

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*

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



VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ
PRVE STOPNJE
OPERATIVNEGA
GRADBENIŠTVA
MODUL ORGANIZACIJA

Kandidat:

TEVŽ GRANDOVEC

**RAZVOJ ZEMLJIŠČA OD KMETIJSKEGA DO ZA
GRADNJO PRIPRAVLJENEGA ZEMLJIŠČA**

Diplomska naloga št.: 11/OG-MO

**LAND DEVELOPMENT FROM AGRICULTURAL LAND
TO LAND DEVELOPED FOR CONSTRUCTION**

Graduation thesis No.: 11/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentorica:

asist. Petra Pergar

Ljubljana, 31. 5. 2012

Stran za popravke:

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani Tevž Grandovec izjavljam, da sem avtor diplomskega dela z naslovom Razvoj zemljišča od kmetijskega do za gradnjo pripravljenega zemljišča.

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

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

Trebnje, 19.4. 2012

Tevž Grandovec

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.02:332.6(043.2)
Avtor:	Tevž Grandovec
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor:	asist. Petra Pergar
Naslov:	Razvoj zemljišča od kmetijskega do za gradnjo pripravljenega zemljišča
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	39 str., 11 pregl., 8 sl., 10 kart, 1 pril.
Ključne besede:	cena zemljišča, analiza cen zemljišč, razvojne stopnje zemljišča, razlika cen po razvojnih stopnjah zemljišča

Izvleček

V diplomski nalogi so predstavljeni nekateri osnovni pojmi s področja trga nepremičnin in dejavniki, ki vplivajo na vrednost zemljišča oziroma nepremičnine. Opisan je postopek razvoja zemljišča od kmetijskega do zazidljivega stavbnega zemljišča z gradbenim dovoljenjem. Analizirane so cene zemljišč po razvojnih stopnjah na podlagi podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije. GURS deli zemljišča na štiri stopnje, in sicer na kmetijsko zemljišče, zazidljivo zemljišče za gradnjo, komunalno opremljeno zemljišče ter zemljišče z gradbenim dovoljenjem. Rezultati analize cen zemljišč po teh razvojnih stopnjah se nanašajo na Republiko Slovenijo, posamezne statistične regije in lokalne skupnosti. Prikazani so v preglednicah in tematskih kartah.

BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.02:332.6(043.2)
Author: Tevž Grandovec
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.
Cosupervisor: Petra Pergar
Title: Land development from agricultural land to land developed for construction
Document type: Graduation Thesis –Higher professional studies
Scope and tools: 39 p., 11 tab., 8 fig., 10 maps, 1 ann.
Keywords: land price, land prices analysis, stages of land development, differences in price at the stages of land development

Abstract

This Graduation Thesis represents basic concepts of real estate market and factors, affecting value of the landed property or real estate. It describes land development from agricultural land to urbanized land for construction with building permission. Landed property prices are analysed by the development stages and are based on The Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia's (Geodetska uprava Republike Slovenije - GURS) data. GURS divides landed property on agricultural land, urbanized land for construction (building ground), developed land and land with building permission. The results of the analysis of landed property prices by the development stages relate to the Republic of Slovenia, to individual statistical regions and to local communities. They are represented in tables and maps.

ZAHVALA

Za vso strokovno pomoč in nasvete pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorici asist. Petri Pergar.

Še posebej bi se zahvalil družini in pa vsem ostalim, ki ste bili ob meni v času študija.

KAZALO VSEBINE

IZJAVE	II
BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT.....	IV
ZAHVALA	V
KAZALO PREGLEDNIC	VIII
KAZALO SLIK	IX
KAZALO KART	X
1 UVOD	1
1.1 Namen.....	2
1.2 Opredelitev osnovnih pojmov	2
1.3 Obravnavano območje	4
1.4 Predpostavke in omejitve.....	7
1.5 Čas obravnave.....	7
1.6 Viri podatkov	7
1.7 Metode dela	7
2 NEKATERA IZHODIŠČA ZA ANALIZO CEN ZEMLJIŠČ	10
2.1 Dejavniki, ki vplivajo na vrednost in ceno zemljišča.....	10
2.2 Razvojne stopnje zemljišč	11
2.2.1 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Zvezni Republiki Nemčiji	11
2.2.2 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Republiki Sloveniji	12
2.3 Postopek razvoja zemljišča od kmetijskega do zazidljivega stavbnega zemljišča z gradbenim dovoljenjem	13
2.3.1 Prostorski akti.....	13
2.3.2 Potrdilo o namenski rabi zemljišča	14
2.3.3 Opremljanje zemljišč za gradnjo	14
2.3.4 Komunalni prispevek	15
2.3.5 Projektna dokumentacija.....	15
2.3.6 Postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja	16
3 ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU.....	17
3.1 Zbiranje in urejanje podatkov	17
3.2 Predstavitev podatkov	17
3.3 Analiza cen zemljišč.....	18
3.3.1 Analiza cen kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	19
3.3.2 Analiza cen zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010	20
3.3.3 Analiza cen komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010 ..	22
3.3.4 Analiza cen zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010	23
3.3.5 Analiza cen zemljišč po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010.....	29
3.4 Interpretacija rezultatov analize cen zemljišč	34
3.5 Dosedanje analize cen zemljišč in primerjava s sedanji	35

4 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....	37
VIRI.....	39

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Število in delež podatkov glede na razvojno stopnjo zemljišč	17
Preglednica 2: Osnovne statistike cen kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	19
Preglednica 3: Osnovne statistike cen zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	20
Preglednica 4: Osnovne statistike cen komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	22
Preglednica 5: Osnovne statistike cen zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	23
Preglednica 6: Lokalne skupnosti Republike Slovenije s pripadajočimi šiframi	29
Preglednica 7: Povprečne cene zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010	34
Preglednica 8: Indeksi povprečnih cen zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010	34
Preglednica 9: Povprečne cene zemljišč v Sloveniji	36
Preglednica 10: Indeksi povprečnih cen zemljišč v Sloveniji	36
Preglednica 11: Indeksi rasti povprečnih cen zemljišč v Sloveniji od leta 2001 do leta 2010.....	38

KAZALO SLIK

Slika 1: Stopničasto razčlenjevanje cene zemljišča (Klemenčič, 1997).....	11
Slika 2: Razvrstitev regij po številu podatkov.....	18
Slika 3: Povprečne cene kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	19
Slika 4: Povprečne cene zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	21
Slika 5: Povprečne cene komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	22
Slika 6: Povprečne cene zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	24
Slika 7: Povprečne cene kmetijskih, komunalno neopremljenih in komunalno opremljenih zemljišč v Sloveniji v letih 2001, 2002 in 2010.....	36
Slika 8: Povprečne cene kmetijskih, zazidljivih zemljišč za gradnjo, komunalno opremljenih in zemljišč z gradbenim dovoljenjem v Sloveniji v letu 2010.....	37

KAZALO KART

Karta 1: Statistične regije Republike Slovenije	5
Karta 2: Lokalne skupnosti Republike Slovenije	6
Karta 3: Povprečne cene kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010	25
Karta 4: Povprečne cene zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	26
Karta 5: Povprečne cene komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010	27
Karta 6: Povprečne cene zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010.....	28
Karta 7: Povprečne cene kmetijskih zemljišč po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010	30
Karta 8: Povprečne cene zazidljivih zemljišč za gradnjo po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010.....	31
Karta 9: Povprečne cene komunalno opremljenih zemljišč po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010.....	32
Karta 10: Povprečne cene zemljišč z gradbenim dovoljenjem po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010.....	33

1 UVOD

Vse od začetka človeštva zemljišče igra veliko vlogo pri preživetju, saj so si ljudje že v pradavnini označevali svoja ozemlja in jih branili pred tujci. Na teh ozemljih so lovili, nabirali sadeže in si jih pridelovali sami, kar je neke vrste osnova kmetijske dejavnosti. Sčasoma je zemlja pridobila še nove nekmetijske funkcije, in sicer za gradnjo stavb, komunalnih naprav in objektov, transportnega omrežja in drugo. Z razvojem družbe se je razvila lastninska pravica tako, da je posameznik lahko postal lastnik zemljišča.

Z razvojem gospodarstva je zemljišče pridobilo status ekonomske dobrine in s tem povezano ekonomsko vrednost, ker je pripeljalo do trgovanja z zemljišči. Skozi čas različna zemljišča dosegajo različne cene. V prvi vrsti na ceno vpliva dogovor med lastnikom in kupcem. Na ceno zemljišča vplivajo tudi velikost, oblika, lokacija, razvojna stopnja in drugi dejavniki, ki so predstavljeni v nadaljevanju. Velikokrat pa pride tudi do različnih trenj, koliko je nepremičnina v resnici vredna, zato so se postopoma razvijale različne metode vrednotenja nepremičnin.

Podatki o trgu nepremičnin so bili vedno atraktivni, vendar se v času družbene lastnine niso zbirali sistematično. V tistem času so se večinoma uporabljale administrativne metode vrednotenja nepremičnin, pri katerih zakon oziroma podzakonski akt točno določa, kateri dejavniki vplivajo na vrednost in kolikšen je njihov vpliv na nepremičnino, ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin.

S tržnim gospodarstvom se je pojavila potreba po tržnem vrednotenju nepremičnin, s čimer je povezana tudi analiza trga nepremičnin. Analiza trga zemljišč, še predvsem stavbnih zemljišč in njihovih cen, je pomembna za vsakega udeleženca na tem trgu, saj je razvoj vsake dejavnosti povezan z zemljiščem. Udeleženci so vsi, ki sodelujejo pri prodaji, najemu ali nakupu zemljišča, najemu hipotekarnega posojila, zavarovanju zemljišča in podobno. Šele na podlagi analize trga nepremičnin se lahko ugotovi, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri.

1.1 Namen

Osnovni namen diplomske naloge je:

- ugotoviti količino in vrsto zemljišč, ki so bile v obravnavanem obdobju in na obravnavanem območju v prometu;
- analizirati cene teh zemljišč in njihovo prostorsko razporeditev;
- ugotoviti, koliko se spremeni cena zemljišča pri prehodu iz ene razvojne stopnje na drugo.

V diplomski nalogi sem obravnaval zemljišča na različnih razvojnih stopnjah na podlagi podatkov iz Evidence trga nepremičnin. Osredotočil sem se na kmetijska zemljišča, zazidljiva zemljišča za gradnjo, komunalno opremljena zemljišča in zemljišča z gradbenim dovoljenjem.

1.2 Opredelitev osnovnih pojmov

Nepremičnina

- je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premične. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače (Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS št. 87/2002).
- je zemljišče v fizičnem smislu in vse pripadajoče stvari, vključujoč stavbe in ostale stvari, ki so trajno na zemljišču ali pripojene k zemljišču (Šubic Kovač, 1997).

Cena nepremičnine

- predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine (Šubic Kovač, 1997).

Zemljišče

- je v ekonomskem smislu pomemben produkcijski faktor, praviloma ekonomska dobrina. Predstavlja zemljo samo po sebi in vse kar je v ali na njej kot naravna danost, na primer rudna nahajališča, rastlinje, živalstvo, vodovje (Šubic Kovač, 1997);
- v pravnem smislu predstavlja določeno površino zemlje, ki je predmet lastninske pravice, in vse, kar je kot naravna ali ustvarjena danost v njej ali pripojeno k njej, na primer drevesa, tekoča voda, zgradbe, ograje (Šubic Kovač, 1997).

Parcela

- je določena površina zemljišča, ne glede na njeno velikost, v enem lastništvu (Šubic Kovač, 1997);
- je odmerjeni del zemljišča, določen glede na lastništvo ali namen uporabe (Slovar slovenskega knjižnega jezika, 2000).

Zemljiška parcela

- je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami (Zakon o zemljiški knjigi, Uradni list RS št. 58/2003).

Gradbena parcela

- je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002).

Kmetijsko zemljišče

- so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS št. 59/1996).

Stavbno zemljišče

- je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS št. 33/2007).

Nezazidano stavbno zemljišče

- so tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjena za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002).

Zazidano stavbno zemljišče

- so tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5. Preostali del površine takšne zemljiške parcele se šteje za nezazidano stavbno zemljišče (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002).

Zazidljivo zemljišče brez urejene dokumentacije

- je nezazidano stavbno zemljišče, za katero je pred gradnjo še potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

Zazidljivo zemljišče z urejeno dokumentacijo

- je nezazidano stavbno zemljišče, za katero so izpolnjeni vsi pogoji za gradnjo.

Opremljanje zemljišč

- je zagotavljanje pogojev za graditev javne infrastrukture in priključevanja nanjo, s čimer se omogoča uporabnost zemljišč za namene, določene s prostorskim aktom (Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS št. 110/2002).

Komunalno opremljeno zemljišče

- je zemljišče, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe (Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS št. 110/2002).

Gradbeno dovoljenje

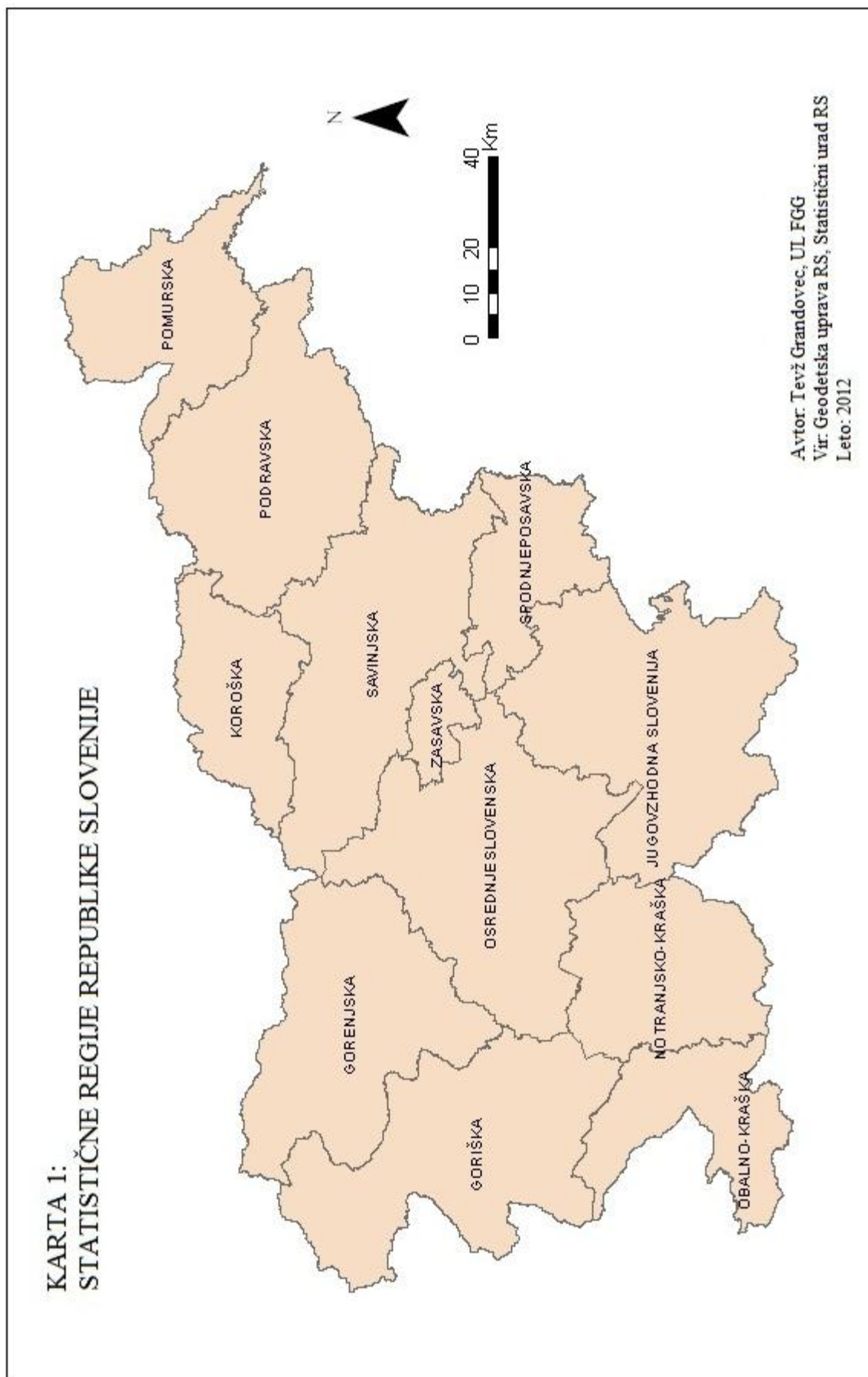
- je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002).

1.3 Obravnavano območje

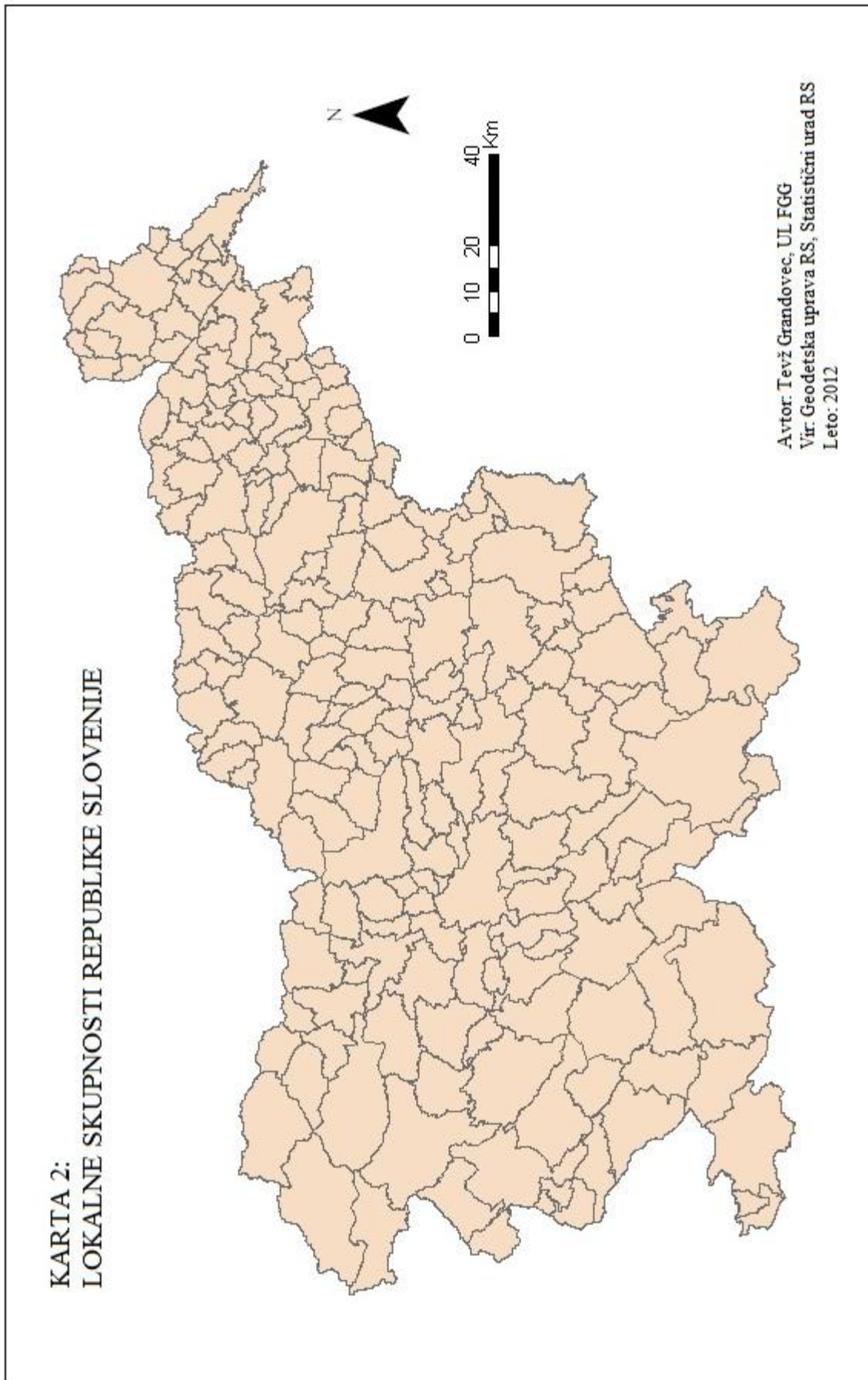
V diplomski nalogi sem analiziral cene zemljišč na območju Republike Slovenije, in sicer po statističnih regijah in kasneje tudi po lokalnih skupnostih.

Statistične regije (v nadaljevanje regije) predstavljajo eno od možnih delitev Slovenije. Pravna podlaga za to členitev je zagotovljena od leta 2000, in sicer z Uredbo o standardni klasifikaciji teritorialnih enot (v nadaljevanju SKTE) (Uradni list RS št. 28/2000). S to uredbo se standardna klasifikacija teritorialnih enot uvaja kot obvezni nacionalni standard za zbiranje, evidentiranje, obdelovanje, analiziranje, posredovanje in izkazovanje podatkov o teritorialni razdelitvi države. Med drugim se SKTE uporablja tudi v podporo regionalnemu razvoju in merjenju učinkov regionalne politike ter pri harmonizaciji regionalnih podatkov za potrebe vključevanja v Evropsko skupnost. Statistične regije uporablja Statistični urad Republike Slovenije od leta 1995 za zbiranje in izkazovanje podatkov na regionalni ravni.

Po tej členitvi je Slovenija danes razdeljena na 12 statističnih regij, osnovni teritorialni gradnik le-teh pa je 212 lokalnih skupnosti. V letu 2011 sta bili ustanovljeni dve novi lokalni skupnosti, kar pa v diplomski nalogi ni zajeto.



Karta 1: Statistične regije Republike Slovenije



Karta 2: Lokalne skupnosti Republike Slovenije

1.4 Predpostavke in omejitve

Pri izdelavi diplomske naloge sem upošteval določene predpostavke in omejitve.

Analiziral sem kmetijska zemljišča, zazidljiva zemljišča za gradnjo, komunalno opremljena zemljišča in zemljišča z gradbenim dovoljenjem. Pri kmetijskih zemljiščih nisem upošteval zemljišč s trajnim nasadom, nisem pa upošteval niti gozdnih ter pozidanih zemljišč, parkirišč in drugih.

V diplomski nalogi sem upošteval transakcije, ki so vsebovale le enake vrste zemljišč. Nisem upošteval transakcij, ki so vsebovala kombinacijo dveh oziroma več različnih zemljišč, saj sem le tako lahko določil natančno ceno.

Nisem upošteval zemljišč, ki so bila prodana po deležih, ker je možno, da to ne bi pokazalo realne slike cene.

V podatkih je bila vsaka parcela, ki je bila vključena v katerokoli transakcijo. V transakcijah, kjer je bilo več parcel hkrati, sem združil vse parcele, da sem dobil dejansko ceno za 1 m².

Problem s katerim sem se srečal pri analizi cen zemljišč, je bil premajhno število transakcij v nekaterih lokalnih skupnostih. Zaželeno je, da naj bi bilo v vsaki lokalni skupnosti vsaj deset enot za minimalno stabilnost ocene povprečne cene zemljišča, vendar imajo nekatere bistveno manj oziroma nič podatkov. Zato je ponekod prišlo do nerazumljivih odstopanj od povprečja. To je vidno, kadar je povprečna cena zemljišča z nižjo razvojno stopnjo višja od povprečne cene zemljišča z višjo razvojno stopnjo. Zgodilo pa se je, da je povprečna cena zemljišča z višjo razvojno stopnjo tudi do 600% višja od zemljišča z nižjo razvojno stopnjo.

Problem je bil tudi, da so bili nekateri podatki nepopolni, saj niso vsebovali lokalne skupnosti, v kateri se zemljišče nahaja. Takšne podatke sem potem lahko uporabil le pri analizi cen za celo Slovenijo.

1.5 Čas obravnave

Pri analizi sem uporabil podatke o prodanih zemljiščih v letu 2010.

1.6 Viri podatkov

Vse podatke sem pridobil na Geodetski upravi Republike Slovenije (GURS), ki vodi Evidenco trga nepremičnin (ETN).

1.7 Metode dela

Diplomska naloga je sestavljena iz štirih delov.

V prvem delu diplomske naloge sem na kratko predstavil namen in grobo vsebino diplomskega dela, opredelil sem osnovne pojme izrazov, ki se pojavljajo na obravnavanem področju, predstavil predpostavke in omejitve, s katerimi sem se srečal pri izdelavi naloge ter predstavil vire podatkov. Obravnavano območje sem tudi grafično prikazal.

V drugem delu naloge sem podal izhodišča za analizo cen zemljišč.

Tretji, praktični del naloge je razdeljen na štiri faze:

I. faza: Zbiranje podatkov

Za podatke sem zaprosil na GURS-u in jih dobil v roku dveh mesecev. Dobil sem jih v XML datotekah in jih uvozil v Microsoft Excel.

II. faza: Urejanje podatkov

V tej fazi, ki je večinoma potekala v Microsoft Excelu, sem:

- vsaki transakciji dodelil svojo identifikacijsko številko;
- izločil transakcije z več različnimi vrstami zemljišč;
- izločil zemljišča, ki so se prodala po deležih;
- izločil dvojnike;
- izločil pozidana zemljišča;
- v Microsoft Accessu sem naredil poizvedbe, kjer sem združil več parcel posamezne transakcije;
- preračunal sem ceno [€] na ceno za kvadratni meter [€/m²];
- izločil zemljišča, ki so bila predmet darilne ali izročilne pogodbe;
- razvrstil zemljišča po razvojnih stopnjah;
- razvrstil zemljišča po regijah;
- razvrstil zemljišča po lokalnih skupnostih.

III. faza: Analiza podatkov

Izvedel sem osnovno statistično analizo cen zemljišč posamezne razvojne stopnje po regijah in po lokalnih skupnostih.

Pri izdelavi statistične analize sem uporabil naslednje statistične količine:

ARITMETIČNA SREDINA

Vsoto vrednosti vseh enot populacije (vzorca) delimo z obsegom populacije.

$$M = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N x_i$$

MINIMUM

Najmanjša vrednost v populaciji.

MEDIANA

Polovica enot populacije ima manjše, druga polovica pa večje vrednosti, kot je mediana. Prednost mediane pred aritmetično sredino je ta, da osamelci (podatki, ki ekstremno odstopajo od drugih podatkov) manj vplivajo na njeno vrednost.

MAKSIMUM

Največja vrednost v populaciji.

STANDARDNA DEVIACIJA

Mera razpršenosti populacije v vzorcu. Verjetno najpogosteje uporabljena mera razpršenosti je varianca σ^2 , ki predstavlja srednjo vrednost kvadratov odklonov od povprečja. Velik standardni odklon σ kaže na veliko razpršenost enot v populaciji, tj. enote so razporejene v velikem obsegu okoli aritmetične sredine. Majhen standardni odklon σ pa nasprotno predstavlja veliko koncentracijo statističnih enot okoli aritmetične sredine.

$$\sigma^2 = \frac{1}{N} \sum (x_i - M)^2$$

$$\sigma = SD = \sqrt{\sigma^2}$$

KOEFICIENT VARIACIJE

Mera razpršenosti izpeljana iz standardnega odklona in aritmetične sredine. Večji kot je koeficient variacije, večja je razpršenost znotraj populacije.

$$KV = \frac{SD}{M}$$

IV. faza: Predstavitev in interpretacija rezultatov

V tej fazi sem s preglednicami in grafičnimi prikazi predstavil dobljene rezultate analize cen zemljišč po razvojnih stopnjah na obravnavanem območju.

2 NEKATERA IZHODIŠČA ZA ANALIZO CEN ZEMLJIŠČ

2.1 Dejavniki, ki vplivajo na vrednost in ceno zemljišča

Kadar povprašate prodajalca nepremičnin v ZDA, kaj je pri vrednosti nepremičnine najpomembnejše, vam bo zelo verjetno odgovoril, da so to tri stvari, in sicer: lokacija, lokacija in seveda lokacija. To zveni morda nekoliko poenostavljeno, vendar se izkaže, da gre v resnici za tri stvari, ki se lahko nekoliko podrobneje opredelijo takole:

- makro-lokacija pove, v katerem mestu ali kraju je nepremičnina;
- mikro-lokacija pove nekaj o neposredni okolici, kjer se nepremičnina nahaja kot na primer infrastruktura in njena urbanistična ureditev;
- lega, orientacija in velikost parcele.

Nesporno je, da so zgoraj opisani kriteriji bistveni pri oblikovanju cene nepremičnine, vendar so zelo težko določljivi in jih lahko utemeljeno določimo šele po natančnih analizah in raziskavah trga, s čimer se pri nas sistematično nihče ne ukvarja, zato se cene nepremičnin določajo zelo intuitivno in predvsem brez členitve cene (Gradbeni portal PE-G).

Na vrednost in ceno zemljišč vpliva veliko dejavnikov. V splošnem jih lahko razdelimo v naslednje skupine (Šubic Kovač, 2000):

- splošni dejavniki;
- naravni dejavniki;
- ustvarjeni dejavniki;
- normativni oziroma regulativni dejavniki.

Splošni dejavniki so:

- čas cenitve;
- površina in oblika zemljišča;
- merila izrabe zemljišča (faktor izrabe, faktor zazidanosti in število etaž);
- razvojna stopnja zemljišča;
- pravice, bremena in obveznosti po posebnih javnopravnih predpisih in podobno.

Naravni dejavniki so:

- geološke in geomehanske značilnosti tal;
- nagib in konfiguracija terena;
- naravni pogoji dostopa, klimatske razmere, kot so predvsem: prisojnost, padavine, vetrovnica in podobno;
- kakovost zraka in podobno.

Ustvarjeni dejavniki so:

- opremljanje s komunalnimi napravami in objekti;
- priključevanje na prometni sistem;
- onesnaženost zemljišča in podobno;
- atraktivnost lokacije;
- relativno lego zemljišča, to je: lega zemljišča glede na sosednja zemljišča, oddaljenost od centra urbanega naselja, oddaljenost delovnega oziroma poslovnega mesta, oddaljenost

otroškega varstva, šole in podobno, oddaljenost avtoceste, javnega potniškega prometa, oddaljenost kulturnih in zabavnih centrov in podobno;

- stopnjo izpostavljenosti hrupu, ropotu in podobnemu;
- stopnjo kakovosti zraka in intenzivnost njegovih tokov in podobno.

Normativni oziroma regulativni dejavniki so:

- namenska opredelitev stavbnih zemljišč;
- urbanistični dokumenti;
- drugi zakoni in podzakonski akti, ki regulirajo rabo zemljišča, predpisujejo davek na zemljišče in podobno.

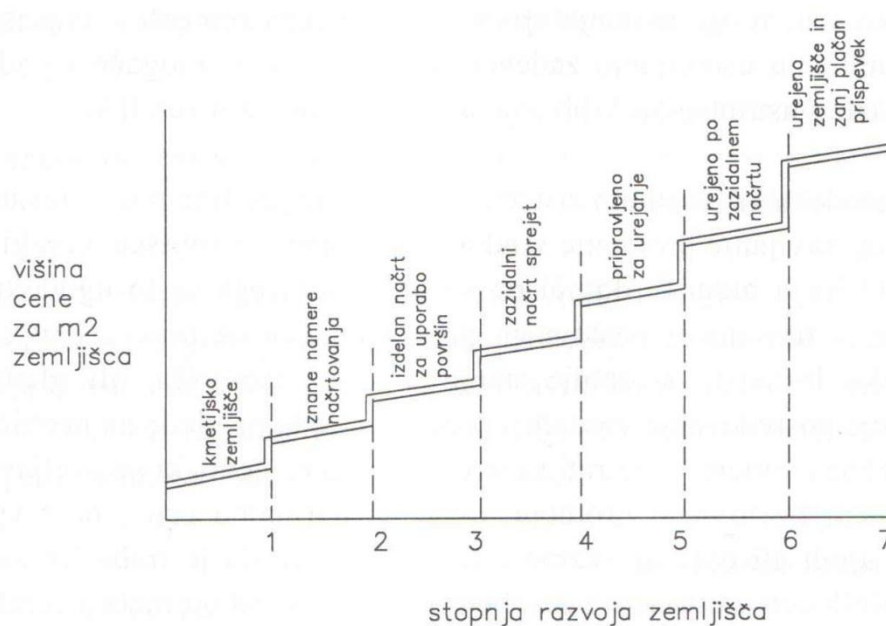
2.2 Razvojne stopnje zemljišč

2.2.1 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Zvezni Republiki Nemčiji

Uporabnost stavbnega zemljišča je odvisna tudi od njegove razvojne stopnje. Na število razvojnih stopenj vpliva tudi zakonodaja s področja planiranja in gradnje (Šubic Kovač, 1997).

V Nemčiji je razvoj zemljišča od kmetijskega do stavbnega opredeljen z največjim številom stopenj. Cena stavbnih zemljišč se nezvezno povečuje z vsako stopnjo. Razvojne stopnje si sledijo v temle vrstnem redu:

1. kmetijsko zemljišče, ki je namenjeno kmetijstvu;
2. zemljišče, za katerega so samo znane namere načrtovanja gradnje;
3. zemljišče, za katerega je izdelan načrt namenske rabe površin;
4. zemljišče, za katerega je sprejet zazidalni načrt;
5. zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje;
6. zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu in
7. zemljišče, ki je urejeno in je zanj plačan prispevek za urejanje.



Slika 1: Stopničasto razčlenjevanje cene zemljišča (Klemenčič, 1997)

Tem stopnjam sledi tudi ocenjevanje zemljišča. Zemljišča v razvoju od druge do četrte stopnje predstavljajo stavbno zemljišče v nastajanju (nem. Bauerwartungsland). To je stavbno zemljišče, ki bo zaradi svojih značilnosti in lege v določenem času namenjeno za gradnjo. Zemljišče četrte in pete stopnje je surovo stavbno zemljišče (nem. Rohbauland), ki je po veljavnem zazidalnem načrtu namenjeno za določeno vrsto gradnje in zanj še ni plačan prispevek za ureditev zemljišča ali zemljišča, ki po svoji legi, obliki in velikosti še ni ustrezno za določeno vrsto gradnje. Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče, za katerega je treba plačati prispevek za ureditev zemljišča (nem. erschliessungsbeitragspflichtiges Bauland). S sedmo stopnjo postane stavbno zemljišče povsem pripravljeno za graditev (nem. baureifes Land). Stavbna zemljišča pripravljena za gradnjo so torej zemljišča, ki so po predpisih uporabna za določeno vrsto gradnje (Šubic Kovač, 1996).

2.2.2 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Republiki Sloveniji

Geodetska uprava Republike Slovenije vodi Evidenco trga nepremičnin, kjer so natančno opredeljene razvojne stopnje, po katerih sem tudi analiziral cene.

V Sloveniji obstaja več vrst zemljišč, to so:

- kmetijsko zemljišče;
- kmetijsko zemljišče – trajni nasad;
- gozdno zemljišče;
- zazidljivo zemljišče;
- pozidano zemljišče;
- parkirišče in
- druga zemljišča.

V diplomski nalogi sem zajel le dve, kmetijska in zazidljiva zemljišča. Zazidljiva stavbna zemljišča se delijo po upravno-pravnem statusu na zemljišča za gradnjo, komunalno opremljena zemljišča in zemljišča z gradbenim dovoljenjem.

Zaporedje razvojnih stopenj, ki sem jih analiziral, je:

1. kmetijsko zemljišče;
2. zemljišče za gradnjo;
3. komunalno opremljeno zemljišče in
4. zemljišče z gradbenim dovoljenjem.

Kmetijsko zemljišče (oznaka »KZ«).

Zemljišče za gradnjo (oznaka »ZSZ«) je zazidljivo stavbno zemljišče namenjeno gradnji.

Komunalno opremljeno zemljišče (oznaka »SZKO«) je zazidljivo stavbno zemljišče, ki ima vso potrebno komunalno opremo.

Zemljišče z gradbenim dovoljenjem (oznaka »SZGD«) je zazidljivo stavbno zemljišče, ki ima urejeno vso potrebno dokumentacijo in je pripravljeno na takojšen začetek gradnje.

2.3 Postopek razvoja zemljišča od kmetijskega do zazidljivega stavbnega zemljišča z gradbenim dovoljenjem

Opisal bom postopek, ki ga je treba izpeljati, da lahko na nekem zemljišču začnemo z gradnjo. Kakšen bo ta postopek in koliko denarja bomo potrebovali, pa je odvisno od same razvojne stopnje in komunalne opremljenosti zemljišča.

Velikokrat se za namen stanovanjske gradnje kupi kmetijsko zemljišče, saj je le-to mnogo cenejše od ZSZ, ki ima v prostorskih planih že določeno namembnost zazidave.

Glede zemljišč za gradnjo je značilno, da se lahko v pričakovanju sprememb prostorskih planov v večjih urbanih in turističnih območjih spekulativno kupujejo tudi kmetijska zemljišča po mnogo višjih cenah od običajnih.

Dodatna vlaganja kapitala v komunalno opremljanje stavbnega zemljišča vplivajo na kakovost stavbnega zemljišča, predvsem v smeri njegove večje vrednosti. Lastnik pri prodaji stavbnega zemljišča ne vključi v ceno le neamortiziranega dela vlaganj in obresti, ampak tudi dobiček, ki izvira iz boljše kapitalske opremljenosti dela na tem zemljišču. Zato lahko pričakujemo, da bo cena zemljišč značilno odvisna od stopnje komunalne opremljenosti (Šubic Kovač, 1996).

Pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja je, da je zemljišče, na katerem nameravamo graditi, v prostorskih aktih določeno kot primerno za poselitev.

2.3.1 Prostorski akti

Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/2007), ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, tako da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino, medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo in sprejem, opremljanje stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema.

Prostorski akti so državni, občinski in medobčinski. Državna prostorska akta sta državni strateški prostorski načrt in državni prostorski načrt. Občinska prostorska akta sta občinski prostorski načrt ter občinski podrobni prostorski načrt. Občina lahko sprejme strateški del občinskega prostorskega načrta kot občinski strateški prostorski načrt, ki je v tem primeru samostojen občinski prostorski akt. Medobčinski prostorski akt je regionalni prostorski načrt.

Enota urejanja prostora je območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določi namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine (v nadaljevanju: varstvene zahteve) ter za posamezne vrste posegov v prostor določijo enotni prostorski izvedbeni pogoji oziroma usmeritve ter pogoji in omejitve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, če je ta predviden.

Državni strateški prostorski načrt določa cilje in izhodišča prostorskega razvoja države ter usmeritve za načrtovanje prostorskih ureditev državnega in lokalnega pomena. Državni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se načrtujejo prostorske ureditve državnega pomena iz državnega strateškega prostorskega načrta.

Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor. Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve in je tudi podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za izvedbo regionalnega razvojnega programa po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ki zahtevajo načrtovanje prostorskih ureditev regionalnega pomena, udeležene občine pripravijo regionalni prostorski načrt.

2.3.2 Potrdilo o namenski rabi zemljišča

Potrdilo o namenski rabi zemljišča (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS št. 33/2007) vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa občinski prostorski načrt, ter podatek o prostorskih ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se priloži tudi kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta.

Velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta. Če se za zemljišče, na katerega se potrdilo nanaša, pripravljajo spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta, je to potrebno v potrdilu posebej navesti.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku ter proti plačilu upravne takse, kot je s predpisi, ki urejajo upravne takse, določena za potrdila, ki jih izdajajo organi na podlagi uradnih evidenc, pri čemer posamična zemljiška parcela predstavlja en zahtevek.

Z dnem uveljavitve tega zakona ne glede na določbe drugih predpisov predložitve lokacijske informacije ali potrdila o namenski rabi prostora ni več obvezna v nobenem postopku. Podatke za potrebe postopka si mora organ pridobiti sam. Lokacijska informacija ali potrdilo o namenski rabi prostora z dnem uveljavitve tega zakona ni več pogoj za izvedbo enostavnih posegov v prostor.

2.3.3 Opremljanje zemljišč za gradnjo

Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/2007) določa:

Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalna oprema so: objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja; objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna; objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Občina v občinskem prostorskem načrtu določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba zgraditi po posameznih enotah urejanja prostora in tudi zagotovi njihovo izgradnjo. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov.

Različni zakoni in podzakonski predpisi različno opredeljujejo pojem infrastruktura in komunalna infrastruktura. Poleg pojma komunalna infrastruktura se uporabljajo za to še izrazi javna lokalna gospodarska infrastruktura in okoljska infrastruktura. Naša zakonodaja, kadar govori o komunalni infrastrukturi, ima v mislih javno infrastrukturo, in sicer tisti del, ki ima značaj javnih dobrin v splošni rabi. Temeljna značilnost dobrin v splošni rabi je, da so pod pogoji, ki jih določa zakon, na voljo vsem.

2.3.4 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanica ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS št. 33/2007).

Višina komunalnega prispevka se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek ne zajema stroškov izvedbe priključkov od objekta do lokalne komunalne infrastrukture in priključnih taks za priključitev objektov na lokalno javno infrastrukturo. Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

V nadaljevanju je opisan postopek za pridobitev odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

Investitor, ki želi graditi na območju, na občino odda vlogo za izračun komunalnega prispevka. V vlogi je treba podati splošne podatke in priložiti potrebno projektno dokumentacijo (npr. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja). Višino komunalnega prispevka izračuna občina na podlagi vloge, ki jo vloži lastnik zemljišča ali investitor. Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Občina mora izdati odločbo o odmeri komunalnega prispevka za vsako vloženo vlogo.

2.3.5 Projektna dokumentacija

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS št. 110/2002), je začel veljati s 1. januarjem 2003 in je temeljito spremenil veljavno zakonodajo s področja gradnje. Namen zakona je bil poenostaviti postopek za pridobitve upravnih dovoljenj in drugih dokumentov, ki jih je treba pridobiti pred začetkom gradnje.

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS št. 110/2002) opredeljuje projektno dokumentacijo kot sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane in izvedene gradnje. Projektna dokumentacija obsega idejno zasnovo, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo in projekt izvedenih del.

Idejna zasnova je grafični prikaz in opis nameravane gradnje, na podlagi katerega dajalec navede projektne pogoje; če je idejna zasnova namenjena pridobitvi soglasja za priključitev, pa mora vsebovati tudi podatke, potrebne za izdajo tega soglasja.

Idejni projekt je sistematično urejen sestav načrtov, na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sistematično urejen sestav načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora obsegati splošni del, tehnično poročilo, projektantski popis s pred izmerami in stroškovno oceno, risbe in posebne elaborate oziroma tehnične študije, če jih zahtevajo posebni predpisi.

Projekt za izvedbo je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko izvede.

Projekt izvedenih del je projekt za izvedbo, dopolnjen s prikazom vseh morebitnih odstopanj izvedenih del od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo.

Del projektne dokumentacije, ki omogoča ugotavljanje skladnosti objekta s prostorskimi akti, se izdelata tudi v digitalni obliki in sicer po vsebini in obliki, ki zagotavlja povezavo s prostorskim informacijskim sistemom po predpisih o prostorskem načrtovanju.

2.3.6 Postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja

Gradbeno dovoljenje se izdaja na upravnih enotah, v katerih parcela leži. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se začne, ko upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, prejme vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

Vloga za začetek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja se vloži na upravni enoti, v kateri nepremičnina leži. Vloga se vloži na posebnem obrazcu, na katerem morajo biti izpolnjeni podatki o investitorju ali zakonitem zastopniku, določenem v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS št. 80/1999), podatki o parcelni številki, katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in podatki o vrsti objekta glede na namen, kot je lahko: stanovanjski, poslovni, stanovanjsko-poslovni, industrijski, počitniški, kmetijski ali drugi objekt. Glede na vrsto gradnje morajo biti podani podatki v zvezi s tem, ali gre za gradnjo novega objekta, pozidavo, nadzidavo, odstranitev obstoječega objekta, nadomestno gradnjo, spremembo namembnosti objekta, rekonstrukcijo objekta in drugo.

Če gre za popolno zahtevo, ki vsebuje vse dokumente in podatke, ki jih predpisuje (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002), bi morale biti gradbeno dovoljenje izdano najkasneje v enem mesecu od prejema vloge oziroma 60 dneh, če je bil potreben poseben ugotovitveni postopek.

Gradbeno dovoljenje bo izdano samo v primeru, če bo upravni organ ugotovil, da je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom.

3 ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Vsaka transakcija z zemljišči, ki je izvedena, se mora po zakonu evidentirati v evidenci transakcij nepremičnin. Tako določa Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS št. 50/2006). Ta zakon obvezuje vse notarje, lokalne skupnosti, upravne enote, nepremičninske družbe in davčno upravo, da posredujejo podatke o opravljeni transakciji v evidenco transakcij nepremičnin. Ti podatki se potem obdelajo in so na voljo na spletni strani GURS. Tu so vidni vsi javni podatki. Zasebni ali notranji pogled v evidenco pa je omogočen le pravnim osebam oziroma nepremičninskim družbam, ki za tak pristop zaprosijo.

3.1 Zbiranje in urejanje podatkov

Način zbiranja in urejanja podatkov sem navedel že v poglavju 1.7 Metode dela.

3.2 Predstavitev podatkov

V letu 2010 je bilo evidentiranih 11837 transakcij, od katerih sem v analizi upošteval 5723 transakcij. To število transakcij sem dobil, ko sem izločil transakcije z več različnimi vrstami zemljišč, zemljišča prodana po deležih, dvojnike, pozidana zemljišča in zemljišča, ki so bila predmet darilne ali izročilne pogodbe.

Pred izvedbo analize sem razdelil podatke v vsakem vzorcu glede na razvojno stopnjo zemljišča. Kot povprečno vrednost sem računal aritmetično vrednost cen [€/m²] za vsako razvojno stopnjo posebej.

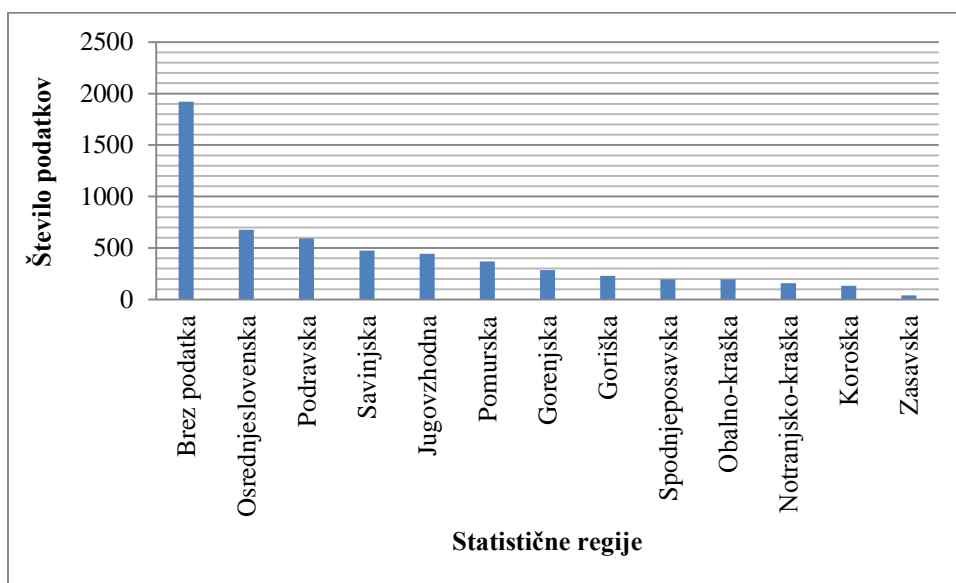
Preglednica 1: Število in delež podatkov glede na razvojno stopnjo zemljišč

Razvojna stopnja	Oznaka	Število transakcij	Delež
Kmetijsko zemljišče	KZ	2244	39,2%
Zemljišče za gradnjo	ZSZ	3216	56,2%
Komunalno opremljeno zemljišče	ZSZKO	114	2,0%
Zemljišče z gradbenim dovoljenjem	ZSZGD	149	2,6%
SKUPAJ VSEH ZEMLJIŠČ		5723	100,0%

Med vsemi podatki imajo največji delež zazidljiva zemljišča za gradnjo, in sicer 56,2% oziroma 3216 enot. Kmetijska zemljišča predstavljajo 39,2% oziroma 2244 enot vseh podatkov, zemljišča z gradbenim dovoljenjem 2,6% oziroma 149 enot, najmanj pa je bilo komunalno opremljenih zemljišč, 2,0% oziroma 114 enot.

Zemljišč, ki so bila predmet darilne ali izročilne pogodbe, je bilo 155.

Od vseh opravljenih transakcij je bilo 33,6% oziroma 1922 takih, ki niso vsebovale podatkov, v kateri lokalni skupnosti se parcela nahaja, zato jih tudi nisem mogel razvrstiti v regije. Upošteval sem jih samo pri analizi cen za celotno Slovenijo.



Slika 2: Razvrstitev regij po številu podatkov

3.3 Analiza cen zemljišč

Na podlagi podatkov sem izvedel:

- analizo cen kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010;
- analizo cen zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010;
- analizo cen komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010;
- analizo cen zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010;
- analizo cen zemljišč po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010.

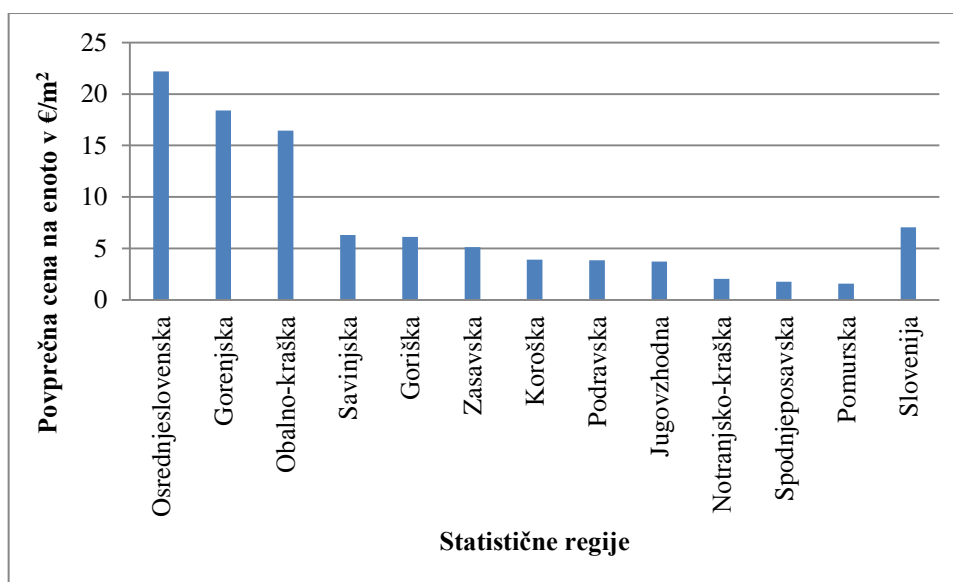
Razlaga simbolov in kratic:

N	Velikost vzorca, število enot
M	Povprečje, aritmetična sredina, enota [€/m ²]
Min	Najmanjša vrednost v vzorcu, enota [€/m ²]
Me	Mediana, enota [€/m ²]
Max	Največja vrednost v vzorcu, enota [€/m ²]
SD	Standardna deviacija [€/m ²]
KV	Koeficient variacije

3.3.1 Analiza cen kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010

Preglednica 2: Osnovne statistike cen kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010

Regija	N	M	Min	Me	Max	SD	KV
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Pomurska	246	1,6	0,2	0,5	43,35	4,83	3,02
Podravska	311	3,85	0,07	1,07	141,18	11,53	2,99
Koroška	33	3,91	0,29	1,89	33,07	6,33	1,62
Savinjska	206	6,31	0,15	2,12	357,14	25,56	4,05
Zasavska	10	5,13	0,61	2,12	22,83	6,91	1,35
Spodnjeposavska	139	1,78	0,09	1	27,27	2,78	1,56
Jugovzhodna	211	3,73	0,08	1,4	100	8,65	2,32
Osrednjeslovenska	161	22,21	0,08	4,17	630	66,85	3,01
Gorenjska	64	18,41	0,19	6,61	125	27,76	1,51
Notranjsko-kraška	70	2,04	0,09	0,77	30,3	4,48	2,20
Goriška	86	6,11	0,28	2,51	43,18	8,74	1,43
Obalno-kraška	91	16,44	0,38	8,47	154,88	27,39	1,67
<i>Brez podatka</i>	<i>616</i>	<i>7,8</i>	<i>0,04</i>	<i>1,5</i>	<i>511,96</i>	<i>31,56</i>	<i>4,05</i>
Slovenija	2244	7,05	0,04	1,42	630	27,72	3,93



Slika 3: Povprečne cene kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010

V letu 2010 je bilo za kvadratni meter kmetijskega zemljišča v Sloveniji potrebno odšteti v povprečju 7,05 €.

Nadpovprečne cene tovrstnih zemljišč so bile v Osrednjeslovenski (22,21 €/m²), Gorenjski (18,41 €/m²) in Obalno-kraški regiji (16,44 €/m²), kar je podrobno prikazano tudi na Karti 3.

Najnižje cene kmetijskih zemljišč so bile v Pomurski regiji (1,60 €/m²).

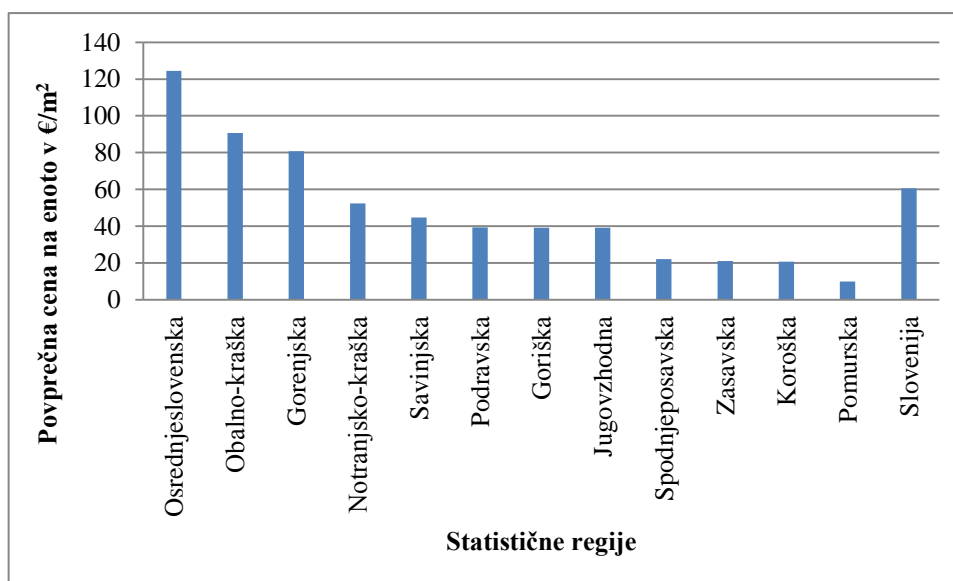
Republika Slovenija je imela koeficient variacije cen kmetijskih zemljišč 3,93. V Savinjski regiji je bil koeficient variacije cen višji od 3,93. Imela je koeficient variacije 4,05, kar lahko pripišemo premajhnemu številu podatkov, transakcijam, ki so imele zelo visoko ceno zaradi lokacije in so dvignile povprečno ceno ali pa nepravilnemu evidentiranju razvojne stopnje.

Najmanjša variabilnost cen kmetijskih zemljišč je bila v Zasavski regiji, koeficient variacije je bil 1,35. V Zasavski regiji je bilo tudi najmanj realiziranih transakcij.

3.3.2 Analiza cen zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010

Preglednica 3: Osnovne statistike cen zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010

Regija	N	M	Min	Me	Max	SD	KV
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Pomurska	120	9,84	0,2	5,33	90,91	12,93	1,31
Podravska	260	39,31	0,27	20	666,67	73,95	1,88
Koroška	95	20,76	2,71	15	136,4	19,55	0,94
Savinjska	247	44,73	0,21	19	1788,46	148,33	3,32
Zasavska	18	21,14	0,6	13,17	98,64	25,54	1,21
Spodnjeposavska	46	22,03	1	10,02	272,73	43,18	1,96
Jugovzhodna	224	39,11	0,34	20,12	527,09	64,72	1,65
Osrednjeslovenska	472	124,44	0,07	67,61	1950	196,24	1,58
Gorenjska	197	80,73	0,41	52,73	866,14	102,37	1,27
Notranjsko-kraška	81	52,38	0,2	17,86	1603	183,16	3,50
Goriška	135	39,22	0,05	17,08	798,87	97,43	2,48
Obalno-kraška	102	90,73	1,45	56,43	563,5	101,6	1,12
<i>Brez podatka</i>	<i>1219</i>	<i>54,96</i>	<i>0,03</i>	<i>20</i>	<i>2822,58</i>	<i>149,87</i>	<i>2,73</i>
Slovenija	3216	60,63	0,03	24	2822,58	140,54	2,32



Slika 4: Povprečne cene zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010

V letu 2010 je bilo za kvadratni meter zazidljivega zemljišča za gradnjo v Sloveniji potrebno odšteti 60,63 €.

Nadpovprečne cene tovrstnih zemljišč so bile v Osrednjeslovenski (124,44 €/m²), Obalno-kraški (90,73 €/m²) in Gorenjski regiji (80,73 €/m²), kar je podrobno prikazano tudi na Karti 4.

Najnižje cene zazidljivih zemljišč za gradnjo so bile v Pomurski regiji (9,84 €/m²).

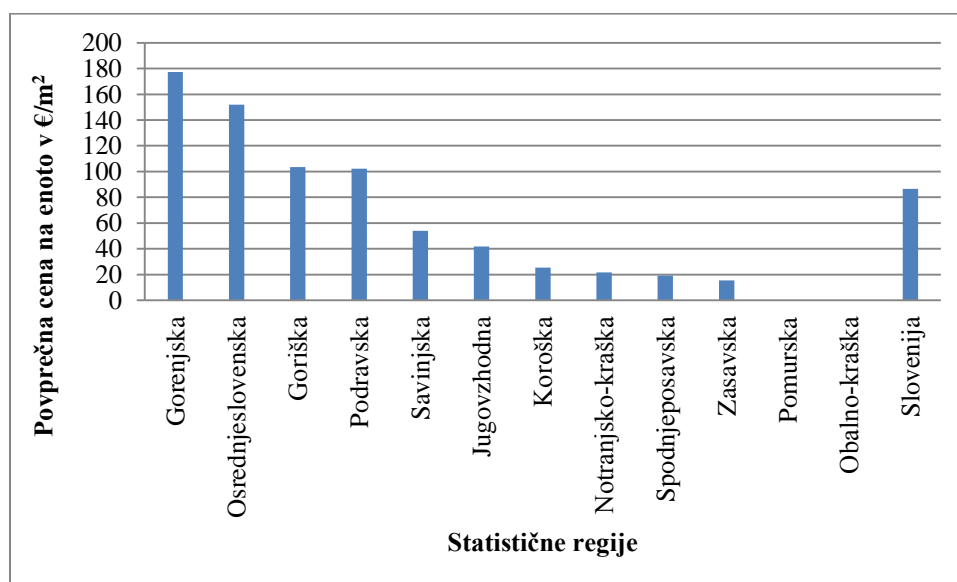
Republika Slovenija je imela koeficient variacije cen zazidljivih zemljišč za gradnjo 2,32. V Notranjsko-kraški, Savinjski in Goriški so bili koeficienti variacije cen višji od 2,32. To lahko pripišemo premajhnemu številu podatkov, transakcijam, ki so imele zelo visoko ceno in so znatno dvignile povprečno ceno, ali pa nepravilnemu evidentiranju razvojne stopnje.

Najmanjša variabilnost cen kmetijskih zemljišč je bila v Koroški regiji, koeficient variacije je bil 0,94.

3.3.3 Analiza cen komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010

Preglednica 4: Osnovne statistike cen komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010

Regija	N	M	Min	Me	Max	SD	KV
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Pomurska	...	...	...	...	...	...	...
Podravska	12	102,22	0,87	56,32	614,25	166,23	1,63
Koroška	3	25,37	16,32	29,79	30	7,84	0,31
Savinjska	9	53,91	0,4	37,27	243,24	73,99	1,37
Zasavska	8	15,49	5	7,25	77,66	25,16	1,62
Spodnjeposavska	2	19,19	7,84	19,19	30,53	16,05	0,84
Jugovzhodna	7	41,84	5	15,86	115	41,06	0,98
Osrednjeslovenska	14	151,97	15,79	153,08	350,16	111,64	0,73
Gorenjska	9	177,25	140	177,65	200,16	16,76	0,09
Notranjsko-kraška	7	21,6	0,7	23	34,48	10,67	0,49
Goriška	3	103,42	62,34	114	133,92	36,94	0,36
Obalno-kraška	...	...	...	...	...	...	...
<i>Brez podatka</i>	40	85,82	4,5	50	610,57	119,72	1,40
Slovenija	114	86,49	0,4	45,32	614,25	108,94	1,26



Slika 5: Povprečne cene komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010

V letu 2010 je bilo za kvadratni meter komunalno opremljenega zemljišča v Sloveniji potrebno odšteti 86,49 €.

Nadpovprečne cene tovrstnih zemljišč so bile v Gorenjski (177,25 €/m²), Osrednjeslovenski (151,97 €/m²), Goriški (103,42 €/m²) in Podravski regiji (102,22 €/m²), kar je podrobno prikazano tudi na Karti 5.

Najnižje cene komunalno opremljenih zemljišč so bile v Zasavski regiji (15,49 €/m²).

Za Pomursko in Obalno-kraško regijo ni podatkov.

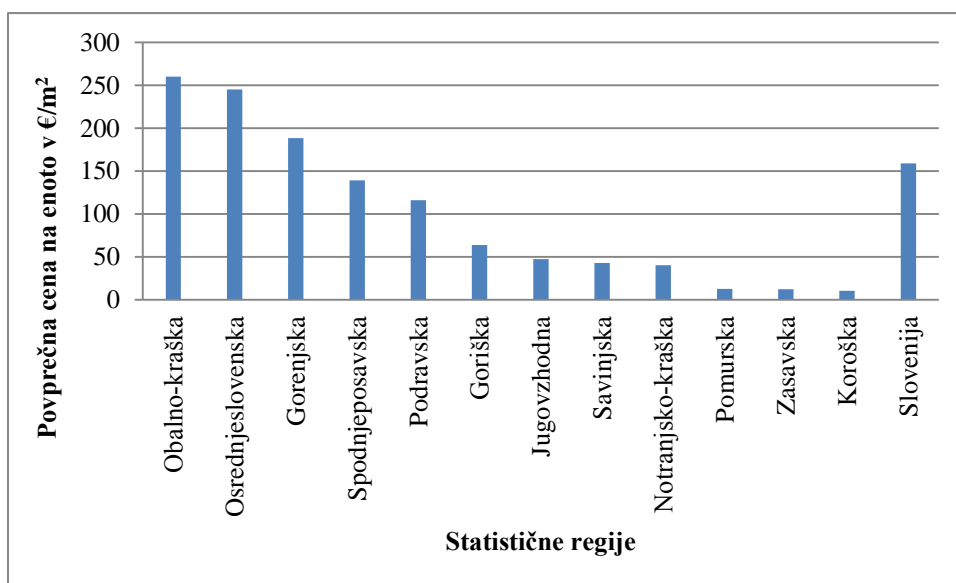
Republika Slovenija je imela koeficient variacije cen komunalno opremljenih zemljišč 1,26. V Podravski, Zasavski in Savinjski regiji so bili koeficienti variacije cen višji od 1,26. To lahko pripišemo premajhnemu številu podatkov, transakcijam, ki so imele zelo visoko ceno in so znatno dvignile povprečno ceno, ali pa nepravilnemu evidentiranju razvojne stopnje.

Najmanjši koeficient variacije cen je bil v Gorenjski regiji, in sicer 0,09. Tam se je prodalo devet zelo podobnih zemljišč, zato je variabilnost cen zelo majhna.

3.3.4 Analiza cen zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010

Preglednica 5: Osnovne statistike cen zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010

Regija	N	M	Min	Me	Max	SD	KV
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
Pomurska	4	12,53	3,87	8,66	28,95	11,17	0,89
Podravska	12	116,08	9,28	86,72	422,54	107,39	0,93
Koroška	2	10,5	3,8	10,5	17,2	9,48	0,90
Savinjska	12	42,78	1	12,5	235,91	68,66	1,60
Zasavska	5	12,13	4,95	13,71	18	5,49	0,45
Spodnjeposavska	9	138,95	0,59	11,56	679,51	256,54	1,85
Jugovzhodna	2	47,21	45,58	47,21	48,84	2,3	0,05
Osrednjeslovenska	30	245,04	1,6	179,74	1006,71	240,21	0,98
Gorenjska	16	188,31	7,85	121,43	518,52	188,45	1,00
Notranjsko-kraška	2	40,45	23	40,45	57,89	24,67	0,61
Goriška	6	63,83	2	29,19	175,36	69,53	1,09
Obalno-kraška	2	260,14	200	260,14	320,28	85,05	0,33
<i>Brez podatka</i>	47	189,71	2	100	2523,27	370,06	1,95
Slovenija	149	158,71	0,59	70	2523,27	260,93	1,64



Slika 6: Povprečne cene zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010

V letu 2010 je bilo za kvadratni meter zemljišča z gradbenim dovoljenjem v Sloveniji potrebno odšteti 158,71 €.

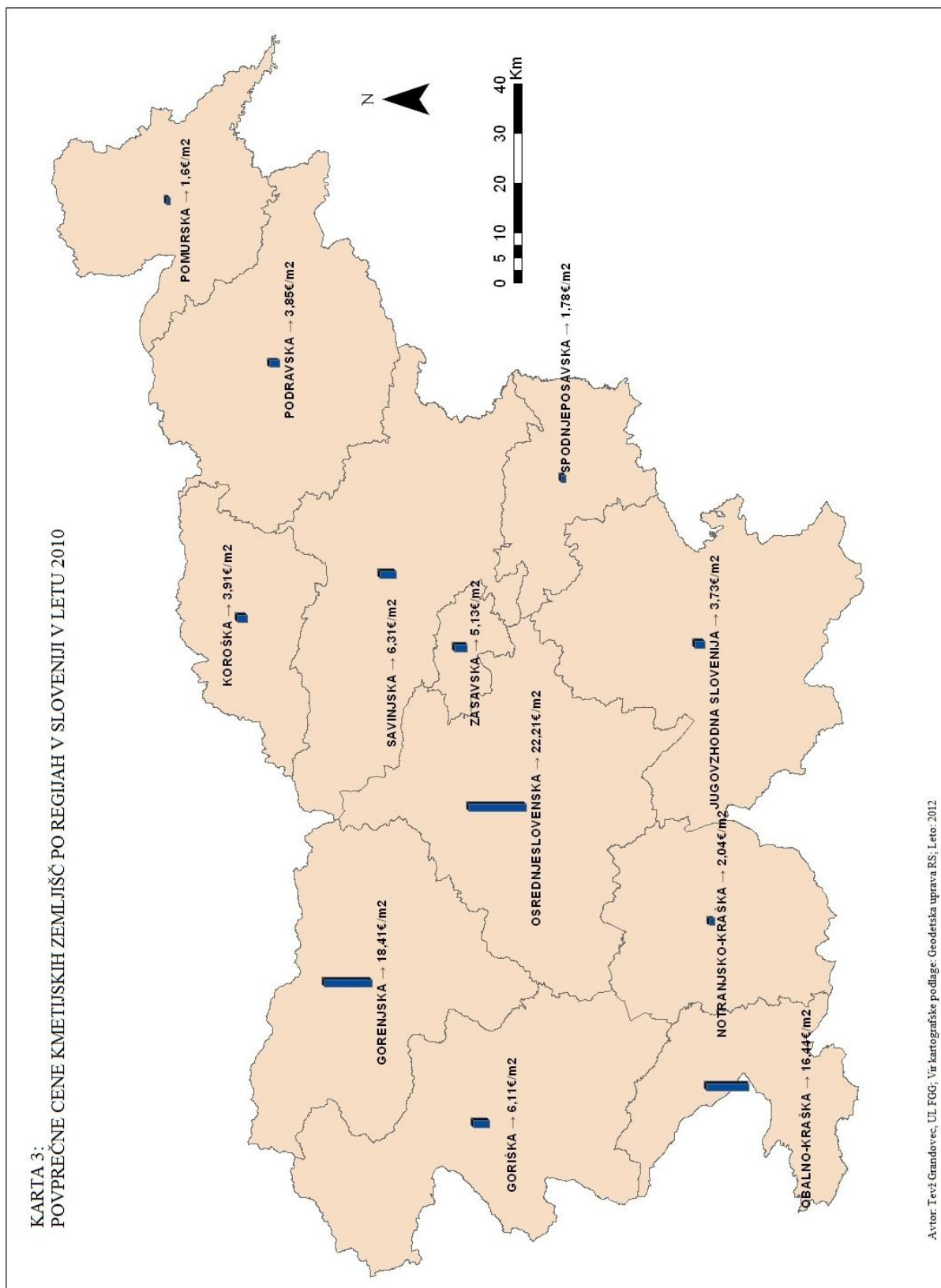
Nadpovprečne cene tovrstnih zemljišč so bile v Obalno-kraški (260,14 €/m²), Osrednjeslovenski (245,04 €/m²) in Gorenjski regiji (188,31 €/m²), kar je podrobno prikazano tudi na Karti 6.

Najnižje cene zemljišč z gradbenim dovoljenjem so bile v Zasavski regiji (12,13 €/m²).

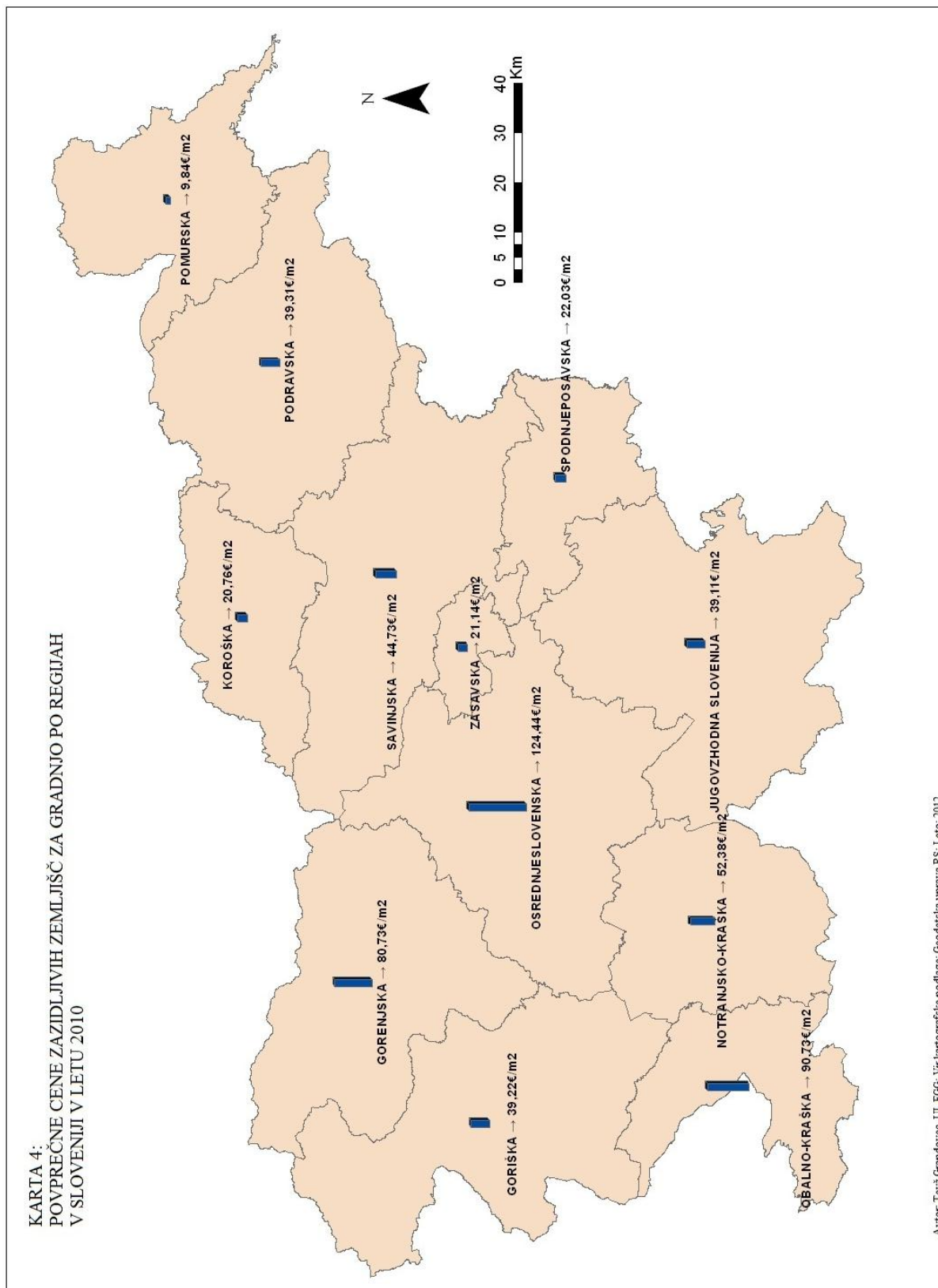
Republika Slovenija je imela koeficient variacije cen zemljišč z gradbenim dovoljenjem 1,64. V vseh regijah je bila variabilnost cen manjša od 1,64.

Najmanjši koeficient variacije cen je bil v Jugovzhodni regiji, in sicer 0,05. Tam sta se prodali dve podobni zemljišči, zato je prišlo do zelo majhne variabilnosti cen.

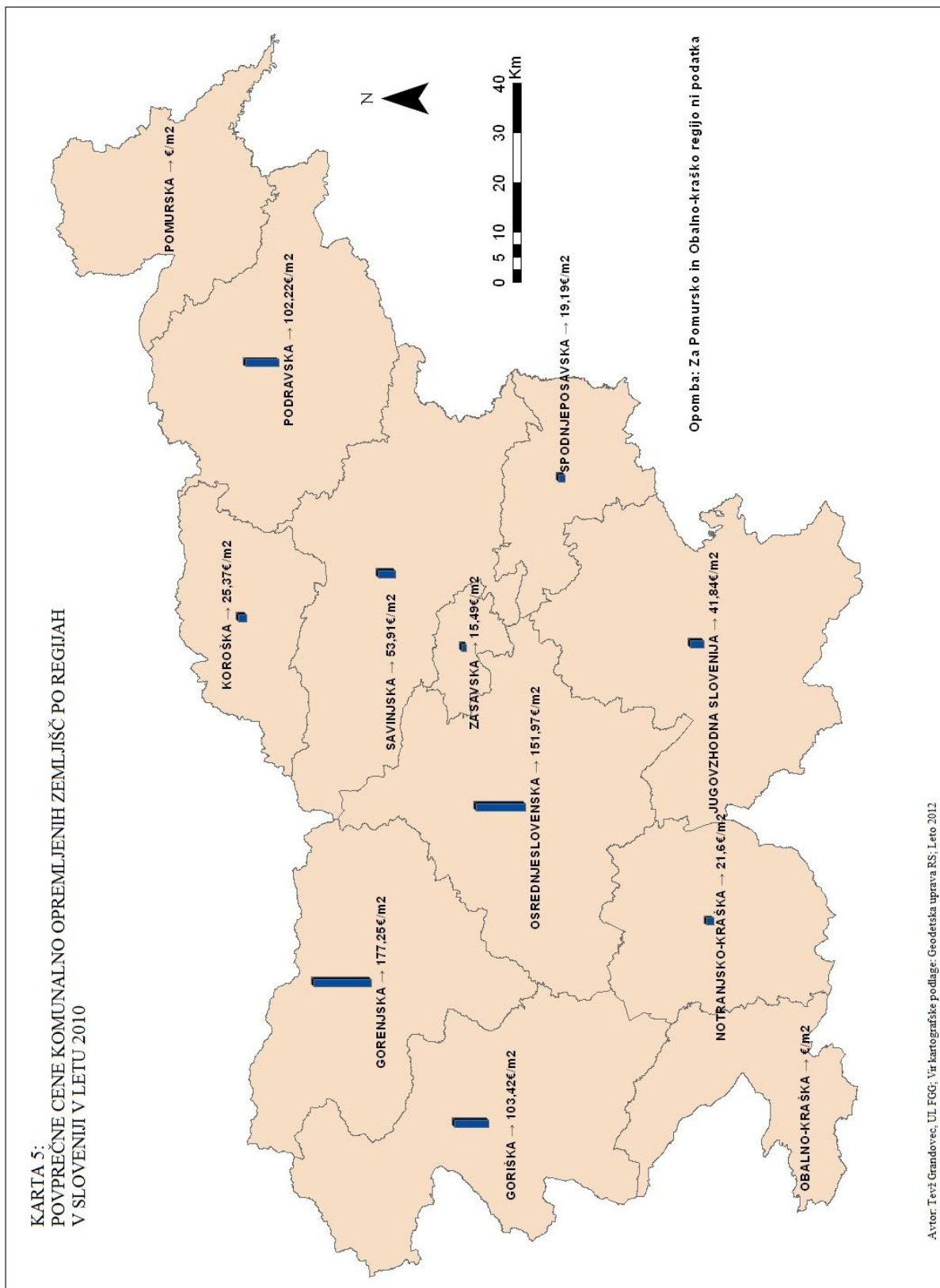
V nadaljevanju so na kartah podrobno prikazane povprečne cene kmetijskih zemljišč (Karta 3), zazidljivih zemljišč za gradnjo (Karta 4), komunalno opremljenih zemljišč (Karta 5) in zemljišč z gradbenim dovoljenjem (Karta 6).



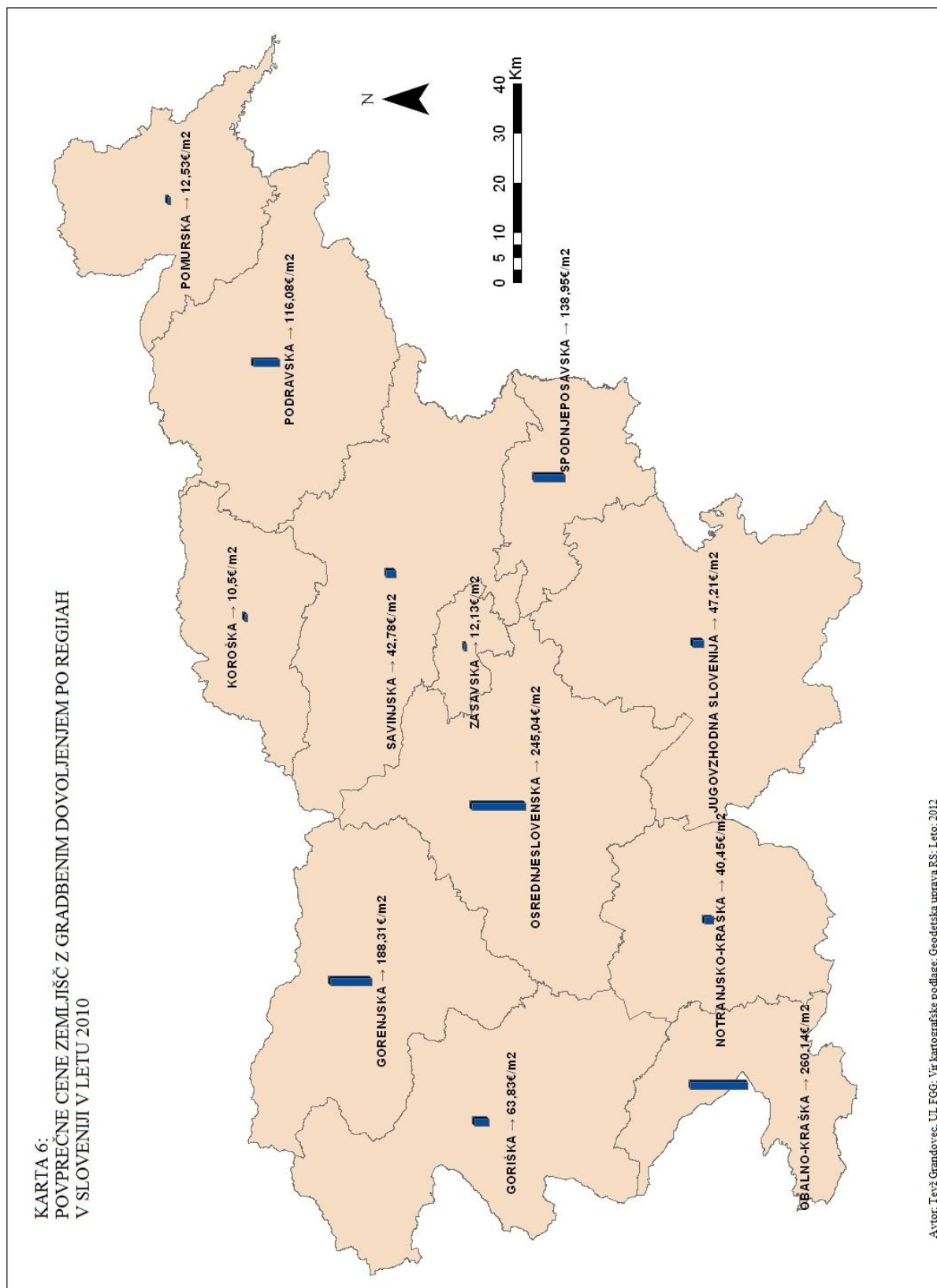
Karta 3: Povprečne cene kmetijskih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010



Karta 4: Povprečne cene zazidljivih zemljišč za gradnjo po regijah v Sloveniji v letu 2010



Karta 5: Povprečne cene komunalno opremljenih zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010



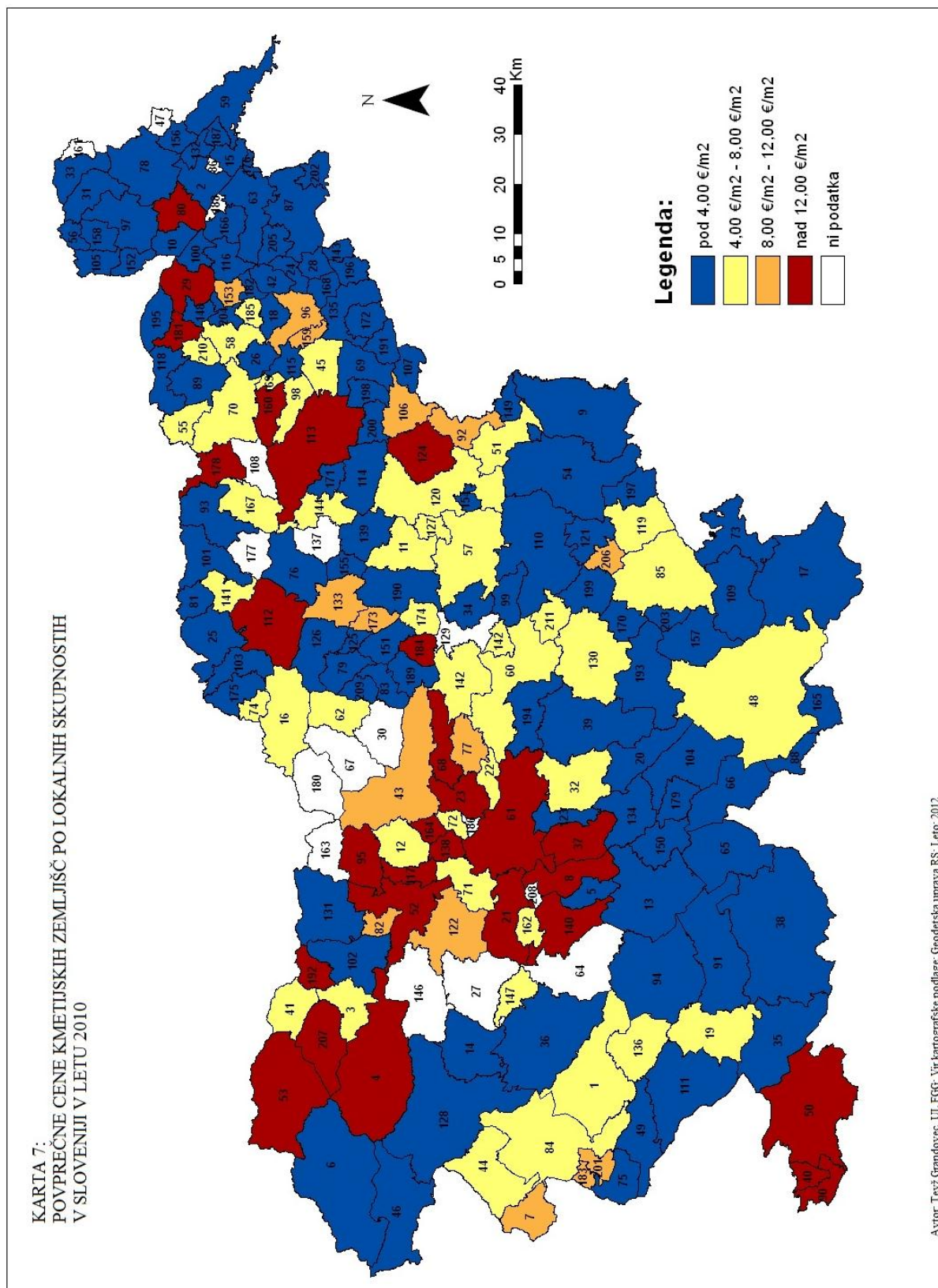
Karta 6: Povprečne cene zemljišč z gradbenim dovoljenjem po regijah v Sloveniji v letu 2010

3.3.5 Analiza cen zemljišč po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010

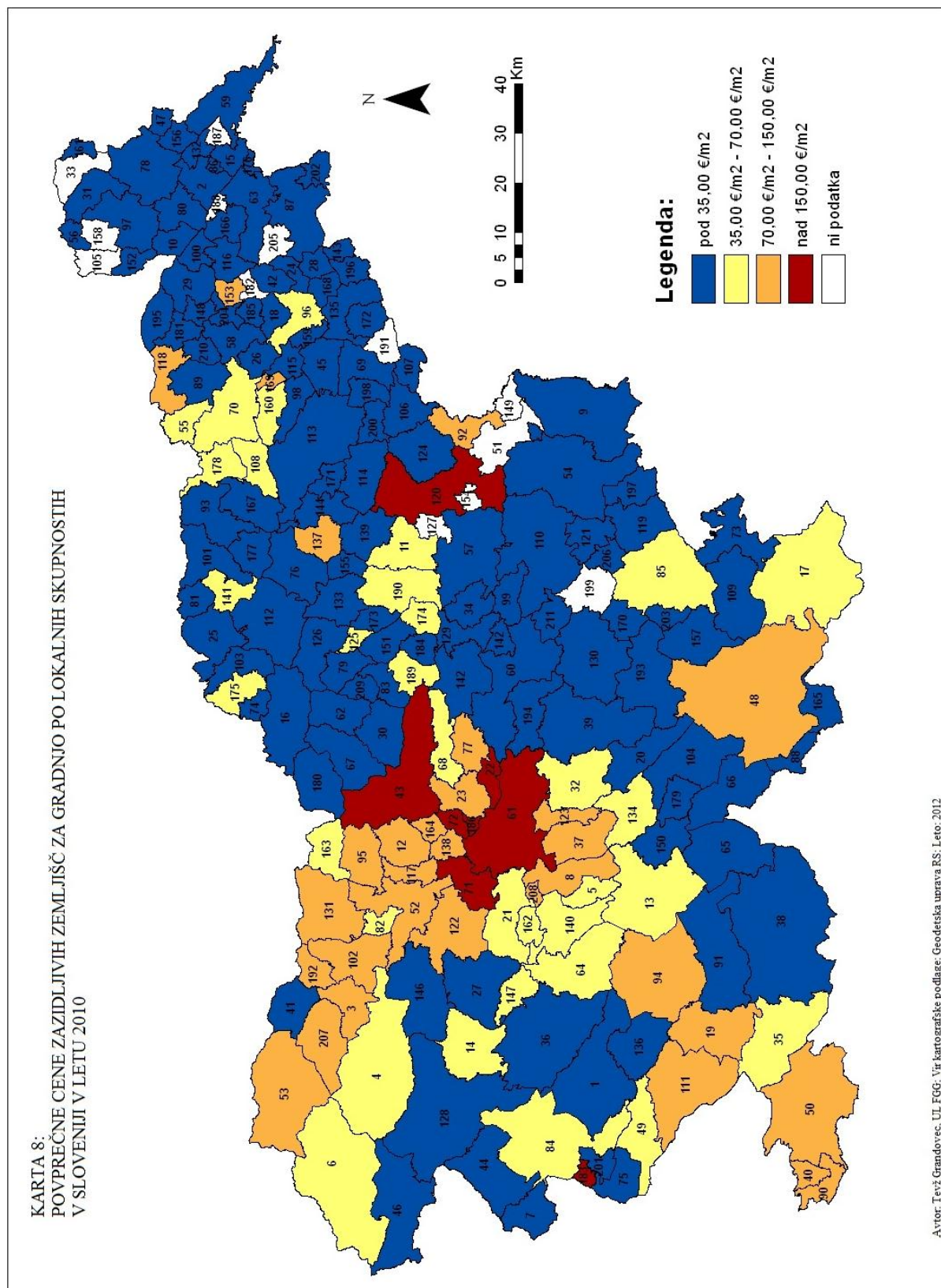
Do sedaj sem obravnaval cene zemljišč po regijah. Ker podatki GURS omogočajo analizo cen zemljišč tudi na nivoju lokalnih skupnosti, sem izvedel tudi te izračune in rezultate prikazal na kartografskih prikazih, posebej za vsako razvojno stopnjo. Preglednica s povprečnimi cenami zemljišč po lokalnih skupnostih je v Prilogi 1. Lokalne skupnosti so na kartah označene s šiframi.

Preglednica 6: Lokalne skupnosti Republike Slovenije s pripadajočimi šiframi

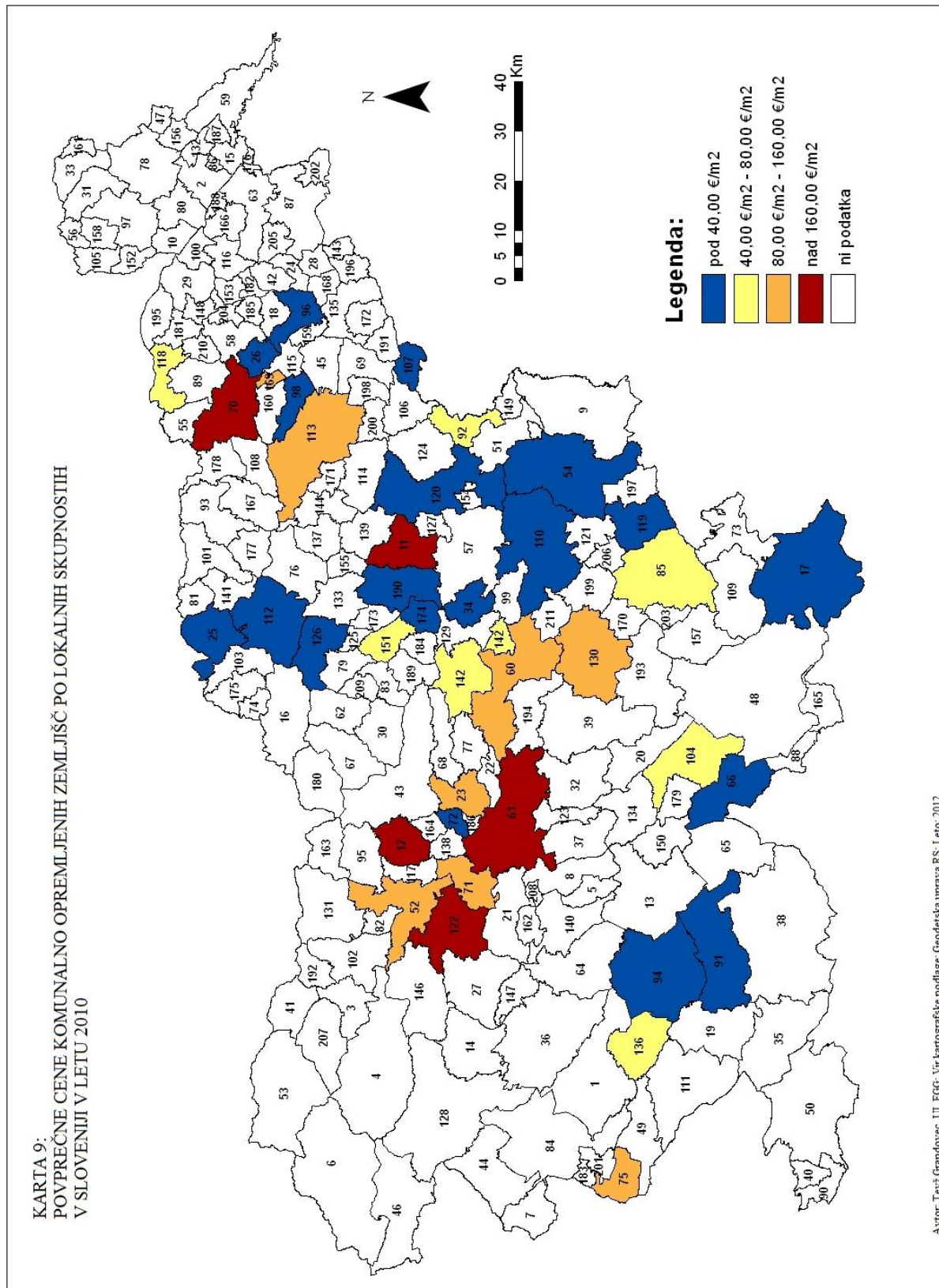
1	Ajdovščina
2	Beltinci
3	Bled
4	Bohinj
5	Borovnica
6	Bovec
7	Brda
8	Brezovica
9	Brežice
10	Tišina
11	Celje
12	Cerklje na Gorenjskem
13	Cerknica
14	Cerkno
15	Črenšovci
16	Črna na Koroškem
17	Črnomelj
18	Destričnik
19	Divača
20	Dobrepolje
21	Dobrova-Polhov Gradec
22	Dol pri Ljubljani
23	Domžale
24	Dornava
25	Dravograd
26	Duplek
27	Gorenja vas-Poljane
28	Gorišnica
29	Gornja Radgona
30	Gornji Grad
31	Gornji Petrovci
32	Grosuplje
33	Šalovci
34	Hrastnik
35	Hrpelje-Kozina
36	Idrija
37	Ig
38	Ilirska Bistrica
39	Ivančna Gorica
40	Izola
41	Jesenice
42	Juršinci
43	Kamnik
44	Kanal
45	Kidričevo
46	Kobarid
47	Kobilje
48	Kočevje
49	Komen
50	Koper
51	Kozje
52	Kranj
53	Kranjska Gora
54	Krško
55	Kungota
56	Kuzma
57	Laško
58	Lenart
59	Lendava
60	Litija
61	Ljubljana
62	Ljubno
63	Ljutomer
64	Logatec
65	Loška dolina
66	Loški Potok
67	Luče
68	Lukovica
69	Majšperk
70	Maribor
71	Medvode
72	Mengeš
73	Metlika
74	Mežica
75	Miren-Kostanjevica
76	Mislinja
77	Moravče
78	Moravske Toplice
79	Mozirje
80	Murska Sobota
81	Muta
82	Naklo
83	Nazarje
84	Nova Gorica
85	Novo mesto
86	Odranci
87	Ormož
88	Osilnica
89	Pesnica
90	Piran
91	Pivka
92	Podčetrtek
93	Podvelka
94	Postojna
95	Preddvor
96	Ptuj
97	Puconci
98	Rače-Fram
99	Radeče
100	Radenci
101	Radlje ob Dravi
102	Radovljica
103	Ravne na Koroškem
104	Ribnica
105	Rogašovci
106	Rogaška Slatina
107	Rogatec
108	Ruše
109	Semič
110	Sevnica
111	Sežana
112	Slovenj Gradec
113	Slovenska Bistrica
114	Slovenske Konjice
115	Starše
116	Sveti Jurij
117	Šenčur
118	Šentilj
119	Šentjernej
120	Šentjur
121	Škocjan
122	Škofja Loka
123	Škofljica
124	Šmarje pri Jelšah
125	Šmartno ob Paki
126	Šoštanj
127	Štore
128	Tolmin
129	Trbovlje
130	Trebnje
131	Trzin
132	Turnišče
133	Velenje
134	Velike Lašče
135	Videm
136	Vipava
137	Vitanje
138	Vodice
139	Vojnik
140	Vrhnika
141	Vuzenica
142	Zagorje ob Savi
143	Zavrč
144	Zreče
146	Železniki
147	Žiri
148	Benedikt
149	Bistrica ob Sotli
150	Bloke
151	Braslovče
152	Cankova
153	Cerkvenjak
154	Dobje
155	Dobrna
156	Dobrovnik
157	Dolenjske Toplice
158	Grad
159	Hajdina
160	Hoče-Slivnica
161	Hodoš
162	Horjul
163	Jezerško
164	Komenda
165	Kostel
166	Križevci
167	Lovrenc na Pohorju
168	Markovci
169	Miklavž na Drav. polju
170	Mirna Peč
171	Oplotnica
172	Podlehnik
173	Polzela
174	Prebold
175	Prevalje
176	Razkrižje
177	Ribnica na Pohorju
178	Selnica ob Dravi
179	Sodražica
180	Solčava
181	Sveta Ana
182	Sveti Andraž v Slov. gor.
183	Šempeter-Vrtojba
184	Tabor
185	Trnovska vas
186	Trzin
187	Velika Polana
188	Veržej
189	Vransko
190	Žalec
191	Žetale
192	Žirovnica
193	Žužemberk
194	Šmartno pri Litiji
195	Apače
196	Cirkulane
197	Kostanjevica na Krki
198	Makole
199	Mokronog-Trebelno
200	Poljčane
201	Renče-Vogrsko
202	Središče ob Dravi
203	Straža
204	Sveta Trojica v Slov. gor.
205	Sveti Tomaž
206	Šmarješke Toplice
207	Gorje
208	Log-Dragomer
209	Rečica ob Savinji
210	Sveti Jurij v Slov. gor.
211	Šentrupert



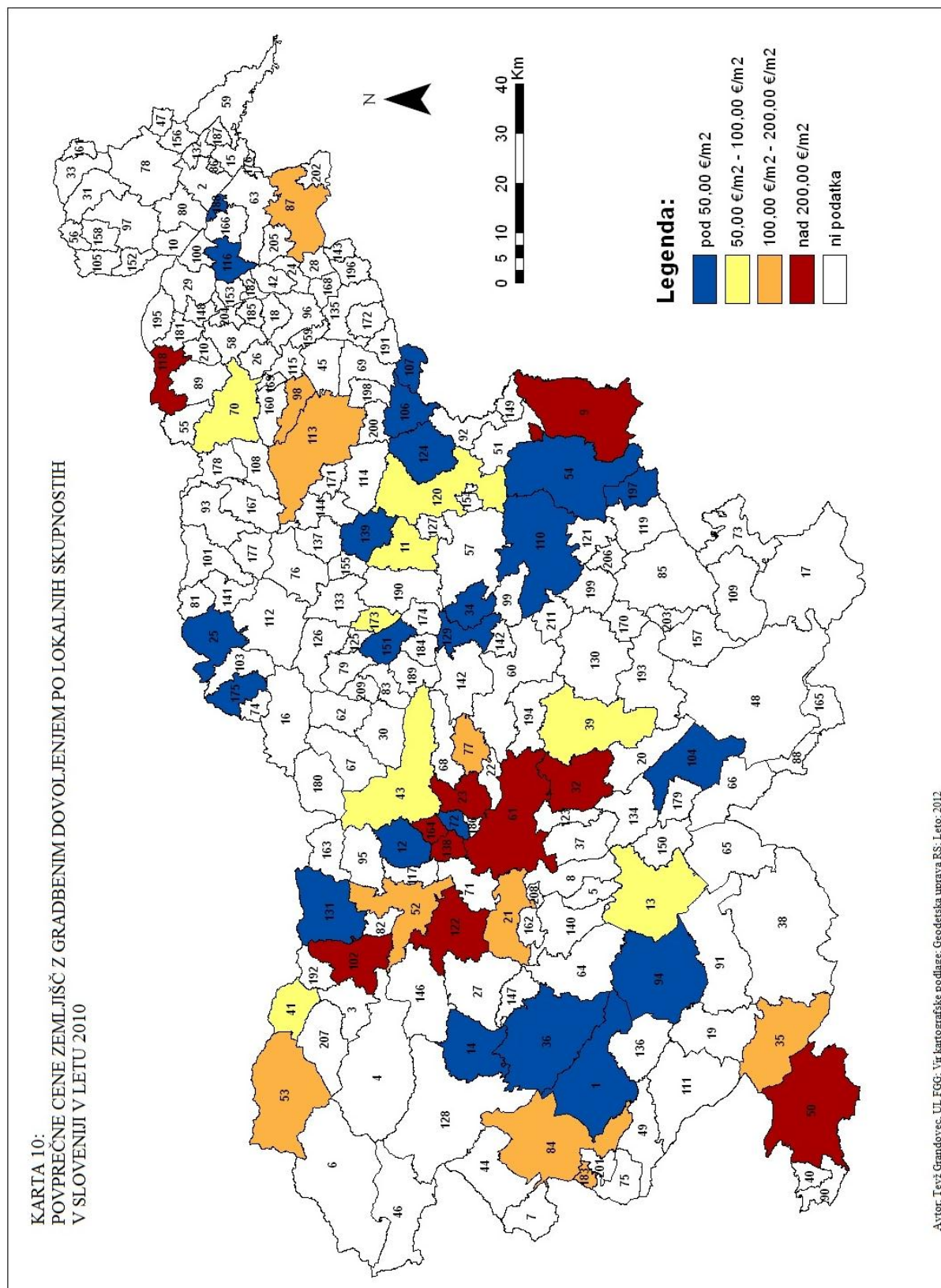
Karta 7: Povprečne cene kmetijskih zemljišč po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010



Karta 8: Povprečne cene zazidljivih zemljišč za gradnjo po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010



Karta 9: Povprečne cene komunalno opremljenih zemljišč po lokalnih skupnosti v Sloveniji v letu 2010



Karta 10: Povprečne cene zemljišč z gradbenim dovoljenjem po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010

3.4 Interpretacija rezultatov analize cen zemljišč

V fazi interpretacije rezultatov sem določil razlike v cenah zemljišč glede na razvojno stopnjo: kmetijska zemljišča, zazidljiva zemljišča za gradnjo, komunalno opremljena zemljišča in zemljišča z gradbenim dovoljenjem. V ta namen sem izračunal tudi indekse povprečnih cen zemljišč po regijah, kot bazo sem uporabil cene zazidljivih zemljišč za gradnjo.

Preglednica 7: Povprečne cene zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010

Regija	Kmetijska zemljišča	Zazidljiva zemljišča za gradnjo	Komunalno opremljena zemljišča	Zemljišča z gradbenim dovoljenjem
	M [€/m ²]	M [€/m ²]	M [€/m ²]	M [€/m ²]
Pomurska	1,60	9,84	...	12,53
Podravska	3,85	39,31	102,22	116,08
Koroška	3,91	20,76	25,37	10,50
Savinjska	6,31	44,73	53,91	42,78
Zasavska	5,13	21,14	15,49	12,13
Spodnjeposavska	1,78	22,03	19,19	138,95
Jugovzhodna	3,73	39,11	41,84	47,21
Osrednjeslovenska	22,21	124,44	151,97	245,04
Gorenjska	18,41	80,73	177,25	188,31
Notranjsko-kraška	2,04	52,38	21,60	40,45
Goriška	6,11	39,22	103,42	63,83
Obalno-kraška	16,44	90,73	...	260,14
Slovenija	7,05	60,63	86,49	158,71

Preglednica 8: Indeksi povprečnih cen zemljišč po regijah v Sloveniji v letu 2010

Regija	Kmetijska zemljišča	Zazidljiva zemljišča za gradnjo	Komunalno opremljena zemljišča	Zemljišča z gradbenim dovoljenjem
Pomurska	16	100	...	127
Podravska	10	100	260	295
Koroška	19	100	122	51
Savinjska	14	100	121	96
Zasavska	24	100	73	57
Spodnjeposavska	8	100	87	631
Jugovzhodna	10	100	107	121
Osrednjeslovenska	18	100	122	197
Gorenjska	23	100	220	233
Notranjsko-kraška	4	100	41	77
Goriška	16	100	264	163
Obalno-kraška	18	100	...	287
Slovenija	12	100	143	262

V Republiki Sloveniji so bila v letu 2010 v povprečju kmetijska zemljišča za 88 indeksnih točk cenejša od zazidljivih zemljišč za gradnjo. Komunalno opremljena zemljišča so bila za 43 indeksnih točk dražja glede na zazidljiva zemljišča za gradnjo, zemljišča z gradbenim dovoljenjem pa za 162 indeksnih točk dražja.

V Pomurski in Obalno-kraški regiji ni bilo nobene transakcije komunalno opremljenih zemljišč, zato je njun indeks povprečnih cen enak 0.

V Zasavski, Spodnjeposavski in Notranjsko-kraški regiji so indeksi povprečnih cen komunalno opremljenih zemljišč manjši od 100, kar lahko pripišemo premajhnemu številu transakcij komunalno opremljenih zemljišč v teh delih Slovenije ali pa nepravilnemu evidentiranju razvojne stopnje zemljišča.

V Koroški, Zasavski in Spodnjeposavski regiji so indeksi povprečnih cen zemljišč z gradbenim dovoljenjem manjši od indeksov komunalno opremljenih zemljišč, kar lahko pripišemo nepravilnemu evidentiranju razvojne stopnje zemljišča, saj je število transakcij enih in drugih zelo podobno.

V Notranjsko-kraški regiji je indeks povprečne cene zemljišča z gradbenim dovoljenjem sicer večji od indeksa povprečne cene komunalnega zemljišča ampak še vedno manjši od 100. Vzrok za to lahko najdemo v premajhnemu številu transakcij komunalno opremljenih zemljišč in zemljišč z gradbenim dovoljenjem ali pa nepravilnemu evidentiranju razvojne stopnje zemljišča.

V Spodnjeposavski regiji je indeks povprečne cene zemljišča z gradbenim dovoljenjem veliko večji od 100. Med devetimi transakcijami sta bili dve z izjemno visoko ceno, ki znatno dvigujeta povprečno ceno. Lahko gre za zemljišči na prestižni lokaciji, ki sta znatno dvignili povprečno ceno, ali pa je prišlo do napake pri evidentiranju pogodbene cene.

3.5 Dosedanje analize cen zemljišč in primerjava s sedanjimi

Urška Mikec je v svoji diplomski nalogi, Analiza cen stavbnih zemljišč v Sloveniji, leta 2003 razdelila zemljišča za potrebe analiz na sledeče razvojne stopnje:

- kmetijska zemljišča;
- komunalno neopremljena zemljišča;
- komunalno opremljena zemljišča.

Podatke je pridobila na Davčni upravi Republike Slovenije (DURS). Analizirala je le del prometa z nepremičninami v letih 2001 in 2002, saj je niso zanimala stanovanja, hiše, vikendi, garaže, poslovni prostori in ostalo.

Cene sem preračunal po nazadnje veljavnem tečaju, $1 \text{ €} = 239,64 \text{ SIT}$.

Komunalno neopremljena zemljišča sem primerjal z zazidljivimi zemljišči za gradnjo, ostali dve razvojni stopnji pa sta enaki kot v tej diplomski nalogi.

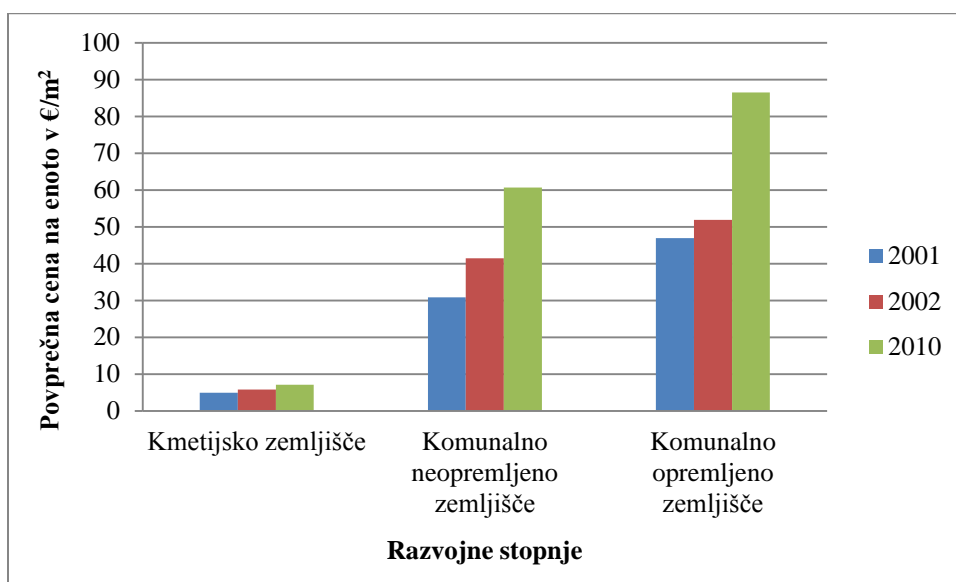
Primerjal sem le povprečne cene za Republiko Slovenijo.

Preglednica 9: Povprečne cene zemljišč v Sloveniji

Leto	Kmetijsko zemljišče	Komunalno neopremljeno zemljišče	Komunalno opremljeno zemljišče	Zemljišče z gradbenim dovoljenjem
	M [€/m ²]	M [€/m ²]	M [€/m ²]	M [€/m ²]
2001	4,91	30,84	46,93	...
2002	5,75	41,42	51,88	...
2010	7,05	60,63	86,49	158,71

Preglednica 10: Indeksi povprečnih cen zemljišč v Sloveniji

Leto	Kmetijsko zemljišče	Komunalno neopremljeno zemljišče	Komunalno opremljeno zemljišče	Zemljišče z gradbenim dovoljenjem
	2001	16	100	152	0
2002	14	100	125	0
2010	12	100	143	262



Slika 7: Povprečne cene kmetijskih, komunalno neopremljenih in komunalno opremljenih zemljišč v Sloveniji v letih 2001, 2002 in 2010

Iz primerjave povprečnih cen zemljišč je vidno, da je razmerje v indeksnih točkah med cenami kmetijskih zemljišč, komunalno neopremljenih zemljišč in komunalno opremljenih zemljišč zelo podobno skozi vsa primerjalna leta. To nam pove, da se hkrati dražijo zemljišča vseh razvojnih stopenj. Prodajalci in nepremičninske družbe upoštevajo razvojno stopnjo, kar znatno dvigne vrednost in ceno zemljišča. Zanimivo bo videti gibanje cen zemljišč čez nekaj let, ko bo Slovenija prišla iz krize, v katero je zašla pred nekaj leti.

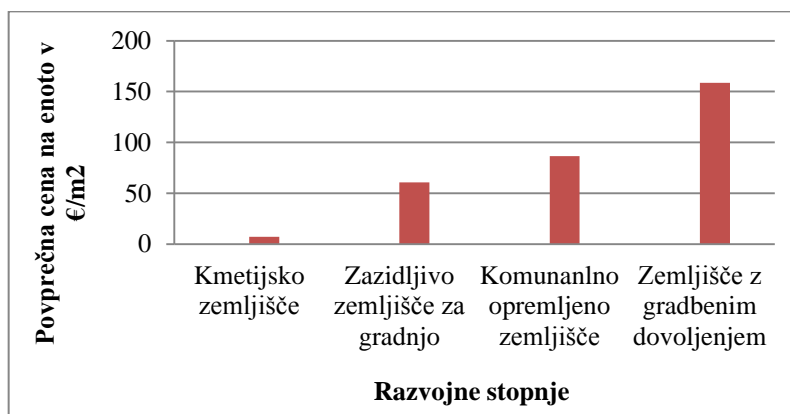
4 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi sem analiziral cene zemljišč na podlagi vseh realiziranih transakcij v Sloveniji v letu 2010. Zanimali sta me dve glavni vprašanji:

- Kolikšna je povprečna cena posameznih zemljišč v Sloveniji, posamezni regiji in posamezni lokalni skupnosti?
- Koliko se spremeni cena zemljišča pri prehodu iz ene razvojne stopnje na drugo?

Glavne ugotovitve oziroma zaključki diplomske naloge so:

1. GURS zbira in analizira podatke v okviru Evidence trga nepremičnin (ETN). Zemljišča deli na: kmetijska zemljišča, kmetijska zemljišča – trajni nasad, gozdna zemljišča, zazidljiva zemljišča, pozidana zemljišča, parkirišča in druga zemljišča. V teh podatkih zbira in omogoča prikaz realiziranih transakcij. Če sem hotel dobiti ceno za posamezne vrste zemljišč, sem moral upoštevati le transakcije, kjer je bila vključena le ena vrsta zemljišča. Podatki vsebujejo tudi prodajo nepremičnin po deležih, kar pa za namen naloge ni bilo ustrezno. Sami podatki, ki nam jih ponuja GURS niso primerni za takojšnjo analizo. Za kvalitetno analizo trga nepremičnin je zato potrebno natančno čiščenje oziroma predelava podatkov, ki se jih potem lahko uporabi. Veliko podatkov je tudi nepopolnih. Težko je določati povprečne cene po posameznih regijah, zaradi premajhnega števila podatkov, kar 33,6% podatkov ni vsebovalo podatka, v kateri lokalni skupnosti se parcela nahaja. Za nekatere lokalne skupnosti ni mogoče določiti smiselne povprečne cene, ker ali transakcije sploh ni bilo ali pa jih je bilo premalo.
2. Rezultati analize cen zemljišč na podlagi podatkov GURS v letu 2010
 - 2.1 Po podatkih GURS se je največ zemljišč v letu 2010 prodalo v Osrednjeslovenski regiji, sledita pa ji Podravska in Savinjska regija. V istem obdobju se je v Sloveniji prodalo največ zazidljivih zemljišč za gradnjo (56,2%).
 - 2.2 V Republiki Sloveniji je bila v letu 2010 povprečna cena prodanih kmetijskih zemljišč 7,05 €/m², zazidljivih zemljišč za gradnjo 60,63 €/m², komunalno opremljenih zemljišč 86,49 €/m² in zemljišč z gradbenim dovoljenjem 158,71 €/m².



Slika 8: Povprečne cene kmetijskih, zazidljivih zemljišč za gradnjo, komunalno opremljenih in zemljišč z gradbenim dovoljenjem v Sloveniji v letu 2010

2.3 Razmerje med cenami kmetijskih zemljišč, zazidljivih zemljišč za gradnjo, komunalno opremljenih zemljišč in zemljišč z gradbenim dovoljenjem v indeksnih točkah je bilo 12:100:143:262.

2.4 Rezultati po regijah so ponekod nepričakovani. Povprečne cene zemljišč na višjih razvojnih stopnjah so nižje kot na nižjih razvojnih stopnjah. Vzrok je lahko v premajhnem številu transakcij oziroma v različnih vzorcih na različnih razvojnih stopnjah.

3. Podražitev zemljišč od leta 2001 do 2010

Za bazo sem vzел cene zemljišč prodanih leta 2001.

Preglednica 11: Indeksi rasti povprečnih cen zemljišč v Sloveniji od leta 2001 do leta 2010

Leto	Kmetijsko zemljišče	Komunalno neopremljeno zemljišče	Komunalno opremljeno zemljišče
2001	100	100	100
2002	117	134	111
2010	144	197	184

V devetih letih so se kmetijska zemljišča podražila za 44, komunalno neopremljena zemljišča oziroma zazidljiva zemljišča za gradnjo za 97 in komunalno opremljena zemljišča za 84 indeksnih točk.

Razmere na trgu nepremičnin se spreminjajo, v zadnjem času GURS beleži padec sklenjenih poslov z nepremičninami. Kupci so postali bolj preudarni in iščejo najugodnejšo ponudbo. Mislim, da je to tudi posledica krize, v katero je Slovenija zašla pred nekaj leti. Rezultati analize bi lahko bili bolj zanesljivi, če bi razpolagal z več realiziranimi transakcijami in bolj popolnimi vhodnimi podatki.

V nekaterih lokalnih skupnostih je bilo zelo malo realiziranih transakcij. Problem je tudi v podatkih o lokaciji posamezne transakcije. Kar 33,6% transakcij ni vsebovalo podatka o šifri katastrske občine in lokalni skupnosti. Problematične so tudi razvojne stopnje, ki jih vodi GURS v svoji evidenci, npr.: kaj je komunalno opremljeno zemljišče. To si deležniki na trgu nepremičnin različno tolmačijo. Vsekakor pa bi sami rezultati lahko služili kot izhodišče za nadaljnje, podrobnejše analize cen nepremičnin.

VIRI

Evidenca trga nepremičnin. 2011.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 15.3.2011.)

Gradbeni portal PE-G-online. 2012.

<http://www.peg-online.net/zemljisce-parcela> (Pridobljeno 21.2.2012.)

Inštitut za slovenski jezik Frana Ramovša ZRC SAZU in avtorji. 2000. Slovar slovenskega knjižnega jezika, elektronska izdaja, verzija 1.0, Ljubljana, DZS.

Klemenčič, T. 1997. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, Svetovalni center: 511 str.

Lebar, A. 2006. Analiza cen zemljišč v gorenjski statistični regiji. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Lebar): 141 str.

Mikec, U. 2003. Analiza cen stavbnih zemljišč v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba U. Mikec): 149 str.

Statistični urad Republike Slovenije. 2012.

<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 21.2.2012.)

Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS št. 87/2002.

Šubic Kovač, M. 1996. Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč. Ljubljana, Ministrstvo za pravosodje: 94 str.

Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenja stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo - Inštitut za komunalno gospodarstvo: 179 str.

Šubic Kovač, M. 2000. Vrednotenje nepremičnin – študijsko gradivo pri predmetu »Urejanje stavbnih zemljišč in cenilstvo«. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo - Inštitut za komunalno gospodarstvo: 119 f.

Turinek, L. 2009. Razvojne stopnje zemljišč in njihove cene. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba L. Turinek): 97 str.

Uredba o standardni klasifikaciji teritorialnih enot. Uradni list RS št. 28/2000.

Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS št. 110/2002.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 59/1996.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, Uradni list RS št. 50/2006.

Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS št. 33/2007.

Zakon o splošnem upravnem postopku. Uradni list RS št. 80/1999.

Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS št. 110/2002.

Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS št. 58/2003.

PRILOGE

Priloga A: Povprečne cene zemljišč po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010

Priloga A. Povprečne cene zemljišč po lokalnih skupnostih v Sloveniji v letu 2010

ID	OBČINA	Kmetijska zemljišča		Zazidljiva zemljišča za gradnjo		Komunalno opremljena zemljišča		Zemljišča z gradbenim dovoljenjem	
		M [€/m2]	N	M [€/m2]	N	M [€/m2]	N	M [€/m2]	N
1	Ajdovščina	5,64	19	34,31	23		0	2,00	1
2	Beltinci	0,68	11	7,95	17		0		0
3	Bled	4,93	3	113,80	9		0		0
4	Bohinj	14,95	7	53,82	4		0		0
5	Borovnica	1,43	6	42,36	3		0		0
6	Bovec	2,74	2	46,83	20		0		0
7	Brdra	8,09	10	30,36	2		0		0
8	Brezovica	43,77	3	103,35	34		0		0
9	Brežice	1,61	56	34,11	14		0	397,56	3
10	Tišina	0,46	6	8,67	5		0		0
11	Celje	5,62	12	69,71	16	243,24	1	64,77	5
12	Cerkije na Gorenjskem	6,13	4	84,79	11	200,16	1	43,20	1
13	Cerknica	0,87	9	45,51	11		0	57,89	1
14	Cerkno	2,80	4	48,92	3		0	22,25	1
15	Črenšovci	0,76	20	4,65	4		0		0
16	Črna na Koroškem	4,95	4	9,08	1		0		0
17	Črnomelj	3,77	35	36,82	16	12,03	1		0
18	Destnik	1,44	7	0,85	2		0		0
19	Divjača	6,47	6	114,40	7		0		0
20	Dobrepolje	1,10	6	13,82	3		0		0
21	Dobrova-Polhov Gradec	59,05	4	47,42	8		0	200,00	1
22	Dol pri Ljubljani	7,01	1	221,42	11		0		0
23	Domžale	19,54	20	127,66	40	160,42	4	258,67	3
24	Dornava	0,68	5	12,21	1		0		0
25	Dravograd	2,47	4	10,17	3	16,32	1	17,20	1
26	Duplek	1,75	8	24,60	7	20,50	1		0
27	Gorenja vas-Poljane		0	34,65	9		0		0
28	Gorišnica	1,23	13	6,49	2		0		0
29	Gornja Radgona	16,31	4	15,08	3		0		0
30	Gornji Grad		0	22,40	3		0		0
31	Gornji Petrovci	0,43	8	0,55	3		0		0

32	Grosuplje	6,72	18	55,54	30		0	471,80	2
33	Šalovci	0,52	3		0		0		0
34	Hrastnik	1,45	4	2,58	6	6,61	7	10,67	4
35	Hrpelje-Kozina	0,95	2	68,81	8		0	200,00	1
36	Idrija	3,98	4	11,30	5		0	29,19	2
37	Ig	18,39	8	131,52	17		0		0
38	Ilirska Bistrica	2,03	14	15,48	19		0		0
39	Ivančna Gorica	3,53	20	17,37	32		0	73,20	3
40	Izola	26,44	5	97,11	8		0		0
41	Jesenice	6,30	4	30,08	10		0	100,00	1
42	Juršinci	0,76	6	14,79	2		0		0
43	Kamnik	9,74	10	207,90	31		0	68,51	4
44	Kanal	7,60	6	15,49	2		0		0
45	Kidričevo	5,11	10	24,34	5		0		0
46	Kobarid	2,00	1	9,48	19		0		0
47	Kobilje		0	2,56	1		0		0
48	Kočevje	4,79	3	84,61	11		0		0
49	Komen	3,47	9	42,50	8		0		0
50	Koper	17,50	45	80,57	41		0	320,28	1
51	Kozje	5,08	15		0		0		0
52	Kranj	28,89	8	125,92	36	140,00	1	165,63	8
53	Kranjska Gora	26,08	8	125,83	6		0	142,86	1
54	Krško	2,14	47	16,47	22	30,53	1	6,14	1
55	Kungota	6,12	8	59,03	3		0		0
56	Kuzma	3,21	4	5,68	3		0		0
57	Laško	4,21	7	27,65	10		0		0
58	Lenart	4,85	6	19,18	10		0		0
59	Lendava	1,27	27	11,26	11		0		0
60	Litija	5,02	3	29,16	9	90,50	1		0
61	Ljubljana	76,97	23	195,94	110	241,80	5	553,36	2
62	Ljubno	4,17	6	18,44	10		0		0
63	Ljutomer	1,28	22	8,04	11		0		0
64	Logatec		0	62,01	4		0		0
65	Loška dolina	0,65	6	15,56	6		0		0
66	Loški Potok	0,45	3	13,96	2	5,00	1		0
67	Luče		0	12,00	1		0		0

68	Lukovica	17,95	7	44,46	9		0		0	0
69	Majšperk	1,05	8	28,46	1		0		0	0
70	Maribor	4,36	23	69,72	35	307,56	2	86,16	7	7
71	Medvode	5,00	1	153,08	33	130,15	1		0	0
72	Mengeš	7,95	4	208,60	3	18,77	3	31,87	5	5
73	Metlika	1,27	19	12,80	19		0		0	0
74	Mežica	4,64	1	9,32	17		0		0	0
75	Miren-Kostanjevica	1,98	2	24,90	3	123,96	2		0	0
76	Mislinja	2,56	2	14,63	19		0		0	0
77	Moravče	10,00	2	72,76	9		0	108,79	1	1
78	Moravske Toplice	1,59	36	4,51	17		0		0	0
79	Mozijze	3,00	3	13,00	2		0		0	0
80	Murska Sobota	12,35	6	32,92	11		0		0	0
81	Muta	1,80	2	19,60	6		0		0	0
82	Naklo	8,50	4	35,11	15		0		0	0
83	Nazarje	3,93	3	5,00	1		0		0	0
84	Nova Gorica	6,29	20	36,85	18		0	175,36	1	1
85	Novo mesto	7,28	31	61,35	82	42,93	2		0	0
86	Odranci		0	7,06	1		0		0	0
87	Ormož	1,20	38	12,11	15		0	123,36	1	1
88	Oslinica	0,77	1	7,01	1		0		0	0
89	Pesnica	2,16	14	25,75	10		0		0	0
90	Piran	34,15	14	130,83	11		0		0	0
91	Pivka	1,92	16	25,88	19	0,70	1		0	0
92	Podčetrtek	8,79	10	88,43	6	41,38	1		0	0
93	Podvelka	2,12	3	20,79	4		0		0	0
94	Postojna	3,45	20	113,93	25	25,08	6	23,00	1	1
95	Preddvor	26,75	4	114,21	5		0		0	0
96	Ptuj	9,68	17	68,30	11	8,51	1		0	0
97	Puconci	1,35	22	9,02	8		0		0	0
98	Rače-Fram	4,49	6	20,26	14	34,17	1	103,45	1	1
99	Radeče	1,28	3	2,40	1		0		0	0
100	Radenci	0,71	6	5,88	2		0		0	0
101	Radlje ob Dravi	0,84	2	19,50	10		0		0	0
102	Radovljica	3,29	5	70,93	13		0	392,08	2	2
103	Ravne na Koroškem	0,95	6	33,42	5		0		0	0

104	Ribnica	1,84	5	25,62	11	60,00	1	47,21	2
105	Rogašovci	0,46	8		0		0		0
106	Rogaška Slatina	9,42	10	18,99	17		0	4,00	1
107	Rogatec	1,80	2	4,56	5	12,06	1	5,00	1
108	Ruše		0	53,94	6		0		0
109	Semič	1,72	18	18,50	13		0		0
110	Sevnica	1,50	31	16,27	8	7,84	1	7,31	4
111	Sežana	2,61	10	107,59	19		0		0
112	Slovenj Gradec	13,93	3	24,05	11	29,90	2		0
113	Slovenska Bistrica	12,04	9	32,06	21	83,94	3	131,25	1
114	Slovenske Konjice	2,15	9	31,75	50		0		0
115	Starše	4,00	6	10,84	5		0		0
116	Sveti Jurij	1,83	4	18,08	2		0	28,95	1
117	Šenčur	29,82	3	79,79	11		0		0
118	Šentlaj	1,22	6	87,49	12	52,03	2	215,91	2
119	Šentjernej	6,96	7	17,30	5	15,00	1		0
120	Šenjur	4,31	24	203,44	17	37,27	1	93,75	1
121	Škocjan	1,78	4	6,38	1		0		0
122	Škofja Loka	8,71	6	74,10	33	179,30	7	518,52	1
123	Škofljica	2,48	4	123,86	20		0		0
124	Šmarje pri Jelsah	22,16	18	10,96	4		0	1,09	1
125	Šmartno ob Paki	2,19	2	35,01	7		0		0
126	Šoštanj	2,51	4	17,60	8	0,40	1		0
127	Štore	7,27	4		0		0		0
128	Tolmin	2,54	2	33,93	29		0		0
129	Trbovlje		0	28,74	6		0	18,00	1
130	Trebnje	5,48	25	28,59	11	115,00	1		0
131	Trzin	2,72	1	111,74	13		0	49,58	2
132	Tumišče	0,57	23	5,54	5		0		0
133	Velenje	9,16	4	27,04	12		0		0
134	Velike Lašče	2,76	2	42,69	9		0		0
135	Videm	1,09	14	5,00	1		0		0
136	Vipava	4,75	9	20,04	5	62,34	1		0
137	Vitanje		0	96,40	5		0		0
138	Vodice	53,67	3	78,57	14		0	212,93	1
139	Vojnik	2,17	12	17,48	6		0	1,00	1

140	Vrhnika	18,88	7	58,23	14		0	0	0
141	Vuzenica	6,41	3	36,08	6		0	0	0
142	Zagojše ob Savi	7,58	6	32,08	6	77,66	1	0	0
143	Zavrč	2,53	2	1,95	2		0	0	0
144	Zreče	5,13	1	17,03	10		0	0	0
146	Železniki		0	9,98	8		0	0	0
147	Žiri	5,00	1	48,50	4		0	0	0
148	Benedikt	1,47	9	16,68	10		0	0	0
149	Bistrica ob Sotli	2,32	4		0		0	0	0
150	Bloke	0,54	5	14,77	1		0	0	0
151	Braslovče	2,90	6	32,78	12	70,00	1	2,31	1
152	Cankova	0,37	3	1,36	2		0	0	0
153	Cerkvenjak	10,04	3	113,46	6		0	0	0
154	Dobje	1,78	3		0		0	0	0
155	Dobrna	3,69	3	12,00	1		0	0	0
156	Dobrovnik	1,02	13	3,29	4		0	0	0
157	Dolenjske Toplice	1,51	4	13,88	10		0	0	0
158	Grad	0,63	2		0		0	0	0
159	Hajdina	8,50	2	16,36	3		0	0	0
160	Hoče-Slivnica	16,80	6	43,67	11		0	0	0
161	Hodoš		0	1,51	1		0	0	0
162	Horjul	4,01	2	56,07	3		0	0	0
163	Jezerško		0	70,00	1		0	0	0
164	Komenda	14,37	5	95,17	13		0	418,77	8
165	Kostel	1,52	7	12,00	1		0	0	0
166	Križevci	1,14	6	9,31	7		0	0	0
167	Lovrenc na Pohorju	5,15	4	19,82	7		0	0	0
168	Markovci	2,33	20	26,97	4		0	0	0
169	Miklavž na Dravskem polju	5,02	4	70,15	14	96,25	2	0	0
170	Mirna Peč	2,40	10	22,65	9		0	0	0
171	Oplomica	2,30	1	27,38	3		0	0	0
172	Podlehnik	3,74	3	23,70	2		0	0	0
173	Polzela	11,49	7	11,87	2		0	82,38	1
174	Prebold	4,39	3	36,42	5	35,11	2	0	0
175	Prevalje	3,72	3	37,26	12		0	3,80	1
176	Razkrižje	1,59	1	17,52	1		0	0	0

177	Ribnica na Pohorju						4,71	1				0			0
178	Selnica ob Dravi	13,65				7	49,97	7				0			0
179	Sodražica	1,78				2	16,27	2				0			0
180	Solčava					0	4,54	3				0			0
181	Sveta Ana	17,00				1	10,82	6				0			0
182	Sveti Andraž v Slov. goricah	2,17				1		0				0			0
183	Šempeter-Vrtojba	8,53				1	248,86	5				0	125,02		1
184	Tabor	15,00				2	28,55	5				0			0
185	Trnovska vas	4,20				9	20,52	2				0			0
186	Trzin					0	159,10	4				0			0
187	Velika Polana	0,45				4		0				0			0
188	Veržej					0		0				0	7,06		3
189	Vransko	4,00				1	46,84	5				0			0
190	Žalec	3,11				27	41,54	22		10,58		1			0
191	Žetale	0,51				2		0				0			0
192	Žitovnica	15,50				2	74,33	7				0			0
193	Žužemberk	1,87				17	10,01	7				0			0
194	Šmartno pri Litiji	1,01				2	19,53	5				0			0
195	Apače	1,03				7	11,42	1				0			0
196	Cirkulane	0,57				5	2,07	2				0			0
197	Kostanjevica na Krki	1,86				5	21,80	2				0	22,50		1
198	Makole	2,92				5	11,61	1				0			0
199	Mokronog-Trebelno	0,64				5		0				0			0
200	Poljčane	1,19				4	11,80	6				0			0
201	Renče-Vogrsko	11,87				6	28,00	1				0			0
202	Središče ob Dravi	0,89				3	14,88	1				0			0
203	Straža	1,32				2	1,73	2				0			0
204	Sveta Trojica v Slovenskih goricah	2,71				5	10,74	7				0			0
205	Sveti Tomaž	0,55				6		0				0			0
206	Šmarješke Toplice	10,81				3	27,66	18				0			0
207	Gorje	57,82				4	85,42	2				0			0
208	Log-Dravomer					0	128,75	4				0			0
209	Rečica ob Savinji	2,88				1	9,27	1				0			0
210	Sveti Jurij v Slovenskih goricah	5,66				5	27,21	3				0			0
211	Šentrupert	4,23				10	14,61	3				0			0