpljenje in spodbudo pri šolanju.

Hvala moji Maruši.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN, OBMOČJE OBRAVNAVE, VALUTA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, HIPOTEZE, METODA DELA.....</b>	<b>2</b>
2.1	Namen diplomske naloge .....	2
2.2	Območje obravnave .....	2
2.2.1	Uradna stanovanjska statistika slovenskih regij in lokalnih skupnosti savinjske statistične regije v letu 2008 .....	6
2.3	Valuta in viri podatkov .....	11
2.4	Čas obravnave .....	12
2.5	Hipotezi.....	14
2.6	Metoda dela .....	14
2.6.1	Določitev vzorca .....	14
2.6.1.1	Katastrske občine .....	16
2.6.1.2	Lokalne skupnosti .....	17
2.6.1.3	Cenovna območja .....	19
2.6.2	Statistična analiza .....	20
2.6.2.1	Opisne statistike .....	20
2.6.2.2	Analiza aritmetičnih sredin oziroma t-test.....	22
2.6.3	Razvrščanje v skupine.....	24
2.6.3.1	Metoda voditeljev – K-means .....	25
2.6.4	Vrednostne cone, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije v okviru poskusnega izračuna vrednostni nepremičnin za namene obdavčitve nepremičnin.....	27
2.6.4.1	Vrednostne cone, ki jih je določil GURS v savinjski statistični regiji, za namene obdavčenja nepremičnin .....	30
<b>3</b>	<b>REZULTATI STATISTIČNE ANALIZE.....</b>	<b>31</b>
3.1	Splošna statistična slika vzorca.....	31

<b>3.2</b>	<b>Opisne statistike .....</b>	<b>35</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Katastrske občine .....</b>	<b>35</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Lokalne skupnosti .....</b>	<b>37</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Cenovna območja .....</b>	<b>39</b>
<b>3.3</b>	<b>Analiza aritmetičnih sredin .....</b>	<b>41</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Katastrske občine .....</b>	<b>41</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Lokalne skupnosti .....</b>	<b>46</b>
<b>3.3.3</b>	<b>Cenovna območja .....</b>	<b>50</b>
<b>3.4</b>	<b>Razvrščanje v skupine .....</b>	<b>51</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Razvrščanje prodanih stanovanj v skupine v savinjski statistični regiji glede na njihovo ceno .....</b>	<b>52</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Razvrščanje v skupine glede na povprečne cene stanovanj v katarskih občinah in lokalnih skupnostih .....</b>	<b>57</b>
<b>3.4.2.1</b>	<b>Katastrske občine .....</b>	<b>57</b>
<b>3.4.2.2</b>	<b>Lokalne skupnosti .....</b>	<b>59</b>
<b>3.5</b>	<b>Primerjava cenovnih območij za stanovanja, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, z vrednostnimi območji .....</b>	<b>62</b>
<b>3.5.1</b>	<b>Primerjava cenovnega območja Celje z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom .....</b>	<b>65</b>
<b>3.5.2</b>	<b>Primerjava cenovnega območja Okolica Maribora in Celja z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom .....</b>	<b>66</b>
<b>3.5.3</b>	<b>Primerjava cenovnega območja Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom .....</b>	<b>69</b>
<b>3.5.4</b>	<b>Primerjava cenovnega območja Dolenjsko območje in Posavje z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom .....</b>	<b>71</b>
<b>3.5.5</b>	<b>Primerjava cenovnega območja Zasavsko območje z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom .....</b>	<b>73</b>
<b>3.5.6</b>	<b>Primerjava cenovnega območja Koroško območje s Pohorjem z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom .....</b>	<b>74</b>
<b>3.6</b>	<b>Primerjava vrednostnih con za stanovanja, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije v okviru poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin, z vrednostnimi območji v Savinjski statistični regiji .....</b>	<b>76</b>



<b>3.6.1</b>	<b>Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na območju Mestne občine Celje in njene okolice.....</b>	<b>80</b>
<b>3.6.2</b>	<b>Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na zahodu savinjske statistične regije.....</b>	<b>83</b>
<b>3.6.3</b>	<b>Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na jugu savinjske statistične regije.....</b>	<b>86</b>
<b>3.6.4</b>	<b>Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na vzhodu savinjske statistične regije.....</b>	<b>89</b>
<b>3.6.5</b>	<b>Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na severu savinjske statistične regije.....</b>	<b>92</b>
<b>4</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>95</b>
<b>VIRI</b>	<b>.....</b>	<b>97</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Izločena stanovanja z zelo nizkimi/visokimi cenami (€/m <sup>2</sup> ) .....	14
Preglednica 2: Stanovanja, ki so imela v prodajni ceni vključena garažna mesta .....	15
Preglednica 3: Statistični kazalci vzorca prodanih stanovanj .....	31
Preglednica 4: Opisne statistike za ceno/m <sup>2</sup> prodanega stanovanja po katastrskih občinah ....	35
Preglednica 5: Opisne statistike za ceno/m <sup>2</sup> prodanega stanovanja po lokalnih skupnostih savinjske statistične regije v letu 2008.....	37
Preglednica 6: Opisne statistike za ceno/m <sup>2</sup> prodanega stanovanja po cenovnih območjih savinjske statistične regije v letu 2008.....	39
Preglednica 7: Primerjava povprečnih cen/m <sup>2</sup> prodanih stanovanj med katastrskimi občinami .....	42
Preglednica 8: Primerjava povprečnih cen/m <sup>2</sup> prodanih stanovanj med lokalnimi skupnostmi .....	47
Preglednica 9: Primerjava povprečnih cen/m <sup>2</sup> prodanih stanovanj med cenovnimi območji ..	50
Preglednica 10: Ustvarjene skupine glede na ceno/m <sup>2</sup> stanovanj .....	52
Preglednica 11: Vrednostna območja glede na povprečno ceno/m <sup>2</sup> stanovanj.....	57
Preglednica 12: Območja glede na povprečno ceno/m <sup>2</sup> stanovanj .....	59
Preglednica 13: Povprečne transakcijske cene za stanovanja v cenovnih območjih na območju savinjske statistične regije v letu 2008, ki jih je določil GURS.....	62
Preglednica 14: Primerjava cenovnega območja Celje z vrednostnimi območji .....	66
Preglednica 15: Primerjava cenovnega območja Okolice Maribora in Celja z vrednostnimi območji .....	68
Preglednica 16: Primerjava cenovnega območja Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko z vrednostnimi območji .....	70
Preglednica 17: Primerjava cenovnega območja Dolenjsko območje in Posavje z vrednostnimi območji .....	72
Preglednica 18: Primerjava cenovnega območja Zasavsko z vrednostnimi območji .....	73
Preglednica 19: Primerjano cenovno območje Koroško s Pohorjem z vrednostnimi območji	75
Preglednica 20: Vrednostne cone v savinjski statistični regiji.....	79
Preglednica 21: Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na območju MO Celje in njene okolice .....	82

Preglednica 22: Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na zahodu savinjske statistične regije.....	85
Preglednica 23: Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na jugu savinjske statistične regije.....	88
Preglednica 24: Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na vzhodu savinjske statistične regije.....	91
Preglednica 25: Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na severu savinjske statistične regije.....	94

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število stanovanj na 1000 prebivalcev po regijah .....	6
Grafikon 2: Število stanovanj na 1000 prebivalcev po lokalnih skupnostih savinjske regije ....	7
Grafikon 3: Povprečna površina stanovanja na prebivalca po regijah .....	7
Grafikon 4: Povprečna površina stanovanj na prebivalca po lokalnih skupnostih savinjske regije.....	8
Grafikon 5: Število novozgrajenih stanovanj po regijah na 1000 prebivalcev .....	9
Grafikon 6: Število novozgrajenih stanovanj po lokalnih skupnostih savinjske regije na 1000 prebivalcev .....	9
Grafikon 7: Delež enosobnih, dvosobnih in tro- ali več sobnih stanovanj po lokalnih skupnostih savinjske regije.....	10
Grafikon 8: Števil prodanih stanovanj po katastrskih občinah v savinjski statistični regiji leta 2008.....	32
Grafikon 9: Število prodanih stanovanj po lokalnih skupnostih savinjske statistične regije v letu 2008.....	33
Grafikon 10: Števil prodanih stanovanj po cenovnih območjih savinjske statistične regije v letu 2008.....	34
Grafikon 11: Povprečna cena prodanih stanovanj ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) po katastrskih občinah savinjske statistične regije v letu 2008 .....	36
Grafikon 12: Povprečna cena prodanih stanovanj ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) v lokalnih skupnostih savinjske statistične regije v letu 2008 .....	38
Grafikon 13: Povprečna cena prodanih stanovanj ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) po cenovnih območjih savinjske statistične regije v letu 2008 .....	40

## KAZALO SLIK

Slika 1: Savinjska statistična regija v primerjavi z regijami v Sloveniji po nekaterih statističnih kazalcih leta 2008.....	3
Slika 2: Katastrske občine v savinjski statistični regiji .....	17
Slika 3: Lokalne skupnosti v savinjski statistični regiji .....	18
Slika 4: Prikaz cenovnih območij savinjske statistične regije .....	19

## KAZALO KART

Karta 1: Razvrščanje prodanih stanovanj v skupine glede na ceno (€/m <sup>2</sup> ) na območju savinjske statistične regije.....	53
Karta 2: Razvrstitev prodanih stanovanj v skupine glede na ceno (€/m <sup>2</sup> ) v savinjski statistični regiji – podrobni pogled na razvrstitev v mestu Celje.....	55
Karta 3: Razvrstitev prodanih stanovanj v skupine glede na ceno (€/m <sup>2</sup> ) v savinjski statistični regiji – podrobni pogled na razvrstitev v mestu Velenje.....	56
Karta 4: Razvrstitev katastrskih občin v skupine glede na njihove povprečne cene (€/m <sup>2</sup> ) v savinjski statistični regiji.....	58
Karta 5: Razvrstitev lokalnih skupnosti v skupine glede na njihove povprečne cene (€/m <sup>2</sup> ) v savinjski statistični regiji.....	60
Karta 6: Cenovna območja s povprečnimi transakcijskimi cenami (€/m <sup>2</sup> ) stanovanja v savinjski statistični regiji, ki jih je določil GURS.....	62
Karta 7: Cenovna območja, ki jih je določil GURS in vrednostna območja.....	64
Karta 8: Cenovno območje Celje v primerjavi vrednostnimi območji.....	65
Karta 9: Cenovno območje Okolica Maribora in Celja v primerjavi z vrednostnimi območji.....	67
Karta 10: Cenovno območje Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko v primerjavi z vrednostnimi območji.....	70
Karta 11: Cenovno območje Dolenjsko območje in Posavje v primerjavi z vrednostnimi območji.....	72
Karta 12: Cenovno območje Zasavsko območje v primerjavi z našimi območji.....	73
Karta 13: Cenovno območje Koroško območje s Pohorjem v primerjavi z našimi območji.....	74
Karta 14: Vrednostne cone v savinjski statistični regiji, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije v okviru poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin.....	77
Karta 15: Vrednostna območja, ki smo jih ustvarili z razvrščanjem v skupine 14 lokalnih skupnosti in 18 katastrskih občin.....	78
Karta 16: Vrednostne cone z vrednostnimi ravnmi na območju MO Celje in okolice.....	80
Karta 17: Naša območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine na območju MO Celje in okolice.....	81
Karta 18: Vrednostne cone z vrednostnimi ravnmi na zahodu savinjske statistične regije.....	83
Karta 19: Vrednostna območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine, na zahodu savinjske statistične regije.....	84

Karta 20: Vrednostne cone z vrednostnimi ravnmi na jugu savinjske statistične regije .....	86
Karta 21: Vrednostna območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine, na jugu savinjske statistične regije.....	87
Karta 22: Vrednostne cone z vrednostnimi ravnmi na vzhodu savinjske statistične regije.....	89
Karta 23: Vrednostna območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine, na vzhodu savinjske statistične regije.....	90
Karta 24: Vrednostne cone z vrednostnimi ravnmi na severu savinjske statistične regije .....	92
Karta 25: Naša območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine, na severu savinjske statistične regije.....	93

## SEZNAM OKRAJŠAV

ETN	Evidenca trga nepremičnin
GURS	Geodetska Uprava Republike Slovenije
KO	katastrska občina
LS	lokalna skupnost
MO	mestna občina
CO	cenovno območje





## 1 UVOD

Značilnost nepremičninskega trga je velika heterogenost tako glede funkcionalnosti ter značilnosti posameznih vrst nepremičnin kot tudi prostorske razporeditve obstoječega nepremičninskega fonda. Vsaka skupina in podskupina istovrstnih nepremičnin zato predstavlja svoj trg, ki se dalje členi glede na regionalne ter lokalne značilnosti ponudbe in povpraševanja.

Urad za množično vrednotenje nepremičnin na Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) vodi evidenco trga nepremičnin z dolgoročnim ciljem - čim popolnejše in kakovostnejše evidentiranje realiziranih cen in najemnin na slovenskem nepremičninskem trgu. Formalno je bila evidenca vzpostavljena v začetku leta 2007, v oktobru istega leta pa je bil omogočen javni vpogled v evidenco preko svetovnega spleta. Javna dostopnost do podatkov o realiziranih cenah pripomore k boljši obveščenosti potencialnih kupcev in prodajalcev na trgu nepremičnin, s tem pa pomembno pripomore k preglednosti trga nepremičnin. Urad na osnovi podatkov iz evidence pripravlja redna letna poročila o slovenskem nepremičninskem trgu. Poročila vsebujejo statistične kazalce gibanja cen in analize trgov stanovanj, hiš, zemljišč in poslovnih prostorov.

Geodetska uprava Republike Slovenije je v času nastajanja diplome (jesen 2010) pripravila različne vrednostne cone, da bi poskusno izračunala vrednosti nepremičnin v Sloveniji za namene obdavčenja, kamor se uvrščajo različne vrste nepremičnin.

V diplomski nalogi smo na podlagi izbranega vzorca podatkov, cen prodanih stanovanj, ustvarili cenovna območja, ki združujejo podobna stanovanja po ceni. Tako ustvarjena smo nato primerjali s cenovnimi območji, ki jih je določila Geodetska uprava v evidenci trga nepremičnin in nato še z vrednostnimi conami, ki jih je določila v namene poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin.

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

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je na podlagi statistične analize ugotoviti ali so cenovna območja, ki jih je določil GURS, ustrezno določena. V času izdelave diplomske naloge so bile ustvarjene tudi vrednostne cone za poskusni izračun vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za namene obdavčenja. Zato smo na podlagi statistične analize ugotavljali tudi, ali so vrednostne cone za namene obdavčenja v Republiki Sloveniji ustrezno določene. To pomeni, da kažejo razmere na trgu nepremičnin. V analizi smo se omejili na Savinjsko statistično regijo in izhajali iz prodajnih cen nepremičnin – stanovanj, zbranih v evidenci trga nepremičnin za leto 2008.

### **2.2 Območje obravnave**

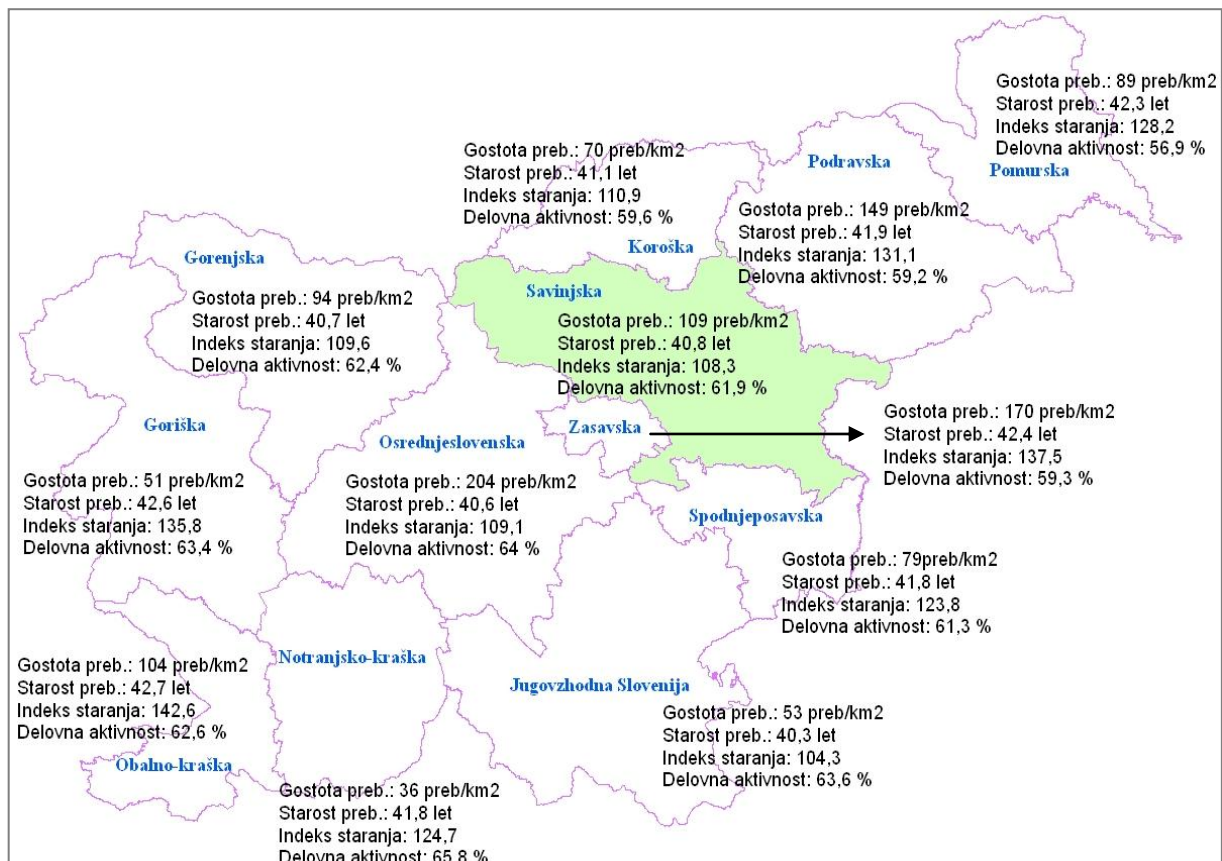
V nalogi smo v analizo vključili nepremičnine z območja savinjske statistične regije.

Savinjska statistična regija je ena izmed 12 statističnih regij v Sloveniji. Leži v vzhodni polovici Slovenije – kohezijska regija vzhodna Slovenija. Na zahodu meji na osrednjeslovensko regijo, na severu na koroško, na vzhodu podravsko in na jugu na zasavsko in spodnjeposavsko regijo. Prav tako pa regija meji na severozahodu na Avstrijo, na jugovzhodu pa na Hrvaško. S površino 2.384 km<sup>2</sup>, kar je 11,8 % površine Slovenije, je tretja po velikosti med vsemi slovenskimi regijami za statistično regijo jugovzhodna Slovenija (2.675 km<sup>2</sup>) in osrednjeslovensko statistično regijo (2.555 km<sup>2</sup>).

Regija je naravnogeografsko zelo raznolika. Obsega z gozdom porasel in turistično privlačen alpski svet Zgornje Savinjske doline in tudi dela Kamniško-Savinjskih Alp, rodovitno Spodnjo Savinjsko dolino z ugodnimi razmerami za kmetijstvo in hmeljarstvo, obdelano

Kozjansko gričevje ter Velenjsko kotlino z nahajališči lignita, ki se uporablja za proizvodnjo električne energije.

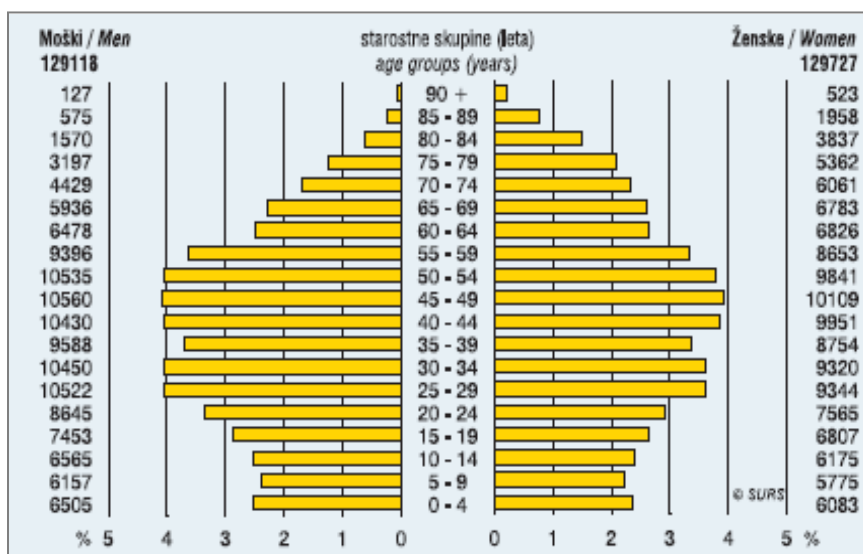
Na območju regije je na dan 31. 12. 2008 prebivalo 258.845 prebivalcev, kar je bilo 12,7 % prebivalcev Slovenije (Slovenija – 2.032.362 prebivalcev na dan 31. 12. 2008).



**Slika 1:** Savinjska statistična regija v primerjavi z regijami v Sloveniji po nekaterih statističnih kazalcih leta 2008

V letu 2008 je bilo v savinjski regiji delovno aktivnih 61,9% prebivalcev, kar je uvrstilo regijo na 7. mesto med vsemi slovenskimi regijami. Po gostoti prebivalcev je bila regija v istem letu 4. po vrsti s 109 prebivalci/km<sup>2</sup>, kar jo je uvrstilo, po kriterijih Evropske unije, na zgornjo mejo ruralnih regij. Povprečna starost prebivalstva je bila 40,8 leta (Slovenija 41,2 leta), kar je bila ena izmed manjših vrednosti med vsemi regijami – indeks staranja je 108,3 (Slovenija 117,6). Delež prebivalstva, mlajšega od 14 let, je bil 14,0% (Slovenija 14,4 %), delež starejših od 64 let pa je bil 15,6 % (Slovenija 11,3 %) – slednje nam prikazuje tudi naslednji grafični prikaz:

Prebivalstvo savinjske regije po starostnih skupinah in spolu na dan 31.12.2008 (Regije v številkah 2008, 36 str., <http://www.stat.si>):



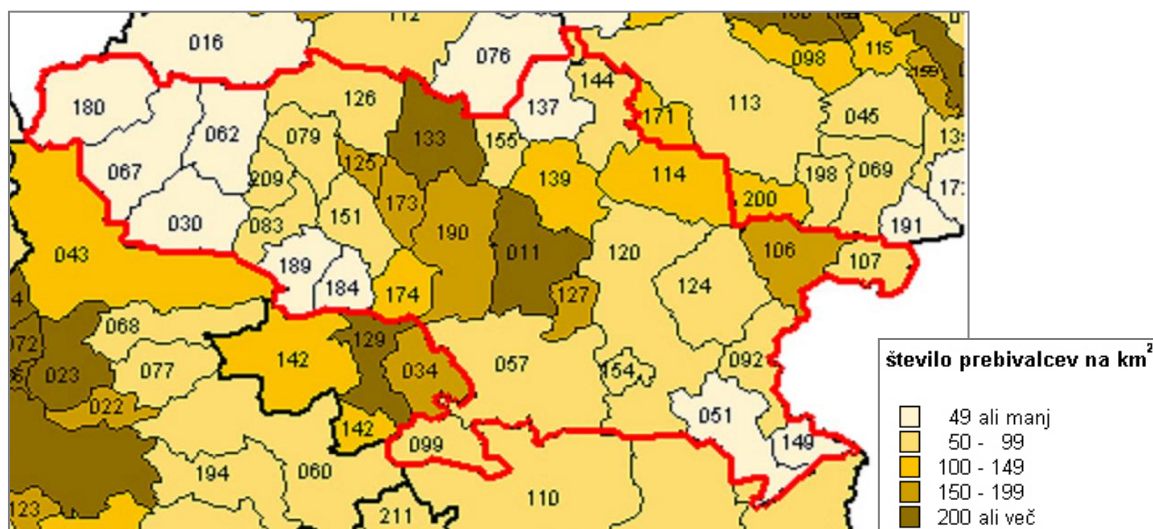
Savinjska statistična regija obsega 33 lokalnih skupnosti (v nadaljevanju LS): Bistrica ob Sotli, Braslovče, Celje, Dobje, Dobrna, Gornji Grad, Kozje, Laško, Ljubno, Luče, Mozirje, Nazarje, Podčetrtek, Polzela, Prebold, Radeče, Rečica ob Savinji, Rogaška Slatina, Rogatec, Slovenske Konjice, Solčava, Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Šmartno ob Paki, Šoštanj, Štore, Tabor, Velenje, Vitanje, Vojnik, Vranksko, Zreče in Žalec.

V regiji prevladujeta dve urbani središči. Celje, ki je največje mesto v regiji z 48.991 prebivalci (18,9-odstotni delež prebivalstva regije) in Velenje s 33.226 prebivalci (12,8-odstotni delež prebivalstva regije) – podatki na dan 31. 12. 2008. V teh središčih je gostota poselitve večja od 400 prebivalcev/km<sup>2</sup>. Regionalno sliko poselitve poleg dveh gravitacijskih jeder oblikujejo večji kraji (z upravnimi enotami) ter številni manjši tipično ruralni kraji, kjer je poselitev nižja in ne presega 100 prebivalcev/km<sup>2</sup>.

Po kazalcih razvitosti (bruto družbeni proizvod na prebivalca, bruto dodana vrednost na zaposlenega, bruto osnova za dohodnino na prebivalca in število delovnih mest na število aktivnega prebivalstva), po kazalcih ogroženosti (indeks staranja prebivalstva, stopnja regionalne brezposelnosti, stopnja zaposlenosti) in kazalcih razvojnih možnosti (povprečno število let šolanja, opremljenost s komunalno infrastrukturo, delež območij Natura 2000 in poseljenost), ki ga izraža indeks razvojne ogroženosti, se regija za programsko obdobje Državnega razvojnega programa 2007–2013 uvršča na 4. mesto med dvanajstimi regijami

(indeks 92,3) in zaostaja za najbolj razvito osrednjeslovensko regijo (indeks 8,7) ter obalno-kraško regijo (indeks 82,4) in gorenjsko regijo (indeks 83,1).

Gostota prebivalstva po lokalnih skupnostih savinjske statistične regije na dan 31. 12. 2008 (Občine v številkah 2008, <http://www.stat.si>):



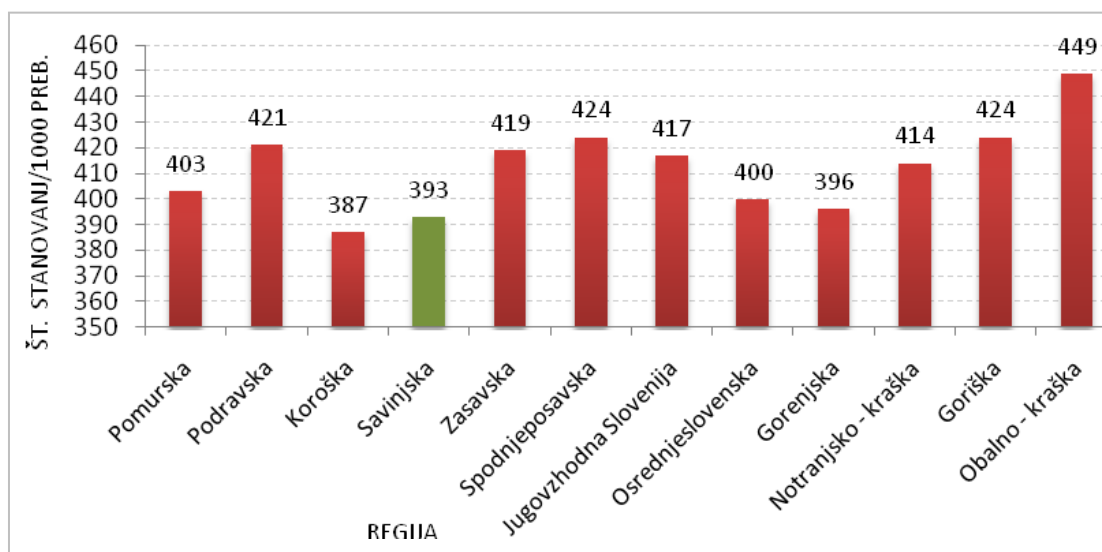
Večje lokalne skupnosti (nad 10.000 prebivalcev) so poleg Celja in Velenja tudi Žalec, Šentjur pri Celju, Laško, Slovenske Konjice, Rogaška Slatina, ki skupaj zajemajo več kot 60% prebivalstva celotne regije. Ostale lokalne skupnosti (26) so manjše.

Stopnja registrirane brezposelnosti, povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega in bruto domači proizvod po slovenskih regijah v letu 2008 (Regije v številkah 2008, 12 str., <http://www.stat.si>):

	Stopnja registrirane brezposelnosti (I. 2008)	Povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega (I. 2008)	BDP/prebivalca po regijah (I. 2007)
<b>Slovenija</b>	<b>6,7 %</b>	<b>1.391,43 €</b>	<b>17.123 €</b>
Pomurska	12,2 %	1.158,19 €	11.160 €
Podravska	9,1 %	1.282,25 €	14.570 €
Koroška	7,3 %	1.226,98 €	13.175 €
<b>Savinjska</b>	<b>8,0 %</b>	<b>1.255,70 €</b>	<b>15.048 €</b>
Zasavska	8,2 %	1.310,85 €	11.326 €
Spodnjeposavska	7,7 %	1.282,85 €	13.729 €
J-VZH Slovenija	6,3 %	1.332,14 €	15.938 €
Osrednjeslovenska	5,0 %	1.578,20 €	24.600 €
Gorenjska	4,4 %	1.348,91 €	14.497 €
Notranjsko-kraška	4,9 %	1.218,06 €	12.903 €
Goriška	4,3 %	1.359,17 €	16.508 €
Obalno-kraška	5,2 %	1.390,81 €	17.807 €

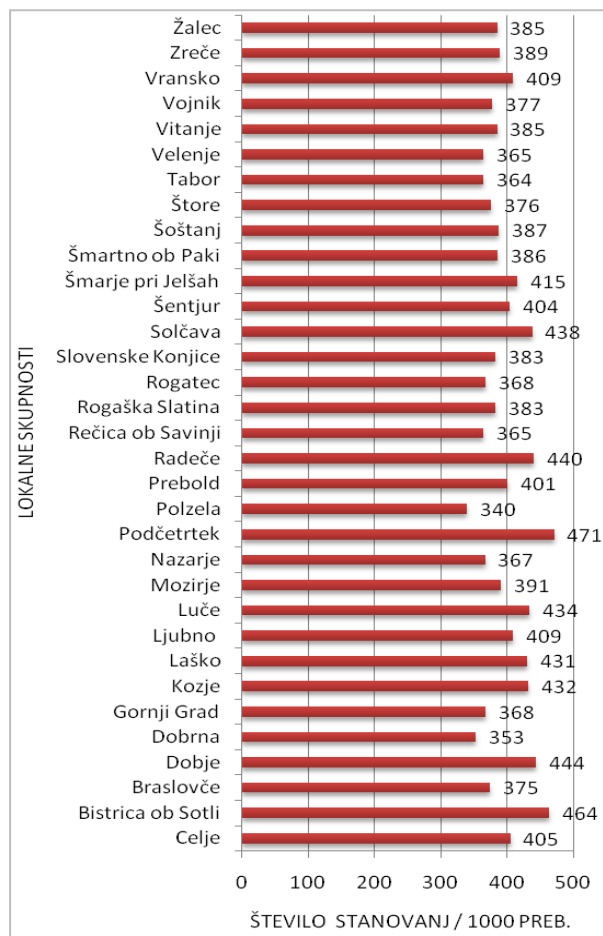
S tabele lahko razberemo, da je stopnja registrirane brezposelnosti v savinjski regiji 8,0-odstotna in je za 1,3 % višja od slovenskega povprečja, kar regijo uvršča na 9. mesto med vsemi regijami. Na 1. mestu je goriška regija s 4,3 %, sledi pa ji gorenjska regija s 4,4 %. Povprečna mesečna bruto plača na zaposlenca je v regiji 1.255,70 €. V primerjavi s slovenskim povprečjem (1.391,43 €) lahko regijo umestimo med regije z najnižjimi bruto plačami. Regionalni bruto domači proizvod na prebivalca savinjske regije je 15.048 € kar regijo uvršča na 3. mesto med vsemi regijami. Največji BDP ima osrednjeslovenska regija s 24.600 €, sledi pa ji obalno-kraška regija s 17.807 €.

### 2.2.1 Uradna stanovanjska statistika slovenskih regij in lokalnih skupnosti savinjske statistične regije v letu 2008



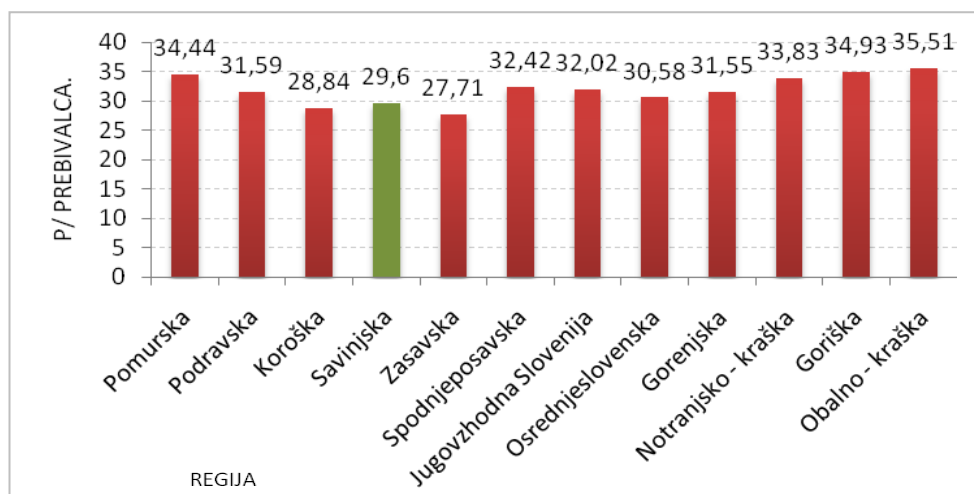
**Grafikon 1:** Število stanovanj na 1000 prebivalcev po regijah

V letu 2008 je bilo povprečno 412 stanovanj na 1000 prebivalcev v slovenskih regijah. Največje povprečje med regijami zavzema obalno-kraška regija (449), sledita ji goriška (424) in spodnjeposavska regija (424). Najmanjše vrednosti pa zavzemajo koroška (387), savinjska (393) in gorenjska regija (396)



**Grafikon 2:** Število stanovanj na 1000 prebivalcev po lokalnih skupnostih savinjske regije

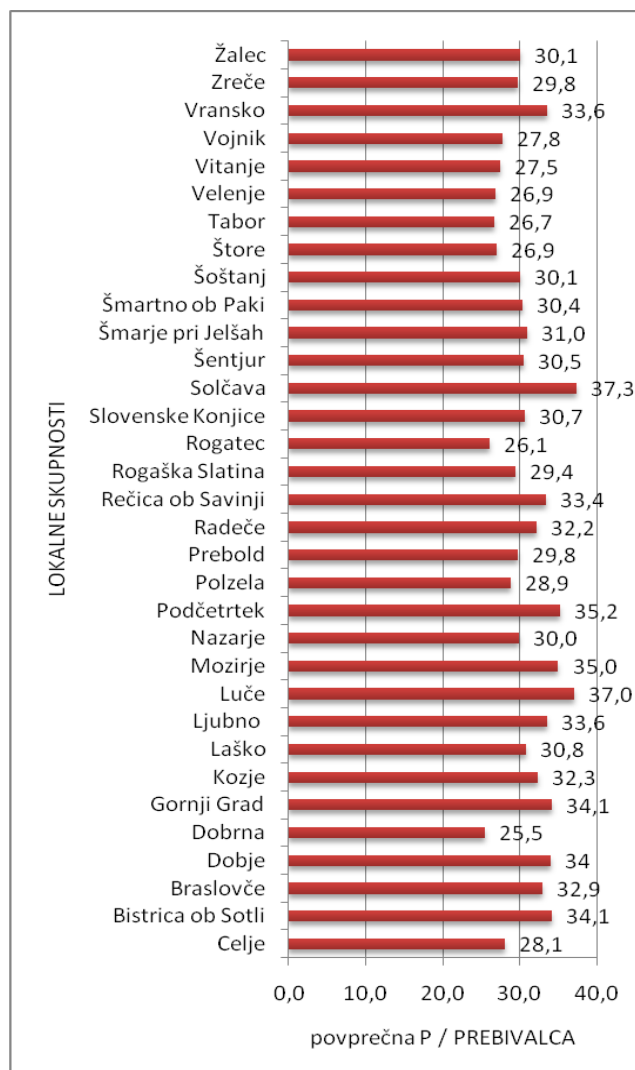
V letu 2008 je bilo v lokalnih skupnostih savinjske regije povprečno 397 stanovanj na 1000 prebivalcev. Največ stanovanj je bilo v LS Podčetrtek (471), sledita ji Bistrica ob Sotli (464) in Dobje (444). Najmanj stanovanj/1000 prebivalcev je bilo v LS Polzela (340), Dobrna (353) in Tabor (364).



**Grafikon 3:** Povprečna površina stanovanja na prebivalca po regijah

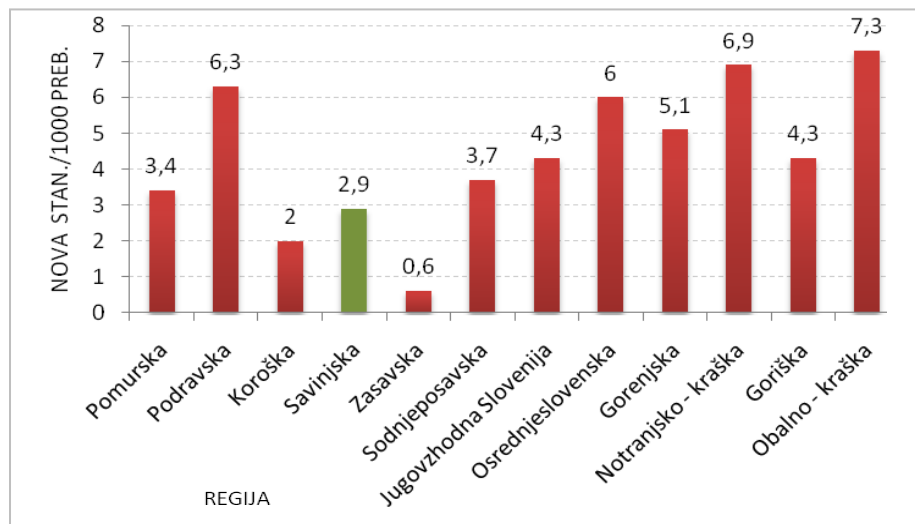


V letu 2008 je bila povprečna površina stanovanj na prebivalca v Sloveniji  $31,58 \text{ m}^2$ . Največjo povprečno površino stanovanj na prebivalca med regijami je imela obalno-kraška regija ( $35,51 \text{ m}^2/\text{preb.}$ ). Sledita ji goriška regija ( $34,93 \text{ m}^2/\text{preb.}$ ) in pomurska regija ( $34,44 \text{ m}^2/\text{preb.}$ ). Savinjska regija zaseda 10. mesto s povprečno površino  $29,6 \text{ m}^2/\text{prebivalca}$ .



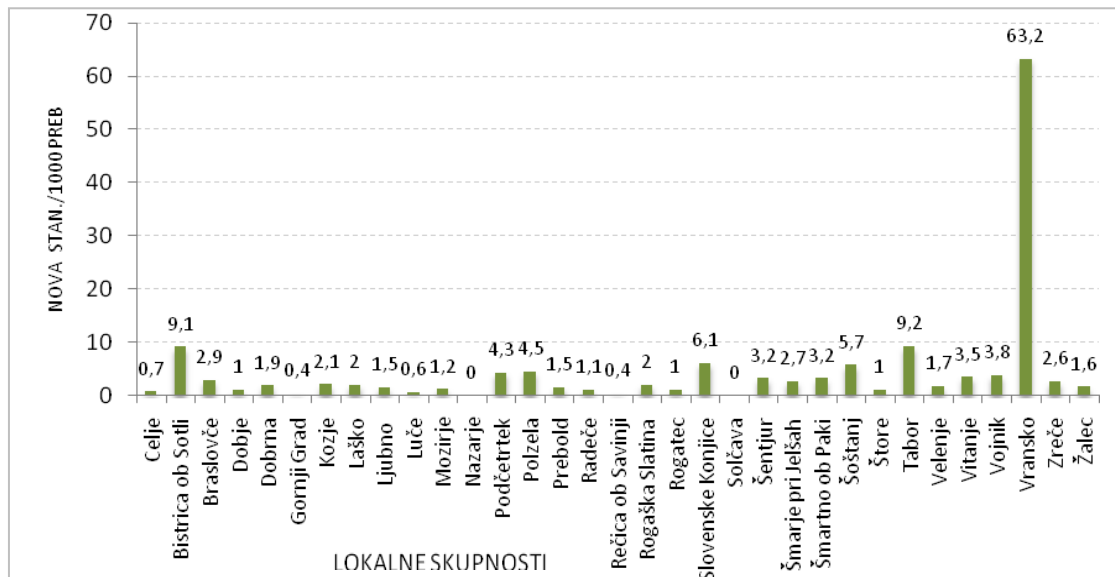
**Grafikon 4:** Povprečna površina stanovanj na prebivalca po lokalnih skupnostih savinjske regije

V letu 2008 je bila v lokalnih skupnostih savinjske regije povprečna površina stanovanj na prebivalca  $30,9 \text{ m}^2$ . Največja povprečna površina stanovanj na prebivalca je bila v občini Solčava  $37,3 \text{ m}^2$ , sledita pa ji občini Luče ( $37,0 \text{ m}^2$ ) in Podčetrtek ( $35,2 \text{ m}^2$ ). Najmanjša povprečna površina stanovanj/preb. je bila v občini Dobrna ( $25,5 \text{ m}^2$ ), sledita pa ji občini Rogatec ( $26,1 \text{ m}^2$ ) in Tabor ( $26,7 \text{ m}^2$ ).



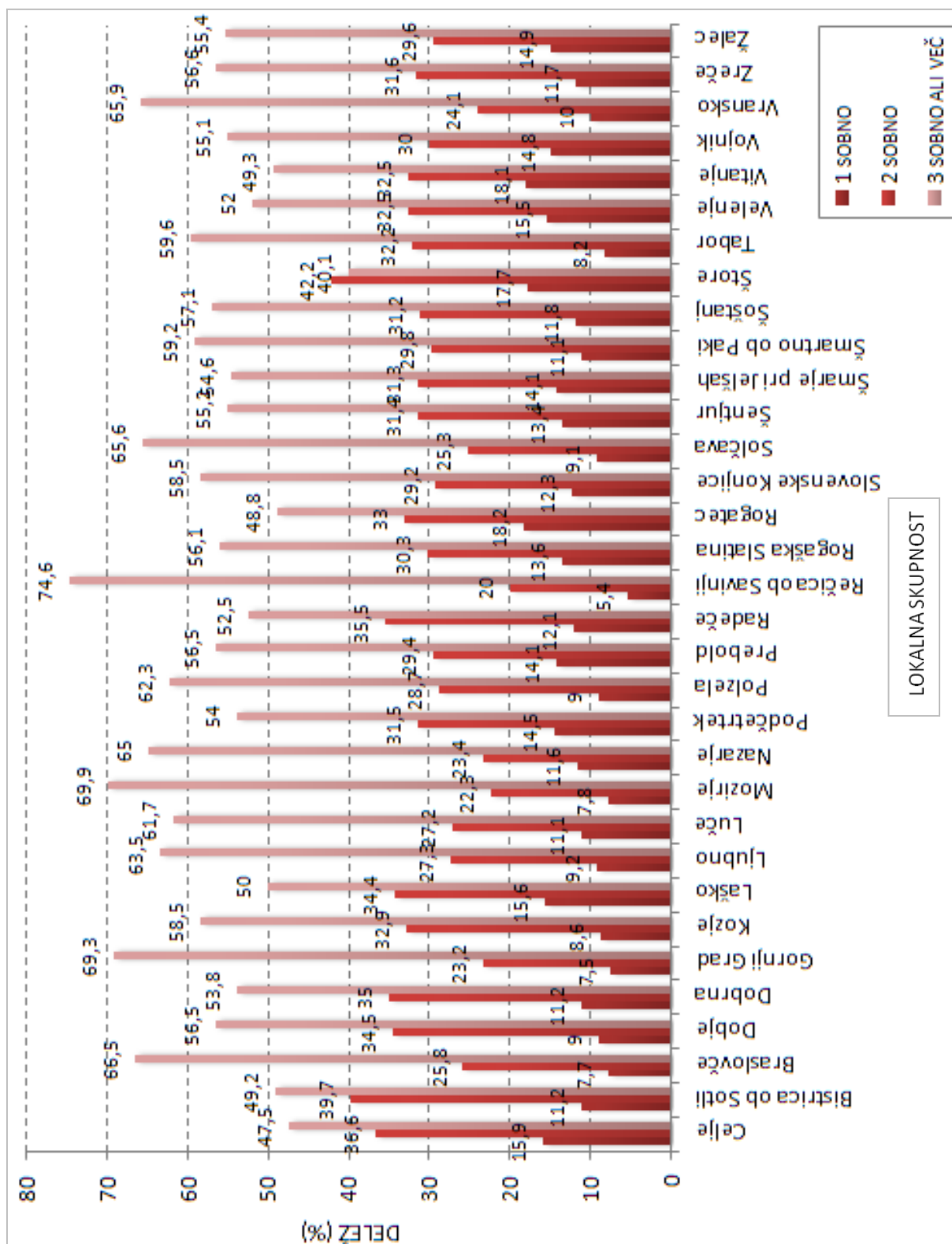
**Grafikon 5:** Število novozgrajenih stanovanj po regijah na 1000 prebivalcev

V letu 2008 je bilo povprečno 4,4 novozgrajenega stanovanja na 1000 prebivalcev v Sloveniji. Med regijami je bilo tega leta največ zgrajenih stanovanj v obalno-kraški regiji (7,3), sledi ji notranjsko-kraška regija (6,9) in podravska (6,3). Najmanj stanovanj pa se je gradilo v zasavski (0,6) in koroški regiji (2,0). savinjska regija je na 10. mestu z 2,9 novozgrajenega stanovanja/1000 preb.



**Grafikon 6:** Število novozgrajenih stanovanj po lokalnih skupnostih savinjske regije na 1000 prebivalcev

V letu 2008 je bilo v savinjski statistični regiji povprečno 4,4 novozgrajenega stanovanja na 1000 prebivalcev. Največ stanovanj se je zgradilo v občinah Vransko (63,2), Tabor (9,2) in Bistrica ob Sotli (9,1), novih stanovanj pa v tem letu ni bilo v Nazarjah in Solčavi.



**Grafikon 7:** Delež enosobnih, dvosobnih in tro- ali več sobnih stanovanj po lokalnih skupnostih savinjske regije

V letu 2008 je bilo v lokalnih skupnostih savinjske regije povprečno 12% enosobnih, 30% dvosobnih in 58% tro- ali večsobnih stanovanj. Največji delež enosobnih stanovanj je v občinah Rogatec (18,2) in Vitanje (18,1), najmanjši delež pa v občinah Rečica ob Savinji (5,4) in Gornji Grad (7,5). Največji delež dvosobni stanovanj je v občini Štore (42,2) in mestni občini Celje (36,6), najmanjši pa v občinah Rečica ob Savinji (20) in Mozirje (22,3). Največji delež tro- ali večsobnih stanovanj je v občinah Rečica ob Savinji (74,6) in Mozirje (69,9), najmanjši pa v občini Štore (40,1) in Mestni občini Celje (47,5).

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

Podatki v nalogi – prodajne cene nepremičnin – so v evrih (€). Pridobili smo jih na Geodetski upravi Republike Slovenije. Uradno so podatki prečiščeni, kar pomeni, da so cene tržno realne. Zbrani so iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN).

Evidenca trga nepremičnin je večnamenska javna zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije. Njen namen je preglednost in dostopnost do podatkov o realiziranih tržnih cenah in najemninah ter njihova nadaljnja obdelava za potrebe strokovne in širše javnosti, množičnega vrednotenja nepremičnin, državnih statistik ter analiz in raziskav trga nepremičnin.

Pravni podlagi za ETN sta:

- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) in
- Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 134/2006).

V ETN o sklenjenih pravnih poslih in nepremičninah, ki so bile predmet teh poslov, vodijo naslednje podatke (Uvodna pojasnila o evidenci trga nepremičnin, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>):

- vrsta pravnega posla,
- pogodbeni cena oziroma najemnina,

- datum sklenitve pravnega posla,
- podatki o pogodbenih strankah,
- identifikacijske oznake parcel, stavb oziroma delov stavb,
- vrsta nepremičnine glede na rabo,
- tehnični podatki o nepremičninah (površine, leto izgradnje itd.).

Podatke o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami so v ETN dolžni posredovati Davčna uprava Republike Slovenije iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin, notarji iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami, na podlagi katerih je bila sestavljena javna listina, nepremičninske družbe iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov, ki so podlaga za vodenje evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami, občine in upravne enote iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugi uradni evidenci.

## 2.4 Čas obravnave

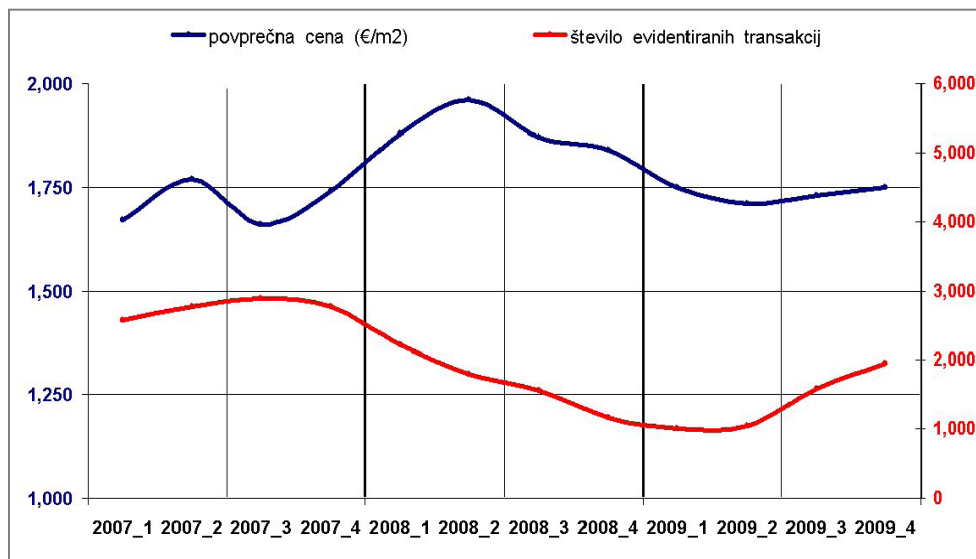
Pri zajemanju podatkov smo se časovno omejili na leto 2008 – od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008.

Leto 2008 je zaznamovala prihajajoča svetovna finančna in gospodarska kriza, ki se je v drugi polovici leta začela širiti v Evropo in pričela dobivati globalne razsežnosti. Slovenija v tem času sodi v skupino držav, ki so leto končale še s pozitivno gospodarsko rastjo in uradno še niso zapadle v recesijo. Na njenem nepremičninskem trgu smo lahko na letnem nivoju za stanovanjske nepremičnine zabeležili rast okoli pozitivne ničle. Povprečne cene nepremičnin na letni ravni so tako padle šele v naslednjem letu, tj. leta 2009. Glede na obseg realiziranega prometa pa lahko leto 2009 za nepremičninski trg označimo kot izrazito krizno leto.

Slovenija, ki je imela leta 2008 še pozitivno gospodarsko rast, se je v letu 2009 znašla med državami, ki jih je kriza najhujše prizadela. Gospodarska dejavnost se je v primerjavi z letom 2008 močno znižala, BDP je realno upadel, za 7,8 %. Občutno se je znižal obseg tujega in domačega povpraševanja. Zmanjšalo se je število delovno aktivnih prebivalcev, število brezposelnih pa se je približalo sto tisoč. Povprečna plača na zaposlenega je bila decembra

2009 ob 1,8-odstotni letni inflaciji realno skoraj enaka kot ob koncu leta 2008 (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>).

Potek krize na slovenskem nepremičninskem trgu najbolj ponazorita krivulji gibanja povprečnih cen in števila evidentiranih prodaj stanovanj, ki so prikazani na naslednjem grafu. Gibanje povprečne cene (€/m<sup>2</sup>) in števila evidentiranih prodaj stanovanj po četrtletjih v obdobju 2007 – 2009 v Sloveniji (Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009, 4 str. <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>):



Nihaj cene stanovanj v tretjem četrtletju 2007, ki je sledil poku nepremičninskega balona v ZDA, je bil prvo opozorilo o možnosti krize na našem trgu. Ta se je v začetku leta 2008 tudi dejansko pokazala. Najprej se je začel zmanjševati promet s stanovanjskimi nepremičninami, cene pa so statistično še naraščale. Razlog naraščanja povprečnih cen v tem obdobju lahko iščemo v tem, da so se uspešno prodajale le še »boljše« in s tem relativno dražje nepremičnine, medtem ko so »slabše« zaradi nerealno visokih ponudbenih cen že ostajale neprodane. Promet se je še naprej močno zmanjševal, cene pa so začele padati šele v tretjem četrtletju 2008. Padanje se je nadaljevalo vse do prve polovice leta 2009, ko so cene in promet na slovenskem nepremičninskem trgu statistično dosegli najnižjo raven (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>).

Tako smo se v diplomskem delu omejili na leto 2008, ki je še zadnje leto, ko je bilo zabeleženo zadostno oziroma zadovoljivo število nepremičninskih transakcij.

## 2.5 Hipotezi

V diplomski nalogi smo postavili naslednji hipotezi:

1. Cenovna območja v savinjski statistični regiji, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, so preobširno oziroma pregrobo določena. Variabilnost cen stanovanj v savinjski statistični regiji je velika, zato bi to morale določiti večje število cenovnih območij.
2. Vrednostne cone v savinjski statistični regiji, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije za namene obdavčenja, so določene dovolj podrobno in s tem v zadostni meri upoštevajo variabilnost cen stanovanj v savinjski statistični regiji.

## 2.6 Metoda dela

### 2.6.1 Določitev vzorca

Naš vzorec predstavljajo prodana stanovanja v letu 2008 na območju savinjske statistične regije. Statistično enoto, osnovni element proučevanja, na katerem temelji statistična analiza, predstavlja cena prodanega stanovanja v evrih na kvadratni meter ( $\text{€}/\text{m}^2$ ).

Vzorec je na začetku sestavljalo 665 prodanih stanovanj. Njihove prodajne cene smo pregledali in sprva izločili tista stanovanja, ki so imela nenavadno nizke in visoke cene. Pri tem gre za primere, ki so bistveno izstopali iz našega vzorca.

### **Preglednica 1:** Izločena stanovanja z zelo nizkimi/visokimi cenami ( $\text{€}/\text{m}^2$ )

Lokalna skupnost	Katastrska občina	Naslov	Cena ( $\text{€}/\text{m}^2$ )	Neto površina ( $\text{m}^2$ )	Leto gradnje
Laško	Sedraž	Huda jama 3	146	59	1938
Laško	Sedraž	Huda jama 3	159	60	1938
Tabor	Ojstriška vas	Tabor 21a	337	57	1960
Šoštanj	Šoštanj	Kajuhova c. 9	352	71	1883
Celje	Celje	Cankarjeva ul. 2	384	82	1900
Luče	Konjski vrh	Konjski vrh 4	387	47	1960

Podčetrtek	Podčetrtek	Zdraviliška cesta 24a	2256	43	1999
Zreče	Hudinja	Rogla 60	2336	22	1980
Zreče	Hudinja	Rogla 60	3000	22	1980
Zreče	Hudinja	Rogla 60	3773	22	1980

Iz vzorca smo izločili šest stanovanj, katerih prodajne cene so bile nenavadno nizke. Predvidevali bi lahko, da je za to vzrok starost, dotrajanost stanovanj ali pa večja oddaljenost od urbanih središč, vendar s temi podatki nismo razpolagali. Prav tako pa smo izločili tudi štiri stanovanja, katerih cene so bile zelo visoke. Pri tem gre za stanovanja ali apartmaje, ki so na t.i. izjemnih lokacijah. To so zdraviliški in turistično-rekreativni kraji, kot so Atomske toplice v Podčetrtku in Turistično-rekreativni center Rogla.

Iz našega vzorca smo izločili tudi 30 primerov prodanih stanovanj v občinah Prebold in Celje, ki so imela v svoji ceni vključena tudi parkirna mesta v garažni hiši, vrednosti teh pa nismo uspeli pridobiti.

**Preglednica 2:** Stanovanja, ki so imela v prodajni ceni vključena garažna mesta

Občina	Katastrska občina	Naslov	Cena z garažo (€/m <sup>2</sup> )	Neto površina (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1250	71	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1352	48	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1308	66	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1354	46	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1331	44	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1276	58	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1291	69	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1274	46	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1562	27	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1352	48	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1331	44	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1335	46	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1276	58	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1296	67	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1278	55	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1440	55	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1325	55	2008



Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1335	46	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1276	58	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1276	53	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1232	77	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1276	53	2008
Prebold	Latkova vas	Latkova vas 86	1328	69	2008
Celje	Ostrožno	Novi trg 13	1650	99	2008
Celje	Ostrožno	Novi trg 14	1721	74	2008
Celje	Ostrožno	Novi trg 19	1846	34	2008
Celje	Ostrožno	Novi trg 13	1101	166	2008
Celje	Ostrožno	Novi trg 14	1661	79	2008
Celje	Ostrožno	Novi trg 14	1844	74	2008
Celje	Ostrožno	Novi trg 14	1598	121	2008

Naš prečiščen vzorec je tako sestavljalo 625 prodanih stanovanj.

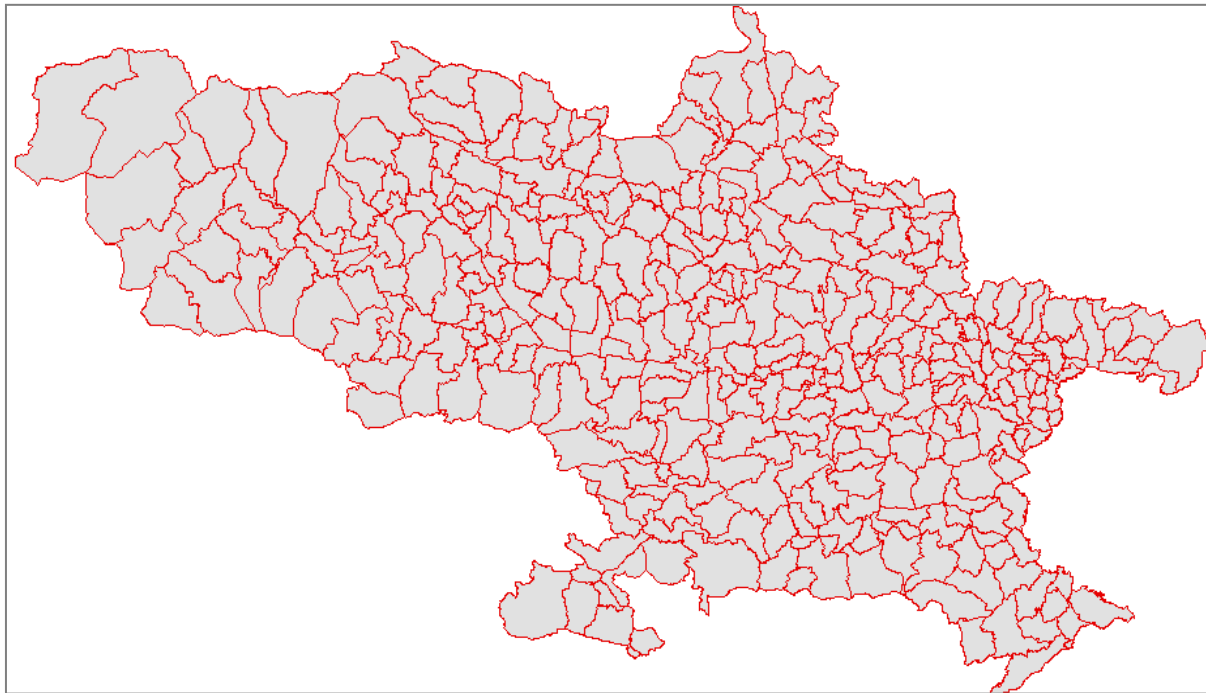
Podatke prečiščenega vzorca smo razporedili v tri vrste prostorskih enot, ki so po velikosti različne. Tako smo stanovanja, glede na njihove lokacijske attribute (naslov, občina, katastrska občina, cenovno območje), razvrstili po:

1. katastrskih občinah,
2. lokalnih skupnostih,
3. cenovnih območjih.

Cenovna območja so naše največje prostorske enote, ki jih je oblikoval GURS v evidenci trga nepremičnin. Lokalne skupnosti in katastrske občine sta dve vrsti prostorskih enot, ki sta po velikosti različni. Katastrske občine so prostorsko manjše od občin in so najmanjša prostorska enota, s katerimi smo razpolagali.

### **2.6.1.1 Katastrske občine**

Republika Slovenija je zaradi vodenja podatkov o zemljiščih razdeljena na katastrske občine, vseh je 2716. Katastrska občina je osnovna upravna prostorska enota za vodenje zemljiškega katastra, območja katastrskih občin so evidentirana v zemljiškem katastru. Katastrska občina ima ime in enolično, v okviru Republike Slovenije, določeno identifikacijsko številko.



**Slika 2:** Katastrske občine v savinjski statistični regiji

Na našem obravnavanem območju, v savinjski statistični regiji, je 364 katastrskih občin (v nadaljevanju KO). V skupino katastrskih občin smo lahko vključili le tiste, v katerih so bili v letu 2008 sklenjeni posli prodaje stanovanj. Tako smo lahko vključili le 44 katastrskih občin: Bodrež, Celje, Debro, Dobrna, Gornji Grad, Gotovlje, Hudinja, Kasaze, Kokarje, Koretno, Kozje, Laško, Latkova vas, Loče, Loka, Marija Dobje, Medlog, Mozirje, Ostrožno, Paneče, Podčetrtek, Polzela, Prebold, Prelska, Prihodi, Prihova, Radeče, Rimske Toplice, Rogaška Slatina, Slovenske Konjice, Spodnja Hudinja, Šempeter v Savinjski dolini, Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Šmartno ob Paki, Šmihel, Šoštanj, Teharje, Tepanje, Velenje, Vojnik trg, Zagaj, Zreče in Žalec.

### **2.6.1.2 Lokalne skupnosti**

Lokalne skupnosti predstavljajo občine in mestne občine. V Sloveniji imamo 210 občin, med temi je tudi 11 mestnih občin.

Občina je temeljna lokalna samoupravna skupnost, ki v okviru ustave in zakonodaje samostojno ureja in opravlja svoje zadeve in izvršuje naloge, ki so nanjo prenesene z zakoni.

Sestavlja jo območje enega ali več naselij. Predstavnik občine je po večinskem volilnem sistemu izvoljeni župan.

Mestna občina (v nadaljevanju MO) je gosto in strnjeno naselje ali več naselij, povezanih v enoten prostorski organizem in mestno okolico. Mesto dobi status mestne občine, če ima najmanj 20.000 prebivalcev in najmanj 15.000 delovnih mest in je geografsko, gospodarsko in kulturno središče svojega gravitacijskega območja.

Na našem obravnavanem območju, v savinjski statistični regiji, je 33 lokalnih skupnosti, t. j. 31 občin in dve mestni občini (Celje in Velenje). V našo skupino lokalnih skupnosti smo lahko vključili le tiste, v katerih so bili v letu 2008 sklenjeni posli prodaje stanovanj. Tako smo jih lahko vključili le 23: Mestna občina Celje, Dobrna, Gornji Grad, Kozje, Laško, Mozirje, Nazarje, Podčetrtek, Polzela, Prebold, Radeče, Rogaška Slatina, Slovenske Konjice, Šentjur pri Celju, Šmarje pri Jelšah, Šmartno ob Paki, Šoštanj, Štore, Mestna občina Velenje, Vitanje, Vojnik, Zreče, Žalec.



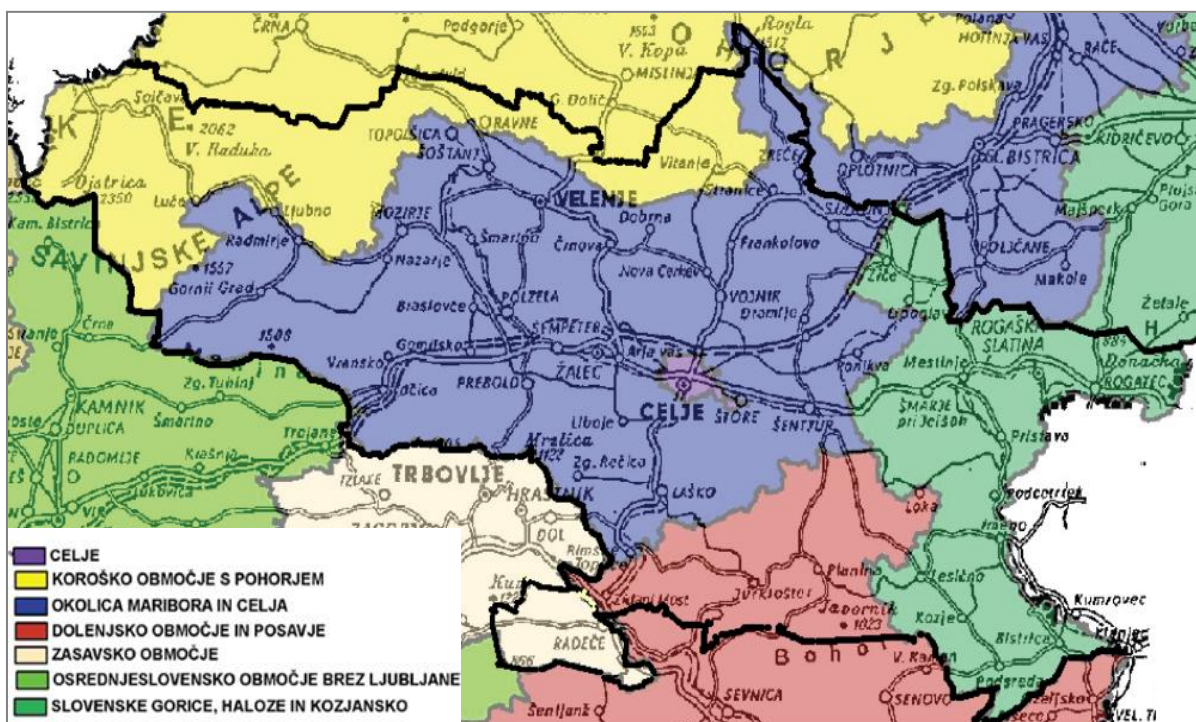
**Slika 3:** Lokalne skupnosti v savinjski statistični regiji

Če bi razpolagali s podatki za daljše časovno obdobje, na primer 10 in več let, potem bi na podlagi primerjave v analizo vključili tudi druge lokalne skupnosti.

### 2.6.1.3 Cenovna območja

Različne vrste nepremičnin imajo različna cenovna območja, ki predstavljajo regionalne trge s specifično ponudbo in povpraševanjem. Meje cenovnih območij se določajo na podlagi podatkov o realiziranih transakcijskih cenah iz evidence trga nepremičnin in podatkov o velikosti relativnih sprememb cen po vrstah nepremičnin v določenem časovnem obdobju. Vključujejo območja, kjer v obravnavanem obdobju veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen nepremičnin. Meje cenovnih območij so spremenljive v skladu s spremembami ponudbe in povpraševanja na trgih posameznih vrst nepremičnin. Cenovno območje za posamezno vrsto nepremičnin se oblikuje tako, da obsega območje, na katerem se vsako leto evidentira v povprečju najmanj 40 transakcij nepremičnin (Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>).

Naše obravnavano območje, Savinjska statistična regija, vključuje 6 cenovnih območij (v nadaljevanju tudi CO): CO Celje, CO Okolice Maribora in Celja, CO Zasavsko, C.O. Koroško s Pohorjem, CO Dolenjsko in Posavje ter CO Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko.



Slika 4: Prikaz cenovnih območij savinjske statistične regije

Naša regija vključuje cenovno območje Celje v celoti, ostalih pet cenovnih območij pa vključuje le deloma.

Ker v cenovnem območju Koroško s Pohorjem v letu 2008 ni bilo zabeleženih poslov prodaje stanovanj, smo v našo skupino cenovnih območij vključili le ostalih pet.

V nadaljevanju imenujemo cenovna območja savinjske statistične regije z njihovimi uradnimi imeni, ki jih je določil GURS, čeprav s tem mislimo le na njihov del, ki ga zajema naše obravnavano območje.

## 2.6.2 Statistična analiza

### 2.6.2.1 Opisne statistike

Če obravnavamo večje število podatkov, jih posamično ne moremo opazovati, saj nam posamezni podatek pove premalo. Te podatke lahko številčno bolje predstavimo z določenimi značilnimi vrednostmi vzorca podatkov. Numerične predstavitve vzorca t.j. opisne statistike s katerimi smo proučevali vzorec (Turk, 2010), so:

- i. mere pričakovane/srednje vrednosti: aritmetična sredina in mediana;
- ii. mere razpršenosti/variabilnosti: varianca, standardni odklon, največja in najmanjša vrednost vzorca, koeficient variacije;
- iii. število vseh vrednosti v vzorcu.

Aritmetična sredina ali povprečje je najpogosteje uporabljena srednja vrednost. Na njo vplivajo vse vrednosti v vzorcu (kar ne drži za mediano). Leži med vrednostmi  $x_1, x_2, x_3 \dots x_n$  in je postavljena tako, da je vsota odklonov enaka 0:

$$\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x}) = 0$$

Aritmetično sredino izračunamo tako, da seštejemo vse vrednosti spremenljivke in vsoto delimo s številom podatkov:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

Mediana je uporabna srednja vrednost, ker nujno leži sredi posameznih vrednosti. Po opredelitvi ima mediana polovico enot manjše, polovico pa večje vrednosti kot mediana.

Varianca je osnovna mera variabilnosti in je povprečje kvadratnih odklonov posameznih vrednosti od aritmetične sredine. Program, s katerim smo računali opisne statistike, pri izračunu variance predpostavi, da so njeni argumenti vzorec populacije:

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

Standardni odklon je kvadratni koren od variance. Program je tudi tukaj predpostavil, da so argumenti funkcije vzorec populacije:

$$\delta = \sqrt{\delta^2}$$

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

$$KV = \frac{\delta}{\bar{x}} * 100$$

Največja/najmanjša vrednost vzorca je tista, ki zavzema največjo/najmanjšo vrednost med vsemi vrednostmi v vzorcu, območje z dvema mejama:

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

### 2.6.2.2 Analiza aritmetičnih sredin oziroma t-test

Izvedli smo analizo aritmetičnih sredin, pri kateri smo preizkušali domnevo o razliki med aritmetičnima sredinama vrednosti dveh neodvisnih vzorcev. S tem smo ugotovili kateri vzorci med sabo niso primerljivi.

Domneva je še nedokazana trditev, ki jo želimo potrditi ali zavrniti z raziskovalnim delom. Analizo aritmetičnih sredin dveh neodvisnih vzorcev izvedemo s t-testom.

Postavimo ničelno in alternativno hipotezo, kjer slednja pomeni negacijo ničelne hipoteze in predpostavimo, da je razlika med aritmetičnima sredinama vzorcev enaka nič:

- i. Ničelna hipoteza –  $H_0: \mu_1 = \mu_2$  oziroma  $\mu_1 - \mu_2 = 0$

Razlika med aritmetičnima sredinama je enaka 0, tj. aritmetična sredina prvega vzorca se ne razlikuje od aritmetične sredine drugega vzorca.

Ničelna domneva je domneva, ki jo v danih okoliščinah želimo preizkusiti.

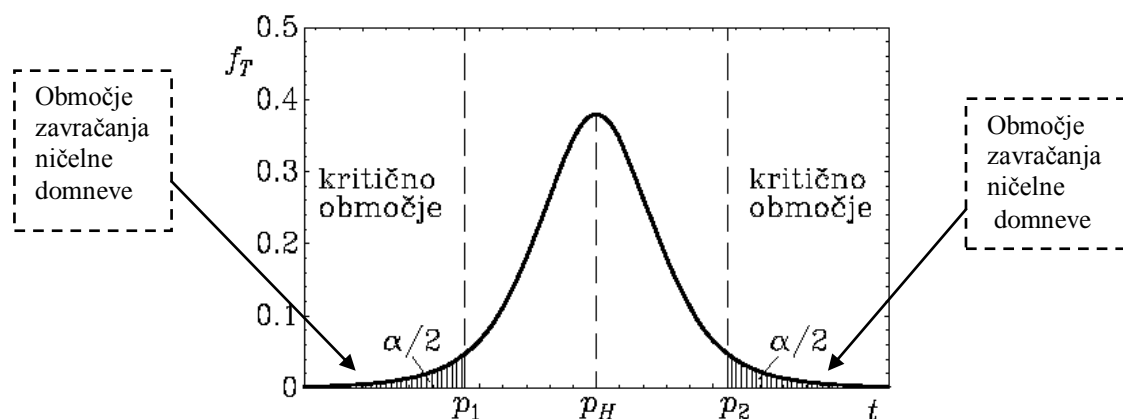
- ii. Alternativna hipoteza –  $H_1: \mu_1 \neq \mu_2$  oziroma  $\mu_1 - \mu_2 \neq 0$

Razlika med aritmetičnima sredinama ni enaka 0, tj. aritmetična sredina prvega vzorca se razlikuje od aritmetične sredine drugega vzorca.

Alternativna domneva je z ničelno nezdružljiva.

Izberemo tveganje  $\alpha$  – običajno 5 %. Izbrano tveganje in porazdelitev statistike opredelita kritično območje, to je območje zavračanja ničelne hipoteze.

Naslednja slika prikazuje območja zavrnitve pri preizkušanju ničelne domneve pri dvostranskem testu ter pri tveganju  $\alpha$ :



Če sta slučajni spremenljivki  $X$  in  $Y$  porazdeljeni normalno,  $N(\mu_x, \sigma_x)$  in  $N(\mu_y, \sigma_y)$  z neznanimi, vendar enakim standardnim odklonom  $\sigma_x = \sigma_y = \sigma$  ter neznanima pričakovanima vrednostma  $\mu_x$  in  $\mu_y$ , potem ničelno hipotezo  $H_0$  testiramo z naslednjo testno  $T$  statistiko (Blejec, 1976):

$$T = \frac{\bar{X} - \bar{Y} - \delta}{s_p^* \sqrt{\frac{1}{n_x} + \frac{1}{n_y}}}$$

ki je porazdeljena po porazdelitvi  $t$  z  $(n_x + n_y - 2)$  prostostnimi stopnjami in kjer oceno variance  $\sigma^2 \approx s_p^{*2}$  izračunamo po enačbi (Blejec, 1976):

$$s_p^{*2} = \frac{(n_x - 1) \cdot s_x^{*2} + (n_y - 1) \cdot s_y^{*2}}{n_x + n_y - 2},$$

kjer sta  $s_x^{*2}$  in  $s_y^{*2}$  nepristranski oceni vzorčnih varianc v vzorcu  $X$  oziroma  $Y$ .

Sledita sklepa:

1. Če vrednost izračunane  $T$  statistike pade v kritično območje, ničelno domnevo zavrnejo in sprejmemo alternativno domnevo, in sicer s tveganjem  $\alpha$ . To torej pomeni, da lahko s tveganjem alfa trdimo, da se aritmetična sredina prvega vzorca razlikuje od aritmetične sredine drugega vzorca.
2. Če vrednost izračunane  $T$  statistike ne pade v kritično območje, ničelne domneve ne moremo zavrniti. Slednje pa ne pomeni, da jo sprejmemo, saj bi pri tem naredili napako 2. vrste. To pomeni, da ne moremo ugotoviti, s kolikšnim tveganjem lahko trdimo, da se aritmetični sredini vzorcev ne razlikujeta.



### 2.6.3 Razvrščanje v skupine

Z razvrščanjem v skupine smo enote našega vzorca (prodana stanovanja) razvrstili v skupine po njihovi medsebojni podobnosti. S tem smo pridobili območja, ki združujejo takšna stanovanja, ki so si cenovno podobna. Območja smo poimenovali vrednostna območja.

Razvrščanje v skupine je neusmerjeno klasificiranje podatkov v skupine glede na njihovo podobnost. Namen razvrščanja enot v skupine je uvrstiti enote v skupine po principu podobnosti tako, da so znotraj posamezne skupine enote, ki so si glede na vnaprej določen kriterij podobne, znotraj različnih skupin pa enote, ki so glede na ta kriterij različne. Vsaka enota je uvrščena samo v eno skupino, torej se skupine ne prekrivajo.

Postopek razvrščanja v skupine ima naslednje korake (Košmelj, Breskvar Žaucer, 2006):

1. Izbira enot, izbira njihovih lastnosti.
2. Standardizacija spremenljivk, če je potrebna.
3. Izbira ustrezne razdalje (različnosti) med enotami. Ta je odvisna od vrste podatkov in od kriterija podobnosti.
4. Uporaba različnih metod razvrščanja.
5. Analiza rezultatov.

Metode razvrščanja delimo v dve skupini (Ferligoj, 2003):

i. Hierarhične metode

Hierarhične metode je mogoče deliti na metode združevanja, kjer v vsakem koraku postopka združimo dve ali več skupin v novo skupino, in metode cepitve, kjer na vsakem koraku izbrano skupino razcepimo na dve ali več skupin. Pri teh metodah ni potrebna vnaprejšnja opredelitev števila skupin iskane razvrstitve.

ii. Nehierarhične metode

Od hierarhičnih metod se ločijo predvsem po tem, da je potrebno vnaprej podati število skupin iskane razvrstitve. Začnejo z začetno razvrstitvijo s podanim številom skupin in tako ali drugače predstavljajo enote iz ene skupine v druge skupine z namenom, da s temi predstavitvami dosežejo zmanjšanje/povečanje vrednosti izbrane kriterijske funkcije razvrščanja. Ta proces se nadaljuje, dokler nobena predstavitev

enote ne izboljša vrednosti kriterijske funkcije. Najpogosteje uporabljeni nehierarhični metodi sta metoda prestavljanj in metoda voditeljev. Slednjo smo uporabili diplomski nalogi.

### 2.6.3.1 Metoda voditeljev – K-means

Metoda voditeljev je iteracijska metoda, ki razvršča objekte v skupine. Namen razvrščanja je uvrstiti objekte v skupine po principu podobnosti tako, da so znotraj posamezne skupine objekti, ki so po določenem kriteriju podobni (stopnja povezanosti je maksimalna), znotraj različnih skupin pa objekti, ki so glede na ta kriterij različni (stopnja povezanosti je minimalna). Vsak objekt je uvrščen samo v eno skupino, torej se skupine ne prekrivajo.

Za mero podobnosti med objekti uporablja metoda razdaljo med objekti v večdimenzionalnem prostoru. Najbolj neposreden način za meritev razdalje je evklidska razdalja, pri čemer metoda voditeljev uporablja kvadratno evklidsko razdaljo:

$$d(x, y) = \sum_i (x_i - y_i)^2$$

Ko se evklidsko razdaljo kvadrira, se s tem doseže, da se progresivno večja utež objektom, ki so bolj oddaljeni drug od drugega. V ospredju so torej objekti, ki so si različni.

Pri metodi voditeljev se mere podobnosti računajo sproti. Metoda naredi 'k' različnih skupin, ki so med sabo čim bolj različne. Najboljše število skupin 'k' z najdaljšo razdaljo med njimi ni določeno vnaprej, ampak se računa na podlagi podatkov.

Definicijo algoritma metode voditeljev lahko zapišemo:

$$J = \sum_{j=1}^K \sum_{n \in S_j} (x_n - \mu_j)^2$$

Enačba predstavlja delitev n podatkovnih točk v K ločenih podmnožic, ki vsebujejo  $N_j$  podatkovnih točk, za minimiziranje kriterija najmanjših kvadratov. Spremenljivka  $x_n$  je vektor

z  $n$ -timi podatkovnimi točkami,  $\mu_j$  pa je geometrijski centroid podatkovnih točk v  $S_j$ . Algoritem ne doseže globalnega ekstrema, saj ne pregleda vseh podatkovnih točk, ampak izbere nekaj naključnih.

Ker je množica enot, ki jih razvrščamo, končna, je končna tudi množica vseh razvrstitev. Zato zgornji postopek prej ali slej skonvergira v lokalno optimalno rešitev.

Algoritem predstavlja podatkovne točke iz enega centroida v drugega tako dolgo, dokler ni več sprememb v razvrstitvi v skupine (lokalni minimum). Podatkovna točka je vsaka statistična enota, ki ima za koordinate postavljene spremenljivke  $T [x_1, x_2 \dots x_n]$  (Kranjc, M. 2005).

Tako kot pri ostalih metodah lokalne optimizacije, poskušamo tudi tu dobiti čim boljše razvrstitev tako, da postopek ponovimo večkrat z različnimi začetnimi množicami voditeljev.

Začetno množico voditeljev lahko določimo na različne načine. Najpreprosteje je, da so določeni naključno. Pogosto pa se poskuša število korakov v postopku metode voditeljev zmanjšati tako, da voditelje maksimalno razpršimo med proučevanimi enotami. To lahko storimo tako, da za prvega voditelja izberemo enoto, ki je v središču vseh enot, za drugega najoddaljenejšo enoto od prvega voditelja, za tretjega najoddaljenejšo enoto od prvih dveh voditeljev itd. Najbolje pa je, da voditelje določimo na osnovi predhodno opravljene analize podatkov in domnev o strukturi proučevanih pojavov. (Košmelj, Breskvar Žaucer, 2006)

#### **2.6.4 Vrednostne cone, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije v okviru poskusnega izračuna vrednostni nepremičnin za namene obdavčitve nepremičnin**

Geodetska uprava Republike Slovenije je v skladu z določili Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin izvedla poskusni izračun vrednosti nepremičnin, s katerim je vsem nepremičninam v Sloveniji določila posplošene tržne vrednosti. Konec septembra leta 2010 je tako vsem lastnikom nepremičnin poslala obvestila s poskusnim izračunom posplošene tržne vrednosti njihovih nepremičnin. Ti bodo lahko v določenem času posredovali svoje pripombe o izračunu vrednosti njihovih nepremičnin.

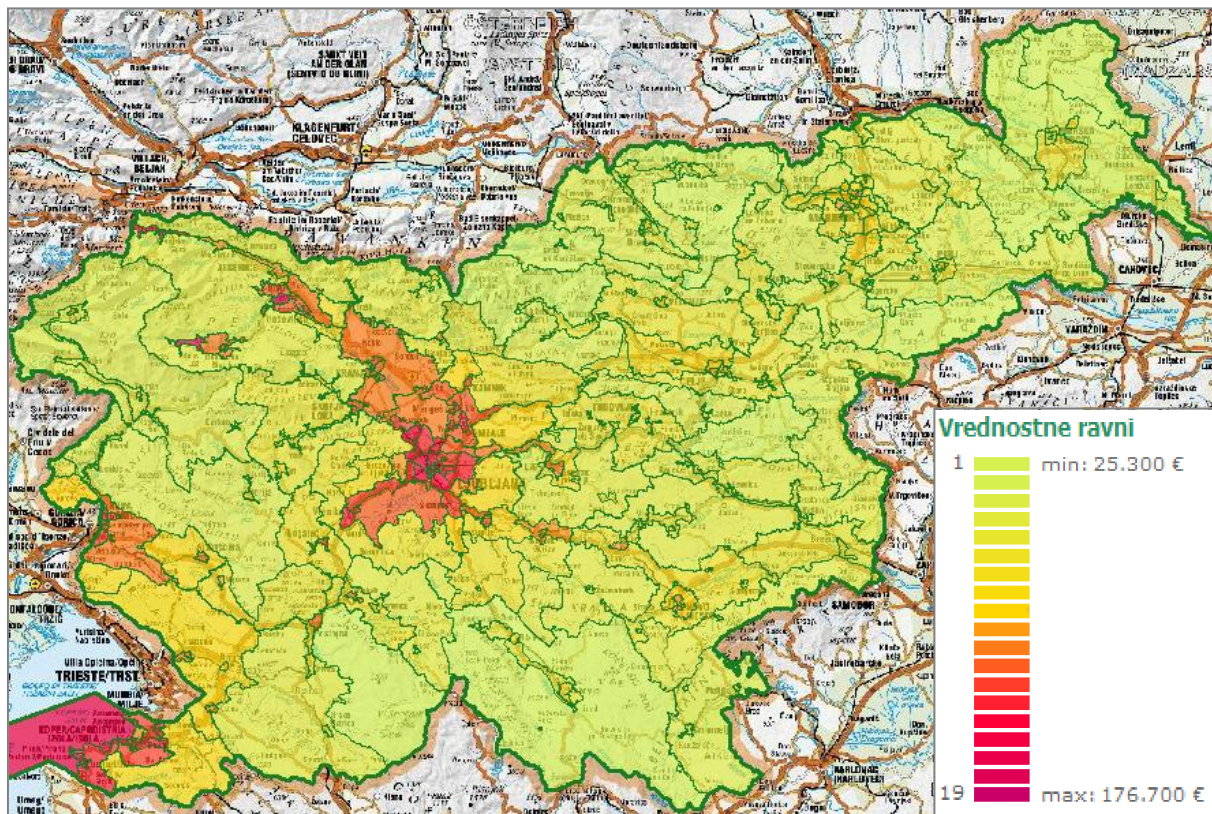
Posplošena tržna vrednost, ki je zapisana v registru nepremičnin, je izračunana na osnovi modelov množičnega vrednotenja. Modeli vrednotenja povedo, katere lastnosti nepremičnin so upoštevane in kako vplivajo na njihove vrednosti. Določeni so na podlagi sistematičnega spremljanja in analiziranja podatkov o dejansko doseženih cenah na trgu nepremičnin (Evidenca trga nepremičnin), podatkov o stroških in prihodkih, vezanih na nepremičnino, na podlagi socialno-ekonomskih ter drugih podatkov.

Modeli vrednotenja so sestavljeni iz vrednostnih con in vrednostnih ravni s pripadajočimi tabelami. Vrednostne cone predstavljajo vpliv lokacije na vrednost, vrednostne ravni s pripadajočimi vrednostnimi tabelami pa kažejo, koliko vplivajo drugi dejavniki na vrednost nepremičnine, ki se nahaja v določeni vrednostni coni. Modeli vrednotenja so posebej določeni za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin, npr. stanovanja, stanovanjske hiše, pisarne in podobno.

Geodetska uprava bo po zaključku seznanjanja lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin vse pripombe obravnavala ter nato ustrezno prilagodila meje vrednostnih con in pripisane vrednostne ravni. Modele vrednotenja nepremičnin bo z Uredbo določila Vlada Republike Slovenije. Po sprejemu Uredbe bodo dokončno izračunane vrednosti vsem nepremičninam in pripisane v register nepremičnin. (Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin, 2010)

Naslednja slika prikazuje vrednostne cone v Sloveniji z vrednostnimi ravni za stanovanja, ki jih je določila Geodetska uprava v okviru poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin.

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



Geodetska uprava je določila 19 vrednostnih ravni, v katere se uvrščajo stanovanja v Sloveniji. Vsaki vrednostni ravni je dodeljena določena vrednost, ki predstavlja vrednost tipične nepremičnine, stanovanja znotraj obravnavane vrednostne cone.

Tipična nepremičnina za model stanovanja ima naslednje lastnosti:

- dejanska raba dela stavbe je stanovanje v tri- in 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,

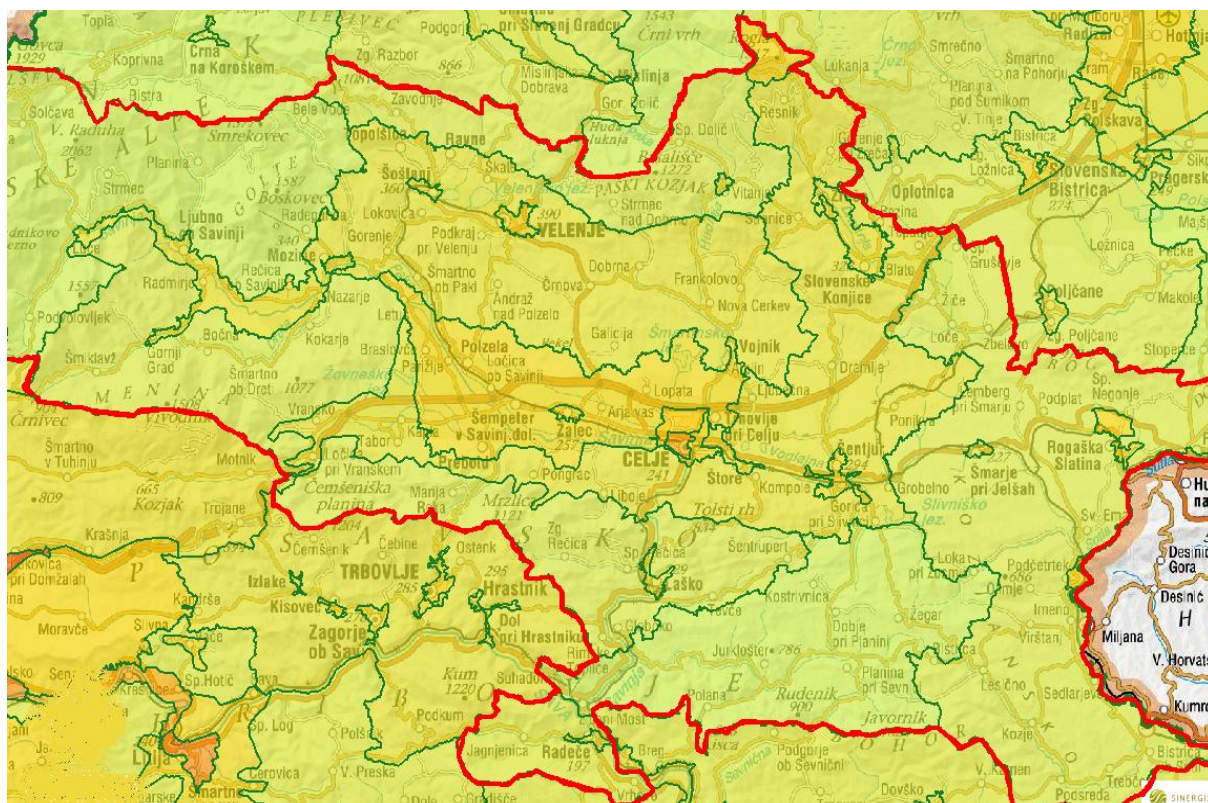
- v del stavbe ni vključena garaža,
- ogrevanje je centralno ali etažno centralno,
- ima kuhinjo,
- ima kopalnico,
- nahaja se v nadstropju, do 4. nadstropja,
- ima balkon ali ložo,
- nima terase,
- v stavbi ni dvigala,
- stavba, v kateri je stanovanje, ni v bližini linijskih objektov.

Vrednostne cone z vrednostnimi ravnmi za tipično stanovanje so naslednje (vrednostne ravni smo prikazali tudi glede na ceno na m<sup>2</sup> ob upoštevanju, da je tipično stanovanje površine 50 m<sup>2</sup>):

1. vrednostna cona: 25300 € (506 €/m<sup>2</sup>),
2. vrednostna cona: 29100 € (582 €/m<sup>2</sup>),
3. vrednostna cona: 33100 € (662 €/m<sup>2</sup>),
4. vrednostna cona: 37100 € (742 €/m<sup>2</sup>),
5. vrednostna cona: 41900 € (838 €/m<sup>2</sup>),
6. vrednostna cona: 46900 € (938 €/m<sup>2</sup>),
7. vrednostna cona: 52500 € (1050€/m<sup>2</sup>),
8. vrednostna cona: 58800 € (1176 €/m<sup>2</sup>),
9. vrednostna cona: 65800 € (1316 €/m<sup>2</sup>),
10. vrednostna cona: 73100 € (1462 €/m<sup>2</sup>),
11. vrednostna cona: 81100 € (1622 €/m<sup>2</sup>),
12. vrednostna cona: 89300 € (1786 €/m<sup>2</sup>),
13. vrednostna cona: 98100 € (1962 €/m<sup>2</sup>),
14. vrednostna cona: 108800 € (2176 €/m<sup>2</sup>),
15. vrednostna cona: 120700 € (2414 €/m<sup>2</sup>),
16. vrednostna cona: 132800 € (2656 €/m<sup>2</sup>),
17. vrednostna cona: 146000 € (2920 €/m<sup>2</sup>),
18. vrednostna cona: 160600 € (3212 €/m<sup>2</sup>),
19. vrednostna cona: 176700 € (3534 €/m<sup>2</sup>).

### 2.6.4.1 Vrednostne cone, ki jih je določil GURS v savinjski statistični regiji, za namene obdavčenja nepremičnin

Savinjska statistična regija je razdeljena na 30 območij, ki so razvrščena v 9 vrednostnih con (od 2. do 10. vrednostne cone): Celje, Hudinja in Ostrožno, Žalec, Rogaška Slatina, Podčetrtek, Rogla, Šentjur, Savinjska in Vojnik, Celje – Teharje, Velenje, Laško, Štore z okolico, Slovenske Konjice in Zreče – okolica, Vitanje, Radeče, Laško, Šoštanj, Mozirje, Zgornja Savinjska, Celje – okolica jug, Ložniško hribovje, Šmarje pri Jelšah, Radeče – okolica, Rogatec, Laško – okolica, Bočna, Kozjansko in Šmarsko, Paški Kozjak, Kozjansko – zahod, Kamniške Alpe in Golte. Območja prikazuje naslednja slika.



V diplomski nalogi smo pridobili območja z razvrščanjem v skupine. Ta območja smo poimenovali vrednostna območja in ne vrednostne cone, in sicer zgolj zaradi razlikovanja med vrednostnimi conami, ki jih je za namene obdavčenja nepremičnin določil in imenoval GURS in cenovnimi območji, ki jih je GURS določil v ETN.

### 3 REZULTATI STATISTIČNE ANALIZE

#### 3.1 Splošna statistična slika vzorca

Uvodoma smo s statistično analizo našega vzorca 625 prodanih stanovanj v savinjski regiji pridobili splošno statistično sliko našega območja.

**Preglednica 3:** Statistični kazalci vzorca prodanih stanovanj

Povprečna starost	Povprečno leto gradnje	Povprečno število sob	Povprečna neto površina	Povprečna cena	Povprečna cena na m <sup>2</sup>
42 let	1968	2	58 m <sup>2</sup>	66.348 €	1.168 €/m <sup>2</sup>

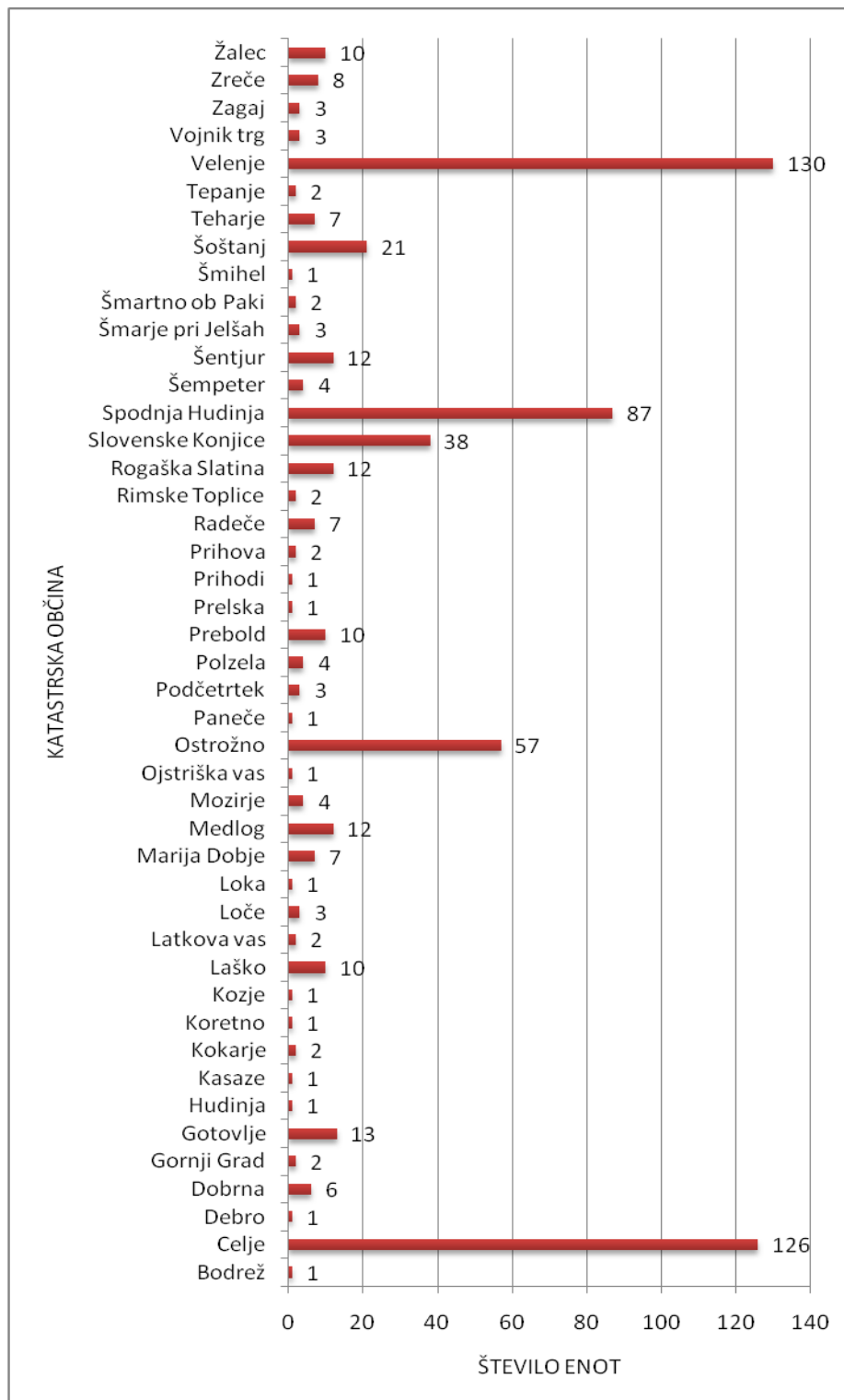
Povprečna starost stanovanjskih enot našega vzorca je 42 let, povprečno leto gradnje je 1968. Stanovanja so v povprečju 2-sobna, pri tem pa nismo imeli podatka o številu sob za 73 stanovanj. Povprečna neto stanovanjska površina je 58 m<sup>2</sup>. Cena stanovanj je v povprečju 66.348 € oziroma 1.168 €/m<sup>2</sup>.

Število prodanih stanovanj po katastrskih občinah prikazujemo v grafikonu številka 8.



Prodane stanovanjske enote smo po skupinah porazdelili tako:

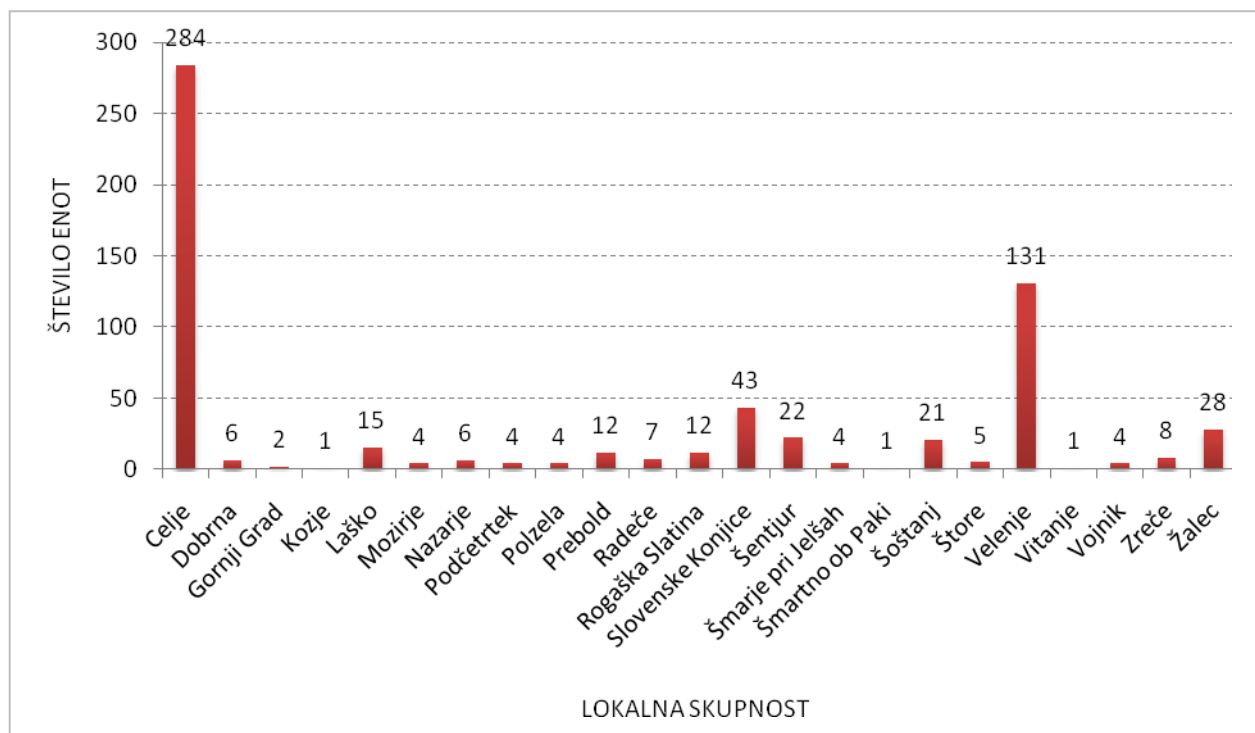
1. Katastrske občine



**Grafikon 8:** Števil prodanih stanovanj po katastrskih občinah v savinjski statistični regiji leta 2008

Največ sklenjenih poslov prodaje stanovanj v letu 2008 je bilo na območju katastrske občine (KO) Velenje (130), kjer je bilo 20,8 % vseh sklenjenih poslov. Sledita KO Celje (126) z 20,2 % in KO Spodnja Hudinja (87) s 14 %. Sledijo nato še KO Ostrožno (57) z 9,1 %, KO Slovenske Konjice (38) s 6,1 % ter KO Šoštanj (21) s 3,4 %. Ostale katastrske občine (39) so imele manj kot 20 sklenjenih poslov v letu.

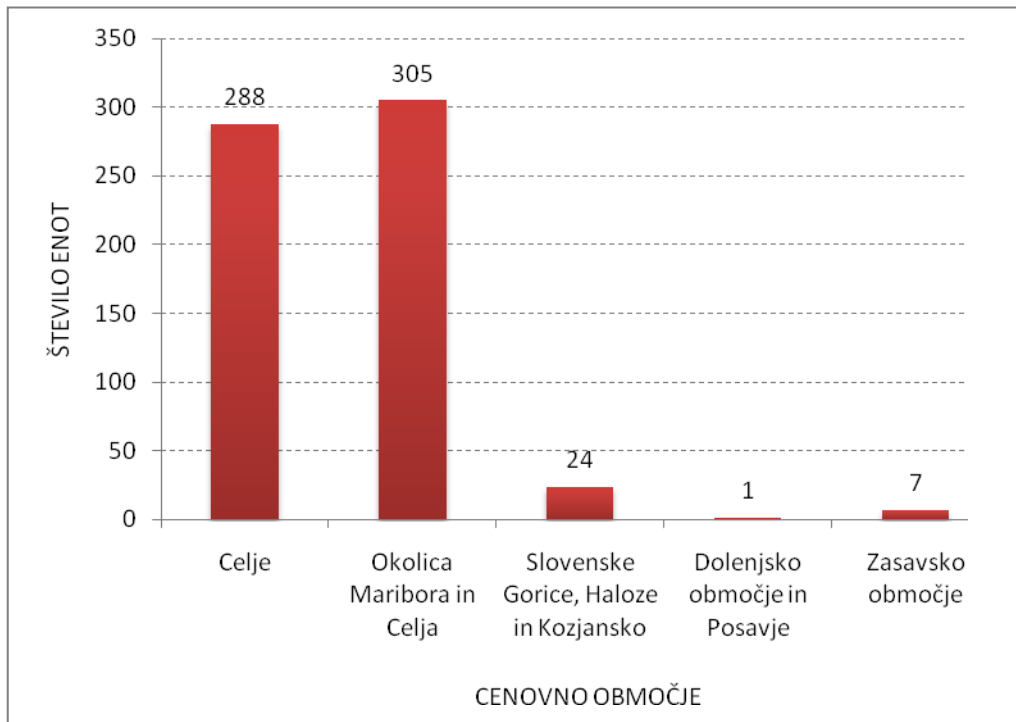
## 2. Lokalne skupnosti



**Grafikon 9:** Število prodanih stanovanj po lokalnih skupnostih savinjske statistične regije v letu 2008

Največ sklenjenih poslov prodaje stanovanj v letu 2008 je bilo na območju Mestne občine Celje (284), tu je bilo več kot 45% vseh sklenjenih poslov. Sledi Mestna občina Velenje (131) z 21-odstotnim deležem in občina Slovenske Konjice (43) s 7-odstotnim. Sledijo nato še občine Žalec (28) s 4,4 %, Šentjur (22) s 3,4 % in Šoštanj (21) s 3,4 %, Laško(15) 2,7 %, Prebold (12) 1,9 %, Rogaška Slatina(12) 1,9 % ter Zreče(11) 1,8 %. V 14 občinah je bilo v tem letu manj kot 10 sklenjenih poslov na posamezno občino. V 10 občinah pa v letu 2008, kot že omenjeno, ni bilo zabeleženih poslov prodaje stanovanj, zato jih v naš vzorec in prikaz nismo vključili.

### 3. Cenovna območja



**Grafikon 10:** Števil prodanih stanovanj po cenovnih območjih savinjske statistične regije v letu 2008

Največ sklenjenih poslov prodaje stanovanj v letu 2008 je bilo v cenovnem območju Okolica Maribora in Celja – 305, kar je 48,8% vseh poslov v savinjski regiji. Sledita območji Celja (288) s 46% in Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko (24) s 3,8%. Najmanj poslov je bilo na območju Zasavje (7) in Dolenjsko območje ter Posavje (1).

## 3.2 Opisne statistike

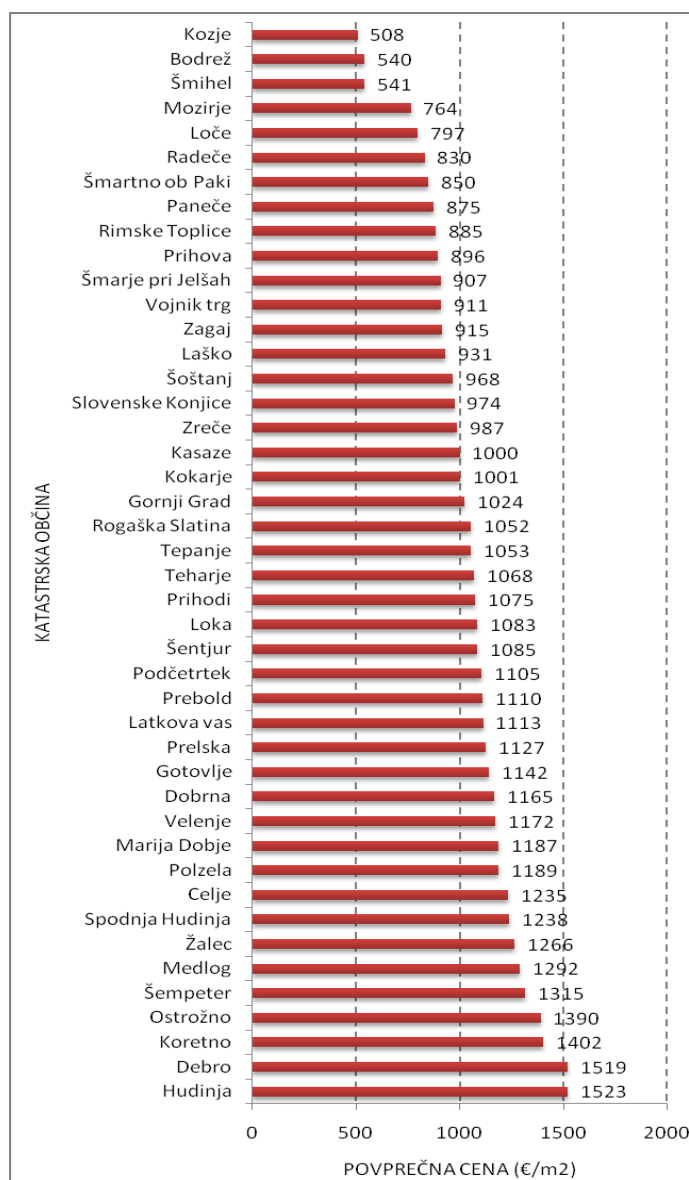
S programom Excel smo izračunali opisne statistike za tri skupine podatkov - katastrske občine, lokalne skupnosti in cenovna območja. Opisne statistike smo računali za ceno na kvadratni meter prodanega stanovanja ( $\text{€/m}^2$ ).

### 3.2.1 Katastrske občine

**Preglednica 4:** Opisne statistike za ceno/ $\text{m}^2$  prodanega stanovanja po katastrskih občinah savinjske statistične regije v letu 2008

Katastrska občina	Št. enot	Aritmetična sredina ( $\text{€/m}^2$ )	Mediana ( $\text{€/m}^2$ )	Standardni odklon ( $\text{€/m}^2$ )	Varianca ( $\text{€/m}^2$ ) <sup>2</sup>	Koeficient variacije (%)	Minimum ( $\text{€/m}^2$ )	Maksimum ( $\text{€/m}^2$ )
Hudinja	1	1523	1523	/	/	/	1523	1523
Debro	1	1519	1519	/	/	/	1519	1519
Koretno	1	1402	1402	/	/	/	1402	1402
Ostrožno	57	1390	1284	352	123714	0,25	816	2410
Šempeter	4	1315	1261	259	67319	0,20	1071	1667
Medlog	12	1292	1334	223	49949	0,17	820	1597
Žalec	10	1266	1296	156	24303	0,12	934	1441
Spodnja Hudinja	87	1238	1245	220	48222	0,18	580	1795
Celje	126	1235	1253	315	99022	0,26	500	2059
Polzela	4	1189	1129	173	30029	0,15	1063	1438
Marija Dobje	7	1187	1201	176	30902	0,15	938	1426
Velenje	130	1172	1172	223	49942	0,19	671	1724
Dobrna	6	1165	1230	358	128113	0,31	536	1486
Gotovlje	13	1142	1155	179	31892	0,16	776	1373
Prelska	1	1127	1127	/	/	/	1127	1127
Latkova vas	2	1113	1113	18	316	0,02	1100	1125
Prebold	10	1110	1105	166	27595	0,15	893	1378
Podčetrtek	3	1105	1191	482	232438	0,44	586	1538
Šentjur	12	1085	1099	130	16810	0,12	889	1364
Loka	1	1083	1083	/	/	/	1083	1083
Prihodi	1	1075	1075	/	/	/	1075	1075
Teharje	7	1068	1056	241	58094	0,23	707	1396
Tepanje	2	1053	1053	48	2268	0,05	1020	1087
Rogaška Slatina	12	1052	976	265	70248	0,25	726	1579
Gornji Grad	2	1024	1024	105	11070	0,10	950	1099
Kokarje	2	1001	1001	368	135615	0,37	741	1262
Kasaze	1	1000	1000	/	/	/	1000	1000
Zreče	8	987	973	143	20309	0,14	833	1259
Slovenske Konjice	38	974	968	193	37394	0,20	526	1579
Šoštanj	21	968	955	173	30075	0,18	667	1277
Laško	10	931	885	226	51179	0,24	577	1388

Zagaj	3	915	1021	266	70707	0,29	612	1111
Vojnik trg	3	911	879	167	28008	0,18	763	1093
Šmarje pri Jelšah	3	907	878	102	10391	0,11	823	1020
Prihova	2	896	896	308	94923	0,34	679	1114
Rimske Toplice	2	885	885	163	26627	0,18	769	1000
Paneče	1	875	875	/	/	/	875	875
Šmartno ob Paki	2	850	850	149	22215	0,18	745	956
Radeče	7	830	827	148	21805	0,18	670	1045
Loče	3	797	741	166	27719	0,21	667	985
Mozirje	4	764	739	258	66539	0,34	538	1042
Šmihel	1	541	541	/	/	/	541	541
Bodrež	1	540	540	/	/	/	540	540
Kozje	1	508	508	/	/	/	508	508



**Grafikon 11:** Povprečna cena prodanih stanovanj (€/m<sup>2</sup>) po katastrskih občinah savinjske statistične regije v letu 2008

Povprečna cena/m<sup>2</sup> je najvišja na območju katastrske občine Hudinja (1523 €/m<sup>2</sup>). Gre sicer samo za eno prodano stanovanje v letu 2008, zato ga ne moremo šteti kot tipičnega predstavnika tega območja. Na drugem mestu je prav tako samo eno podano stanovanje v KO Debro (1519 €/m<sup>2</sup>), tj. v Laškem. Temu nato sledi višje ovrednotena lokacija tudi enega prodanega stanovanja v bližini zdraviliškega središča Atomske toplice v KO Koretno – 1402 €/m<sup>2</sup>. Višje cene dosegajo seveda tudi lokacije v glavnem mestu regije, tj. Celju. Tako dosegajo višje cene še stanovanja v KO Ostrožno (1390 €/m<sup>2</sup>), KO Medlog (1292 €/m<sup>2</sup>), KO Spodnja Hudinja (1238 €/m<sup>2</sup>) in KO Celje (1235 €/m<sup>2</sup>), ki zajemajo mestno središče Celja ter primestna območja na Lavi, v Plavi laguni, Hudinji, Novi vasi, kamor se mesto širi. Temu pa sledijo še druga manjša mesta po regiji – KO Šempeter (1315 €/m<sup>2</sup>), KO Žalec (1266 €/m<sup>2</sup>), KO Polzela (1189 €/m<sup>2</sup>), KO Marija Dobje (1187 €/m<sup>2</sup>), ki zajema mesto Šentjur, KO Velenje (1172 €/m<sup>2</sup>) in Marija Dobje (1165 €/m<sup>2</sup>).

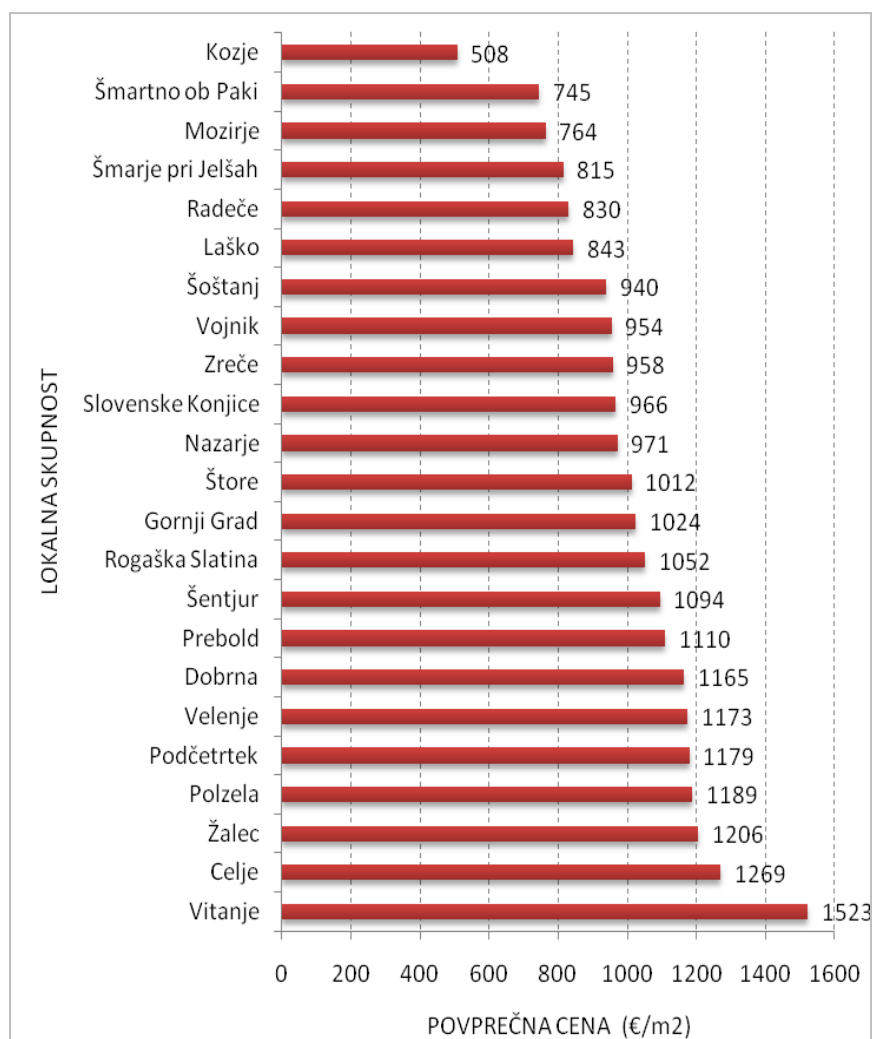
Najnižjo vrednost v ceni/m<sup>2</sup> stanovanja dosega stanovanje v KO Kozje (508 €/m<sup>2</sup>), sledita stanovanji na bolj oddaljenih lokacijah od večjih središč v katastrskih občinah Bodrež (540 €/m<sup>2</sup>) in Šmihel (541 €/m<sup>2</sup>). V teh treh katastrskih občinah smo imeli le po enega predstavnika. Cene na m<sup>2</sup> stanovanja nato počasi rastejo – KO Mozirje (797 €/m<sup>2</sup>), KO Loče (797 €/m<sup>2</sup>), KO Radeče (830 €/m<sup>2</sup>), KO Šmartno ob Paki (850 €/m<sup>2</sup>), kjer smo imeli po nekaj predstavnikov na KO.

### 3.2.2 Lokalne skupnosti

**Preglednica 5:** Opisne statistike za ceno/m<sup>2</sup> prodanega stanovanja po lokalnih skupnostih savinjske statistične regije v letu 2008

Lokalna skupnost	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 (%)	Minimum (€/m <sup>2</sup> )	Maksimum (€/m <sup>2</sup> )
Vitanje	1	1523	1523	/	/	/	1523	1523
Celje	284	1269	1258	298	88876	0,23	500	2410
Žalec	28	1206	1199	191	36436	0,16	776	1667
Polzela	4	1189	1129	173	30029	0,15	1063	1438
Podčetrtek	4	1179	1296	421	176952	0,36	586	1538
Velenje	131	1173	1167	223	49574	0,19	671	1724
Dobrna	6	1165	1230	358	128113	0,31	536	1486
Prebold	12	1110	1106	150	22607	0,14	893	1378
Šentjur	22	1094	1108	179	31868	0,16	612	1426
Rogaška Slatina	12	1052	976	265	70248	0,25	726	1579

Gornji Grad	2	1024	1024	105	11070	0,10	950	1099
Štore	5	1012	1056	236	55789	0,23	707	1241
Nazarje	6	971	1015	226	50904	0,23	679	1262
Slovenske Konjice	43	966	980	192	36772	0,20	526	1579
Zreče	8	958	973	143	20309	0,15	833	1259
Vojnik	4	954	981	161	26072	0,17	763	1093
Šoštanj	22	940	939	214	45882	0,23	352	1277
Laško	17	843	875	360	129491	0,43	146	1519
Radeče	7	830	827	148	21805	0,18	670	1045
Šmarje pri Jelšah	4	815	851	202	40631	0,25	540	1020
Mozirje	4	764	739	258	66539	0,34	538	1042
Šmartno ob Paki	1	745	745	/	/	/	745	745
Kozje	1	508	508	/	/	/	508	508



**Grafikon 12:** Povprečna cena prodanih stanovanj (€/m<sup>2</sup>) v lokalnih skupnostih savinjske statistične regije v letu 2008

V našem vzorcu je najvišjo povprečno ceno/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj doseglo stanovanje oziroma apartma v občini Vitanje (1523 €/m<sup>2</sup>). Gre za nepremičnino na območju, ki je turistično dobro razvito – Rekreativno-turistični center Rogla. Temu sledi mestna občina Celje (1269 €/m<sup>2</sup>), ki je predstavlja središče naše regije. Celju potem sledijo še mestna občina in občine z večjimi mesti: Žalec (1206 €/m<sup>2</sup>), Polzela (1189 €/m<sup>2</sup>), Podčetrtek (1179 €/m<sup>2</sup>), Velenje (1173 €/m<sup>2</sup>) in občina Dobrna (1165 €/m<sup>2</sup>), kjer je zaznati vpliv zdravilišča na ceno stanovanj, pa občina Prebold, Šentjur ...

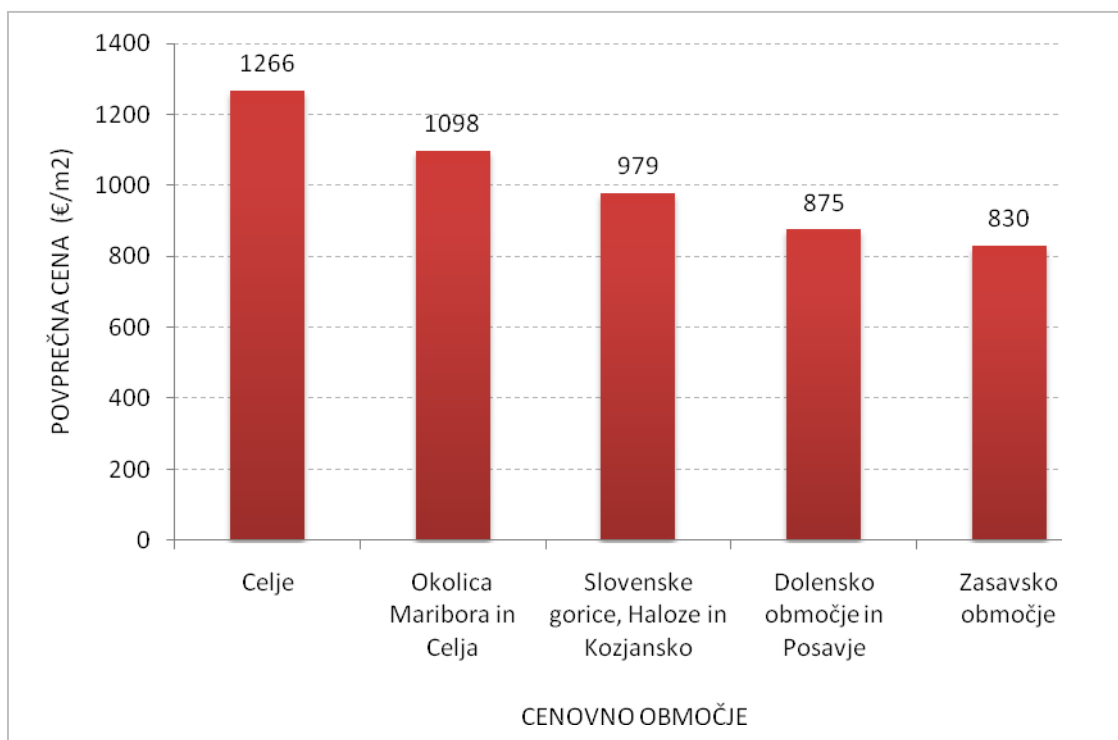
Najmanjšo vrednost v našem vzorcu imajo stanovanja v občinah Kozje (508 €/m<sup>2</sup> – 1 predstavnik), Šmartno ob Paki (745 €/m<sup>2</sup> – 1 predstavnik) ter Mozirju (764 €/m<sup>2</sup>), Šmarju pri Jelšah (815 €/m<sup>2</sup>), Radeče (830 €/m<sup>2</sup>), kjer smo imeli le nekaj (4 – 7) predstavnikov na občino.

### 3.2.3 Cenovna območja

**Preglednica 6:** Opisne statistike za ceno/m<sup>2</sup> prodanega stanovanja po cenovnih območjih savinjske statistične regije v letu 2008

Cenovno območje	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 (%)	Minimum (€/m <sup>2</sup> )	Maksimum (€/m <sup>2</sup> )
Celje	288	1266	1256	298	88856	0,24	500	2410
Okolica Maribora in Celja	305	1098	1093	231	53566	0,21	526	1724
Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko	24	979	938	304	92693	0,31	508	1579
Dolensko območje in Posavje	1	875	875	/	/	/	875	875
Zasavsko območje	7	830	827	148	21805	0,18	670	1045





**Grafikon 13:** Povprečna cena prodanih stanovanj (€/m<sup>2</sup>) po cenovnih območjih savinjske statistične regije v letu 2008

V povprečju so bila stanovanja v letu 2008 najdražja v cenovnem območju Celje (1266 €/m<sup>2</sup>), ki je omejeno na območje mesta Celje. Sledi območje Okolica Maribora in Celja s povprečjem 1098 €/m<sup>2</sup>. To območje zajema vsa večja mesta v regiji brez Celja, kjer so cene stanovanj praviloma višje kot v okoliških ruralnih območjih: Velenje, Žalec, Šentjur, Slovenske Konjice, Laško, pa tudi turistično-zdraviliška središča Zreče, Rogla, Dobrna. Na tretjem mestu je nato območje Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko, ki zajema mesta Rogaška Slatina, Šmarje pri Jelšah, pa tudi zdravilišče v Podčetrtku. Sledita še dolensko območje s Posavjem (875 €/m<sup>2</sup>), ki je imelo samo enega predstavnika izven mestnih središč, in zasavsko območje s prodanimi stanovanji v občini Radeče (830 €/m<sup>2</sup>).

### 3.3 Analiza aritmetičnih sredin

Analiza temelji na preizkusu domneve o razliki med aritmetičnima sredinama dveh neodvisnih vzorcev, tj. med povprečnimi cenami (€/m<sup>2</sup>) prodanih stanovanj v katastrskih občinah, lokalnih skupnostih in cenovnih območjih.

Namen izvedbe t-testa je ugotoviti, kateri vzorci med seboj, glede na njihove povprečne cene, niso primerljivi, in s tem dopolnitev oziroma pomoč pri naslednjem koraku v diplomski nalogi, razvrščanju v skupine.

Za mejno stopnjo tveganja, pri kateri smo še lahko zavrnilo ničelno hipotezo, da sta aritmetični sredini obeh vzorcev enaki, smo izbrali 5 %. Analizo smo izvedli v treh sklopih, in sicer posebej za skupino katastrskih občin, nato lokalne skupnosti in cenovnih območij. V analizi smo upoštevali le tiste katastrske občine, lokalne skupnosti in cenovna območja, ki vsebujejo najmanj 5 primerov prodanih stanovanj.

Rezultate t-testa smo podali v tabelah, pri čemer pomenijo:

1. vrstica posameznega polja:  $t$  je izračunana  $t$  statistika,
2. vrstica posameznega polja:  $s$  je stopnja tveganja ( $s \leq \alpha = 0,05 \sim$  zavrnilo  $H_0$  ;  
 $s > \alpha \sim H_0$  ne moremo zavrniti),
3. vrstica posameznega polja: sklep o povprečnih vrednostih dveh primerjanih vzorcev.

#### 3.3.1 Katastrske občine

Izvedli smo t-test med 18 katastrskimi občinami: Celje, Dobrna, Gotovlje, Laško, Marija Dobje, Medlog, Ostrožno, Prebold, Radeče, Rogaška Slatina, Slovenske Konjice, Spodnja Hudinja, Šentjur, Šoštanj, Teharje, Velenje, Zreče in Žalec.

Izločili smo 29 katastrskih občin, ker so imele manj kot 5 sklenjenih poslov prodaje stanovanj: Pleska, Kasaze, Šmihel, Paneče, Loka, Bodrež, Koretno, Kozje, Prihodi, Debno, Hudinja, Podčetrtek, Šempeter, Polzela, Latkova vas, Tepanje, Gornji Grad, Kokarje, Zagaj, Vojnik trg, Šmarje pri Jelšah, Prihova, Rimske Toplice, Šmartno ob Paki, Loče in Mozirje.

**Preglednica 7:** Primerjava povprečnih cen/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj med katastrskimi občinami

K.O.	Cena (€/m <sup>2</sup> )	Št. podatkov	Ostrožno (OS)	Medlog (ME)	Žalec (ŽA)	Spodnja Hudinja (SH)	Celje (CE)	Marija Dobje (MD)	Velenje (VE)	
Ostrožno (OS)	1390	57								
Medlog (ME)	1292	12	t= 0,924 s=0,359 ?							
Žalec (ŽA)	1266	10	t= 1,090 s=0,280 ?	t= 0,308 s= 0,762 ?						
Spodnja Hudinja (SH)	1238	87	t= 3,198 s= 0,002 OS>SH	t= 0,799 s= 0,426 ?	t= 0,395 s= 0,693 ?					
Celje (CE)	1235	126	t= 3,055 s= 0,003 OS>CE	t= 0,662 s= 0,509 ?	t= 0,359 s= 0,720 ?	t= 0,213 s= 0,832 ?				
Marija Dobje (MD)	1187	7	t= 1,500 s= 0,139 ?	t= 1,066 s= 0,301 ?	t= 0,984 s= 0,341 ?	t= 0,602 s= 0,549 ?	t= 0,352 s= 0,726 ?			
Velenje (VE)	1172	130	t= 5,068 s= 0,000 OS>VE	t= 1,756 s= 0,081 ?	t= 1,284 s= 0,201 ?	t= 2,090 s= 0,038 SH>VE	t= 1,627 s= 0,105 ?	t= 0,151 s= 0,880 ?		
Dobrna (DO)	1165	6	t= 1,482 s= 0,142 ?	t= 0,929 s= 0,367 ?	t= 0,789 s= 0,443 ?	t= 0,750 s= 0,455 ?	t= 0,479 s= 0,633 ?	t= 0,140 s= 0,891 ?	t= 0,087 s= 0,931 ?	
Gotovlje (GO)	1142	13	t= 2,467 s= 0,016 OS>GO	t= 1,868 s= 0,074 ?	t= 1,753 s= 0,094 ?	t= 1,509 s= 0,135 ?	t= 0,976 s= 0,331 ?	t= 0,542 s= 0,594 ?	t= 0,503 s= 0,616 ?	*
Prebold (PB)	1110	10	t= 2,459 s= 0,017 OS>PB	t= 2,130 s= 0,043 ME>PB	t= 2,170 s= 0,044 ŽA>PB	t= 1,782 s= 0,078 ?	t= 1,169 s= 0,245 ?	t= 0,915 s= 0,374 ?	t= 0,882 s= 0,379 ?	
Šentjur (ŠT)	1085	12	t= 2,954 s= 0,004 OS>ŠT	t= 2,783 s= 0,011 ME>ŠT	t= 2,989 s= 0,007 ŽA>ŠT	t= 2,359 s= 0,020 SH>ŠT	t= 1,557 s= 0,122 ?	t= 1,456 s= 0,164 ?	t= 1,359 s= 0,176 ?	
Teharje (TH)	1068	7	t= 2,348 s= 0,022 OS>TH	t= 2,050 s= 0,056 ?	t= 2,069 s= 0,056 ?	t= 1,957 s= 0,053 ?	t= 1,316 s= 0,191 ?	t= 1,052 s= 0,313 ?	t= 1,215 s= 0,227 ?	
Rogaška Slatina (RS)	1052	12	t= 3,145 s= 0,002 OS>RS	t= 2,404 s= 0,025 ME>RS	t= 2,253 s= 0,036 ŽA>RS	t= 2,689 s= 0,008 SH>RS	t= 1,869 s= 0,064 ?	t= 1,197 s= 0,248 ?	t= 1,784 s= 0,077 ?	
Zreče (ZR)	987	8	t= 3,187 s= 0,002 OS>ZR	t= 3,410 s= 0,003 ME>ZR	t= 3,920 s= 0,001 ŽA>ZR	t= 3,163 s= 0,002 SH>ZR	t= 2,128 s= 0,035 CE>ZR	t= 2,430 s= 0,030 MD>ZR	t= 2,329 s= 0,021 VE>ZR	
Slovenske Konjice (SK)	974	38	t= 6,641 s= 0,000 OS>SK	t= 7,782 s= 0,000 ME>SK	t= 4,401 s= 0,000 ŽA>SK	t= 6,394 s= 0,000 SH>SK	t= 4,670 s= 0,000 CE>SK	t= 2,702 s= 0,010 MD>SK	t= 4,979 s= 0,000 VE>SK	
Šoštanj (ŠO)	968	21	t= 5,255 s= 0,000 OS>ŠO	t= 4,649 s= 0,000 ME>ŠO	t= 4,618 s= 0,000 ŽA>ŠO	t= 5,248 s= 0,000 SH>ŠO	t= 3,658 s= 0,000 CE>ŠO	t= 2,881 s= 0,008 MD>ŠO	t= 4,025 s= 0,000 VE>ŠO	
Laško (LŠ)	931	10	t= 3,968 s= 0,000 OS>LŠ	t= 3,748 s= 0,000 ME>LŠ	t= 3,854 s= 0,000 ŽA>LŠ	t= 4,168 s= 0,000 SH>LŠ	t= 2,890 s= 0,004 CE>LŠ	t= 2,495 s= 0,025 MD>LŠ	t= 3,301 s= 0,001 VE>LŠ	
Radeče (RD)	830	7	t= 4,143 s= 0,000 OS>RD	t= 4,854 s= 0,000 ME>RD	t= 5,796 s= 0,000 ŽA>RD	t= 4,813 s= 0,000 SH>RD	t= 3,279 s= 0,001 CE>RD	t= 4,107 s= 0,001 MD>RD	t= 4,012 s= 0,000 VE>RD	

\* se nadaljuje ...

... nadaljevanje:

	Dobrna (DO)	Gotovlje (GO)	Prebold (PB)	Šentjur (ŠT)	Teharje (TH)	Rogaška Slatina (RS)	Zreče (ZR)	Slovenske Konjice (SK)	Šoštanj (ŠO)	Laško (LŠ)
*	GO t= 0,197 s= 0,846 ?									
	PB t= 0,423 s= 0,677 ?	t= 0,433 s= 0,670 ?								
	ŠT t= 0,712 s= 0,487 ?	t= 0,907 s= 0,374 ?	t= 0,404 s= 0,690 ?							
	TH t= 0,584 s= 0,571 ?	t= 0,778 s= 0,447 ?	t= 0,427 s= 0,676 ?	t= 0,196 s= 0,847 ?						
	RS t= 0,766 s= 0,455 ?	t= 1,003 s= 0,326 ?	t= 0,604 s= 0,552 ?	t= 0,387 s= 0,702 ?	t= 0,135 s= 0,894 ?					
	ZR t= 1,293 s= 0,220 ?	t= 2,068 s= 0,053 ?	t= 1,659 s= 0,117 ?	t= 1,584 s= 0,131 ?	t= 0,805 s= 0,435 ?	t= 0,626 s= 0,539 ?				
	SK t= 1,981 s= 0,054 ?	t= 2,740 s= 0,009 GO>SK	t= 2,026 s= 0,049 PR>SK	t= 1,840 s= 0,072 ?	t= 1,135 s= 0,263 ?	t= 1,099 s= 0,277 ?	t= 0,175 s= 0,862 ?			
	ŠO t= 1,914 s= 0,067 ?	t= 2,805 s= 0,008 GO>ŠO	t= 2,160 s= 0,039 PR>ŠO	t= 2,023 s= 0,052 ?	t= 1,200 s= 0,241 ?	t= 1,097 s= 0,281 ?	t= 0,277 s= 0,784 ?	t= 0,127 s= 0,900 ?		
	LŠ t= 1,615 s= 0,129 ?	t= 2,492 s= 0,021 GO>LŠ	t= 2,011 s= 0,060 ?	t= 1,989 s= 0,061 ?	t= 1,193 s= 0,251 ?	t= 1,129 s= 0,272 ?	t= 0,604 s= 0,554 ?	t= 0,603 s= 0,550 ?	t= 0,496 s= 0,624 ?	
	RD t= 2,275 s= 0,044 DO>RD	t= 3,931 s= 0,001 GO>RD	t= 3,570 s= 0,003 PR>RD	t= 3,922 s= 0,001 ŠT>RD	t= 2,225 s= 0,046 TH>RD	t= 2,018 s= 0,060 ?	t= 2,090 s= 0,057 ?	t= 1,867 s= 0,069 ?	t= 1,879 s= 0,071 ?	t= 1,034 s= 0,317 ?

Z modro barvo smo označili tiste rezultate, kjer lahko s 5-odstotnim tveganjem trdimo, da obstajajo razlike v povprečnih cenah med primerjanima katastrskima občinama.

Sklepi:

1. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Ostrožno višje od tistih v katastrskih občinah: Spodnja Hudinja, Celje, Velenje, Gotovlje, Prebold, Šentjur, Teharje, Rogaška Slatina, Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.
2. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Medlog višje

od tistih v katastrskih občinah: Prebold, Šentjur, Rogaška Slatina, Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.

3. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Žalec višje od tistih v katastrskih občinah: Prebold, Šentjur, Rogaška Slatina, Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.
4. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Spodnja Hudinja višje od tistih v katastrskih občinah: Velenje, Šentjur, Rogaška Slatina, Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.
5. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Celje višje od tistih v katastrskih občinah: Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.
6. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Marija Dobje višje od tistih v katastrskih občinah: Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.
7. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Velenje višje od tistih v katastrskih občinah: Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.
8. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Dobrna višje od tistih v katastrski občini Radeče.
9. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Gotovlje višje od tistih v katastrskih občinah: Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.

10. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Prebold višje od tistih v katastrskih občinah: Slovenske Konjice, Šoštanj in Radeče.
11. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Šentjur višje od tistih v katastrski občini Radeče.
12. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v katastrski občini Teharje višje od tistih v katastrski občini Radeče.
13. Na osnovi naših podatkov ne moremo, ob zadovoljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, ki pravi, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj med naslednjimi katastrskimi občinami enake:
  - i. med katastrsko občino Ostrožno in primerjanimi občinami: Medlog, Žalec, Marija Dobje, Dobrna;
  - ii. med katastrsko občino Medlog in primerjanimi občinami: Žalec, Spodnja Hudinja, Celje, Marija Dobje, Velenje, Dobrna, Gotovlje in Teharje;
  - iii. med katastrsko občino Žalec in primerjanimi občinami: Spodnja Hudinja, Celje, Marija Dobje, Velenje, Dobrna, Gotovlje in Teharje;
  - iv. med katastrsko občino Spodnja Hudinja in primerjanimi občinami: Celje, Marija Dobje, Dobrna, Gotovlje, Prebold in Teharje;
  - v. med katastrsko občino Celje in primerjanimi občinami: Marija Dobje, Velenje, Dobrna, Gotovlje, Prebold, Šentjur, Teharje in Rogaška Slatina;
  - vi. med katastrsko občino Marija Dobje in njej primerjanimi občinami: Velenje, Dobrna, Gotovlje, Prebold, Šentjur, Teharje in Rogaška Slatina;
  - vii. med katastrsko občino Velenje in primerjanimi občinami: Dobrna, Gotovlje, Prebold, Šentjur, Teharje in Rogaška Slatina;
  - viii. med katastrsko občino Dobrna in primerjanimi občinami: Gotovlje, Prebold, Šentjur, Teharje, Rogaška Slatina, Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj in Laško;
  - ix. med katastrsko občino Gotovlje in primerjanimi občinami: Prebold, Šentjur, Teharje, Rogaška Slatina in Zreče;

- x. med katastrsko občino Prebold in primerjanimi občinami: Šentjur, Teharje, Rogaška Slatina, Zreče in Laško;
- xi. med katastrsko občino Šentjur in primerjanimi občinami: Teharje, Rogaška Slatina, Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj in Laško;
- xii. med katastrsko občino Teharje in primerjanimi občinami: Rogaška Slatina, Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj in Laško;
- xiii. med katastrsko občino Rogaška Slatina in primerjanimi občinami: Zreče, Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče;
- xiv. med katastrsko občino Zreče in primerjanimi občinami: Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče;
- xv. med katastrsko občino Slovenske Konjice in primerjanimi občinami: Šoštanj, Laško in Radeče;
- xvi. med katastrsko občino Šoštanj in primerjanima občinama Laško in Radeče;
- xvii. med katastrsko občino Laško in primerjano občino Radeče.

### 3.3.2 Lokalne skupnosti

Izvedli smo t-test med 14 lokalnimi skupnostmi: Celje, Dobrna, Laško, Nazarje, Prebold, Radeče, Rogaška Slatina, Slovenske Konjice, Šentjur, Šoštanj, Štore, Velenje, Zreče, Žalec.

Iz obravnave smo izključili 9 lokalnih skupnosti, ker se imele manj kot 5 prodanih stanovanj: Mozirje, Podčetrtek, Polzela, Šmarje pri Jelšah, Vojnik, Gornji Grad, Kozje, Šmartno ob Paki in Vitanje.

**Preglednica 8:** Primerjava povprečnih cen/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj med lokalnimi skupnostmi

	Cena (€/m <sup>2</sup> )	Št. podatkov	Celje (CE)	Žalec (ŽA)	Velenje (VE)	Dobrna (DO)	Prebold (PR)	Šentjur (ŠE)	Rogaška Slatina (RS)	
Celje (CE)	1269	284								
Žalec (ŽA)	1206	28	t= 1,104 s= 0,270 ?							
Velenje (VE)	1173	131	t= 3,284 s= 0,001 CE>VE	t= 0,716 s= 0,475 ?						
Dobrna (DO)	1165	6	t= 0,842 s= 0,401 ?	t= 0,399 s= 0,693 ?	t= 0,084 s= 0,934 ?					
Prebold (PR)	1110	12	t= 1,834 s= 0,068 ?	t= 1,539 s= 0,133 ?	t= 0,958 s= 0,340 ?	t= 0,466 s= 0,647 ?				
Šentjur (ŠE)	1094	22	t= 2,720 s= 0,007 CE>ŠE	t= 2,117 s= 0,039 ŽA>ŠE	t= 1,590 s= 0,114 ?	t= 0,692 s= 0,495 ?	t= 0,272 s= 0,787 ?			
Rogaška Slatina (RS)	1052	12	t= 2,489 s= 0,013 CE>RŠ	t= 2,080 s= 0,044 ŽA>RŠ	t= 1,786 s= 0,076 ?	t= 0,766 s= 0,455 ?	t= 0,669 s= 0,510 ?	t= 0,556 s= 0,582 ?		
Štore (ŠT)	1012	5	t= 1,918 s= 0,056 ?	t= 2,023 s= 0,052 ?	t= 1,588 s= 0,115 ?	t= 0,818 s= 0,435 ?	t= 1,042 s= 0,341 ?	t= 0,875 s= 0,390 ?	t= 0,288 s= 0,777 ?	
Nazarje (NA)	971	6	t= 2,435 s= 0,016 CE>NA	t= 2,654 s= 0,012 ŽA>NA	t= 2,176 s= 0,031 VE>NA	t= 1,125 s= 0,287 ?	t= 1,572 s= 0,135 ?	t= 1,416 s= 0,169 ?	t= 0,636 s= 0,534 ?	*
Slovenske Konjice (SK)	966	43	t= 6,474 s= 0,001 CE>SK	t= 5,166 s= 0,000 ŽA>SK	t= 5,483 s= 0,000 VE>SK	t= 2,125 s= 0,039 DO>SK	t= 2,410 s= 0,019 PR>SK	t= 2,609 s= 0,011 ŠE>SK	t= 1,257 s= 0,214 ?	
Zreče (ZR)	958	8	t= 2,666 s= 0,008 CE>ZR	t= 2,999 s= 0,005 ŽA>ZR	t= 2,333 s= 0,021 VE>ZR	t= 1,293 s= 0,220 ?	t= 1,834 s= 0,083 ?	t= 1,520 s= 0,140 ?	t= 0,626 s= 0,539 ?	
Šoštanj (ŠO)	940	22	t= 4,571 s= 0,000 CE>ŠO	t= 4,487 s= 0,000 ŽA>ŠO	t= 4,033 s= 0,000 VE>ŠO	t= 1,914 s= 0,067 ?	t= 2,377 s= 0,024 PR>ŠO	t= 2,345 s= 0,024 ŠE>ŠO	t= 1,097 s= 0,281 ?	
Laško (LA)	843	17	t= 4,258 s= 0,000 CE>LA	t= 3,861 s= 0,000 ŽA>LA	t= 3,855 s= 0,000 VE>LA	t= 1,630 s= 0,120 ?	t= 2,037 s= 0,052 ?	t= 2,183 s= 0,036 ŠE>LA	t= 1,136 s= 0,267 ?	
Radeče (RA)	830	7	t= 3,880 s= 0,000 CE>RA	t= 4,936 s= 0,000 ŽA>RA	t= 4,022 s= 0,000 VE>RA	t= 2,275 s= 0,044 DO>RA	t= 3,942 s= 0,001 PR>RA	t= 3,529 s= 0,002 ŠE>RA	t= 2,018 s= 0,060 ?	

\* se nadaljuje ...



nadaljevanje ...

		Povprečna vrednost (€)	Štore (ŠT)	Nazarje (NA)	Slovenske Konjice (SK)	Zreče (ZR)	Šoštanj (ŠO)	Laško (LA)
*	Nazarje (NA)	971	t= 0,294 s= 0,775 ?					
	Slovenske Konjice (SK)	966	t= 0,500 s= 0,619 ?	t= 0,062 s= 0,951 ?				
	Zreče (ZR)	958	t= 0,240 s= 0,815 ?	t= 0,164 s= 0,873 ?	t= 0,299 s= 0,766 ?			
	Šoštanj (ŠO)	940	t= 0,487 s= 0,637 ?	t= 0,036 s= 0,972 ?	t= 0,045 s= 0,964 ?	t= 0,277 s= 0,784 ?		
	Laško (LA)	843	t= 0,577 s= 0,571 ?	t= 0,294 s= 0,772 ?	t= 0,487 s= 0,628 ?	t= 0,516 s= 0,611 ?	t= 0,456 s= 0,652 ?	
	Radeče (RA)	830	t= 1,650 s= 0,130 ?	t= 1,351 s= 0,204 ?	t= 1,778 s= 0,082 ?	t= 2,090 s= 0,057 ?	t= 1,879 s= 0,071 ?	t= 0,961 s= 0,348 ?

Z modro barvo smo označili tiste rezultate, kjer lahko s 5-odstotnim tveganjem trdimo, da obstajajo razlike v povprečnih cenah med primerjanima občinama.

Sklepi:

1. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v mestni občini Celje višje od tistih v mestni občini Velenje in občinah Šentjur, Rogaška Slatina, Nazarje, Slovenske Konjice, Zreče, Šoštanj, Laško in Radeče.
2. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v občini Žalec višje od tistih v občinah: Šentjur, Rogaška Slatina, Nazarje, Slovenske Konjice, Zreče, Šoštanj, Laško in Radeče.
3. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v mestni občini Velenje višje od tistih v občinah: Nazarje, Slovenske Konjice, Zreče, Šoštanj, Laško in Radeče.
4. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v občini Dobrna višje od tistih v občinah: Slovenske Konjice in Radeče.

5. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v občini Prebold višje od tistih v občinah: Slovenske Konjice, Šoštanj in Radeče.
6. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v občini Šentjur višje od tistih v občinah Slovenske Konjice, Šoštanj, Laško in Radeče.
7. Na osnovi naših podatkov ne moremo, ob zadovoljivi stopnji značilnosti zavrniti ničelne hipoteze, da so povprečne cene (€/m<sup>2</sup>) prodanih stanovanj med naslednjimi lokalnimi skupnostmi enake:
  - i. med mestno občino Celje in primerjanimi občinami: Žalec, Dobrna, Prebold in Štore;
  - ii. med občino Žalec in primerjanimi lokalnimi skupnostmi: Velenje, Dobrna, Prebold in Štore;
  - iii. med občino Velenje in primerjanimi občinami: Dobrna, Prebold, Šentjur, Rogaška Slatina in Štore;
  - iv. med občino Dobrna in primerjanimi občinami: Prebold, Šentjur, Rogaška Slatina, Štore, Nazarje, Zreče, Šoštanj in Laško;
  - v. med občino Prebold in primerjanimi občinami: Šentjur, Rogaška Slatina, Štore, Nazarje, Zreče in Laško;
  - vi. med občino Šentjur in primerjanimi občinami: Rogaška Slatina, Štore, Nazarje in Zreče;
  - vii. med občino Rogaška Slatina in primerjanimi občinami: Štore, Nazarje, Slovenske Konjice, Zreče, Šoštanj, Laško in Radeče;
  - viii. med občino Štore in primerjanimi občinami: Nazarje, Slovenske Konjice, Zreče, Šoštanj, Laško in Radeče;
  - ix. med občino Nazarje in primerjanimi občinami: Slovenske Konjice, Zreče, Šoštanj, Laško in Radeče;
  - x. med občino Slovenske Konjice in primerjanimi občinami: Zreče, Šoštanj, Laško in Radeče;
  - xi. med občino Zreče in primerjanimi občinami: Šoštanj, Laško, Radeče;
  - xii. med občino Šoštanj in primerjanima občinama Laško in Radeče;
  - xiii. med občino Laško in primerjano občino Radeče.

### 3.3.3 Cenovna območja

Izvedli smo t-test med 4 cenovnimi območji:

- Celje,
- Okolica Maribora in Celja,
- Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko,
- Zasavsko območje.

Izločili smo cenovno območje Dolenjsko območje in Posavje, ki je imelo le enega predstavnika.

**Preglednica 9:** Primerjava povprečnih cen/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj med cenovnimi območji

	Povprečna vrednost (€/m <sup>2</sup> )	Celje (CE)	Okolica Maribora in Celja (OMC)	Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko (SHK)
Celje (CE)	1266			
Okolica Maribora in Celja (OMC)	1098	t = 7,699 s = 0,000 CE > OMC		
Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko (SHK)	979	t = 4,530 s = 0,000 CE > SHK	t = 2,368 s = 0,018 OMC > SHK	
Zasavsko območje (ZA)	830	t = 3,855 s = 0,000 CE > ZA	t = 3,046 s = 0,003 OMC > ZA	t = 1,240 s = 0,225 ?

Z modro barvo smo označili tiste rezultate, kjer lahko s 5-odstotnim tveganjem trdimo, da obstajajo razlike v povprečnih cenah med primerjanima cenovnima območjema.

Sklepi:

1. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v cenovnem območju Celje višje od povprečnih cen/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v cenovnih območjih Okolica Maribora in Celja; Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko in Zasavsko območje.
2. Na osnovi naših podatkov lahko ob zanemarljivi stopnji značilnosti (s) sprejmemo sklep, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v cenovnem območju Okolica

Maribora in Celja višje od povprečnih cen/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v cenovnih območjih Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko ter Zasavsko območje.

3. Na osnovi naših podatkov ne moremo ob zadovoljivi stopnji značilnosti, zavrniti ničelne hipoteze, ki pravi, da so povprečne cene/m<sup>2</sup> prodanih stanovanj v cenovnih območjih Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko in Zasavsko območje enake.

### 3.4 Razvrščanje v skupine

V nadaljevanju smo tvorili skupine, ki združujejo tista prodana stanovanja, ki so podobna glede na ceno (€/m<sup>2</sup>). Za razvrstitev v skupine smo uporabili program SPSS in njegov modul K-Means Cluster Analysis, ki omogoča izvedbo nehierarhične metode razvrščanja podatkov v skupine – metodo voditeljev.

Razvrščanje v skupine smo izvedli v dveh korakih:

1. V skupine smo glede na ceno razvrstili vseh 625 primerov prodaje stanovanj na območju savinjske statistične regije.
2. V skupine smo razvrstili katastrske občine in občine, glede na njihove povprečne cene stanovanj. Obravnavali smo le tiste katastrske občine in lokalne skupnosti, ki so imele več kot 5 primerov prodaje stanovanj. V razvrščanje smo tako vključili:
  - 18 katastrskih občin: Velenje (130 primerov), Celje (126), Spodnja Hudinja (87), Ostrožno (57), Slovenske Konjice (38), Šoštanj (21), Gotovlje (13), Medlog (12), Šentjur (12), Rogaška Slatina (12), Žalec (10), Prebold (10), Laško (10), Zreče (8), Marija Dobje (7), Teharje (7), Radeče (7), Dobrna(6) in
  - 14 lokalnih skupnosti: Celje (284 primerov), Velenje (131), Slovenske Konjice (43), Žalec (28), Šentjur (22), Šoštanj (22), Laško (17), Prebold (12), Rogaška Slatina (12), Zreče (8), Radeče (7), Dobrna (6), Nazarje (6), Štore (6).

Izvedli smo torej razvrstitev v skupine tako po katastrskih občinah, kot tudi po lokalnih skupnostih. Katastrske občine so prostorsko manjše in nam ponujajo manjša območja kot

osnovo za razvrstitev v skupine. Pri tem je razvrščanje v skupine bolj natančno. Pri lokalnih skupnostih je razvrščanje v skupine manj natančno. Te so prostorsko večje in je zato slika bolj splošena. Katastrske občine nam v povezavi z lokalnimi skupnostmi podajo razlike v ceni znotraj lokalnih skupnosti in nam tako prikažejo območja, ki so bolj specifična.

### 3.4.1 Razvrščanje prodanih stanovanj v skupine v savinjski statistični regiji glede na njihovo ceno

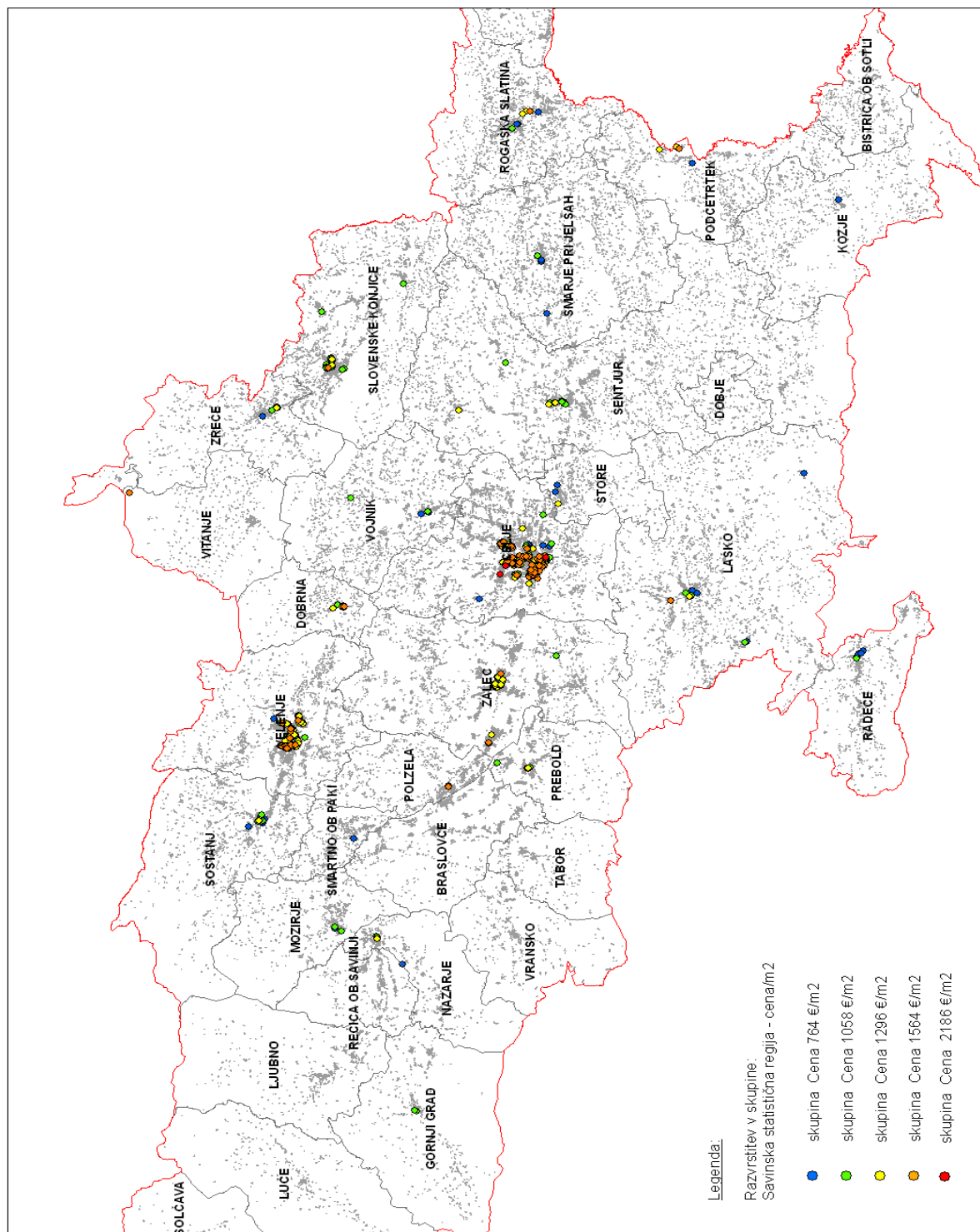
Ker manjših prostorskih enot od katastrskih občin nismo imeli, smo v skupine razvrstili vseh 625 primerov prodanih stanovanj. To smo izvedli, da bi posamezne primere prikazali lokacijsko in da bi z razvrstitvijo v skupine po ceni (€/m<sup>2</sup>) pridobili vpogled v cenovne razlike znotraj katastrskih občin. Na podlagi takšne razvrstitve pa cenovnih območij ne moremo tvoriti zaradi razpršenosti primerov in velikih cenovnih razlik med njimi.

#### **Preglednica 10:** Ustvarjene skupine glede na ceno/m<sup>2</sup> stanovanj

Skupina	1	2	3	4	5
Center skupine	764 €/m <sup>2</sup>	1058 €/m <sup>2</sup>	1296 €/m <sup>2</sup>	1564 €/m <sup>2</sup>	2186 €/m <sup>2</sup>
Število enot	111	214	206	87	7

Podatke smo razvrstili v pet skupin z naslednjimi centri: 764 €/m<sup>2</sup>, 1058 €/m<sup>2</sup>, 1296 €/m<sup>2</sup>, 1564 €/m<sup>2</sup> in 2186 €/m<sup>2</sup>. Največ primerov se je razvrstilo v 2. in 3. skupino, skupaj več kot polovica primerov, tj. 430. Sledita 1. in 4. skupina s tretjino vseh primerov – 198. V peto skupino se je uvrstilo le 6 najvišje ovrednotenih primerov. Iz razpredelnice lahko tudi vidimo, da sta 2. in 3. skupina približno številčno uravnoteženi, prav tako tudi 1. in 4. skupina.

**Karta 1:** Razvrščanje prodanih stanovanj v skupine glede na ceno (€/m<sup>2</sup>) na območju savinjske statistične regije



Območja zgoščanja naših primerov je v občinskih središčih regije. To so Celje, Velenje, Žalec, Šoštanj, Slovenske Konjice, Šentjur, Rogaška Slatina, Laško, Radeče, sledijo pa jim manjša središča: Zreče, Dobrna, Šmarje pri Jelšah, Šentjur in Prebold. Med vsemi seveda najbolj izstopata največji mesti regije, torej Celje in Velenje, kjer je bilo, kot smo povedali že v poglavju 3.1, tudi največ prodanih stanovanj v letu 2008. V teh dveh mestih so skupine z višjimi centri (1296 €/m<sup>2</sup>, 1564 €/m<sup>2</sup> in le v Celju: 2186 €/m<sup>2</sup>) številčno bolj zastopane. Njima nato sledijo manjša mesta, kjer so skupine z višjimi centri slabo zastopane oziroma so prisotni le redki posamezni primeri. Sem spadajo mesta: Žalec, Slovenske Konjice, Rogaška Slatina, Laško, Podčetrtek in Šoštanj. Nato pa sledijo večinoma posamezni primeri ali manjše skupine primerov, ki pa se uvrščajo predvsem v prvi dve skupini razvrščanja, tj. 764 €/m<sup>2</sup> in 1058 €/m<sup>2</sup>. Pri tem gre za manjša mesta, kraje, ter lokacije izven urbanih središč.

Tipični predstavnik skupine s centrom v višini 2186 €/m<sup>2</sup> je v glavnem mestu regije, v Celju. Omejen je na strogi center mesta ter na 'prestižnejše' naselje na obrobju mesta.

Tipični predstavnik skupine s centrom v višini 1564 €/m<sup>2</sup> je omejen na območja večjih mest v regiji, kot so Celje, Velenje, Žalec ...

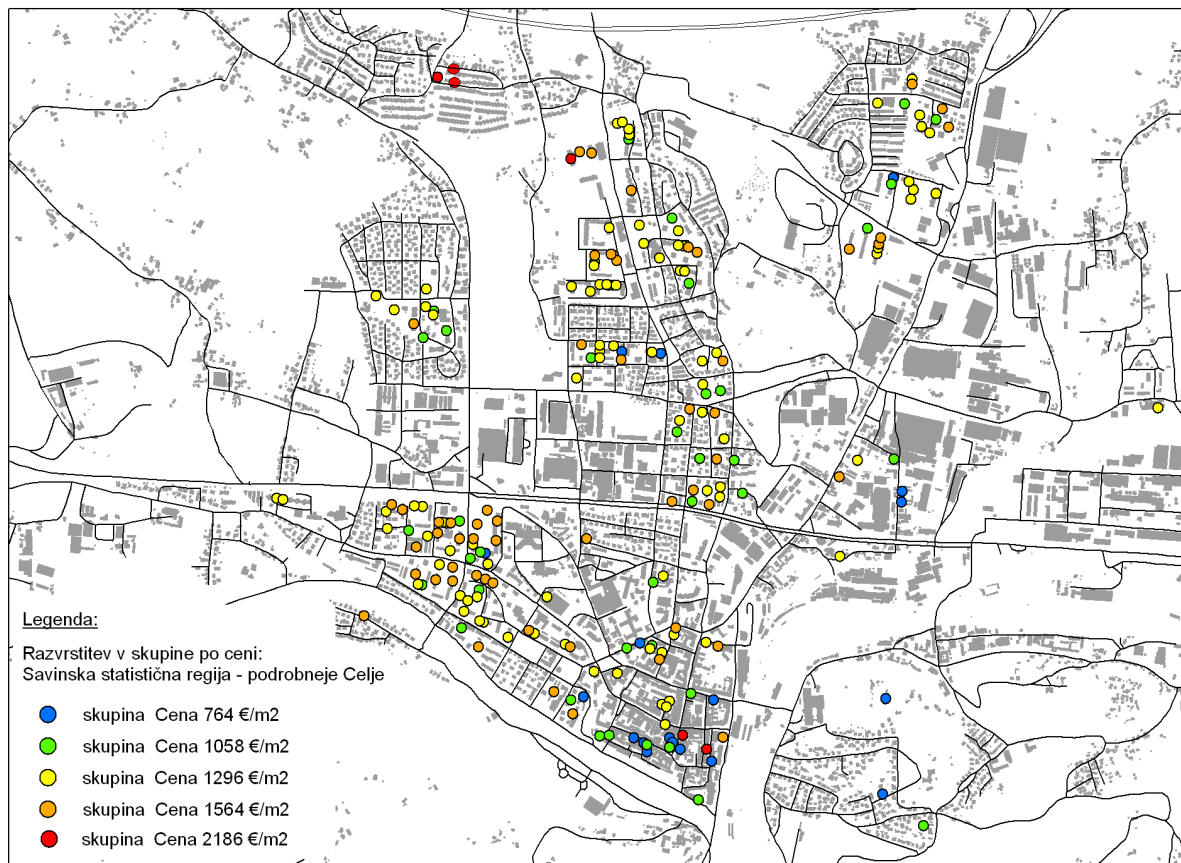
Tipični predstavnik skupine s centrom v višini 1296 €/m<sup>2</sup> je v glavnih mestih občin.

Tipični predstavnik skupine s centrom v višini 1058 €/m<sup>2</sup> je izven mest, vendar v njihovi bližini.

Tipični predstavnik skupine s centrom v višini 764 €/m<sup>2</sup> je na ruralnih območjih regije, v bližini središč manjših občin, večinoma ruralnega značaja.

Ker med vsemi območji v regiji, glede na razvrstitev v skupine, najbolj izstopata mesti Celje in Velenje, smo jih v nadaljevanju predstavili podrobneje. To sta največji območji zgoščanja podatkov. Skupine, ki smo jih dobili z razvrščanjem so tukaj številčno največje.

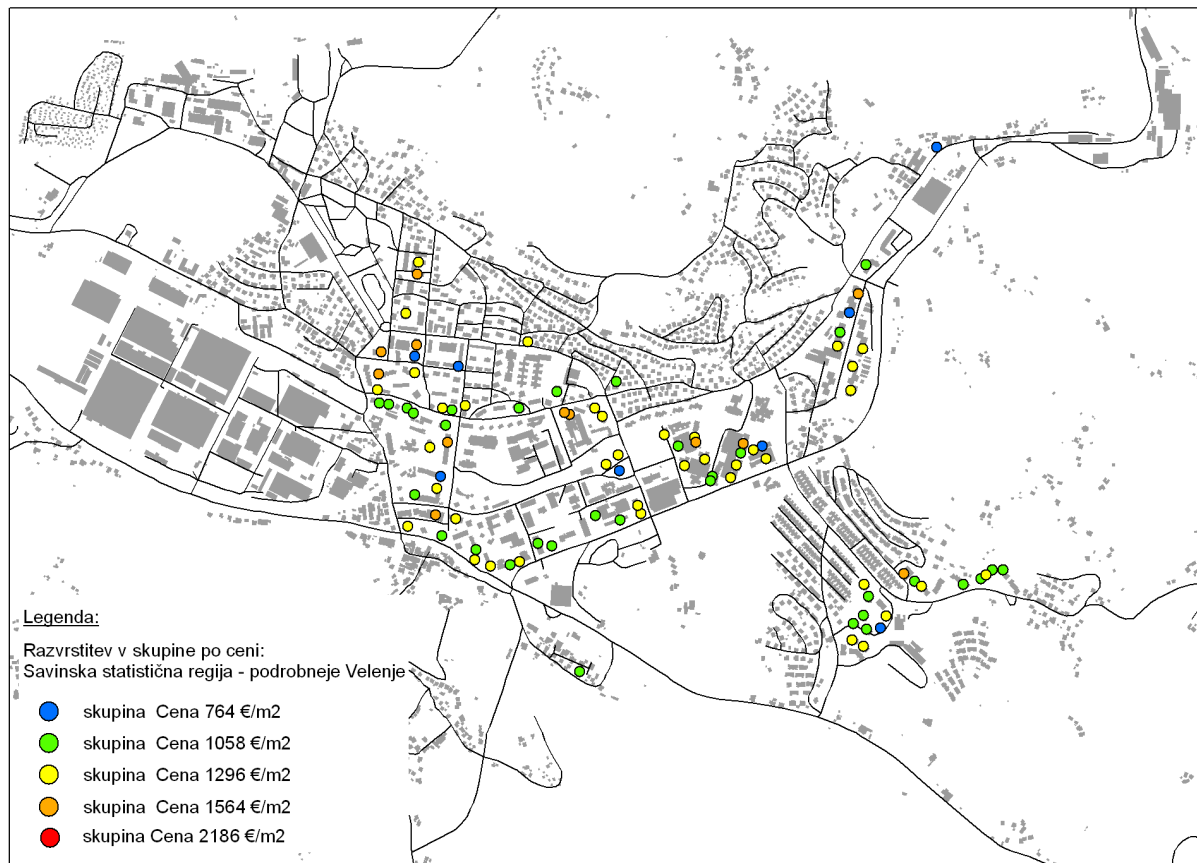
**Karta 2:** Razvrstitev prodanih stanovanj v skupine glede na ceno (€/m<sup>2</sup>) v savinjski statistični regiji – podrobni pogled na razvrstitev v mestu Celje



V Celju je variabilnost cen največja, saj je le na tem območju zastopanih vseh pet skupin razvrščanja podatkov. Predstavniki skupine s centrom v višini 2186 €/m<sup>2</sup> so v strogem mestnem jedru in na obrobju mesta, v naselju Ostrožno kjer so zgrajena nadstandardna stanovanja. Predstavniki skupin s centri v višini 1564 €/m<sup>2</sup>, 1296 €/m<sup>2</sup> in 1058 €/m<sup>2</sup> so večinoma v blokovskih naseljih mesta, kot so Otok, Lava, Nova vas in Hudinja. Primeri iz skupine s centrom v višini 764 €/m<sup>2</sup> so večinoma starejša stanovanja v mestnem jedru in na obrobju mesta.



**Karta 3:** Razvrstitev prodanih stanovanj v skupine glede na ceno (€/m<sup>2</sup>) v savinjski statistični regiji – podrobni pogled na razvrstitev v mestu Velenje



Drugo največje mesto Velenje obsega le prve štiri skupine razvrstitve, brez najvišje skupine s centrom v višini 2186 €/m<sup>2</sup>. Predstavniki skupin s centri v višini 1564 €/m<sup>2</sup>, 1296 €/m<sup>2</sup> in 1058 €/m<sup>2</sup> so dokaj številčni in dobro razpršeni po mestu, medtem ko bi tipične predstavnike ravno zaradi slednjega težje opredelili.

### 3.4.2 Razvrščanje v skupine glede na povprečne cene stanovanj v katarskih občinah in lokalnih skupnostih

V nadaljevanju smo razvrstili v skupine katastrske občine in lokalne skupnosti glede na njihove povprečne cene stanovanj. S tem smo pridobili območja v naši regiji, ki združujejo stanovanja s približno enako vrednostjo.

Pri razvrščanju v skupine smo dobili različno število skupin. Glede na rezultate t-testa smo se odločili, katero število skupin je optimalno. Optimalno je tisto število skupin, kjer so tiste katastrske občin/občine razvrščene v različne skupine, za katere rezultati t-testa potrjujejo, da lahko s tveganjem  $\alpha$  trdimo, da obstajajo razlike v povprečni ceni med temi katastrskimi občinami/občinami.

#### 3.4.2.1 Katastrske občine

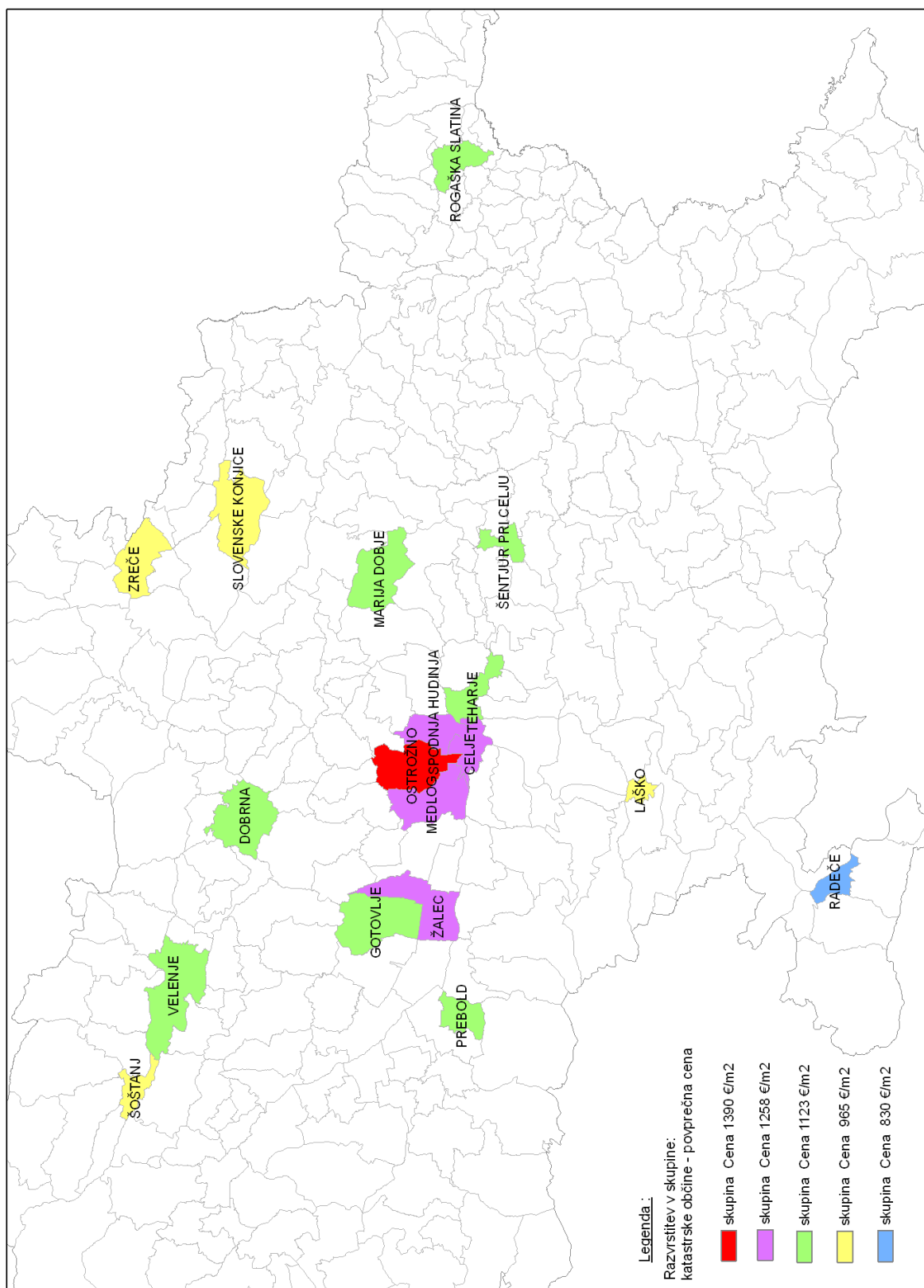
Katastrske občine smo razvrstili v skupine glede na njihov povprečno ceno/m<sup>2</sup> stanovanj. Pri določanju števila skupin smo, kot že rečeno, upoštevali rezultate t-testa. Tako smo prišli do zaključka, da je optimalno število območij razvrstitve pet.

**Preglednica 11:** Vrednostna območja glede na povprečno ceno/m<sup>2</sup> stanovanj

Skupina	1	2	3	4	5
Center skupine	830 €/m <sup>2</sup>	965 €/m <sup>2</sup>	1123 €/m <sup>2</sup>	1258 €/m <sup>2</sup>	1390 €/m <sup>2</sup>
Število enot	1	4	8	4	1

Največ občin (8) se je uvrstilo v 3. skupino s centrom 1123 €/m<sup>2</sup>, sledita ji 4. skupina s centrom 1284 €/m<sup>2</sup> (4 občine) in 2. skupina s centrom 965 €/m<sup>2</sup> (4 občine). Le eno občino pa obsegata 1. skupina s centrom v višini 830 €/m<sup>2</sup> in 5. skupina s centrom v višini 1390 €/m<sup>2</sup>.

**Karta 4:** Razvrstitev katastrskih občin v skupine glede na njihove povprečne cene (€/m<sup>2</sup>) v savinjski statistični regiji



Z razvrščanjem v skupine smo torej dobili pet skupin katastrskih občin. V skupino z najnižjim centrom v višini 830 €/m<sup>2</sup> spada le katastrska občina Radeče. Sledi ji skupina s centrom v višini 965 €/m<sup>2</sup>, kamor se uvrščajo katastrske občine Laško, Šoštanj, Zreče in Slovenske Konjice. V naslednjo skupino s centrom v višini 1123 €/m<sup>2</sup> se uvrščajo katastrske občine Prebold, Velenje, Gotovlje, Dobrna, Marija Dobje, Šentjur in Teharje. V skupino s centrom v višini 12584 €/m<sup>2</sup> spadajo katastrske občine Medlog, Spodnja Hudinja, Celje in Žalec. V skupino z najvišjim centrom (1390 €/m<sup>2</sup>) pa se uvršča le katastrska občina, tj. Ostrožno.

Tipični predstavnik '1390 €/m<sup>2</sup>' se nahaja na obrobju Celja, v 'elitnejšem' naselju, sicer večinoma vrstnih hiš – Ostrožno.

Tipični predstavnik '1258 €/m<sup>2</sup>' so katastrske občine, ki so del glavnega mesta regije, Celja.

Tipični predstavnik '1123 €/m<sup>2</sup>' se nahaja v katastrskih občinah, ki so v najbližje katastrskim občinam iz skupine s centrom 1284 €/m<sup>2</sup>.

Tipični predstavnik '965 €/m<sup>2</sup>' se nahaja v katastrskih občinah, ki so v okolici katastrskih občin s centrom 1123 €/m<sup>2</sup>.

Tipični predstavnik '830 €/m<sup>2</sup>' se nahaja, sicer le v eni katastrski občini, na obrobju regije.

Tako razvrščene katastrske občine v skupine se ujemajo z rezultati t-testa. Za vse katastrske občine, za katere t-test s 5-odstotnim tveganjem trdi, da obstajajo razlike v ceni med njimi, so z razvrščanjem uvrščene v različne skupine.

### 3.4.2.2 Lokalne skupnosti

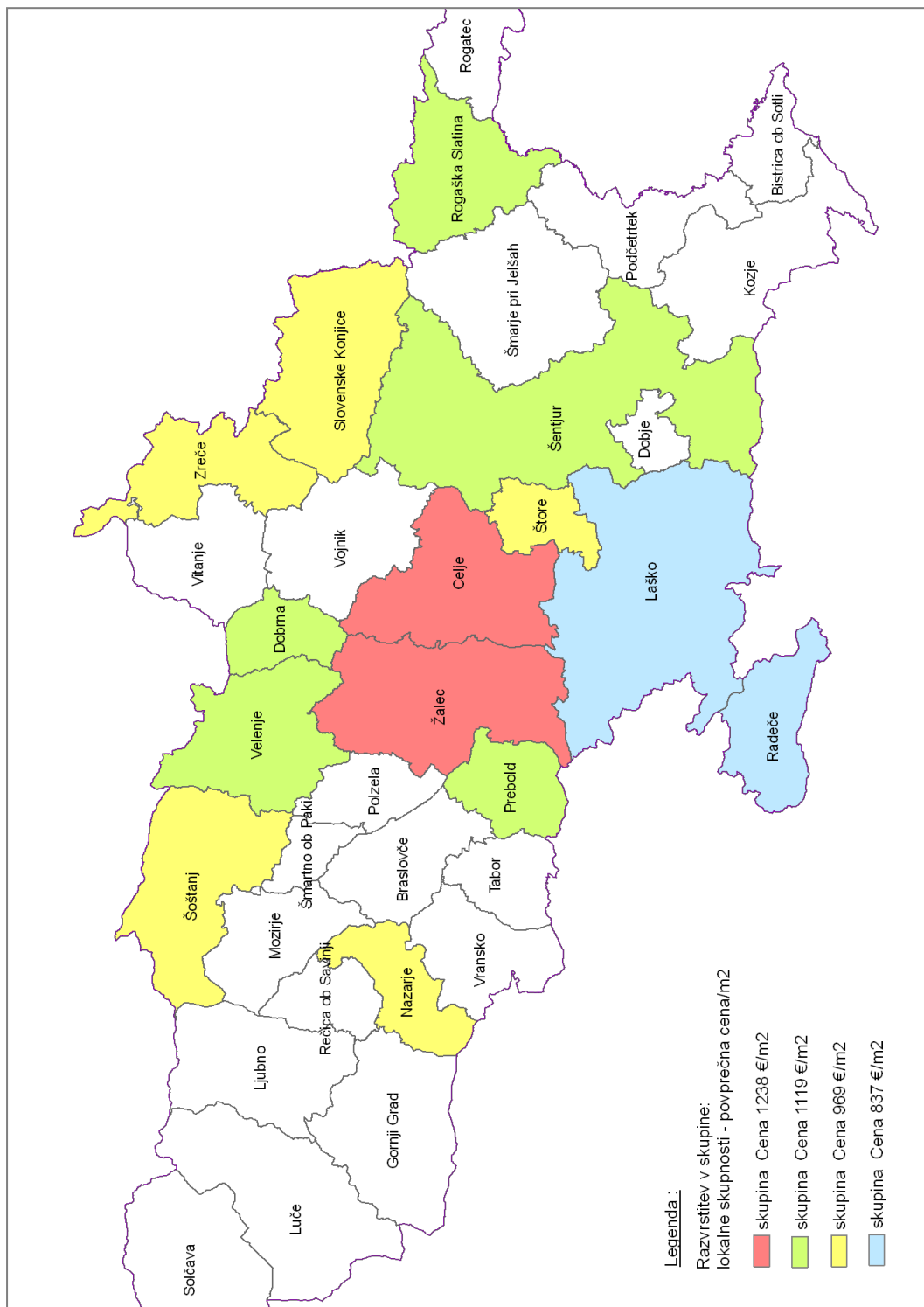
Lokalne skupnosti smo razvrstili v skupine glede na njihovo povprečno ceno/m<sup>2</sup> stanovanj. Pri določanju števila skupin smo tudi tukaj upoštevali rezultate t-testa. Tako smo prišli do zaključka, da je optimalno število območij razvrstitve štiri.

#### **Preglednica 12:** Območja glede na povprečno ceno/m<sup>2</sup> stanovanj

Skupina	1	2	3	4
Center skupine	837 €/m <sup>2</sup>	969 €/m <sup>2</sup>	1119 €/m <sup>2</sup>	1238 €/m <sup>2</sup>
Število enot	2	5	5	2

Naše podatke smo razvrstili v štiri skupine s centri: 837 €/m<sup>2</sup>, 969 €/m<sup>2</sup>, 1119 €/m<sup>2</sup> in 1238 €/m<sup>2</sup>. V drugo in tretjo skupino se je uvrstilo enako število lokalnih skupnosti (5), v prvo in četrto skupino pa sta se uvrstili le po dve lokalni skupnosti.

**Karta 5:** Razvrstitev lokalnih skupnosti v skupine glede na njihove povprečne cene (€/m<sup>2</sup>) v savinjski statistični regiji



Z razvrščanjem v skupine smo torej dobili štiri skupine. V skupino z najnižjim centrom v višini 837 €/m<sup>2</sup> spadata občini Laško in Radeče. Sledi ji skupina s centrom v višini 969 €/m<sup>2</sup>, kamor se uvrščajo občine Štore, Nazarje, Šoštanj, Zreče in Slovenske Konjice. V skupino s centrom v višini 1119 €/m<sup>2</sup> se uvrščajo Mestna občina Velenje in občine Dobrna, Prebold, Šentjur in Rogaška Slatina. V skupino z najvišjim centrom (1238 €/m<sup>2</sup>) pa se uvrščata Celje in Žalec.

Tipični predstavnik '1238 €/m<sup>2</sup>' se nahaja v mestni občini največjega mesta v regiji, v Celju.

Tipični predstavnik '1119 €/m<sup>2</sup>' se nahaja v sosednjih občinah od občin iz skupine z najvišjim centrom.

Tipični predstavnik '969 €/m<sup>2</sup>' se nahaja v občinah na obrobju regije in so dlje od središča regije.

Tipični predstavnik '837 €/m<sup>2</sup>' se nahaja v dveh južnih občinah (Laško in Radeče), ki imata v povprečju tudi najnižje cene.

Tako razvrščene lokalne skupnosti v skupine se ujemajo z rezultati t-testa. Za vse lokalne skupnosti, za katere t-test s 5-odstotnim tveganjem trdi, da obstajajo razlike v ceni med njimi, so z razvrščanjem v skupine uvrščene v različne skupine.

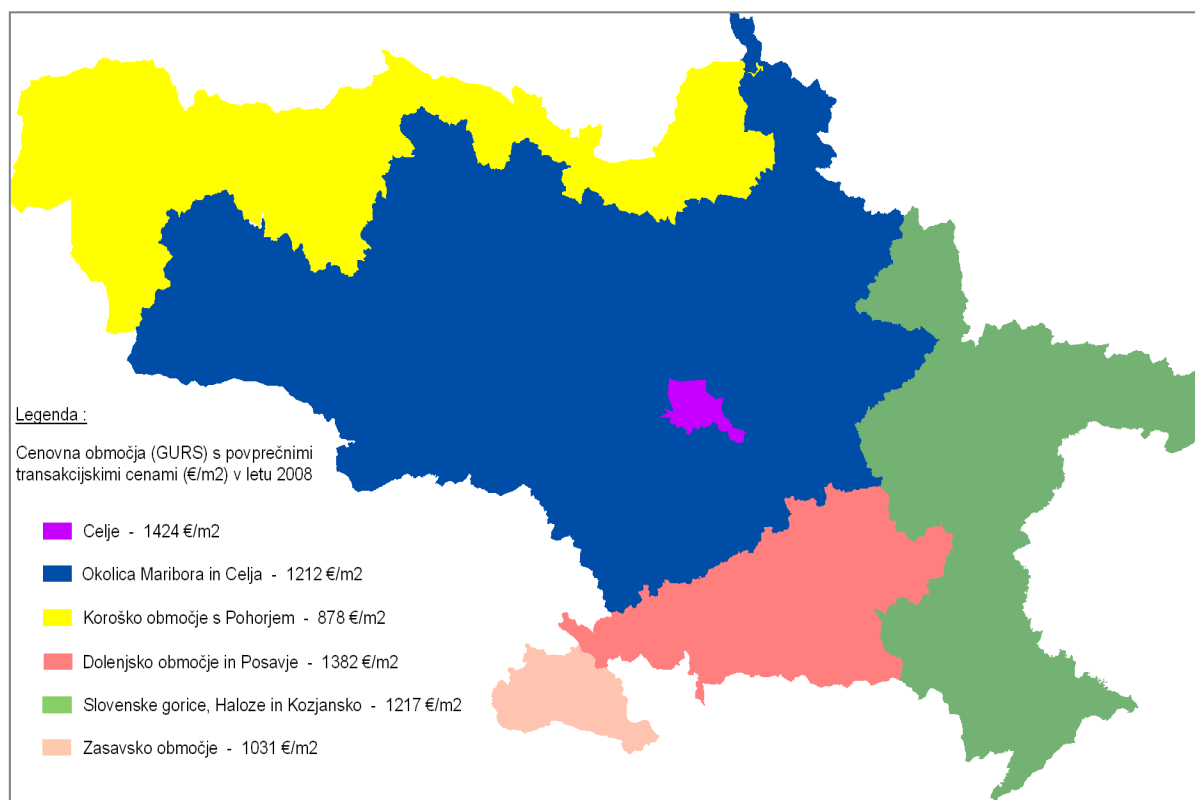
### 3.5 Primerjava cenovnih območij za stanovanja, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, z vrednostnimi območji

Geodetska uprava vsako leto določi povprečne transakcijske cene za stanovanja v cenovnih območjih. Za leto 2008 je izračunala naslednje cene za 6 cenovnih območij savinjske regije:

**Preglednica 13:** Povprečne transakcijske cene za stanovanja v cenovnih območjih na območju savinjske statistične regije v letu 2008, ki jih je določil GURS

cenovno območje	povprečna transakcijska cena
Celje	1424 €/m <sup>2</sup>
Dolenjsko območje in Posavje	1382 €/m <sup>2</sup>
Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko	1217 €/m <sup>2</sup>
Okolica Maribora in Celja	1212 €/m <sup>2</sup>
Zasavsko območje	1031 €/m <sup>2</sup>
Koroško območje s Pohorjem	878 €/m <sup>2</sup>

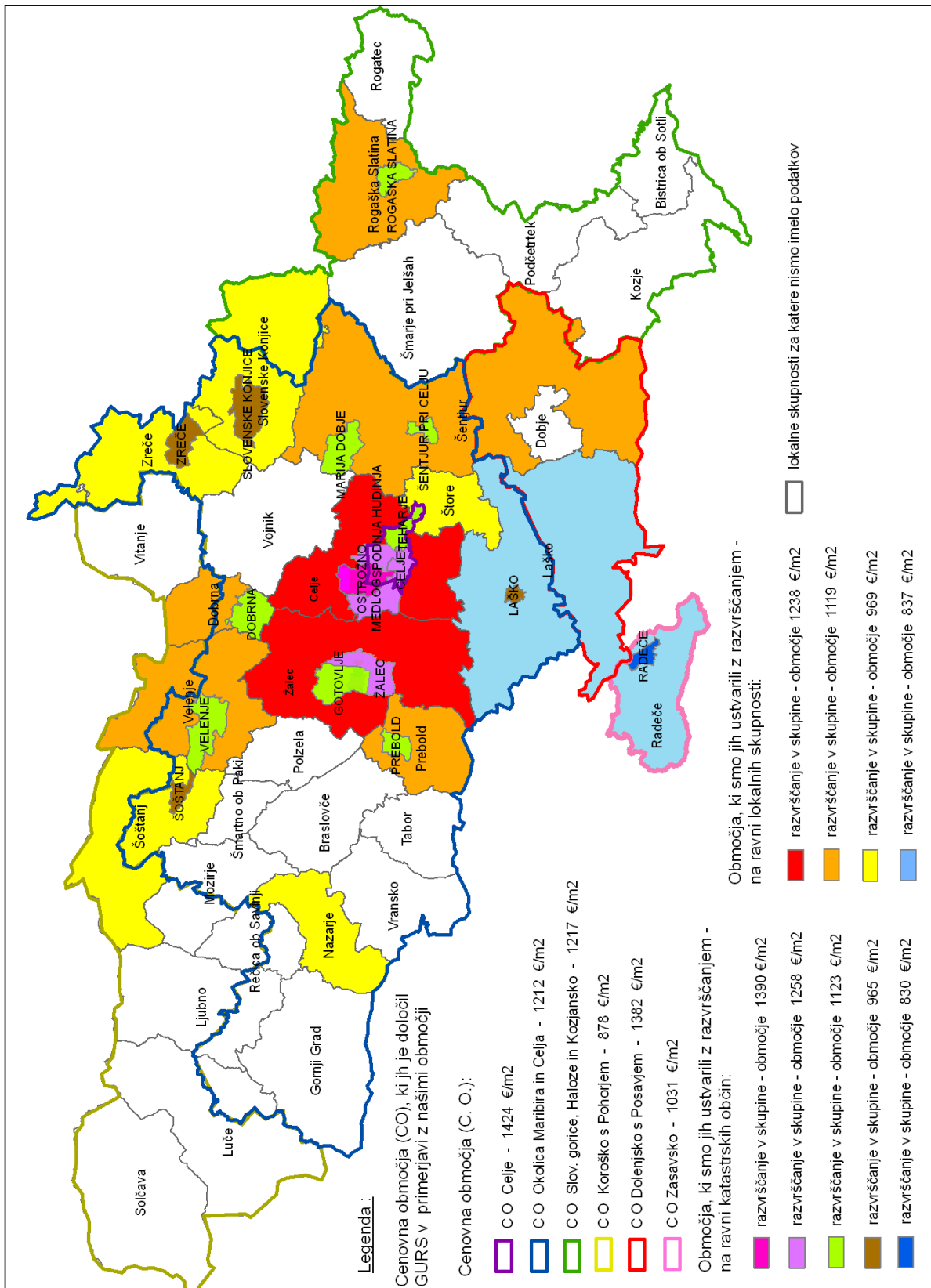
**Karta 6:** Cenovna območja s povprečnimi transakcijskimi cenami (€/m<sup>2</sup>) stanovanja v savinjski statistični regiji, ki jih je določil GURS



Najvišje cene v regiji dosegajo stanovanja v cenovnem območju Celje (1424 €/m<sup>2</sup>). Območje je omejeno na mesto Celje, ki je tudi glavno mesto regije. Celju sledi cenovno območje Dolenjsko območje in Posavje (1382 €/m<sup>2</sup>), kjer pa na višino stanovanj vplivajo predvsem območja/mesta izven naše regije t.j. Novo mesto, Krško, Sevnica in podobno. Tretje mesto po povprečni transakcijski ceni zaseda cenovno območje Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko, kjer na ceno poleg mest v tej regiji (Šmarje pri Jelšah, Rogaška Slatina) vplivajo tudi mesta izven naše regije, ki pa so vseeno del tega cenovnega območja: Ptuj, Ljutomer, Gornja Radgona. Sledi cenovno območje Okolica Maribora in Celja (1212 €/m<sup>2</sup>), ki zajema večji del Savinjske doline, poleg tega pa tudi območje Slovenske Bistrice, Poljčan in okolico Maribora. Na petem mestu sledi cenovno območje Zasavsko območje s cenami v višini 1031 €/m<sup>2</sup>, kamor so uvrščene Radeče. Sicer na to ceno vplivajo tudi območja izven savinjske statistične regije, kot so Zagorje, Hrastnik in Trbovlje. Najnižje povprečne transakcijske cene dosega cenovno območje Koroško območje s Pohorjem, kamor v okviru savinjske regije spadajo območja/kraji Luče, Solčava, Ljubno in podobno, vendar pa na ceno vplivajo predvsem mesta: Slovenj Gradec, Ravne na Koroškem, Muta, Radlje ob Dravi.

Z razvrščanjem 14 lokalnih skupnosti in 18 katastrskih občin v skupine glede na njihove povprečne cene prodanih stanovanj ter upoštevanjem rezultatov t-testa smo oblikovali 9 vrednostnih območij, ki so cenovno različna. Ta območja smo nato primerjali s cenovnimi območji za stanovanja, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije.

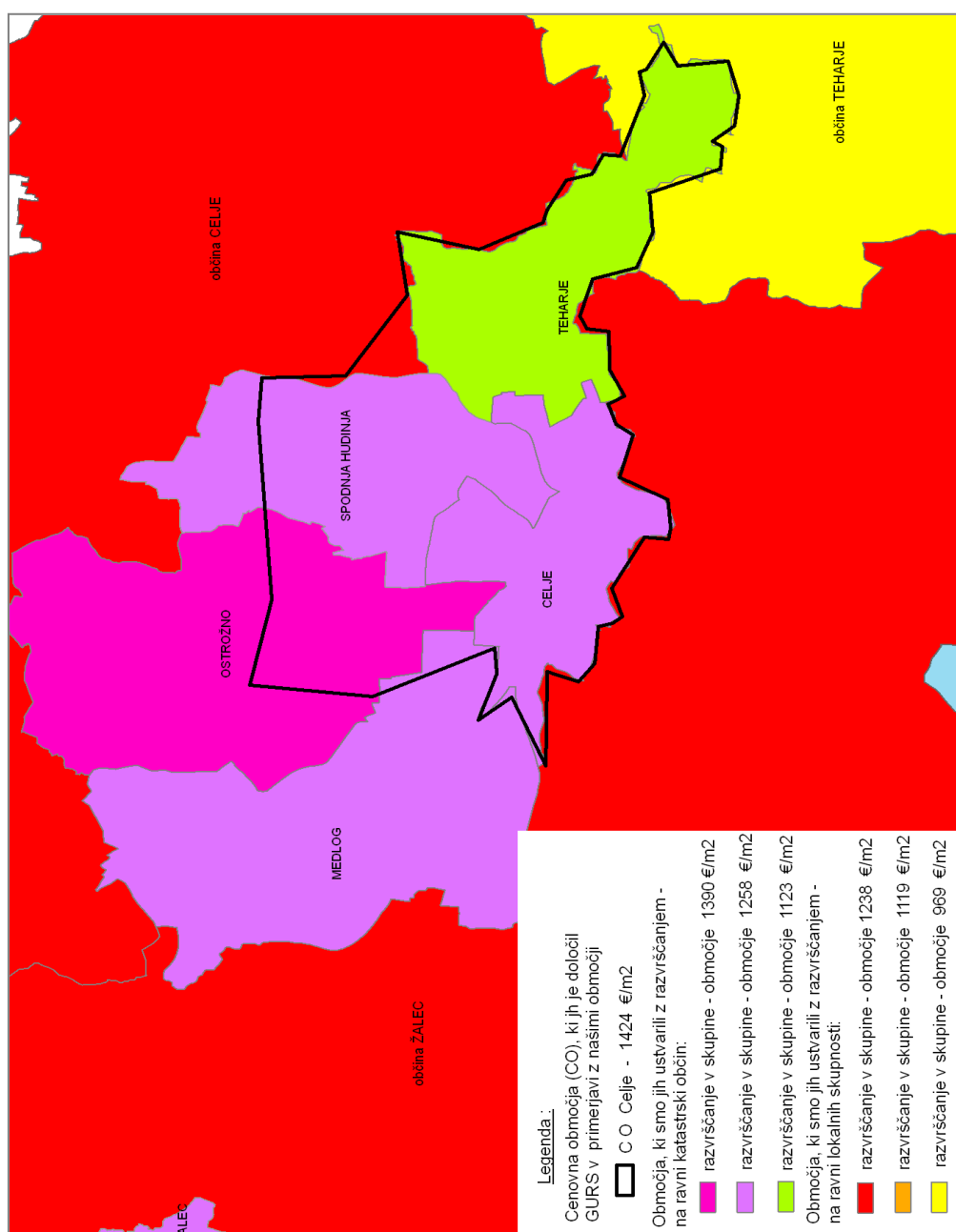


**Karta 7:** Cenovna območja, ki jih je določil GURS in vrednostna območja

### 3.5.1 Primerjava cenovnega območja Celje z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom

Cenovno območje Celje je Geodetska uprava določila kot območje, kjer so v obravnavanem obdobju veljale enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju cen stanovanj. Mi smo z analizo ugotovili, da obstajajo znotraj cenovnega območja takšne razlike v cenah stanovanj, da smo lahko oblikovali več območij.

**Karta 8:** Cenovno območje Celje v primerjavi vrednostnimi območji



**Preglednica 14:** Primerjava cenovnega območja Celje z vrednostnimi območji

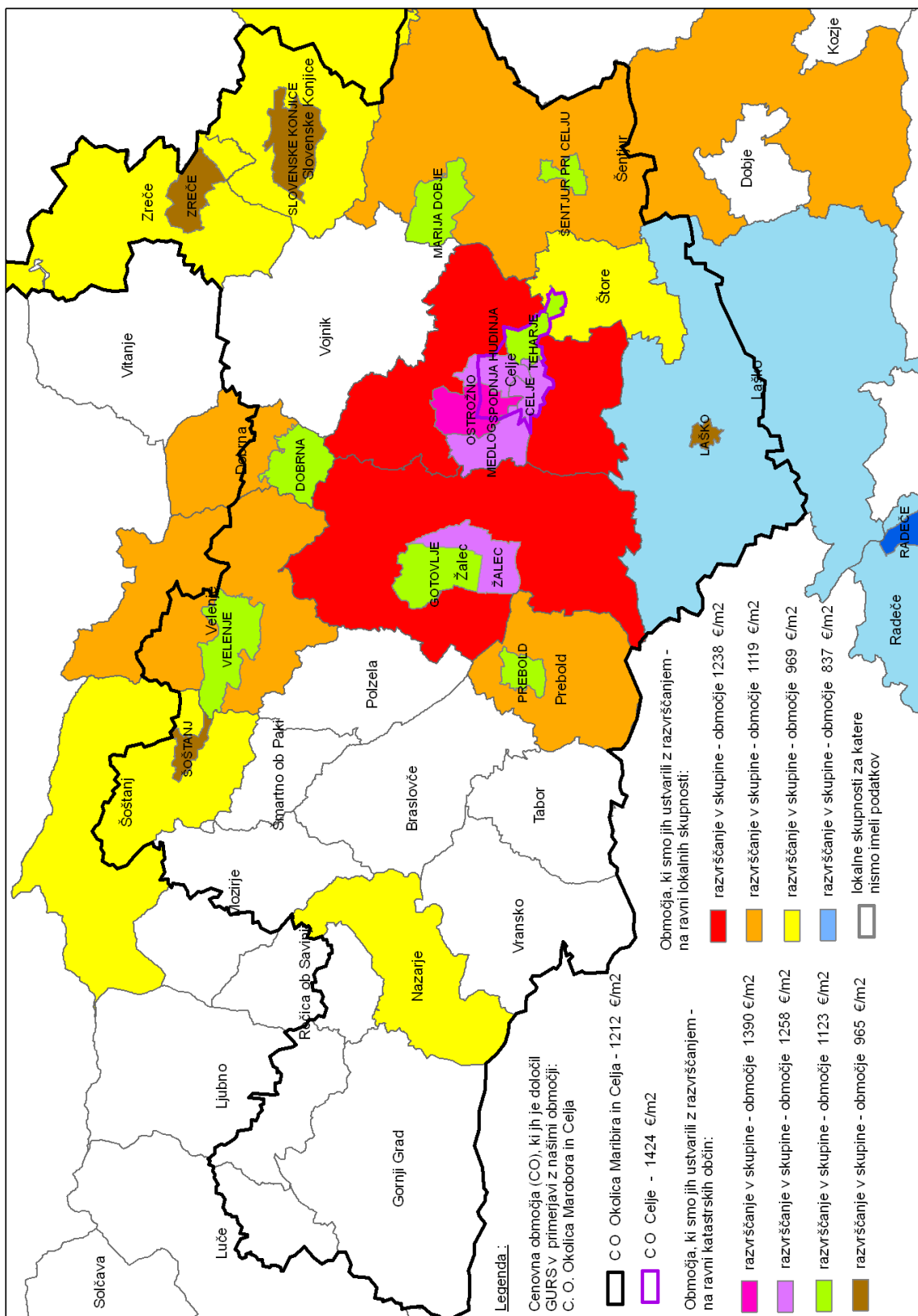
vrsta območja:	vrednost območja:	območje vključuje:
cenovno območje Celje	1424 €/m <sup>2</sup>	
vrednostno območje	1390 €/m <sup>2</sup>	KO Ostrožno
	1258 €/m <sup>2</sup>	KO Celje, KO Medlog, KO Spodnja Hudinja,
	1123 €/m <sup>2</sup>	KO Teharje

Z razvrščanjem katastrskih občin v skupine smo v cenovnem območju Celje (1424 €/m<sup>2</sup>) pridobili tri različna vrednostna območja. Cenovni centri teh treh območij so nižji od povprečne transakcijske cene cenovnega območja. Območje z najvišjim cenovnim centrom je katastrska občina Ostrožno (1390 €/m<sup>2</sup>), sledijo ji tri katastrske občine: Spodnja Hudinja, Celje in Medlog z vrednostjo 1258 €/m<sup>2</sup>. Območje z najnižjim cenovnim centrom (1123 €/m<sup>2</sup>) pa obsega le katastrsko občino Teharje.

**3.5.2 Primerjava cenovnega območja Okolica Maribora in Celja z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom**

Cenovno območje Okolica Maribora in Celja je Geodetska uprava določila kot območje, kjer so v obravnavanem obdobju veljale enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju cen stanovanj. Mi smo z analizo ugotovili, da obstajajo znotraj cenovnega območja takšne razlike v cenah stanovanj, da smo lahko oblikovali več območij.

**Karta 9:** Cenovno območje Okolica Maribora in Celja v primerjavi z vrednostnimi območji



**Preglednica 15:** Primerjava cenovnega območja Okolica Maribora in Celja z vrednostnimi območji

vrsta območja	vrednost območja	območje vključuje
cenovno območje Okolica Maribora in Celja	1212 €/m <sup>2</sup>	
vrednostno območje	1390 €/m <sup>2</sup>	KO: Ostrožno
	1258 €/m <sup>2</sup>	KO: Celje, Medlog, Spodnja Hudinja, Žalec
	1123 €/m <sup>2</sup>	KO: Teharje, Gotovlje, Prebold, Velenje, Šoštanj, Dobrna, Marija Dobje, Šentjur
	965 €/m <sup>2</sup>	KO: Šoštanj, Zreče, Slovenske Konjice, Laško
	1238 €/m <sup>2</sup>	LS: Celje, Žalec
	1119 €/m <sup>2</sup>	LS: Prebold, Velenje, Dobrna, Šentjur
	969 €/m <sup>2</sup>	LS: Nazarje, Šoštanj, Štore, Zreče, Slovenske Konjice
	837 €/m <sup>2</sup>	LS: Laško

Pri primerjavi cenovnega območja Okolica Maribora in Celja, ki ga je določila Geodetska uprava, smo lahko upoštevali le lokalne skupnosti: Nazarje, Zreče, Štore, Celje, Žalec, Prebold; dele lokalnih skupnosti: Šoštanj, Velenje, Dobrna, Slovenske Konjice, Šentjur, Laško, ter katastrske občine Šoštanj, Velenje, Dobrna, Prebold, Gotovlje, Žalec, Zreče, Slovenske Konjice, Marija Dobje, Šentjur, Laško, Ostrožno, Medlog, Spodnja Hudinja, Celje in Teharje. Ostalih lokalnih skupnosti in katastrskih občin v tem cenovnem območju nismo obravnavali, ker zanje nismo imeli podatkov.

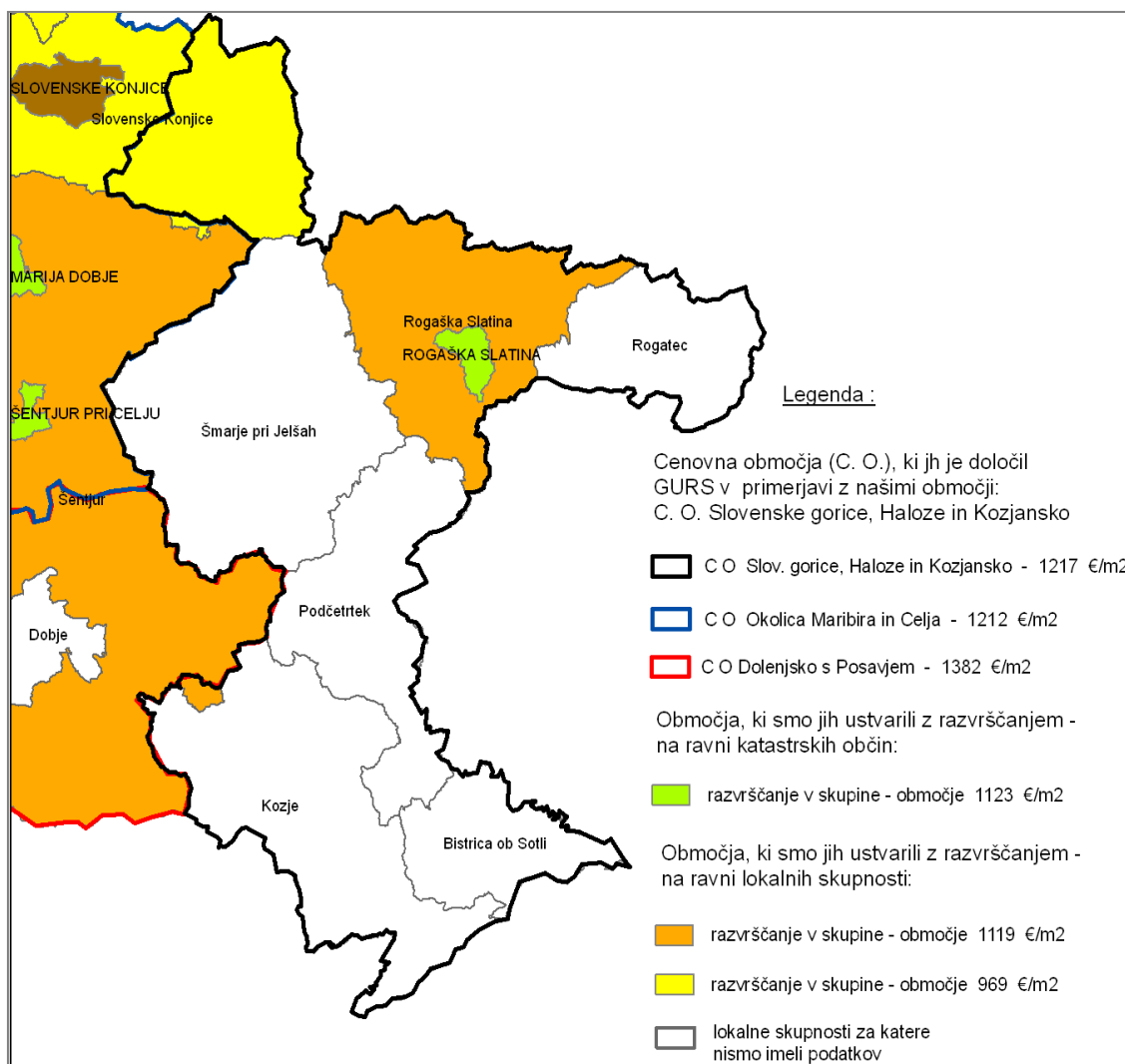
Z razvrščanjem lokalnih skupnosti in katastrskih občin v skupine smo v cenovnem območju Okolica Maribora in Celja pridobili osem različnih vrednostnih območij. Trije cenovni centri so višji od povprečne transakcijske cene cenovnega območja (1212 €/m<sup>2</sup>), pet pa je nižjih. Območje z najvišjim cenovnim centrom je katastrska občina Ostrožno (1390 €/m<sup>2</sup>). Sledi območje s cenovnim centrom 1258 €/m<sup>2</sup>, kamor spadajo katastrske občine Žalec, Celje, Medlog in Spodnja Hudinja. Na tretjem mestu (1238 €/m<sup>2</sup>) je območje, kamor se uvrščata LS Celje in Žalec, na četrtem mestu (1123 €/m<sup>2</sup>) pa je območje, ki ga predstavljajo katastrske

občine Velenje, Dobrna, Gotovlje, Prebold, Marija Dobje, Teharje in Šentjur. V naslednje območje (1119 €/m<sup>2</sup>) se uvrščajo LS Prebold, Velenje, Dobrna in Šentjur. Na šestem mestu je območje s cenovnim centrom v višini 969 €/m<sup>2</sup>, ki ga predstavljajo LS Nazarje, Šoštanj, Zreče, Slovenske Konjice in Štore. Na sedmem mestu (965 €/m<sup>2</sup>) je območje katastrskih občin Šoštanj, Laško, Zreče in Slovenske Konjice. Območje z najnižjim cenovnim centrom (837 €/m<sup>2</sup>) pa obsega LS Laško.

### **3.5.3 Primerjava cenovnega območja Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom**

Cenovno območje Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko je Geodetska uprava določila kot območje, kjer so v obravnavanem obdobju veljale enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju cen stanovanj. Mi smo z analizo ugotovili, da obstajajo znotraj cenovnega območja takšne razlike v cenah stanovanj, da smo lahko oblikovali več območij.

**Karta 10:** Cenovno območje Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko v primerjavi z vrednostnimi območji



**Preglednica 16:** Primerjava cenovnega območja Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko z vrednostnimi območji

vrsta območja:	vrednost območja:	območje vključuje:
cenovno območje Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko	1217 €/m <sup>2</sup>	
vrednostno območje	1123 €/m <sup>2</sup>	KO Rogaska Slatina
	1119 €/m <sup>2</sup>	LS Rogaska Slatina
	969 €/m <sup>2</sup>	LS Slovenske Konjice

Pri primerjavi cenovnega območja Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko, ki ga je določila Geodetska uprava, smo lahko upoštevali le LS Rogaška Slatina, katastrsko občino Rogaška Slatina ter le del območja LS Slovenske Konjice. Ostalih LS in katastrskih občin v tem cenovnem območju nismo obravnavali, ker zanje nismo imeli podatkov.

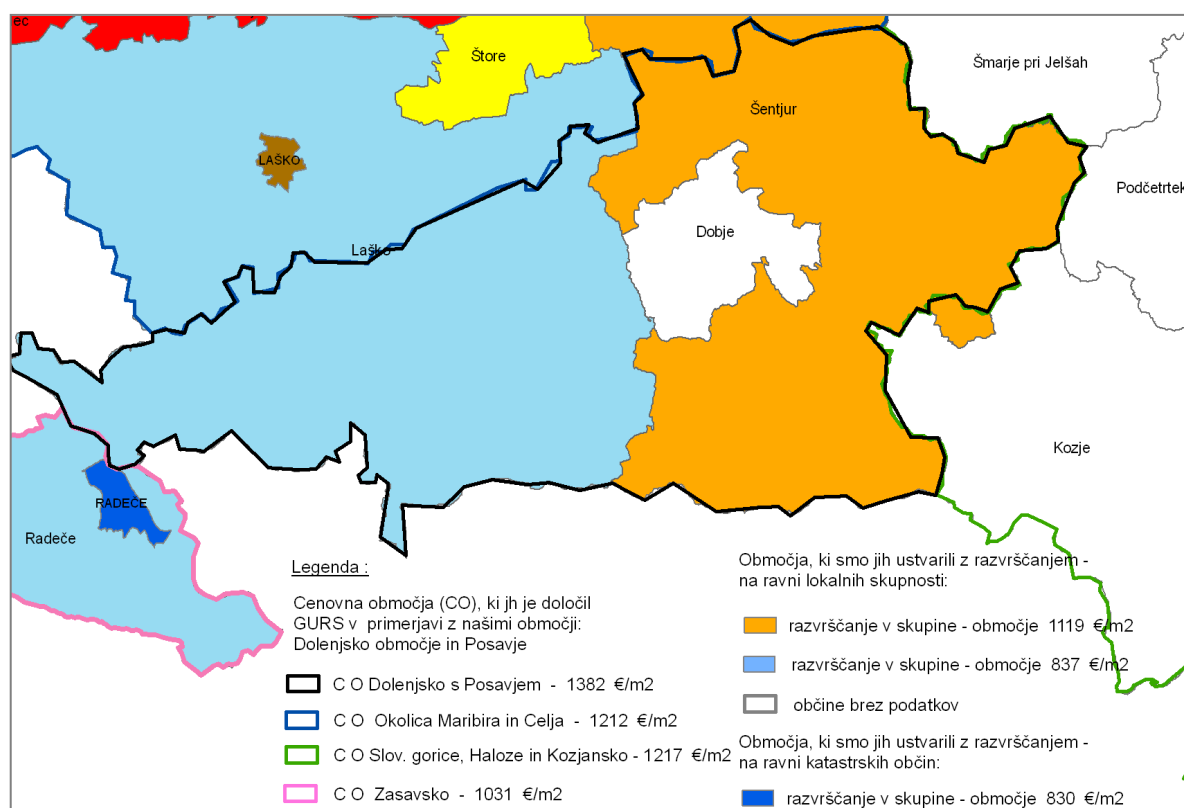
Z razvrščanjem lokalnih skupnosti in katastrskih občin v skupine smo v cenovnem območju Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko (1217 €/m<sup>2</sup>) pridobili tri različna vrednostna območja. Cenovni centri teh treh območij so nižji od povprečne transakcijske cene cenovnega območja. Območje z najvišjim cenovnim centrom je katastrska občina Rogaška Slatina (1123 €/m<sup>2</sup>). Sledi ji območje, ki obsega LS Rogaška Slatina s cenovnim centrom 1119 €/m<sup>2</sup>. Območje z najnižjim cenovnim centrom pa obsega del LS Slovenske Konjice (969 €/m<sup>2</sup>).

#### **3.5.4 Primerjava cenovnega območja Dolenjsko območje in Posavje z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom**

Cenovno območje Dolenjsko območje in Posavje je Geodetska uprava določila kot območje, kjer so v obravnavanem obdobju veljale enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju cen stanovanj. Mi smo z analizo ugotovili, da obstajajo znotraj cenovnega območja takšne razlike v cenah stanovanj, da smo lahko oblikovali več območij.



### Karta 11: Cenovno območje Dolenjsko območje in Posavje v primerjavi z vrednostnimi območji



### Preglednica 17: Primerjava cenovnega območja Dolenjsko območje in Posavje z vrednostnimi območji

vrsta območja:	vrednost območja:	območje vključuje:
cenovno območje Dolenjsko s Posavjem	1382 €/m <sup>2</sup>	
vrednostno območje	1119 €/m <sup>2</sup>	LS Šentjur
	837 €/m <sup>2</sup>	LS Laško

Pri primerjavi cenovnega območja Dolenjsko s Posavjem smo lahko upoštevali le del LS Laško in Šentjur. LS Dobje in katastrskih občin nismo obravnavali, ker zanjo nismo meli podatkov.

Z razvrščanjem občin v skupine smo v cenovnem območju Dolenjsko območje in Posavje (1382 €/m<sup>2</sup>) pridobili dve različni vrednostni območji. Cenovni centri teh območij so nižji od

povprečne transakcijske cene cenovnega območja. Območje z višjim cenovnim centrom predstavlja del LS Šentjur (1119 €/m<sup>2</sup>), območje z nižjim pa del LS Laško (837 €/m<sup>2</sup>).

### 3.5.5 Primerjava cenovnega območja Zasavsko območje z vrednostnimi območji, ki smo ji pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom

Cenovno območje Zasavsko območje je Geodetska uprava določila kot območje, kjer so v obravnavanem obdobju veljale enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju cen stanovanj. Mi smo z analizo ugotovili, da obstajajo znotraj cenovnega območja takšne razlike v cenah stanovanj, da smo lahko oblikovali več območij.

**Karta 12:** Cenovno območje Zasavsko območje v primerjavi z našimi območji



**Preglednica 18:** Primerjava cenovnega območja Zasavsko z vrednostnimi območji

vrsta območja:	vrednost območja:	območje vključuje:
cenovno območje Zasavsko	1031 €/m <sup>2</sup>	
vrednostno območje	837 €/m <sup>2</sup>	LS Radeče
	830 €/m <sup>2</sup>	KO Radeče

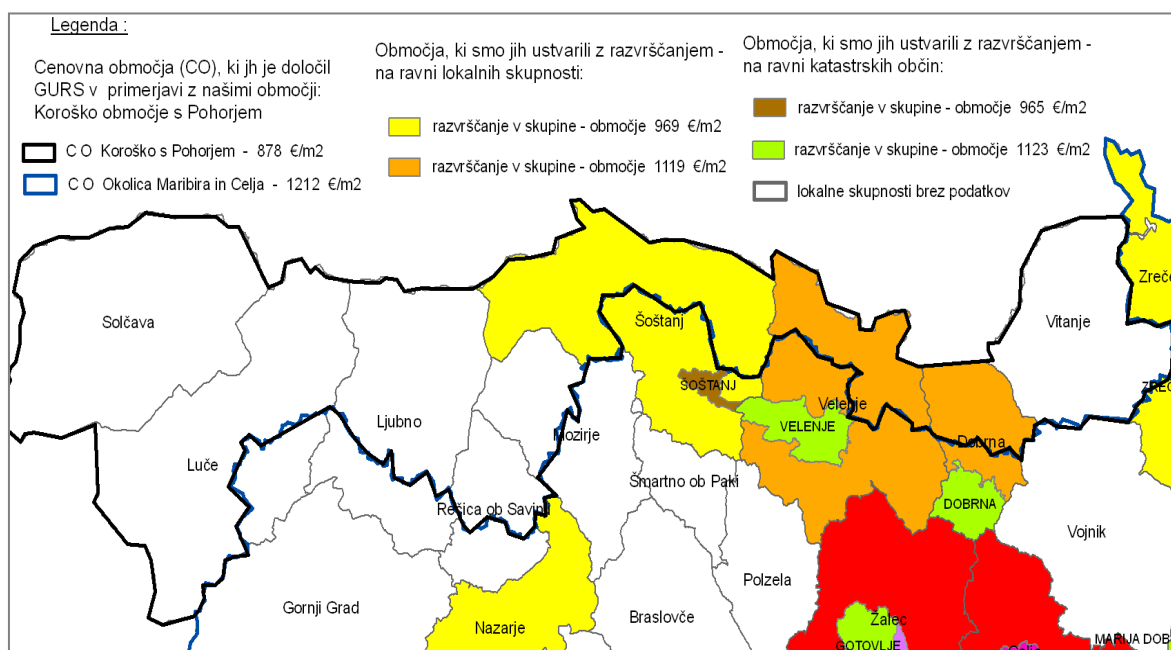
Z razvrščanjem lokalnih skupnosti in katastrskih občin v skupine smo v cenovnem območju Zasavsko območje ( $1031 \text{ €/m}^2$ ) pridobili dve vrednostni območji. Cenovni centri teh območij so nižji od povprečne transakcijske cene cenovnega območja. Območje z višjim cenovnim centrom je LS Radeče ( $837 \text{ €/m}^2$ ), območje z nižjim pa KO Radeče ( $830 \text{ €/m}^2$ ).

### 3.5.6 Primerjava cenovnega območja Koroško območje s Pohorjem z vrednostnimi območji, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine in t-testom

Cenovno območje Koroško območje s Pohorjem je Geodetska uprava določila kot območje, kjer so v obravnavanem obdobju veljale enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju cen stanovanj.

Podatkov za to cenovno območje nismo imeli. Imeli pa smo podatke za lokalne skupnosti Velenje, Šoštanj in Dobrna, ki pa so del dveh cenovnih območij: Koroško območje s Pohorjem ter Okolica Maribora in Celja. V slednjem cenovnem območju smo za te lokalne skupnosti imeli podatke, tako da smo lahko razvrstili celotne lokalne skupnosti v skupine. Zaradi tega smo lahko naredili primerjavo Koroškega območja s Pohorjem in naših vrednostnih območij.

**Karta 13:** Cenovno območje Koroško območje s Pohorjem v primerjavi z našimi območji



**Preglednica 19:** Primerjano cenovno območje Koroško s Pohorjem z vrednostnimi območji

vrsta območja:	vrednost območja:	območje vključuje:
cenovno območje Koroško s Pohorjem	878 €/m <sup>2</sup>	
vrednostno območje	1119 €/m <sup>2</sup>	LS: Velenje, Dobrna
	969 €/m <sup>2</sup>	LS Šoštanj

Pri primerjavi cenovnega območja Koroško območje s Pohorjem, ki ga je določila Geodetska uprava, smo lahko upoštevali le del LS Šoštanj, Velenje in Dobrna. Ostalih LS in katastrskih občin v tem cenovnem območju nismo obravnavali, ker zanje nismo imeli podatkov.

Z razvrščanjem občin v skupine smo v cenovnem območju Koroško območje s Pohorjem (878 €/m<sup>2</sup>) pridobili dve različni vrednostni območji. Cenovni centri teh območij so višji od povprečne transakcijske cene cenovnega območja – območje z višjim cenovnim centrom (1119 €/m<sup>2</sup>) predstavljata LS Velenje in Dobrna. Sledi območje z nižjim cenovnim centrom, ki obsega LS Šoštanj (969 €/m<sup>2</sup>).

### **3.6 Primerjava vrednostnih con za stanovanja, ki jih je določila Geodetska uprava Republike Slovenije v okviru poskusnega izračuna vrednosti nepremičnin, z vrednostnimi območji v Savinjski statistični regiji**

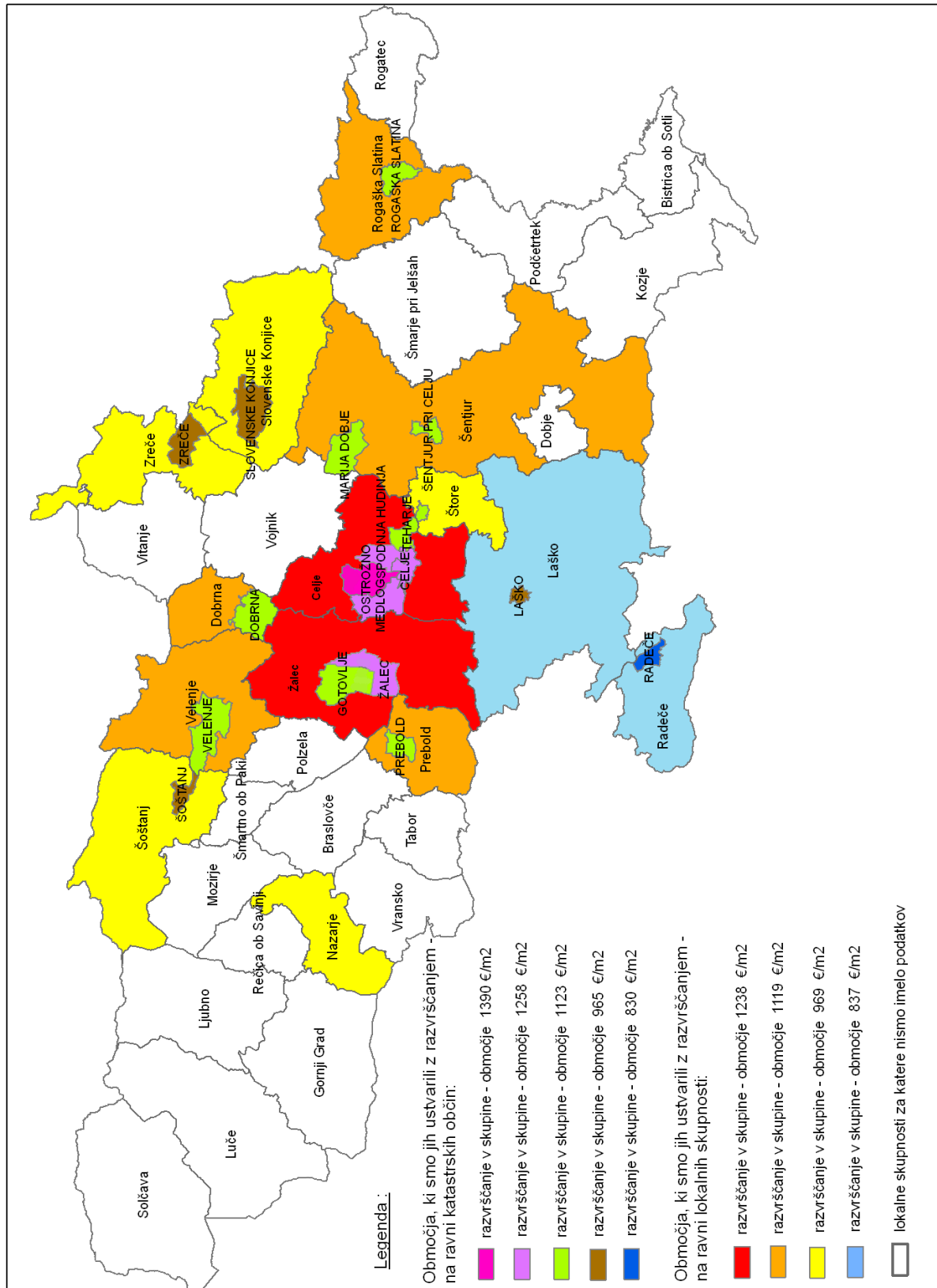
Na našem obravnavanem območju, savinjski statistični regiji, smo z razvrščanjem v skupine ter ob upoštevanju rezultatov t-testa oblikovali 9 vrednostnih območij, ki so cenovno različna. Kot smo že omenili v prejšnjih poglavjih, smo jih ustvarili iz skupine 14 lokalnih skupnosti in 18 katastrskih občin glede na njihove povprečne cene prodanih stanovanj. Ta območja smo nato primerjali z vrednostnimi conami, ki so bile ustvarjene za stanovanja, določila pa jih je Geodetska uprava Republike Slovenije.

Območja regije smo primerjali ločeno tako, da smo regijo razdelili na pet delov:

1. Celje in okolica,
2. zahodni del regije,
3. južni del regije,
4. vzhodni del regije,
5. severni del regije.



**Karta 15:** Vrednostna območja, ki smo jih ustvarili z razvrščanjem v skupine 14 lokalnih skupnosti in 18 katastrskih občin



**Preglednica 20:** Vrednostne cone v savinjski statistični regiji

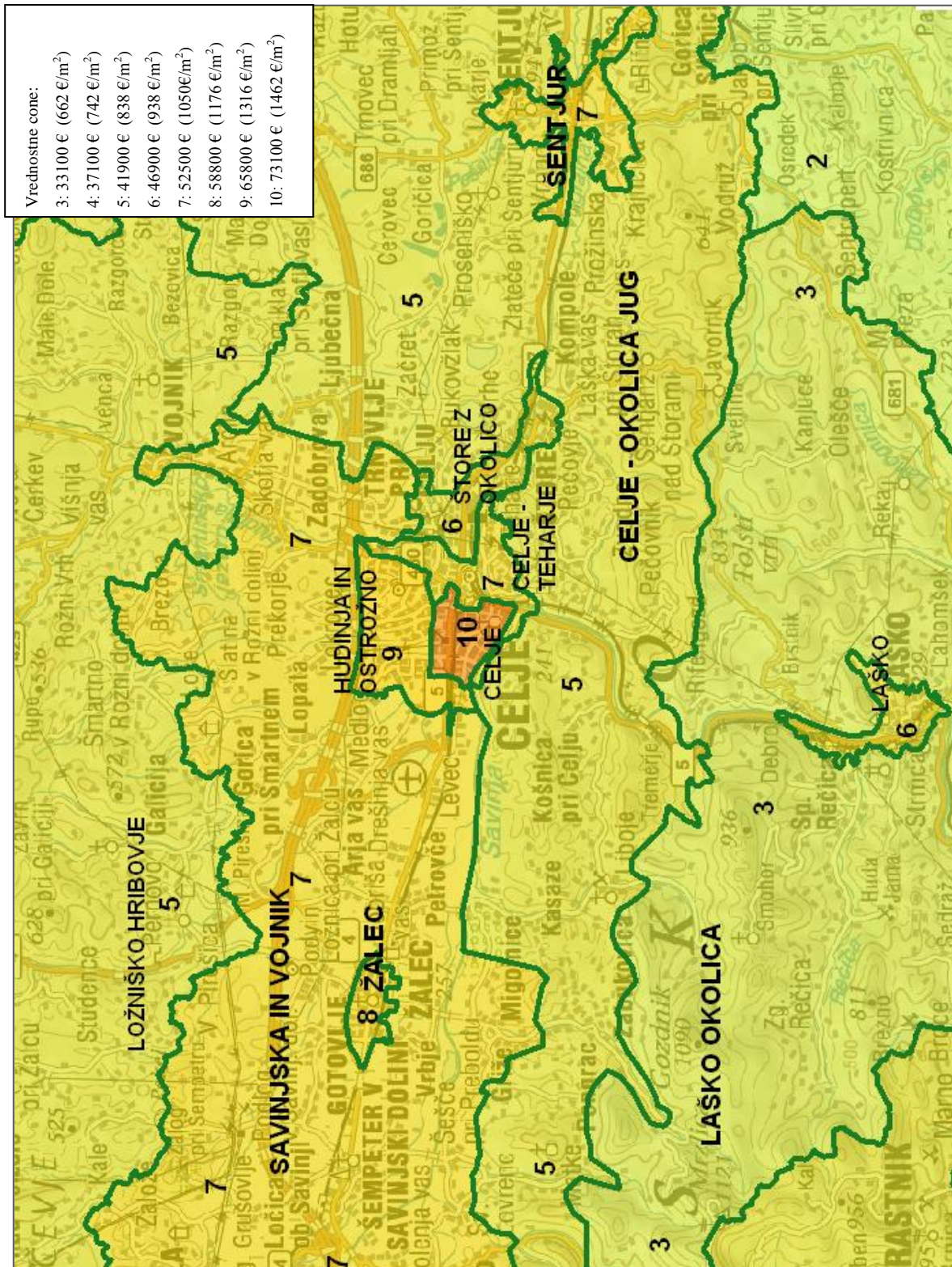
		vrednost območja:	območje obsega:
vrednostna cona:	10.	1462 €/m <sup>2</sup>	Celje
	9.	1316 €/m <sup>2</sup>	Hudinja in Ostrožno
	8.	1176 €/m <sup>2</sup>	Žalec, Rogaška Slatina, Podčetrtek, Rogla
	7.	1050 €/m <sup>2</sup>	Šentjur, Savinjska in Vojnik, Celje – Teharje, Velenje
	6.	938 €/m <sup>2</sup>	Laško, Štore z okolico, Slovenske Konjice in Zreče – okolica, Vitanje, Radeče, Laško, Šoštanj, Mozirje, Zgornja Savinjska,
	5.	838 €/m <sup>2</sup>	Celje – okolica jug, Ložniško hribovje, Šmarje pri Jelšah
	4.	742 €/m <sup>2</sup>	Radeče – okolica, Rogatec
	3.	662 €/m <sup>2</sup>	Laško – okolica, Bočna, Kozjansko in Šmarsko, Paški Kozjak
	2.	582 €/m <sup>2</sup>	Kozjansko – zahod, Kamniške Alpe in Golte

Najvišjo raven v regiji dosega vrednostna cona Celje – center (10. – 1462 €/m<sup>2</sup>), sledi ji sosednja cona na njenem severu, t.j. Hudinja in Ostrožno, z 9. vrednostno ravno (1316 €/m<sup>2</sup>) Tema conama nato sledijo cone 8. vrednostne ravni (1176 €/m<sup>2</sup>), kamor so uvrščene cone Žalec, Rogla, Rogaška Slatina in Podčetrtek. 7. vrednostno raven (1050 €/m<sup>2</sup>) dosega cone: Celje – Teharje, Savinjska in Vojnik, Velenje, Šentjur in Zreče, 6. vrednostno raven (938 €/m<sup>2</sup>) pa dosega cone: Štore z okolico, Laško, Vitanje, Šoštanj, Mozirje, Zgornja Savinjska, Radeče ter Slovenske Konjice in Zreče – okolica. V 5. vrednostno raven (838 €/m<sup>2</sup>) se uvrščajo cone: Celje – okolica jug, Ložniško hribovje in Šmarje pri Jelšah, v 4. pa cona Rogatec in Radeče - okolica. Vrednostne cone 3. vrednostne ravni (662 €/m<sup>2</sup>) so Paški Kozjak, Bočna, Laško - okolica, Kozjansko in Šmarsko. V vrednostno cono 2. vrednostne ravni (582 €/m<sup>2</sup>) pa se uvrščata: območje Kamniške Alpe in Golte ter območje Kozjansko – zahod.

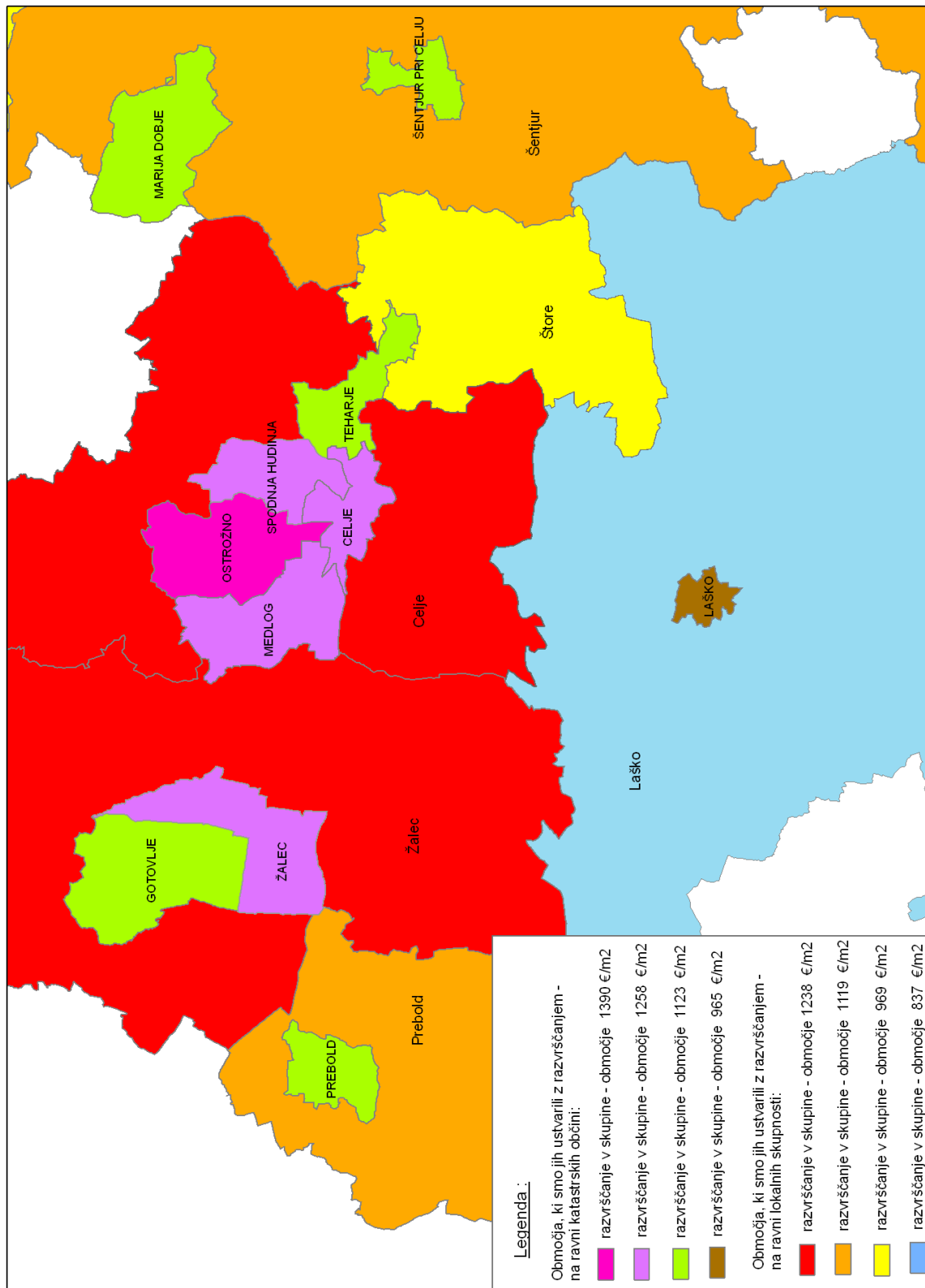


### 3.6.1 Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na območju Mestne občine Celje in njene okolice

**Karta 16:** Vrednostne cone z vrednostnimi ravni na območju MO Celje in okolice



**Karta 17:** Naša območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine na območju MO Celje in okolice



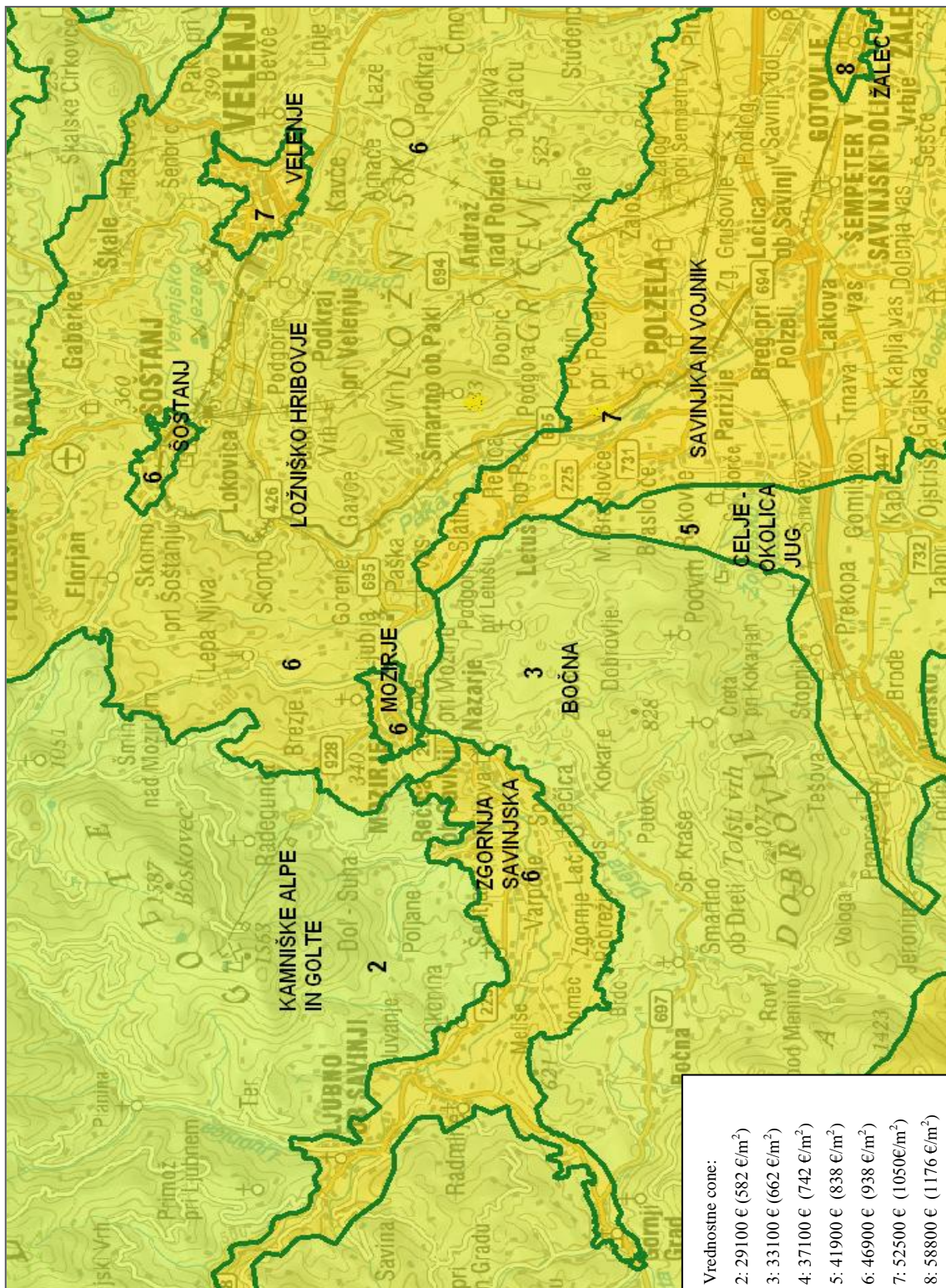
**Preglednica 21:** Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na območju MO Celje in njene okolice

		vrednost območja:	območje obsega:
vrednostna cona:	10.	1462 €/m <sup>2</sup>	Celje
	9.	1316 €/m <sup>2</sup>	Hudinja in Ostrožno
	8.	1176 €/m <sup>2</sup>	Žalec
	7.	1050 €/m <sup>2</sup>	Šentjur, Savinjska in Vojnik, Celje - Teharje
	6.	938 €/m <sup>2</sup>	Laško, Štore z okolico
	5.	838 €/m <sup>2</sup>	Celje – okolica jug
	3.	662 €/m <sup>2</sup>	Laško – okolica
vrednostno območje:		1390 €/m <sup>2</sup>	KO Ostrožno
		1258 €/m <sup>2</sup>	KO: Celje, Medlog, Spodnja Hudinja, Žalec
		1238 €/m <sup>2</sup>	LS: Celje, Žalec
		1123 €/m <sup>2</sup>	KO Teharje
		1119 €/m <sup>2</sup>	LS Prebold
		969 €/m <sup>2</sup>	LS Štore
		837 €/m <sup>2</sup>	LS Laško

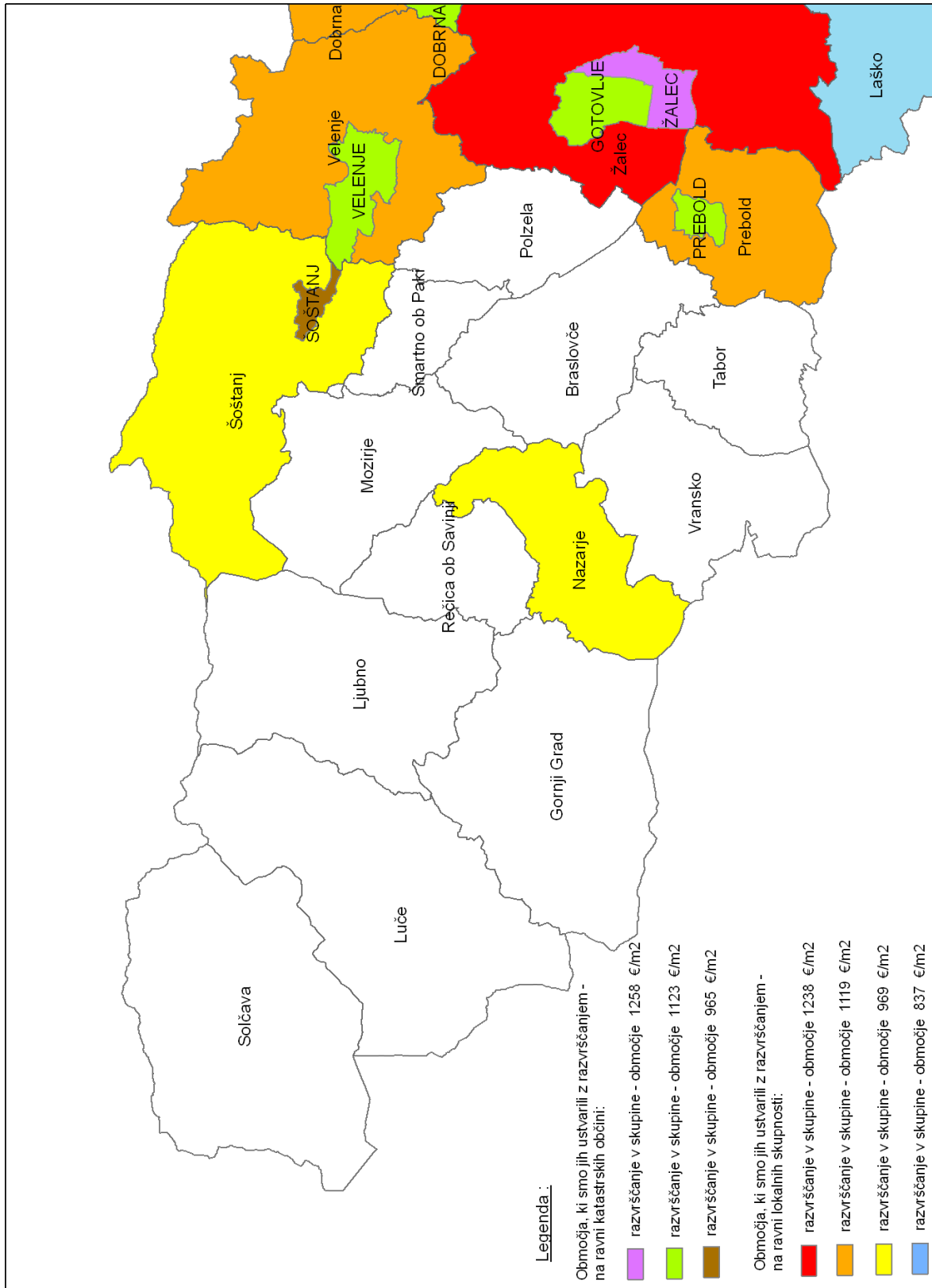
S primerjavo obeh kart lahko vidimo, da so vrednostne cone in naša vrednostna območja oblikovana na dokaj podoben način. Cenovno izstopajo predeli mesta Celje, ki je razdeljeno na vrednostne cone Celje, Hudinja in Ostrožno (1462 €/m<sup>2</sup> in 1319 €/m<sup>2</sup>) in pa na naša vrednostna območja, ki jih sestavljajo KO Ostrožno, KO Celje, KO Medlog, KO Spodnja Hudinja (1390 €/m<sup>2</sup> in 1258 €/m<sup>2</sup>). V ločeni vrednostni coni sta uvrščeni Celje – Teharje (1050 €/m<sup>2</sup>) in Štore z okolico (938 €/m<sup>2</sup>), ki bi ju lahko lokacijsko primerjali z našim vrednostnim območjem 1123 €/m<sup>2</sup> (KO Teharje) in deloma s 1258 €/m<sup>2</sup> (KO Spodnja Hudinja). Cenovno nato izstopajo še območja mest Žalec, Šentjur in Laško. Uvrščeni so v 8., 7. in 6. vrednostno cono oziroma v naša vrednostna območja 1258 €/m<sup>2</sup>, 1123 €/m<sup>2</sup> in 965 €/m<sup>2</sup>. Okolico teh mest predstavljajo vrednostne cone Savinjska in Vojnik (1050 €/m<sup>2</sup>), Celje – okolica jug (838 €/m<sup>2</sup>), Laško – okolica (662 €/m<sup>2</sup>) oziroma naša vrednostna območja 1238 €/m<sup>2</sup>, 1119 €/m<sup>2</sup>, 969 €/m<sup>2</sup> in 837 €/m<sup>2</sup>.

### 3.6.2 Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na zahodu savinjske statistične regije

Karta 18: Vrednostne cone z vrednostnimi ravni na zahodu savinjske statistične regije



**Karta 19:** Vrednostna območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine, na zahodu savinjske statistične regije



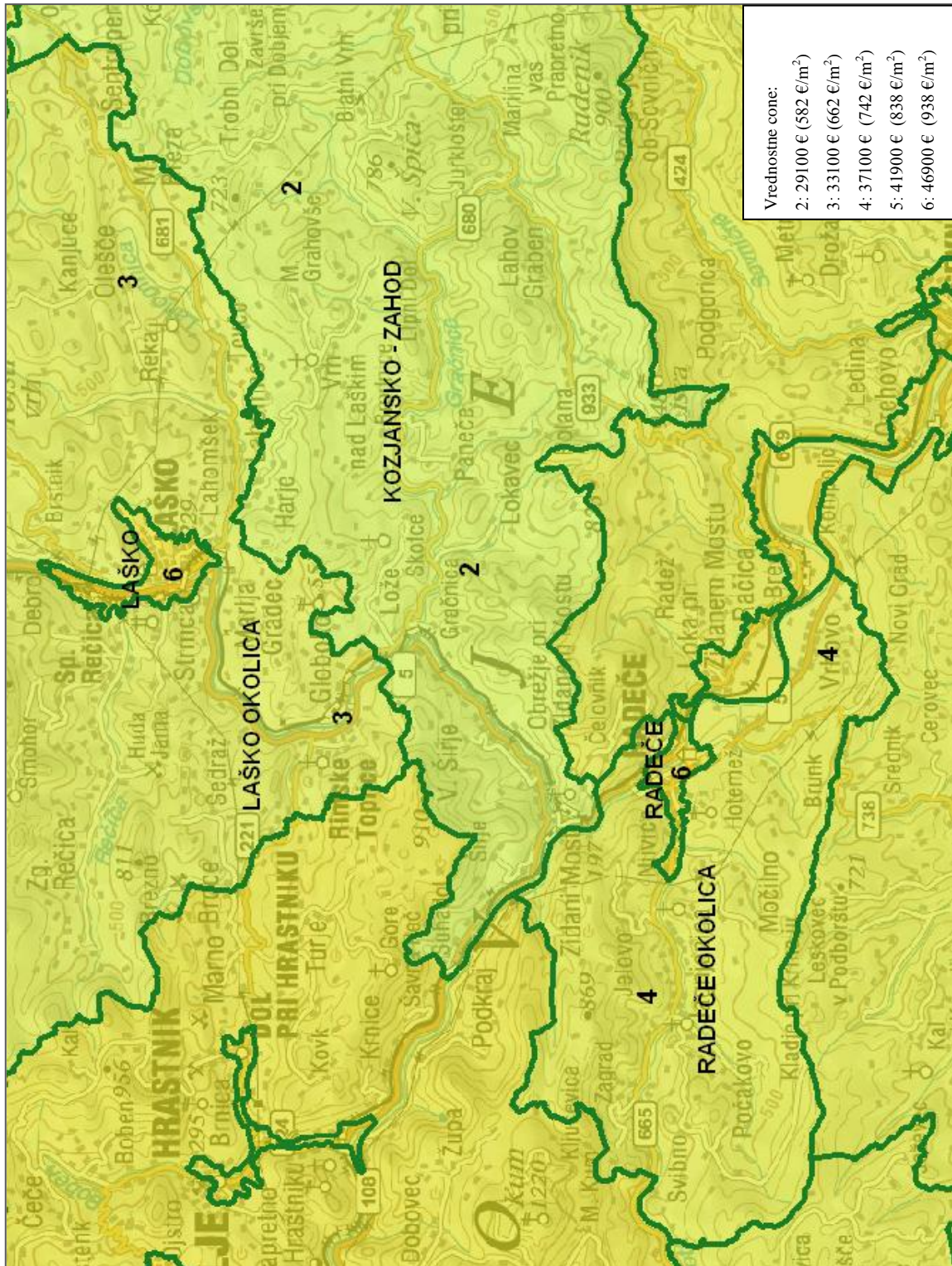
**Preglednica 22:** Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na zahodu savinjske statistične regije

		vrednost območja:	območje obsega:
vrednostna cona:	7.	1050 €/m <sup>2</sup>	Velenje, Savinjska in Vojnik
	6.	938 €/m <sup>2</sup>	Šoštanj
	5.	838 €/m <sup>2</sup>	Ložniško hribovje
	3.	662 €/m <sup>2</sup>	Bočna
vrednostno območje:		1123 €/m <sup>2</sup>	KO: Velenje, Prebold
		1119 €/m <sup>2</sup>	LS: Velenje, Prebold
		969 €/m <sup>2</sup>	LS Nazarje
		965 €/m <sup>2</sup>	KO Šoštanj

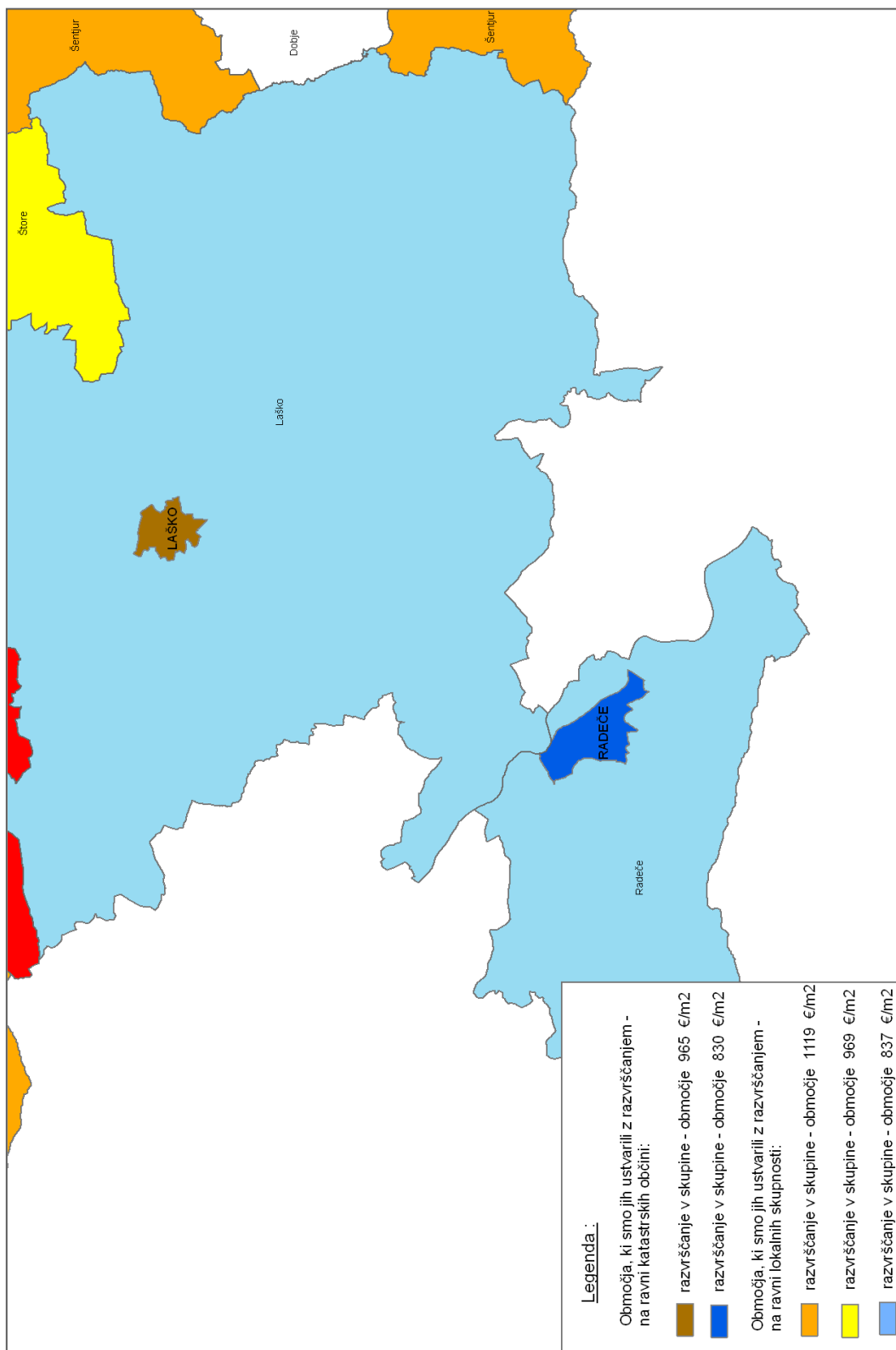
V zahodnem delu naše regije nam je primanjkovalo podatkov, zato veliko občin ni obarvanih – niso razvrščene v skupine. Dve katastrski občini, Velenje in Šoštanj, sta uvrščeni v 7. (1050 €/m<sup>2</sup>) in 6. (938 €/m<sup>2</sup>) vrednostno cono oziroma zajemata naši vrednostni območji s cenovnima centroma 1123 €/m<sup>2</sup> in 965 €/m<sup>2</sup>. Ti katastrski občini obdaja vrednostna cona Ložniško hribovje (5. vrednostna cona – 838 €/m<sup>2</sup>). Po naši razvrstitvi obdaja katastrsko občino Velenje vrednostno območje s cenovnima centroma 1119 €/m<sup>2</sup>, katastrsko občino Šoštanj pa območje s cenovnim centrom 969 €/m<sup>2</sup>. V območje s cenovnim centrom 1119 €/m<sup>2</sup> se po naši razvrstitvi uvršča tudi občina Prebold, katastrska občina Prebold pa je del vrednostnega območja s cenovnim centrom v višini 1123 €/m<sup>2</sup>. Občina Prebold se uvršča v 7. cono (1050 €/m<sup>2</sup>) – Savinjska in Vojnik. Po našem razvrščanju smo občino Nazarje uvrstili v območje s cenovnim centrom v višini 969 €/m<sup>2</sup>, medtem ko se po vrednostnih conah uvršča v 3. cono, imenovano Bočna (662 €/m<sup>2</sup>).

### 3.6.3 Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na jugu savinjske statistične regije

**Karta 20:** Vrednostne cone z vrednostnimi ravnmi na jugu savinjske statistične regije



**Karta 21:** Vrednostna območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine, na jugu savinjske statistične regije





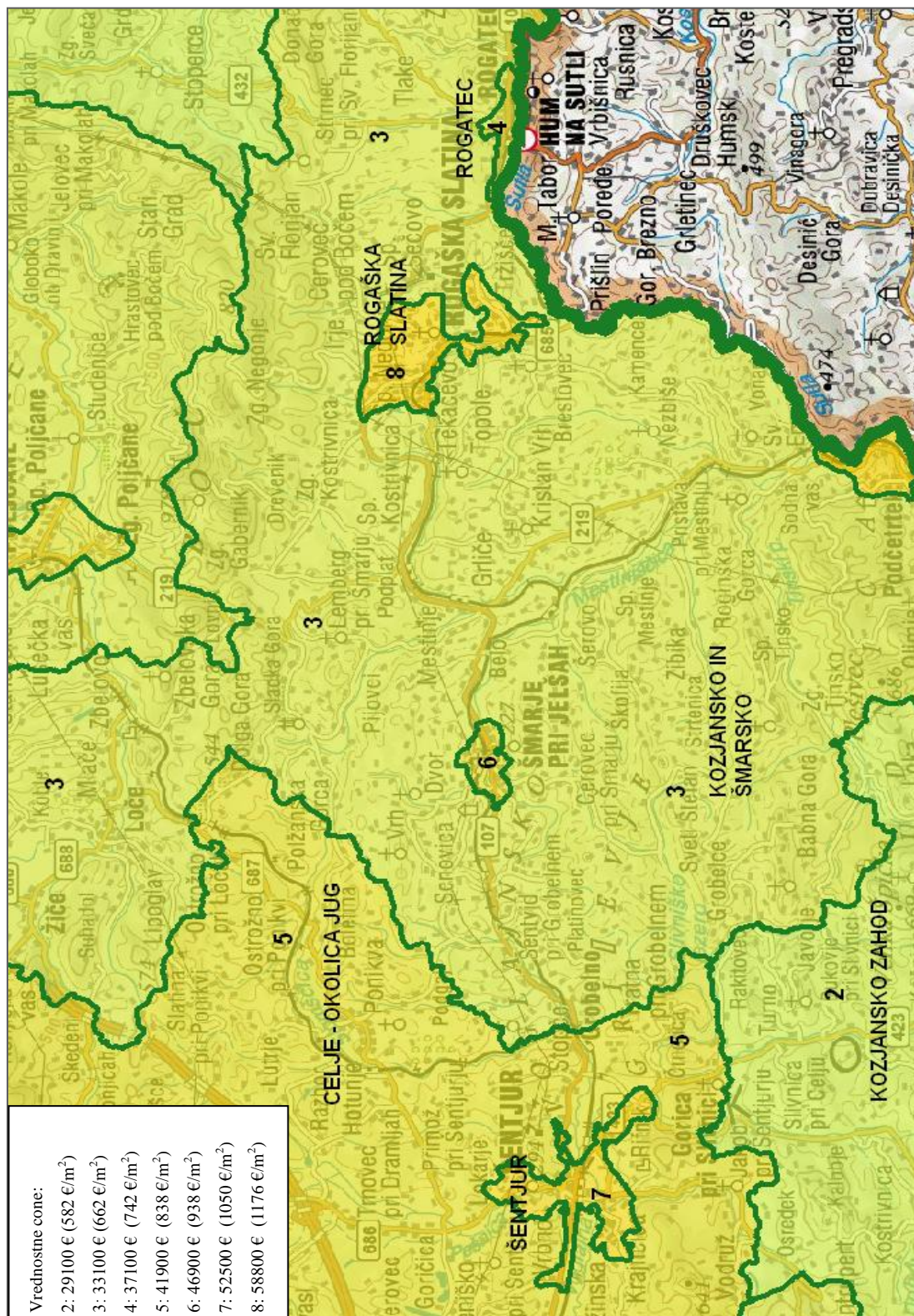
**Preglednica 23:** Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na jugu savinjske statistične regije

		vrednost območja:	območje obsega:
vrednostna cona:	6.	938 €/m <sup>2</sup>	Laško, Radeče
	4.	742 €/m <sup>2</sup>	Radeče – okolica
	3.	662 €/m <sup>2</sup>	Laško – okolic
	2.	582 €/m <sup>2</sup>	Kozjansko – zahod
vrednostno območje:		965 €/m <sup>2</sup>	KO Laško
		837 €/m <sup>2</sup>	LS: Laško, Radeče
		830 €/m <sup>2</sup>	KO Radeče

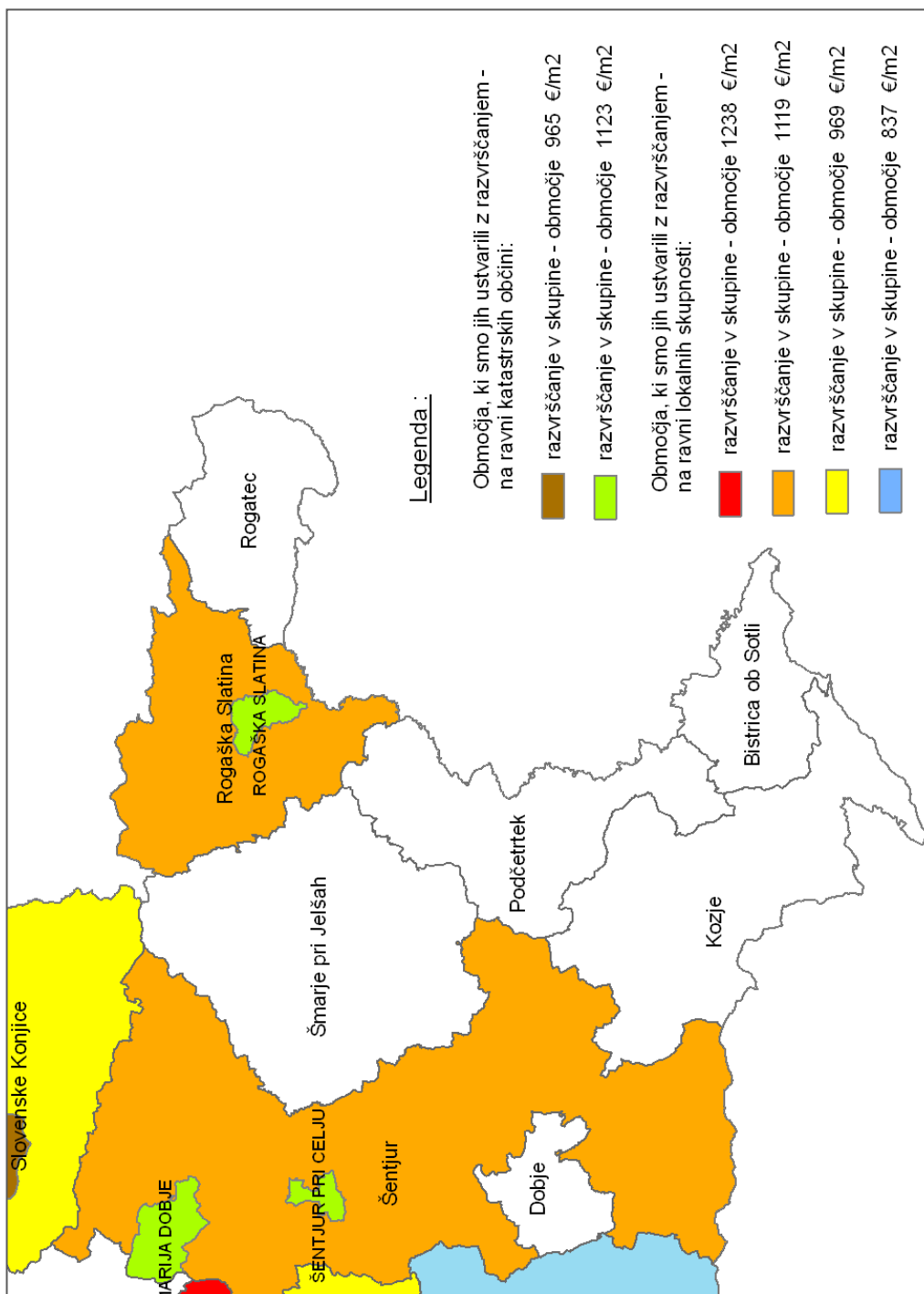
Na jugu savinjske statistične regije smo uvrščali v skupine le dve katastrski občini, Laško in Radeče. Dobili smo območji s cenovnima centroma 965 €/m<sup>2</sup> in 830 €/m<sup>2</sup>. Tudi po vrednostnih conah sta ti dve območji uvrščeni v ločeni, vendar enaki coni (6.) glede na njuno okolico. Mi smo njuni okolici uvrstili v območji z enakim cenovnim centrom 837 €/m<sup>2</sup>, po vrednostnih conah pa sta občini Laško in Radeče razdeljene v tri vrednostne cone: Laško – okolica (3. cona – 662 €/m<sup>2</sup>), Kozjansko – zahod (2. cona – 582 €/m<sup>2</sup>) in Radeče – okolica (4. Cona – 742 €/m<sup>2</sup>).

### 3.6.4 Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na vzhodu savinjske statistične regije

**Karta 22:** Vrednostne cone z vrednostnimi ravni na vzhodu savinjske statistične regije



**Karta 23:** Vrednostna območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine, na vzhodu savinjske statistične regije



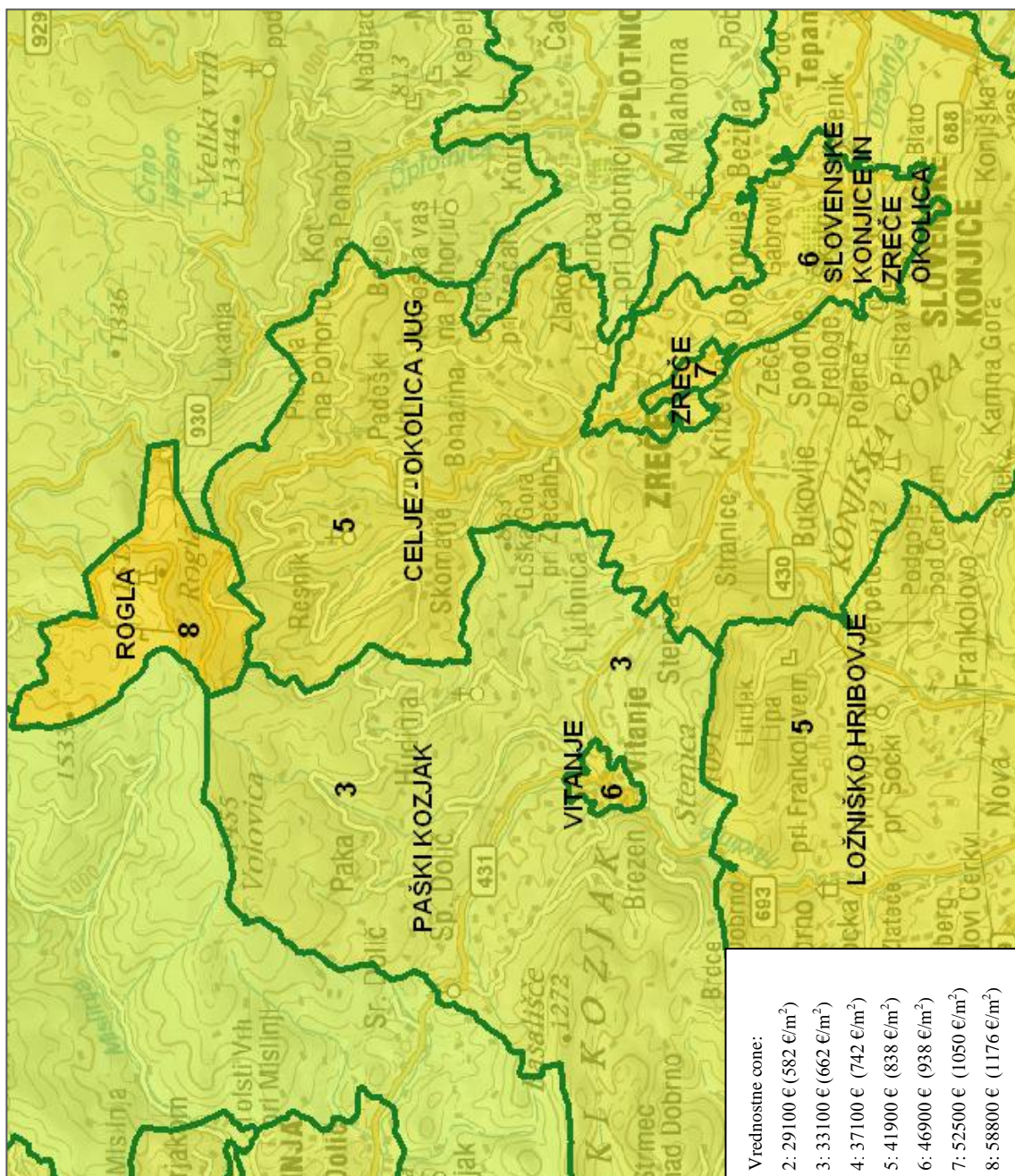
**Preglednica 24:** Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na vzhodu savinjske statistične regije

		vrednost območja:	območje obsega:
vrednostna cona:	8.	1176 €/m <sup>2</sup>	Rogaška Slatina, Podčetrtek
	7.	1050 €/m <sup>2</sup>	Šentjur
	5.	838 €/m <sup>2</sup>	Celje – okolica jug, Šmarje pri Jelšah
	4.	742 €/m <sup>2</sup>	Rogatec
	3.	662 €/m <sup>2</sup>	Kozjansko in Šmarsko
	2.	582 €/m <sup>2</sup>	Kozjansko – zahod
vrednostno območje:		1123 €/m <sup>2</sup>	KO: Šentjur, Rogaška Slatina
		1119 €/m <sup>2</sup>	LS: Šentjur, Rogaška Slatina

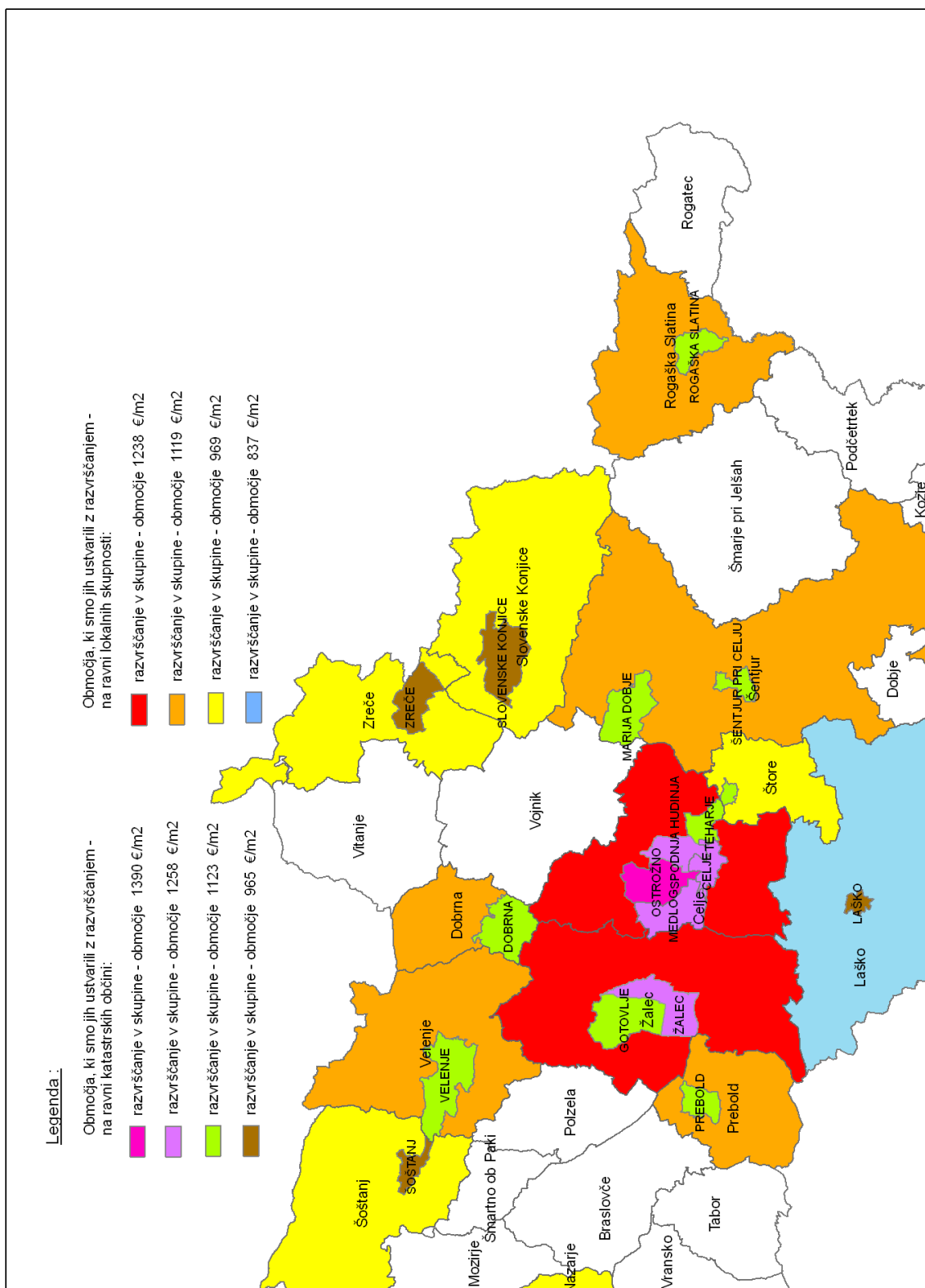
V vzhodnem delu naše regije nam je primanjkovalo podatkov, zato smo lahko uvrstili v skupine le nekaj občin in katastrskih občin. Med območja s centrom v višini 1119 €/m<sup>2</sup> smo uvrstili občini Šentjur in Rogaška Slatina. Slednja je sicer uvrščena v 3. vrednostno cono Kozjansko in Šmarsko (662 €/m<sup>2</sup>). Občina Šentjur pa je razdeljena v dve coni: 5. cono Celje – okolica jug (838 €/m<sup>2</sup>) in 2. cono Kozjansko – zahod (582 €/m<sup>2</sup>). Katastrski občini Šentjur in Rogaška Slatina smo razvrstili med območja s cenovnim centrom v višini 1123 €/m<sup>2</sup>, po vrednostnih conah pa je Šentjur uvrščen v 7. (1050 €/m<sup>2</sup>), Rogaška Slatina pa v 8. cono (1176 €/m<sup>2</sup>). Posebej so v vrednostne cone uvrščene še katastrske občine Šmarje pri Jelšah (5.), Rogatec (4.) in Podčetrtek (8.). Občine, ki jih nismo obravnavali, pa so: Šmarje pri Jelšah, Kozje, Podčetrtek, Bistrica ob Sotli. Uvrščene so v 3. vrednostno cono Kozjansko in Šmarsko. Občina Dobje je uvrščena v 2. cono Kozjansko – zahod, občina Rogatec pa je uvrščena v 8. vrednostno cono.

### 3.6.5 Primerjava vrednostnih območij z vrednostnimi conami na severu savinjske statistične regije

Karta 24: Vrednostne cone z vrednostnimi ravni na severu savinjske statistične regije



**Karta 25:** Naša območja, ki smo jih pridobili z razvrščanjem v skupine, na severu savinjske statistične regije



**Preglednica 25:** Primerjane vrednostne cone in vrednostna območja na severu savinjske statistične regije

		vrednost območja:	območje obsega:
vrednostna cona:	8.	1176 €/m <sup>2</sup>	Rogla
	7.	1050 €/m <sup>2</sup>	Zreče
	6.	938 €/m <sup>2</sup>	Slovenske Konjice in Zreče – okolica, Vitanje
	5.	838 €/m <sup>2</sup>	Celje – okolica jug
	3.	662 €/m <sup>2</sup>	Paški Kozjak
vrednostno območje:		1123 €/m <sup>2</sup>	KO: Marija Dobje, Dobrna
		1119 €/m <sup>2</sup>	LS Dobrna
		969 €/m <sup>2</sup>	KO: Zreče, Slovenske Konjice
		965 €/m <sup>2</sup>	LS: Zreče, Slovenske Konjice

V severnem delu regije je območje Rogle uvrščeno v 8. cono (1176 €/m<sup>2</sup>). Mi smo jo uvrstili kot del občine Zreče, v območje s cenovnim centrom 969 €/m<sup>2</sup>. Katastrski občini Zreče in Slovenske Konjice smo po razvrščanju v skupine uvrstili med območja s centrom 965 €/m<sup>2</sup>. Slovenke Konjice so glede na vrednostne cone uvrščene v 6. cono Slovenske Konjice in Zreče – okolica. Občina Zreče in del občine Slovenske Konjice sta uvrščeni v 5. cono Celje – okolica jug. Občina Vitanje, ki je mi nismo obravnavali, in občina Dobrna sta uvrščeni v 3. cono Paški Kozjak (662 €/m<sup>2</sup>). Katastrska občina Vitanje pa je posebej uvrščena v 6. cono (938 €/m<sup>2</sup>). Občina Vojnik je večinoma uvrščena v 5. cono, njen del pa sestavljata tudi 5. in 7. cona. Katastrska občina Marija Dobje, ki smo jo mi uvrstili v območje s cenovnim centrom 1123 €/m<sup>2</sup>, pa spada v 5. vrednostno cono, Celje – okolica jug.

## 4 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

S statistično analizo smo potrdili hipotezo, v kateri smo trdili, da so cenovna območja, ki jih je določil GURS pregrebo določena. Potrdili smo jo na podlagi ugotovitve, da je znotraj cenovnih območij precej katastrskih občin in lokalnih skupnosti, ki po ceni bistveno odstopajo od povprečnih cen cenovnih območij. Te razlike se kažejo:

- v cenovnem območju Celje (1424 €/m<sup>2</sup>), glede na njegovo povprečno ceno stanovanj, bistveno odstopa KO Teharje (1123 €/m<sup>2</sup>),
- cenovno območje Okolica Maribora in Celja (1212 €/m<sup>2</sup>) je med vsemi šestimi cenovnimi območji, najbolj cenovno raznoliko. Cene vrednostnih območij se razlikujejo v razponu od 1390 €/m<sup>2</sup> do 837 €/m<sup>2</sup>,
- v cenovnem območju Slovenske gorice, Haloze in Kozjansko nam je primanjkovalo podatkov. Naša vrednostna območja so v povprečju za 150 €/m<sup>2</sup> nižja od povprečne cene cenovnega območja,
- cenovno območje Dolenjsko s Posavjem (1382 €/m<sup>2</sup>) se cenovno bistveno razlikuje glede na naše rezultate (837 €/m<sup>2</sup> in 1119 €/m<sup>2</sup>). Pri tem naj omenimo, da na ceno cenovnega območja vplivajo predvsem mesta izven naše regije (Novo Mesto, Krško, Brežice),
- cenovno območje Zasavsko (1031 €/m<sup>2</sup>) se cenovno prav tako bistveno razlikuje glede na naša vrednostna območja, ki so v povprečju za 200 €/m<sup>2</sup> nižje ocenjena,
- cenovno območje Koroško s Pohorjem (878 €/m<sup>2</sup>) se cenovno bistveno razlikuje glede na vrednostni območji 1119 €/m<sup>2</sup> in 969 €/m<sup>2</sup> (Šoštanj, Velenje, Dobrna). Razlike lahko pripišemo vplivu mest Šoštanj, Velenje in Dobrna, ki sicer ležijo v sosednjem cenovnem območju Okolica Maribora in Celja.

Predlagamo lahko oblikovanje manjših cenovnih območij, ki bi s tem bolje upoštevala razlike v oblikovanju cen med posameznimi specifičnimi trgi nepremičnin (mestna središča, naselja blizu mest, ruralna območja s kmetijskimi in gozdnimi površinami in podobno). Taka cenovna območja bi se upoštevala tudi v periodičnih poročilih o trgu nepremičnin, ki jih izdeluje GURS, zaradi česar bi bila ta poročila tudi bolj uporabna.



Vrednostne cone, ki jih je določil GURS za namene obdavčenja nepremičnin, so manjše prostorske enote. Z vrednostnimi območji, ki smo jih določili v naši diplomski nalogi, se v večini primerov skladajo. To potrjuje tudi naša hipotezo, da so vrednostne cone, ki jih je določil GURS, dovolj podrobno oblikovane. Odstopanja v oblikovanju con in vrednostnih območij beležimo le v teh primerih:

- na območju našega vrednostnega območja s ceno 969 €/m<sup>2</sup> (občina Zreče) je ustvarjena dodatna vrednostna cona Rogla (1176 €/m<sup>2</sup>),
- na območju vrednostnih območij 1238 €/m<sup>2</sup> (LS Celje in Žalec), 1119 €/m<sup>2</sup> (LS Prebold in Šentjur) in 969 €/m<sup>2</sup> (LS Štore) je ustvarjena ena vrednostna cona Celje – okolica jug (838 €/m<sup>2</sup>),
- na območju vrednostnih območij 1119 €/m<sup>2</sup> in 969 €/m<sup>2</sup> (LS Velenje, Šoštanj in Dobrna) je ustvarjena ena vrednostna cona Ložniško hribovje,
- na območju vrednostnih območij 1119 €/m<sup>2</sup> in 837 €/m<sup>2</sup> (LS Laško in Šentjur) je ustvarjena vrednostna cona Kozjansko – zahod (582 €/m<sup>2</sup>). Razlike v cenah so očitne, pri čemer na ceno vrednostnih območij vplivata predvsem mesti Laško in Šentjur.

Odstopanja v cenovnih območij in vrednostnih con v primerjavi z našimi vrednostnimi območji, lahko pripišemo tudi temu, da smo v diplomski nalogi obravnavali le krajše časovno obdobje, eno samo leto (2008). Temu primerna je bila tudi manjša količina podatkov (665 primerov), s katerimi smo zajeli le 14 občin od skupno 33 ter 18 katastrskih občin od skupno 364 katastrskih občin v Savinjski statistični regiji. Za podrobnejšo in boljšo analizo cenovnih območij in vrednostnih con, bi tako morali imeti več podatkov, še predvsem bi morali obravnavati daljše časovno obdobje, s čimer bi se izognili slučajnim vplivom.

V diplomski nalogi smo upoštevali za razvrščanje v skupine zgolj en statistični znak, to je cena stanovanj na enoto površine. S tem smo predpostavili, da je struktura vzorca po posameznih prostorskih enotah po drugih statističnih znakih, kot na primer starost stanovanj, površina in podobno, enaka. Ker v nekaterih primerih temu ni tako, lahko tudi zaradi tega prihaja do razlik med vrednostnimi območji in vrednostnimi conami.

## VIRI

Ambrožič, F., Leskošek, B. 1999. Uvod v SPSS. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za šport, Inštitut za kineziologijo: 75 – 77 str.

Blejec, M. 1976. Statistične metode za ekonomiste – 2. izdaja. Ekonomska fakulteta: 610 – 622 str.

Drobne, S. 2009. Statistika z elementi informatike, prosojnice s predavanj. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 160 str.  
[http://www.fgg.uni-lj.si/sdrobne/Pouk/STAT/SEI\\_TUN.htm](http://www.fgg.uni-lj.si/sdrobne/Pouk/STAT/SEI_TUN.htm) (25.10.2010)

Ferligoj, A. 1989. Razvrščanje v skupine - teorija in uporaba v družboslovju. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za sociologijo, politične vede in novinarstvo, Raziskovalni inštitut: 92 - 95 str.  
[http://dk.fdv.uni-lj.si/metodoloskizvezki/Pdfs/Mz\\_4Ferligoj.pdf](http://dk.fdv.uni-lj.si/metodoloskizvezki/Pdfs/Mz_4Ferligoj.pdf) (23.9.2010).

Košmelj, K., Breskvar, Žaucer, L. 2006. Metode za razvrščanje enot v skupine; osnove in primer. 305 str.  
<http://aas.bf.uni-lj.si/september2006/11kosmelj.pdf> (23.9.2010).

Košmelj, K. 2007. Uporabna statistika – 2. dopolnjena izdaja. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta: 134 - 137 str.

Kranjc, M. 2005. Razvrščanje slovenskih občin v skupine glede na demografske in ekonomske spremenljivke. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta: 15 - 16 str.

Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008. 2009. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.  
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (10.7.2010).

Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom (1.2). Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (10.7.2010).

Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin. 2010. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

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

Regije v številkah 2008. 2008. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

[http://www.stat.si/publikacije/pub\\_regije.asp](http://www.stat.si/publikacije/pub_regije.asp) (10.6.2010).

Regije v številkah 2010. 2010. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

[http://www.stat.si/publikacije/pub\\_regije.asp](http://www.stat.si/publikacije/pub_regije.asp) (10.6.2010).

Regionalni razvojni program Savinjske regije 2007-2013. 2006. Celje, Regionalna razvojna agencija Celje.

[http://www.rra-celje.si/default.asp?V\\_DOC\\_ID=921](http://www.rra-celje.si/default.asp?V_DOC_ID=921) (12.8.2010).

Slike analitičnih in cenovnih območij (2.1). Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (10.7.2010).

Slovenske občine v številkah 2008.

<http://www.stat.si/obcineVStevilkah/> (5.8.2010).

Statistični urad Republike Slovenije.

<http://www.stat.si> (avgust 2010).

Leskovšek, B. 2006. Testiranje razlik. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za šport: 17-23 str.

<http://www2.fsp.uni-lj.si/AKIS/Statistika/TestiranjeRazlik.pdf> (16.4.2010).

Turk, G. 2010. Verjetnostni račun in statistika. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 8 str.

<http://www.km.fgg.uni-lj.si/predmeti/sei/vrs1.pdf> (10.9.2010).

Uvodna pojasnila o evidenci trga nepremičnin. Ljubljana, Geodetska Uprava Republike Slovenije.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (10.7.2010).

Zakon o lokalni samoupravi. UL RS 72/1993:2629.

**Priloga A:** Izpis podatkov pridobljenih iz Evidence trga nepremičnin za Savinjsko  
statistično regijo v obdobju od 1.1.2008 do 31.12.2008

**Priloga A:**

IME CENOVNEGA OBMOČJA	IME OBČINE	IME KATASTRSKE OBČINE	NASLOV	CENA/M2 (€/m <sup>2</sup> )	POGODBENA CENA (€)	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	LETO GRADNJE
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 2	1034	30000	29	1960
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 28	1170	48000	41	1973
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 28	1285	72000	56	1973
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 28	1133	85000	75	1973
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 29	1160	65000	56	1966
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 31	1256	93000	74	1966
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 4	1250	35000	28	1960
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 4	1517	42500	28	1960
CELJE	CELJE	CELJE	BRODARJEVA ULICA 41	1568	69000	44	1962
CELJE	CELJE	CELJE	CANKARJEVA ULICA 2	384	31500	82	1900
CELJE	CELJE	CELJE	CANKARJEVA ULICA 2	702	57610	82	1900
CELJE	CELJE	CELJE	CANKARJEVA ULICA 2	975	80000	82	1900
CELJE	CELJE	CELJE	CANKARJEVA ULICA 8	601	50500	84	1897
CELJE	CELJE	CELJE	CANKARJEVA ULICA 8	681	66833	98	1897
CELJE	CELJE	CELJE	CESTA NA GRAD 62	1083	65000	60	1957
CELJE	CELJE	CELJE	ČOPOVA ULICA 13	1851	100000	54	1965
CELJE	CELJE	CELJE	ČOPOVA ULICA 14	1220	83000	68	1957
CELJE	CELJE	CELJE	ČOPOVA ULICA 17	1117	44700	40	1974
CELJE	CELJE	CELJE	ČOPOVA ULICA 17	1565	59500	38	1974
CELJE	CELJE	CELJE	ČOPOVA ULICA 23	1034	30000	29	1975
CELJE	CELJE	CELJE	GLAVNI TRG 14	1105	105000	95	1800
CELJE	CELJE	CELJE	GLAVNI TRG 17	887	110000	124	1900
CELJE	CELJE	CELJE	GLAVNI TRG 17A	878	104500	119	1906
CELJE	CELJE	CELJE	GLAVNI TRG 2	2058	35000	17	1880
CELJE	CELJE	CELJE	GLAVNI TRG 8	672	74700	111	1920

CELJE	CELJE	CELJE	GLEDALIŠKI TRG 6	1345	74000	55	1954
CELJE	CELJE	CELJE	GOSPOSKA ULICA 11	974	75000	77	1947
CELJE	CELJE	CELJE	GOSPOSKA ULICA 13	526	20000	38	1920
CELJE	CELJE	CELJE	GOSPOSKA ULICA 19	677	80000	118	1898
CELJE	CELJE	CELJE	GOSPOSKA ULICA 9A	725	29000	40	1930
CELJE	CELJE	CELJE	GREGORČIČEVA ULICA 2	1000	90000	90	1955
CELJE	CELJE	CELJE	GREGORČIČEVA ULICA 6	827	50490	61	1900
CELJE	CELJE	CELJE	HRIBARJEVA ULICA 10	500	20000	40	1900
CELJE	CELJE	CELJE	JURČIČEVA ULICA 5	1022	90000	88	1889
CELJE	CELJE	CELJE	KAJUHOVA ULICA 11	1630	75000	46	1964
CELJE	CELJE	CELJE	KERSNIKOVA ULICA 4	971	85500	88	1948
CELJE	CELJE	CELJE	KERSNIKOVA ULICA 4	1102	54000	49	1948
CELJE	CELJE	CELJE	KERSNIKOVA ULICA 4A	1422	64000	45	1948
CELJE	CELJE	CELJE	KOCBEKOVA ULICA 3	1468	69000	47	1885
CELJE	CELJE	CELJE	KOCBEKOVA ULICA 4	881	82000	93	1957
CELJE	CELJE	CELJE	KOCBEKOVA ULICA 4	1397	130000	93	1957
CELJE	CELJE	CELJE	KOCBEKOVA ULICA 5	1233	95000	77	1900
CELJE	CELJE	CELJE	KREKOV TRG 3	1466	44000	30	1898
CELJE	CELJE	CELJE	LEVSTIKOVA ULICA 5	1445	120000	83	1957
CELJE	CELJE	CELJE	LJUBLJANSKA CESTA 18B	1202	95000	79	2003
CELJE	CELJE	CELJE	LJUBLJANSKA CESTA 20A	1277	175000	137	2004
CELJE	CELJE	CELJE	LJUBLJANSKA CESTA 24	950	104500	110	1954
CELJE	CELJE	CELJE	LJUBLJANSKA CESTA 27	1548	66600	43	1965
CELJE	CELJE	CELJE	LJUBLJANSKA CESTA 28	1425	57000	40	1969
CELJE	CELJE	CELJE	LJUBLJANSKA CESTA 29	1200	78000	65	1967
CELJE	CELJE	CELJE	LJUBLJANSKA CESTA 5B	1307	66690	51	2004
CELJE	CELJE	CELJE	MALGAJEVA ULICA 18	1363	105000	77	1962
CELJE	CELJE	CELJE	MALGAJEVA ULICA 20	1524	93000	61	1962

CELJE	CELJE	CELJE	MALGAJEVA ULICA 20	1058	90000	85	1962
CELJE	CELJE	CELJE	MALGAJEVA ULICA 20	1229	75000	61	1962
CELJE	CELJE	CELJE	MALGAJEVA ULICA 6	645	40000	62	1958
CELJE	CELJE	CELJE	MALGAJEVA ULICA 6	1741	41800	24	1958
CELJE	CELJE	CELJE	MALGAJEVA ULICA 8	1428	90000	63	1958
CELJE	CELJE	CELJE	MIKLOŠIČEVA ULICA 11A	1147	70000	61	1953
CELJE	CELJE	CELJE	MIKLOŠIČEVA ULICA 11B	1363	60000	44	1960
CELJE	CELJE	CELJE	MUZEJSKI TRG 3	984	63000	64	1864
CELJE	CELJE	CELJE	MUZEJSKI TRG 3	1111	70000	63	1864
CELJE	CELJE	CELJE	MUZEJSKI TRG 5	1112	45600	41	1986
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 10	1340	63000	47	1960
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 10	1553	73000	47	1960
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 13	1393	85000	61	1958
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 13	1179	79000	67	1958
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 15	1177	56500	48	1958
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 15	937	45000	48	1958
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 17	1410	110000	78	1958
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 6	1723	81000	47	1959
CELJE	CELJE	CELJE	NA OTOKU 8	1454	65450	45	1960
CELJE	CELJE	CELJE	NA REBRI 13	562	18000	32	1920
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 10	1585	65000	41	1969
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 11	1315	75000	57	1969
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 13	1170	65550	56	1969
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 14	603	32000	53	1969
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 3	1592	86000	54	1972
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 6	1857	130000	70	1972
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 6	1160	65000	56	1972
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 8	1617	55000	34	1974



CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 8	970	33000	34	1974
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 9	1200	42000	35	1975
CELJE	CELJE	CELJE	NA ZELENICI 9	1764	120000	68	1975
CELJE	CELJE	CELJE	NUŠIČEVA ULICA 12	1594	59000	37	1973
CELJE	CELJE	CELJE	NUŠIČEVA ULICA 12	1459	54000	37	1973
CELJE	CELJE	CELJE	NUŠIČEVA ULICA 2A	1741	54000	31	1975
CELJE	CELJE	CELJE	NUŠIČEVA ULICA 2A	1545	85000	55	1975
CELJE	CELJE	CELJE	NUŠIČEVA ULICA 3B	1069	77000	72	1965
CELJE	CELJE	CELJE	OBLAKOVA ULICA 28	1666	100000	60	1961
CELJE	CELJE	CELJE	OBLAKOVA ULICA 28	869	40000	46	1961
CELJE	CELJE	CELJE	PARTIZANSKA CESTA 28	1500	30000	20	1964
CELJE	CELJE	CELJE	PREŠERNOVA ULICA 11	1191	81000	68	1860
CELJE	CELJE	CELJE	RAZLAGOVA ULICA 2	672	55800	83	1849
CELJE	CELJE	CELJE	RAZLAGOVA ULICA 9	904	95000	105	1931
CELJE	CELJE	CELJE	SAVINJSKO NABREŽJE 4	917	100000	109	1938
CELJE	CELJE	CELJE	SAVINOVA ULICA 3	1194	50148	42	1910
CELJE	CELJE	CELJE	SAVINOVA ULICA 4	1181	65000	55	1986
CELJE	CELJE	CELJE	SAVINOVA ULICA 7	1238	52000	42	1992
CELJE	CELJE	CELJE	STANETOVA ULICA 28	1309	57626	44	1988
CELJE	CELJE	CELJE	STANETOVA ULICA 38	1500	66000	44	1988
CELJE	CELJE	CELJE	ŠVABOVA ULICA 6	1569	135000	86	1966
CELJE	CELJE	CELJE	TKALSKA ULICA 3B	1285	45000	35	1963
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 1	637	91805	144	1904
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 14	1361	49000	36	1950
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 16	1361	49000	36	1950
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 2	1264	79650	63	1957
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 24	1401	71500	51	1958
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 34	1462	79000	54	1964

CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 46	1134	41974	37	1964
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 48	1298	74000	57	1964
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 53A	1548	96000	62	1964
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 54	1511	81600	54	1964
CELJE	CELJE	CELJE	TRUBARJEVA ULICA 55A	1136	25000	22	1954
CELJE	CELJE	CELJE	VESELOVA ULICA 9	969	63000	65	1934
CELJE	CELJE	CELJE	VOJKOVA ULICA 10	1471	78000	53	1972
CELJE	CELJE	CELJE	VOJKOVA ULICA 10	1415	75000	53	1972
CELJE	CELJE	CELJE	VOJKOVA ULICA 12	1315	75000	57	1972
CELJE	CELJE	CELJE	VOJKOVA ULICA 14	1275	45900	36	1972
CELJE	CELJE	CELJE	VOJKOVA ULICA 16	1473	82500	56	1972
CELJE	CELJE	CELJE	VOJKOVA ULICA 6	1666	60000	36	1970
CELJE	CELJE	CELJE	VRUNČEVA ULICA 25	1306	52250	40	1964
CELJE	CELJE	CELJE	VRUNČEVA ULICA 25C	1375	55000	40	1964
CELJE	CELJE	CELJE	VRUNČEVA ULICA 28	960	48000	50	1939
CELJE	CELJE	CELJE	VRUNČEVA ULICA 35A	1186	70000	59	1965
CELJE	CELJE	CELJE	ZOISOVA ULICA 1	1477	65000	44	1962
CELJE	CELJE	CELJE	ZOISOVA ULICA 3	1572	75500	48	1962
CELJE	CELJE	MEDLOG	LJUBLJANSKA CESTA 60	1348	89000	66	1980
CELJE	CELJE	MEDLOG	LJUBLJANSKA CESTA 62	1338	125860	94	1980
CELJE	CELJE	MEDLOG	OB ŽELEZNICI 1	1214	68000	56	1980
CELJE	CELJE	MEDLOG	OB ŽELEZNICI 3	1324	49000	37	1980
CELJE	CELJE	MEDLOG	OB ŽELEZNICI 5	1538	60000	39	1966
CELJE	CELJE	MEDLOG	ŠKVARČEVA ULICA 10	1328	101000	76	1964
CELJE	CELJE	MEDLOG	ULICA V. PREKOMORSKE BRIGADE 15	1442	75000	52	1965
CELJE	CELJE	MEDLOG	ULICA V. PREKOMORSKE BRIGADE 2	1597	57500	36	1970
CELJE	CELJE	MEDLOG	ULICA V. PREKOMORSKE BRIGADE 8	943	50000	53	1966

CELJE	CELJE	MEDLOG	ULICA V. PREKOMORSKE BRIGADE 9A	1388	25000	18	1967
CELJE	CELJE	MEDLOG	VOJKOVA ULICA 1	1220	41500	34	1967
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	GORIŠKA ULICA 1	1354	42000	31	1979
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	GORIŠKA ULICA 10	1030	100000	97	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	GORIŠKA ULICA 10	1115	87000	78	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	GORIŠKA ULICA 6	1550	62000	40	1974
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	GORIŠKA ULICA 6	1469	72000	49	1974
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	IRŠIČEVA ULICA 4	1176	80000	68	1975
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 13	1649	163319	99	2008
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 13	1101	182766	166	2008
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 14	1721	127383	74	2008
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 14	1660	131195	79	2008
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 14	1843	136440	74	2008
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 14	1598	193395	121	2008
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 19	1845	62754	34	2006
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 11	1288	76000	59	1992
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 15	1250	72500	58	1992
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 21	1157	92587	80	1996
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 21	1140	70708	62	1996
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 21	1241	80696	65	1996
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 21	1160	92829	80	1996
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 31	1211	77553	64	1998
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 5	1258	73000	58	1992
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 5	1206	69957	58	1992
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 7	1153	66876	58	1992
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD GABRI 9	1175	67000	57	1992
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD KOSTANJI 8	1195	55000	46	1986
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD LIPAMI 10	1475	88500	60	1989

CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD LIPAMI 10	1525	85400	56	1989
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD LIPAMI 18	1488	64000	43	1989
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD LIPAMI 22	1133	51000	45	1989
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD LIPAMI 24	1386	73500	53	1989
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	POD LIPAMI 4	1480	77000	52	1989
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 1	1285	36000	28	1978
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 1	1285	36000	28	1978
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 1	1243	92000	74	1978
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 1	1034	30000	29	1978
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 4	1302	92500	71	1978
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 4	1126	80000	71	1978
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 5	1231	85000	69	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 5	1400	98000	70	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 9	1174	59900	51	2002
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	PUCOVA ULICA 9A	1284	65500	51	2002
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	RAZGLEDNA ULICA 2	2409	147000	61	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	RAZGLEDNA ULICA 2	2250	135000	60	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	RAZGLEDNA ULICA 2	2156	179000	83	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	RAZGLEDNA ULICA 2	1065	163000	153	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	RAZGLEDNA ULICA 2	2173	200000	92	1976
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	RAZLAGOVA ULICA 2	2177	135000	62	1988
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 10	1041	75000	72	1981
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 11	1265	105000	83	1981
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 11	1277	92000	72	1981
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 11	1395	60000	43	1981
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 12	1426	71300	50	1981
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 13	1046	73250	70	1982
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 13	1428	60000	42	1982

CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 14	815	60370	74	1982
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 14	1324	98000	74	1982
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 2	1153	60000	52	1979
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	ŠKAPINOVA ULICA 2	1096	92120	84	1979
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 11	1791	43000	24	2006
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 16	1625	45500	28	2006
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 16	1793	52000	29	2006
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 16	2296	62000	27	2006
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 16	1568	80000	51	2006
CELJE	CELJE	OSTROŽNO	NOVI TRG 16	1666	130000	78	2008
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	CELOVŠKA ULICA 11	1176	100000	85	1978
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DEČKOVA CESTA 56	1245	68500	55	1953
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DELAVSKA ULICA 16	734	32300	44	1935
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DELAVSKA ULICA 18	705	36000	51	1935
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DELAVSKA ULICA 18	814	22000	27	1935
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DRAPŠINOVA ULICA 1	895	60000	67	2004
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DRAPŠINOVA ULICA 1	845	60000	71	2004
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DRAPŠINOVA ULICA 11	1366	76500	56	1962
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DRAPŠINOVA ULICA 13	1178	66000	56	1962
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DRAPŠINOVA ULICA 17	1526	93100	61	1963
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DRAPŠINOVA ULICA 1B	1410	141000	100	2004
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DRAPŠINOVA ULICA 5B	579	25500	44	1961
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	DRAPŠINOVA ULICA 7	1420	98000	69	1961
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	KOVINARSKA ULICA 16	1113	49000	44	1922
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	KRAIGHERJEVA ULICA 24	1333	40000	30	1976
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	KRAIGHERJEVA ULICA 26	1406	83000	59	1976
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	KRAIGHERJEVA ULICA 26	1288	76000	59	1976
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	KRAIGHERJEVA ULICA 7	1200	36000	30	1978

CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MARIBORSKA CESTA 68	945	52000	55	1960
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MARIBORSKA CESTA 68	1545	85000	55	1960
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MARIBORSKA CESTA 76A	1096	68000	62	1961
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MARIBORSKA CESTA 76A	1245	71000	57	1961
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 10	1270	91500	72	1982
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 10	1183	85200	72	1982
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 11	1358	62500	46	1983
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 11	965	60800	63	1983
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 12	1195	55000	46	1988
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 12	1108	51000	46	1988
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 13	1084	77000	71	1984
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 13	1267	90000	71	1984
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 5	900	56700	63	1981
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	MILČINSKEGA ULICA 6	1006	62400	62	1981
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OKROGARJEVA ULICA 3	1277	46000	36	1980
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OKROGARJEVA ULICA 3	1224	60000	49	1980
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OKROGARJEVA ULICA 3	1250	65000	52	1980
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OKROGARJEVA ULICA 3	1342	98000	73	1980
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OKROGARJEVA ULICA 5	1103	76109	69	1982
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OKROGARJEVA ULICA 5	1463	71725	49	1982
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OKROGARJEVA ULICA 7	1395	67000	48	1980
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OKROGARJEVA ULICA 7	1176	60000	51	1980
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OPEKARNIŠKA CESTA 12	1148	42500	37	1985
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	OPEKARNIŠKA CESTA 8A	1443	76500	53	1984
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	PODJAVORŠKOVA ULICA 3	1617	55000	34	1985
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	PODJAVORŠKOVA ULICA 3	1410	55000	39	1985
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	PODJAVORŠKOVA ULICA 3	1191	71513	60	1985
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	PODJAVORŠKOVA ULICA 5	1490	82000	55	1985

CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	PODJAVORŠKOVA ULICA 7	1390	57000	41	1985
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	PODJAVORŠKOVA ULICA 7	1375	44000	32	1985
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	PODJAVORŠKOVA ULICA 9	1275	91800	72	1985
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	POHORSKA ULICA 2	1227	27000	22	1978
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	POHORSKA ULICA 2	1428	60000	42	1978
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	POHORSKA ULICA 2	1227	27000	22	1978
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	POHORSKA ULICA 4	1028	36000	35	1979
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	POHORSKA ULICA 6	1071	75000	70	1979
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	SMREKARJEVA ULICA 4	1233	74000	60	1971
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	SMREKARJEVA ULICA 6	982	55000	56	1971
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ŠARANOVIČEVA ULICA 4	1340	63000	47	1961
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ŠARANOVIČEVA ULICA 4	1608	74000	46	1961
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ŠARANOVIČEVA ULICA 4	1022	46000	45	1961
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ŠARANOVIČEVA ULICA 6B	1230	32000	26	1962
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ŠARANOVIČEVA ULICA 8	1095	69000	63	1955
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ŠKAPINOVA ULICA 2	1795	79000	44	2003
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	TOVARNIŠKA ULICA 15	1395	120046	86	1890
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 2	1591	78000	49	1972
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 3	1114	68000	61	1978
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 3	1200	90000	75	1978
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 3	1255	59000	47	1978
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 3	1386	73500	53	1978
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 4	1488	65500	44	1973
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 5	1380	103500	75	1979
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 6	1186	70000	59	1973
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV 8	1300	39000	30	1973

CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 11	1346	70000	52	1968
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 11	1211	63000	52	1968
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 11A	1209	75000	62	1977
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 11A	1000	70000	70	1977
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 15	1085	51000	47	1977
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 17B	1125	76500	68	1977
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 17B	1257	85500	68	1977
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 3	1500	45000	30	1983
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 30	1302	56000	43	1967
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 32	1604	69000	43	1967
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 5	1222	44000	36	1966
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 5	1612	50000	31	1966
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 7	939	31000	33	1967
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 9	1319	47500	36	1969
CELJE	CELJE	SPODNJA HUDINJA	UL. FRANKOLOVSKIH ŽRTEV 9	1388	50000	36	1969
CELJE	ŠTORE	TEHARJE	C. KOZJANSKEGA ODREDA 4	1240	67000	54	1980
CELJE	ŠTORE	TEHARJE	C. KOZJANSKEGA ODREDA 4	1222	88000	72	1980
CELJE	ŠTORE	TEHARJE	C. KOZJANSKEGA ODREDA 4	1056	75000	71	1980
CELJE	ŠTORE	TEHARJE	CESTA XIV. DIVIZIJE 21	833	35000	42	1840
CELJE	ŠTORE	TEHARJE	CESTA XIV. DIVIZIJE 50	707	33250	47	1900
CELJE	CELJE	TEHARJE	PLINARNIŠKA ULICA 8	1395	57229	41	1905
CELJE	CELJE	TEHARJE	TEHARJE 11	1020	50000	49	1830
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	LAŠKO	PANEČE	LAHOV GRABEN 6A	875	61250	70	1988
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	DEBRO	POŽENELOVA ULICA 1	1519	39500	26	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	DOBRNA	DOBRNA	DOBRNA 41	1026	78000	76	1875



OKOLICA MARIBORA IN CELJA	DOBRNA	DOBRNA	DOBRNA 49	1310	48500	37	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	DOBRNA	DOBRNA	DOBRNA 5B	536	39671	74	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	DOBRNA	DOBRNA	DOBRNA 7B	1486	32700	22	1979
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	DOBRNA	DOBRNA	DOBRNA 9C	1150	92000	80	2007
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	DOBRNA	DOBRNA	DOBRNA 9C	1482	38555	26	2007
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	GORNJI GRAD	GORNJI GRAD	ATTEMISOV TRG 15	1098	91200	83	1990
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	GORNJI GRAD	GORNJI GRAD	ATTEMISOV TRG 8	950	28500	30	1988
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	AŠKERČEVA ULICA 3	898	80000	89	1995
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	BEVKOVA ULICA 8	1136	75000	66	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	ČOPOVA ULICA 1	1358	62500	46	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	ČOPOVA ULICA 1	1031	59850	58	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	ČOPOVA ULICA 3	1154	58900	51	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	ČOPOVA ULICA 4	1000	75000	75	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	ČOPOVA ULICA 4	776	58200	75	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	ČOPOVA ULICA 5	1346	105000	78	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	KIDRIČEVA ULICA 3	1153	45000	39	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	TOMŠIČEVA ULICA 1	1155	89000	77	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	TOMŠIČEVA ULICA 1A	1217	84000	69	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	ULICA HEROJA STANETA 6	1373	103000	75	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	GOTOVLJE	ULICA HEROJA STANETA 7	1236	94000	76	1979
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VITANJE	HUDINJA	HUDINJA 109	1523	71600	47	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	HUDINJA	ROGLA 60	3772	83000	22	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	HUDINJA	ROGLA 60	2336	51400	22	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	HUDINJA	ROGLA 60	3000	66000	22	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	KASAZE	KASAZE 111	1000	28000	28	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	NAZARJE	KOKARJE	ZADREČKA CESTA 27	1261	82000	65	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	NAZARJE	KOKARJE	LAČJA VAS 15	740	20000	27	1979
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LUČE	KONJSKI VRH	KONJSKI VRH 4	387	18200	47	1960

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	AŠKERČEV TRG 1	1142	72000	63	1990
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	RIMSKA CESTA 2A	888	88000	99	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	RIMSKA CESTA 2B	847	50000	59	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	RIMSKA CESTA 2C	1387	68000	49	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	RIMSKA CESTA 2C	1046	68000	65	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	RIMSKA CESTA 4	880	37000	42	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	RIMSKA CESTA 4	741	31140	42	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	RIMSKA CESTA 4A	576	30000	52	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	RIMSKA CESTA 6A	1000	35000	35	1965
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	LAŠKO	TRUBARJEVA ULICA 26	802	65000	81	1959
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 221	1100	107800	98	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 221	1125	86636	77	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1250	88784	71	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1328	91661	69	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1351	64892	48	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1308	86336	66	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1353	62273	46	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1331	58564	44	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1276	74031	58	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1290	89061	69	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1273	58603	46	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1562	42185	27	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1351	64892	48	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1331	58564	44	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1334	61391	46	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1275	74006	58	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1295	86803	67	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1278	70315	55	2009

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1439	79187	55	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1325	72889	55	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1334	61391	46	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1275	74006	58	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1275	67618	53	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1232	94900	77	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	LATKOVA VAS	LATKOVA VAS 86	1276	67644	53	2009
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VOJNIK	LOKA	FRANKOLOVO 7	1083	65000	60	1893
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJJUR	MARIJA DOBJE	SVETELKA 2	1214	88649	73	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJJUR	MARIJA DOBJE	SVETELKA 2	1192	98972	83	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJJUR	MARIJA DOBJE	SVETELKA 2	1425	115500	81	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJJUR	MARIJA DOBJE	SVETELKA 2	988	97850	99	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJJUR	MARIJA DOBJE	SVETELKA 2	1200	97244	81	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJJUR	MARIJA DOBJE	SVETELKA 2	937	91897	98	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJJUR	MARIJA DOBJE	SVETELKA 2	1347	110500	82	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	CELJE	MEDLOG	LOPATA 20	819	50000	61	1700
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	MOZIRJE	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA ULICA 16	537	35500	66	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	MOZIRJE	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA ULICA 18	551	37500	68	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	MOZIRJE	MOZIRJE	PRAPROTNIKOVA ULICA 7	1041	50000	48	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	MOZIRJE	MOZIRJE	ŠOLSKA ULICA 35	925	50000	54	2004
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	TABOR	OJSTRIŠKA VAS	TABOR 21A	336	19195	57	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	POLZELA	POLZELA	POLZELA 205B	1437	115000	80	1964
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	POLZELA	POLZELA	POLZELA 205B	1178	66000	56	1964
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	POLZELA	POLZELA	POLZELA 209	1078	55000	51	1964
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	POLZELA	POLZELA	POLZELA 209	1062	59500	56	1964
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	GRAŠČINSKA CESTA 14	948	37000	39	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 17	1378	56500	41	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 19	953	61000	64	1987

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 19	1125	63000	56	1987
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 3	1310	38000	29	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 3	1275	37000	29	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 3	1111	30000	27	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 3	1098	35150	32	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 4	892	50000	56	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	PREBOLD	PREBOLD	NA ZELENICI 6	1006	31200	31	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	PRELSKA	ŠALEŠKA CESTA 19	1127	57500	51	1968
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	NAZARJE	PRIHODI	ZADREČKA CESTA 11	1075	43000	40	1991
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	NAZARJE	PRIHOVA	ZADREČKA CESTA 19	1114	78000	70	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	NAZARJE	PRIHOVA	ZADREČKA CESTA 9	678	38000	56	1985
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	RIMSKE TOPLICE	ULICA XIV. DIVIZIJE 10	769	30000	39	1973
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	RIMSKE TOPLICE	ULICA XIV. DIVIZIJE 4	1000	70000	70	1987
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	SEDRAŽ	HUDA JAMA 3	159	9540	60	1938
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	SEDRAŽ	HUDA JAMA 3	146	8640	59	1938
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	KAJUHOVA ULICA 1	851	40000	47	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	KAJUHOVA ULICA 1	1118	66000	59	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	KAJUHOVA ULICA 4	1075	64500	60	1988
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	KAJUHOVA ULICA 6	936	48680	52	1993
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	KAJUHOVA ULICA 8	1106	83000	75	1999
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	LIPTOVSKA ULICA 16	713	43520	61	1965
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	LIPTOVSKA ULICA 16	979	72500	74	1965
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 1	1089	61000	56	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 1	1044	47000	45	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 1	1035	58000	56	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 1	1000	45000	45	1963

	KONJICE						
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 11	1214	85000	70	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 11	829	59739	72	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 12	862	50000	58	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 12	879	51000	58	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 14	839	20145	24	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	MESTNI TRG 9	1268	85000	67	1971
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	SLOMŠKOVA ULICA 3A	898	71000	79	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	SLOMŠKOVA ULICA 3B	1022	90000	88	2007
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	SLOMŠKOVA ULICA 5A	847	50000	59	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	SLOMŠKOVA ULICA 5A	1016	60000	59	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	SLOMŠKOVA ULICA 5A	833	50000	60	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	SLOMŠKOVA ULICA 7	1023	66500	65	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	SLOMŠKOVA ULICA 7A	906	58000	64	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	SLOMŠKOVA ULICA 7A	1032	79500	77	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ŠKALSKA CESTA 13	813	48000	59	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ŠKALSKA CESTA 13	900	54000	60	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ŠKALSKA CESTA 13	661	39000	59	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ŠKALSKA CESTA 14	526	40000	76	1959
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ŠKALSKA CESTA 6	1578	120000	76	1917
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ŠKALSKA CESTA 9	735	39000	53	1957
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ULICA TONETA MELIVE 10	1119	75000	67	1991
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ULICA TONETA MELIVE 12	924	66550	72	1989

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ULICA TONETA MELIVE 12	953	61000	64	1989
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ULICA TONETA MELIVE 2	956	66000	69	1984
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ULICA TONETA MELIVE 4	1049	64000	61	1984
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ULICA TONETA MELIVE 6	980	50000	51	1986
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	SLOVENSKE KONJICE	ULICA TONETA MELIVE 8	1403	87000	62	1999
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI	POD SMREKAMI 10	1342	51000	38	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI	POD SMREKAMI 11	1071	45000	42	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI	POD SMREKAMI 15	1666	95000	57	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŠEMPETER V SAVINJSKI DOLINI	RIMSKA CESTA 87	1180	76700	65	1955
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	CESTA MILOŠA ZIDANŠKA 10A	1363	60000	44	1986
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	CESTA MILOŠA ZIDANŠKA 9	1171	82000	70	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	CESTA VALENTINA OROŽNA 11	888	144000	162	2006
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	CESTA VALENTINA OROŽNA 8C	1093	70000	64	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	NA LIPICO 2	1130	47500	42	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	NA LIPICO 2	1190	50000	42	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	NA LIPICO 4	1104	70675	64	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	ULICA DUŠANA KVEDRA 26	1001	65100	65	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	ULICA DUŠANA KVEDRA 34A	941	48000	51	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	ULICA DUŠANA KVEDRA 38	1034	30000	29	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	ULICA DUŠANA KVEDRA 39	961	75000	78	1973
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ŠENTJUR PRI CELJU	ULICA DUŠANA KVEDRA 39	1132	60000	53	1973
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	NAZARJE	ŠMARTNO OB PAKI	ZADREČKA CESTA 27	955	65000	68	2007
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠMARTNO OB PAKI	ŠMARTNO OB PAKI	ŠMARTNO OB PAKI 84	745	38000	51	1983

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	LAŠKO	ŠMIHEL	RIMSKA CESTA 18	540	20000	37	1950
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	AŠKERČEVA CESTA 3B	1087	47840	44	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	AŠKERČEVA CESTA 5G	892	91000	102	1998
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	AŠKERČEVA CESTA 5G	901	92000	102	1998
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	CANKARJEVA CESTA 15	954	21000	22	1952
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	CANKARJEVA CESTA 4	923	60000	65	1900
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	CANKARJEVA CESTA 5	705	48000	68	1956
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	CESTA TALCEV 3C	747	65000	87	1994
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	KAJUHOVA CESTA 3	1172	34000	29	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	KAJUHOVA CESTA 5	1276	60000	47	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	KAJUHOVA CESTA 5	1041	50000	48	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	KAJUHOVA CESTA 7	1195	55000	46	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	KAJUHOVA CESTA 9	352	25000	71	1883
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	KOROŠKA CESTA 2	869	40000	46	1700
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	KOROŠKA CESTA 4	1114	68000	61	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	METLEČE 24	795	70000	88	1954
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	METLEČE 24	882	75000	85	1954
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	PREŠERNOV TRG 12	1042	74000	71	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	TOVARNIŠKA POT 2C	980	73500	75	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	TOVARNIŠKA POT 2C	1137	33000	29	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	TOVARNIŠKA POT 2C	1156	37000	32	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	TRG BRATOV MRAVLJAKOV 15	783	47000	60	1782
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠOŠTANJ	ŠOŠTANJ	TRG BRATOV MRAVLJAKOV 15	666	40000	60	1782
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	TEPANJE	TEPANJE 125	1086	50000	46	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	SLOVENSKE KONJICE	TEPANJE	TEPANJE 125	1019	52000	51	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	CESTA BORISA KRAIGHERJA 6A	915	65000	71	1965
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	CESTA BORISA KRAIGHERJA	1319	95000	72	1965

			8A				
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	CESTA FRANTIŠKA FOITA 10	1234	79000	64	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	CESTA FRANTIŠKA FOITA 10	1232	90000	73	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	CESTA FRANTIŠKA FOITA 2	1416	102000	72	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	CESTA FRANTIŠKA FOITA 6	958	70000	73	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	EFENKOVA CESTA 3	1140	187000	164	1969
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	EFENKOVA CESTA 3	1140	93500	82	1969
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 38	1166	70000	60	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 38	1245	71000	57	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 39	1128	79000	70	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 39	1037	82000	79	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 40	1119	63800	57	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 41	1250	55000	44	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 44	1000	60000	60	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 44	1366	41000	30	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 51	1160	65000	56	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 53	1135	92000	81	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 55	1195	55000	46	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 55	1319	62000	47	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 57	1049	85000	81	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 57	1102	75000	68	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 59	1073	73000	68	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	GORIŠKA CESTA 59	1039	85270	82	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KAJUHOVA CESTA 12	1428	30000	21	1966
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KAJUHOVA CESTA 12	983	60000	61	1966
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 11	1282	100000	78	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 2	1056	93000	88	1984
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 2	1190	75000	63	1984



OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 3	1129	70000	62	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 3	1089	97000	89	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 3	770	64733	84	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 3	1250	75000	60	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 6	1452	77000	53	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 6	1232	53000	43	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 7	975	40000	41	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 8	1322	78000	59	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KARDELJEV TRG 8	1089	85000	78	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KERSNIKOVA CESTA 11	722	52040	72	1973
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KERSNIKOVA CESTA 13	1560	39000	25	1965
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KERSNIKOVA CESTA 17	987	39500	40	1956
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KERSNIKOVA CESTA 17	1200	48000	40	1956
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KERSNIKOVA CESTA 17	1382	65000	47	1956
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KERSNIKOVA CESTA 23	1546	66500	43	1991
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KERSNIKOVA CESTA 29	1395	60000	43	1991
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KIDRIČEVA CESTA 1	1180	98000	83	1959
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KIDRIČEVA CESTA 17	1316	39500	30	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KIDRIČEVA CESTA 5	670	55000	82	1959
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KIDRIČEVA CESTA 5	1343	43000	32	1959
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KIDRIČEVA CESTA 55	1583	38000	24	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 1	1087	62000	57	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 1	1017	58000	57	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 3	1010	98000	97	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 3	809	43711	54	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 4	1035	87000	84	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 4	1275	51000	40	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 4	1325	53000	40	1978

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 4	734	38168	52	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 5	1017	58000	57	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 5	877	50000	57	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 5	854	49560	58	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 6	1250	60000	48	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 7	905	48000	53	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	KOŽELJSKEGA ULICA 7	723	38325	53	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 2	774	43360	56	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 22E	1031	33000	32	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 22E	1114	78000	70	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 4	1303	73000	56	1965
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 4	1285	72000	56	1965
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 6	1303	73000	56	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 7B	1305	111000	85	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 9A	1333	44000	33	1972
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 9A	1363	45000	33	1972
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	PREŠERNOVA CESTA 9A	1606	53000	33	1972
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	RUDARSKA CESTA 2C	1144	95000	83	1959
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	SELO 5	782	78248	100	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	SPLITSKA ULICA 61	1558	120000	77	2003
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 10	1111	70000	63	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 14	1590	70000	44	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 14	1442	88000	61	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 2	1303	103000	79	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 24	1202	95000	79	1983
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 26	1413	65000	46	1984
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 3	1069	46000	43	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 30	860	80000	93	1984

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 5	930	40000	43	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	STANTETOVA ULICA 8	1193	74000	62	1978
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 101	1128	79000	70	2004
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 82	1195	110000	92	1985
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 82	1270	94000	74	1985
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 86	1207	93000	77	1985
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 86	1405	52000	37	1985
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 88	1313	67000	51	1986
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 89	1340	67000	50	1987
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 91	1052	80000	76	1987
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 93	772	37841	49	1988
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEK 97	1444	78000	54	1988
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEŠKA CESTA 16	1000	75000	75	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEŠKA CESTA 20B	1070	83500	78	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEŠKA CESTA 2B	1405	53396	38	1973
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEŠKA CESTA 2B	1000	81000	81	1973
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEŠKA CESTA 2C	952	80000	84	1973
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠERCERJEVA CESTA 17	1625	65000	40	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠERCERJEVA CESTA 17	1161	72000	62	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠERCERJEVA CESTA 17	1512	62000	41	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠERCERJEVA CESTA 7	1400	63000	45	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠERCERJEVA CESTA 8	864	70000	81	1950
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 1	1246	83500	67	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 10A	909	60000	66	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 10A	1036	85000	82	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 11	1724	50000	29	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 22	1235	42000	34	1966
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 35	1028	73000	71	1964

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 45	1147	81500	71	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 49	985	70000	71	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 53	1114	68000	61	1966
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 55	1130	26000	23	1966
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	TOMŠIČEVA CESTA 9	1612	50000	31	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ZIDANŠKOVA CESTA 2	1086	75000	69	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŽAROVA CESTA 24	959	42215	44	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 10	1368	43800	32	1956
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 17	1520	38000	25	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 17	1481	40000	27	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 21	1000	75000	75	1964
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 23	1202	95000	79	1964
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 23	1342	94000	70	1964
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 5	1176	40000	34	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 5	1279	43500	34	1974
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	JENKOVA CESTA 9	689	37915	55	1975
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VELENJE	VELENJE	ŠALEŠKA CESTA 19	1346	35000	26	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VOJNIK	VOJNIK TRG	CELJSKA CESTA 10	762	45000	59	1900
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VOJNIK	VOJNIK TRG	KERŠOVA ULICA 12	878	61500	70	1966
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	VOJNIK	VOJNIK TRG	KERŠOVA ULICA 3	1092	59000	54	1977
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ZAGAJ	HOTUNJE 46	1021	48000	47	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ZAGAJ	HOTUNJE 46	1111	50000	45	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŠENTJUR PRI CELJU	ZAGAJ	HOTUNJE 46	612	30000	49	1980
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	ZREČE	CESTA NA ROGLO 11B	980	50000	51	1982
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	ZREČE	CESTA NA ROGLO 11D	1259	68000	54	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	ZREČE	CESTA NA ROGLO 11D	1052	60000	57	1981
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	ZREČE	CESTA NA ROGLO 11H	863	63000	73	1990

OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	ZREČE	CESTA NA ROGLO 11L	965	85000	88	2005
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	ZREČE	CESTA NA ROGLO 17	1080	27000	25	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	ZREČE	CESTA NA ROGLO 17	862	50000	58	1976
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ZREČE	ZREČE	POHORSKA CESTA 1	833	20000	24	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	CANKARJEVA ULICA 3	1170	55000	47	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	PREŠERNOVA ULICA 3	1135	67000	59	1952
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	ŠLANDROV TRG 3	1441	49000	34	1949
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	ŠLANDROV TRG 37A	934	35500	38	1880
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	ULICA FLORJANA POHLINA 2	1388	93000	67	1961
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	ULICA FLORJANA POHLINA 3	1323	45000	34	1963
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	ULICA TALCEV 1	1402	108000	77	1960
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	VELENJSKA CESTA 10	1220	41500	34	1970
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	VELENJSKA CESTA 9	1379	80000	58	1972
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	ŽALEC	ŽALEC	ULICA TALCEV 1	1267	71000	56	1960
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ŠMARJE PRI JELŠAH	BODREŽ	GORNJA VAS 3	540	27000	50	1903
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	PODČETRTEK	KORETNO	ZDRAVILIŠKA CESTA 3	1401	67284	48	1967
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	KOZJE	KOZJE	KOZJE 144	508	30000	59	1981
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	SLOVENSKE KONJICE	LOČE	MLINSKA ULICA 2	666	30000	45	1980
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	SLOVENSKE KONJICE	LOČE	MLINSKA ULICA 2	984	65000	66	1980
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	SLOVENSKE KONJICE	LOČE	MLINSKA ULICA 2	740	40000	54	1980
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	PODČETRTEK	PODČETRTEK	SLAKE 7	585	42764	73	1985
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	PODČETRTEK	PODČETRTEK	ZDRAVILIŠKA CESTA 24	1191	40500	34	1980
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	PODČETRTEK	PODČETRTEK	ZDRAVILIŠKA CESTA 24A	2255	97000	43	1999
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	PODČETRTEK	PODČETRTEK	ZDRAVILIŠKA CESTA 24A	1538	60000	39	1999
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	CELJSKA CESTA 8	1388	75000	54	1949

SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	CELJSKA CESTA 8	1203	65000	54	1949
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	CELJSKA CESTA 8	914	32000	35	1949
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	CELJSKA CESTA 8	1220	83000	68	1949
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 1	725	45000	62	1976
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 11	838	52000	62	1978
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	ULICA KOZJANSKEGA ODREDA 9	810	48600	60	1978
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	ULICA XIV. DIVIZIJE 24	790	164500	208	1895
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	ZDRAVILIŠKI TRG 19	1578	60000	38	1995
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	ZDRAVILIŠKI TRG 23	1195	147000	123	1840
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	ZDRAVILIŠKI TRG 23	961	50000	52	1840
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	ŽIBERNIK 35	990	59400	60	2004
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ŠMARJE PRI JELŠAH	ŠMARJE PRI JELŠAH	CANKARJEVA ULICA 13	822	36200	44	2002
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ŠMARJE PRI JELŠAH	ŠMARJE PRI JELŠAH	CANKARJEVA ULICA 14	1020	50000	49	2006
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	ŠMARJE PRI JELŠAH	ŠMARJE PRI JELŠAH	CANKARJEVA ULICA 5	878	32500	37	1977
ZASAVSKO OBMOČJE	RADEČE	RADEČE	KOLENOV GRABEN 2	881	52000	59	1984
ZASAVSKO OBMOČJE	RADEČE	RADEČE	POT NA BROD 10	669	75000	112	1956
ZASAVSKO OBMOČJE	RADEČE	RADEČE	POT NA BROD 2	827	67000	81	1967
ZASAVSKO OBMOČJE	RADEČE	RADEČE	POT NA BROD 6	725	45000	62	1976
ZASAVSKO OBMOČJE	RADEČE	RADEČE	ULICA OF 2	680	32000	47	1990
ZASAVSKO OBMOČJE	RADEČE	RADEČE	ULICA OF 4A	1044	70000	67	1987
ZASAVSKO OBMOČJE	RADEČE	RADEČE	ULICA OF 4A	982	56000	57	1987