

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Vajs, S. 2012. Oblikovanje con za potrebe posamičnega vrednotenja stanovanj v Mestni občini Ljubljana. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 59 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
*Civil and Geodetic  
Engineering*



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Vajs, S. 2012. Oblikovanje con za potrebe posamičnega vrednotenja stanovanj v Mestni občini Ljubljana. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 59 pp.

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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ  
GEODEZIJE  
SMER PROSTORSKA  
INFORMATIKA

Kandidatka:

**SABINA VAJS**

**OBLIKOVANJE CON ZA POTREBE POSAMIČNEGA  
VREDNOTENJA STANOVANJ V MESTNI OBČINI  
LJUBLJANA**

Diplomska naloga št.: 911/PI

**REAL ESTATE VALUE ZONING FOR THE  
INDIVIDUAL RESIDENCE VALUATION PURPOSES IN  
THE MUNICIPALITY OF LJUBLJANA**

Graduation thesis No.: 911/PI

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Dušan Kogoj

**Član komisije:**

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 06. 12. 2012

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

<b>Stran z napako</b>	<b>Vrstica</b>	<b>Namesto</b>	<b>Naj bo</b>
-----------------------	----------------	----------------	---------------

**IZJAVE**

Podpisana Sabina Vajs izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Oblikovanje con za potrebe posamičnega vrednotenja stanovanj v Mestni občini Ljubljana«.

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

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

Ljubljana, 28. 11. 2012

Sabina Vajs

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

**UDK:** 332.7/.8(497.4Ljubljana)(043.2)  
**Avtor:** Sabina Vajs  
**Mentorica:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač  
**Naslov:** Oblikovanje con za potrebe posamičnega vrednotenja stanovanj v Mestni občini Ljubljana  
**Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – univerzitetni študij  
**Obseg in oprema:** 59 str., 28 pregl., 13 graf., 5 sl., 7 en., 2 pril.  
**Ključne besede:** vrednostne cone, Mestna občina Ljubljana, Evidenca trga nepremičnin, vrednotenje nepremičnin

### **Izvilleček**

V diplomski nalogi so predstavljene glavne značilnosti trga nepremičnin v Ljubljani, vrednotenja nepremičnin v Sloveniji in primerjava z nemško zakonodajo. Na osnovi podatkov, pridobljenih iz Evidenca trga nepremičnin o prodajah stanovanj v Mestni občini Ljubljana v letu 2011, so izdelane vrednostne cone po vzoru nemškega mesta Bonn. Izdelane vrednostne cone so primerne za posamično ocenjevanje tržne vrednosti stanovanjskih nepremičnin z metodo neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin. Dobljene vrednostne cone so nato primerjane z vrednostnimi conami množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije, ki temeljijo na prodajah nepremičnin opravljenih v letih od 2005 do 2007. Ugotovitve naloge so, da bi bilo smiselno na letni ravni iz strani Geodetske uprave Republike Slovenije izdelati predstavljene vrednostne cone in da so vrednostne cone množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije preobširno določene za namene posamičnega vrednotenja.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 332.7/.8(497.4Ljubljana)(043.2)  
**Author:** Sabina Vajs  
**Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.  
**Title:** Real estate value zoning for the individual residence valuation purposes in the Municipality of Ljubljana  
**Document Type:** Graduation Thesis – University studies  
**Scope and tools:** 59 p., 28 tab., 13 graph., 5 fig., 7 eq., 2 ann.  
**Keywords:** value zones, City Municipality of Ljubljana, real estate market record, real estate valuation

**Abstract**

Graduation Thesis describes general real estate characteristics in city Ljubljana, real estate valuation in Slovenia, and comparison with German real estate legislation. On the basis of obtained data from the real estate market record in the City Municipality of Ljubljana in year 2011, the value zones based on practice of German city Bonn were established. Presented value zones are suitable for the single real estate valuation of the market value of residential real estates based on direct sales comparison approach. Obtained value zones are further compared with value zones of mass valuation process made by the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia, which is based on sales of real estates in the period from 2005 until 2007. Built on the findings in the Graduation Thesis one can conclude that it is rational on the year basis to establish the value zones for the real estates in the city Ljubljana what would help for better real estate price valuation and in trading. Furthermore, it appears that are current value zones of mass valuation obtained by Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia set excessively broad.

## **ZAHVALA**

Za pomoč in podporo pri nastajanju diplomskega dela se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač. Zahvaljujem se tudi asistentu Matiji Polajnarju za pomoč pri pridobitvi podatkov.

Partnerju in prijateljem se zahvaljujem za pomoč v času študija in med nastajanjem diplomske naloge.

Predvsem pa gre zahvala moji družini za podporo, potrpljenje in spodbudo pri šolanju.

**KAZALO VSEBINE**

Stran za popravke, Errata .....	I
Izjave .....	II
Bibliografsko – dokumentacijska stran in izvleček .....	III
Bibliographic – documentalistic information and abstract .....	IV
Zahvala .....	V
<b>1 UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2 NAMEN, OBMOČJE OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV IN METODA DELA .....</b>	<b>2</b>
2.1 Namen diplomske naloge .....	2
2.2 Opredelitev obravnavanega območja .....	2
2.2.1 Delitev Mestne občine Ljubljana .....	3
2.2.2 Stanje na nepremičninskem trgu .....	5
2.3 Viri podatkov .....	6
2.4 Metoda dela .....	7
<b>3 OSNOVNI POJMI .....</b>	<b>8</b>
3.1 Kronološka in dejanska starost .....	8
3.2 Namembnost nepremičnine .....	8
3.3 Površina dela stavbe (Povzeto po SIST ISO 9836:2000) .....	9
3.4 Posamično in množično vrednotenje nepremičnin .....	9
3.5 Opisne statistike .....	10
3.6 Metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin (Povzeto po Šubic Kovač, 2010) ....	11
<b>4 CONIRANJE ZA POTREBE V NEMČIJI .....</b>	<b>13</b>
4.1 Veljavna zakonodaja .....	13
4.2 Izvedenski odbor .....	14
4.3 Primer letnega izvedenskega poročila mesta Bonn za leto 2011 .....	14
<b>5 PRIDOBIVANJE IN OBDELAVA PODATKOV .....</b>	<b>17</b>
5.1 Določitev vzorca .....	17
5.1.1 Izračun cene stanovanja na enoto .....	17
5.2 Dva primera prodaj stanovanj iz vzorca .....	18
<b>6 ANALIZA PODATKOV .....</b>	<b>20</b>
6.1 Analiza vpliva na prodajne cene nepremičnin in izbor faktorjev .....	20
6.1.1 Vpliv starosti .....	20
6.1.2 Vpliv velikosti .....	21
6.1.3 Vpliv lokacije .....	22
6.2 Razvrščanje v skupine .....	25
6.2.1 Branje minimalnih in maksimalnih odstopanj .....	25
6.2.2 Dodatna delitev v skupine .....	29
<b>7 VREDNOSTNE CONE STANOVANJ NA OBMOČJU MESTNE OBČINE LJUBLJANA .....</b>	<b>32</b>



7.1	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj .....	32
7.2	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj .....	39
7.2.1	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - do leta 1964.....	39
7.2.2	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1965 do 1984.....	41
7.2.3	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1985.....	43
7.3	Vrednostne cone množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a v letih od 2005 do 2007 .....	45
<b>8</b>	<b>PRIMERJAVA VREDNOSTNIH CON.....</b>	<b>48</b>
8.1	Primerjava vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj z vrednostnimi conami posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj – od leta 1965 do 1984.....	48
8.2	Primerjava vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj – od leta 1965 do 1984 z vrednostnimi conami množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a .....	50
<b>9</b>	<b>PRIMER UPORABE.....</b>	<b>53</b>
9.1	Izbor primerljivih nepremičnin .....	53
9.2	Prilagoditve.....	53
9.3	Ocenitev prilagojene tržne vrednosti.....	54
9.4	Ocenitev tržne vrednosti ocenjavne nepremičnine.....	54
<b>10</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....</b>	<b>55</b>
	<b>VIRI .....</b>	<b>57</b>

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1:	Statistični podatki o Ljubljani .....	2
Preglednica 2:	Spreminjanje števila in površine stanovanj v MOL glede na število prebivalstva.....	5
Preglednica 3:	Povprečne cene in gibanje cen rabljenih stanovanj v MOL, 2007 – 2011 (Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011, 2012: 20 str.) .....	6
Preglednica 4:	Primer dveh stanovanj in izračuna cene stanovanja na enoto: .....	19
Preglednica 5:	Statistični kazalci vzorca prodanih stanovanj .....	20
Preglednica 6:	Delitev stanovanj na razrede glede na starost.....	20
Preglednica 7:	Delitev stanovanj na razrede glede na velikost.....	21
Preglednica 8:	Delitev stanovanj na razrede glede na lokacijo.....	23
Preglednica 9:	Prikaz razdelitve stanovanj po KO ne glede na starost ali velikost stanovanj po odstranitvi minimalnih in maksimalnih odstopanj v ceni stanovanja na enoto.....	26
Preglednica 10:	Združitev KO Krakovsko predmestje in Gradišče I .....	29
Preglednica 11:	Združitev KO Gameljne, Šmartno pod Šmarno goro, Tacen, Stanežiče in Vižmarje.....	29
Preglednica 12:	Razdelitev KO Tabor.....	30
Preglednica 13:	Razdelitev KO Zgornja Šiška .....	30
Preglednica 14:	Razdelitev KO Bežigrad .....	30
Preglednica 15:	Razdelitev in združitev KO Vič in Dobrova .....	31
Preglednica 16:	Razdelitev in združitev KO Moste, Udmat, Štepanja vas, Zadobrova in Slape.....	31
Preglednica 17:	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj .....	34
Preglednica 18:	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - do leta 1964.....	40
Preglednica 19:	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1965 do 1984 .....	42
Preglednica 20:	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1985.....	44
Preglednica 21:	Prikaz vrednostnih ravni in pripadajočih referenčnih nepremičnin množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a za stanovanja (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011). .....	47
Preglednica 22:	Primerjava vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj z vrednostnimi conami primerljivih nepremičnin .....	49
Preglednica 23:	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj primerjane z vrednostno ravno 14 .....	51
Preglednica 24:	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj primerjane z vrednostno ravno 15 .....	51
Preglednica 25:	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj primerjane z vrednostno ravno 16 .....	52
Preglednica 26:	Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj primerjane z vrednostno ravno 17 .....	52
Preglednica 27:	Primerjalna preglednica .....	54

Preglednica 28: Preglednica prilagoditev .....	54
--	----

**KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1:	Prikaz spreminjanja števila stanovanj glede na število prebivalcev v MOL .....	6
Grafikon 2:	Prikaz gibanja povprečnih cen v €/m <sup>2</sup> glede na starost stanovanj.....	21
Grafikon 3:	Prikaz gibanja povprečnih cen v €/m <sup>2</sup> glede na velikost stanovanj .....	22
Grafikon 4:	Prikaz gibanja povprečnih cen v €/m <sup>2</sup> glede na lokacijo stanovanj.....	24
Grafikon 5:	Prikaz števila podatkov po KO ne glede na starost ali velikost stanovanj po odstranitvi minimalnih in maksimalnih odstopanj v ceni stanovanja na enoto .....	27
Grafikon 6:	Prikaz povprečne cene stanovanj po KO ne glede na starost ali velikost stanovanj po odstranitvi minimalnih in maksimalnih odstopanj v ceni stanovanja na enoto .....	28
Grafikon 7:	Prikaz števila podatkov vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj .....	35
Grafikon 8:	Prikaz povprečne velikosti stanovanj po vrednostnih conah posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj .....	36
Grafikon 9:	Prikaz povprečne starosti stanovanj po vrednostnih conah posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj .....	37
Grafikon 10:	Prikaz povprečne cene po vrednostnih conah posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj .....	38
Grafikon 11:	Prikaz povprečnih cen vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - do leta 1964 .....	41
Grafikon 12:	Prikaz povprečnih cen vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1965 do 1984 .....	43
Grafikon 13:	Prikaz povprečnih cen vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1985 .....	45

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Legra MOL v Republiki Sloveniji ( <a href="http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_občina_Ljubljana">http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_občina_Ljubljana</a> , Pridobljeno 10. 10. 2012.).....	3
Slika 2:	Prikaz četrtnih skupnosti v MOL ( <a href="http://urbanizem.ljubljana.si/">http://urbanizem.ljubljana.si/</a> , Pridobljeno 10. 10. 2012.) .....	3
Slika 3:	Prikaz KO znotraj MOL.....	4
Slika 4:	Karta povprečnih cen nepremičnin za stanovanja starosti od 10 do 25 let (Grundstücksmarktbericht 2011 Bundesstadt Bonn, 2012: 29 str.).....	16
Slika 5:	Prikaz vrednostnih con množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a na območju MOL ( <a href="http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html">http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html</a> , Pridobljeno 13. 10. 2012.).....	46

**OKRAJŠAVE IN SIMBOLI**

DOD	Dodatek k hišni številki
ETN	Evidenca trga nepremičnin
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
H. ŠT	Hišna številka
KO	Katastrska občina
KV	Koeficient variacije
LETO IZGR.	Leto izgradnje
MAX	Maksimalna vrednost v razredu
MIN	Minimalna vrednost v razredu
MOL	Mestna občina Ljubljana
MSOV	Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
Povp.	Povprečna vrednost
REN	Register nepremičnin
ST DEV	Standardni odklon ali standardna deviacija
Št. pod.	Število podatkov
ZRN	Zvezna republika Nemčija

## 1 UVOD

V praksi se pogosto srečujemo s potrebo po poznavanju tržne vrednosti nepremičnin, predvsem zaradi nakupa ali prodaje nepremičnine, za poslovne, zasebne, sodne ali davčne potrebe. Za oceno tržne vrednosti nepremičnine obstaja več metod vrednotenja pri katerih potrebujemo različne podatke o delovanju nepremičninskega trga in o fizičnih lastnostih nepremičnine.

Praksa na področju posamičnega vrednotenja nepremičnin dokazuje napačnost pred leti uveljavljene miselnosti, da lahko izključno (mednarodni) standardi vrednotenja nepremičnin pripomorejo k objektivnemu, nepristranskemu in neodvisnemu vrednotenju nepremičnin v Republiki Sloveniji, za ocenjevanje tržne vrednosti pa zadošča le zbirka podatkov o prodajah nepremičnin. Upoštevajoč konkretne razmere, bi bilo treba na podlagi splošno veljavnih načel tržnega vrednotenja nepremičnin oblikovati sistem posamičnega tržnega vrednotenja nepremičnin, ki bi bil podprt z ustreznimi pravnimi predpisi in informacijskimi podlagami (Šubic Kovač, Rakar, 2008).

Cenilec za oceno vrednosti ne potrebuje surovih podatkov, temveč na primer v konkretni cenitvi informacijo o vrednosti povprečne prilagoditve za posamezen faktor. Lahko jo oceni sam, vendar je verjetnost, da bo ocenil napačno, razmeroma velika. Napaka v končnem rezultatu pa še toliko večja. Cenilec nima na voljo ustreznih podatkov, nima popolnega vpogleda v podatke, prav tako ne izvaja stalno ustreznih analiz. Zato potrebuje ustrezne informacije. Ker so te informacije šele podlaga za ocenjevanje posameznih elementov cenitve oziroma vrednosti nepremičnine, jih Šubic Kovač in Rakar (2008) imenujeta informacijske podlage (Šubic Kovač, Rakar, 2008).

Velike razlike, včasih tudi za 100 odstotkov in več, v ocenjenih tržnih vrednostih za isto nepremičnino v Republiki Sloveniji so pogojene tudi z neustreznimi informacijskimi podlagami. Šubic Kovač in Rakar (2008) ugotavljata, da bi vzpostavitev ustreznih informacijskih podlag za posamično ocenjevanje tržne vrednosti lahko značilno vplivala na objektivnost, nepristranskost in neodvisnost cenilca pri poročanju (Šubic Kovač, Rakar, 2008).

Za oblikovanje ustreznega sistema bi bilo treba podrobno analizirati stanje na področju posamičnega vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji, na podlagi tega načrtovati ustrezna izhodišča za oblikovanje informacijskih podlag ter izbrati najustreznejši model vrednotenja in oceniti njegovo vrednost. Tak način ocenjevanja informacijskih podlag je transparenten in omogoča cenilcu izvedbo prilagoditev vrednosti v konkretnem primeru. Z javno objavo informacijskih podlag bi pripomogli k boljši preverljivosti posamezne cenitve (Šubic Kovač, Rakar, 2008).

Sistem vzpostavljenih informacijskih podlag za posamično vrednotenje nepremičnin je treba tudi razvijati, upoštevajoč konkretne razmere na trgu nepremičnin. K njegovemu uspešnemu razvoju bi pripomogla tudi evidenca o ocenjenih vrednostih in prodajnih cenah za isto nepremičnino, na podlagi katere bi lahko analizirali metodološke pomanjkljivosti ocenjevanja posameznih informacijskih podlag (Šubic Kovač, Rakar, 2008).

## 2 NAMEN, OBMOČJE OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV IN METODA DELA

### 2.1 Namen diplomske naloge

V Sloveniji je Urad za množično vrednotenje nepremičnin v okviru Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) zadolžen za vzpostavitev in vzdrževanje sistema množičnega vrednotenja nepremičnin za potrebe obdavčenja, za izvajanje nalog, povezane s pripisom vrednosti nepremičnin in vzpostaviti evidenco podatkov o dogajanjih na nepremičninskem trgu, predvsem o tržnih cenah in najemninami nepremičnin. Znotraj tega četrletno, polletno in letno pripravlja poročila o slovenskem trgu nepremičnin. V poročilih so povprečne cene podane opisno in grafično za cenovna območja, kot so mesta in večja območja.

V Nemčiji skupine strokovnjakov, imenovane izvedenski odbori pripravljajo informacije o trgu nepremičnin za določeno območje, npr. občine, lokalna območja, okrožja ali mesta neodvisna od okrožij. Med drugim so zadolženi za pripravo letnih poročil o nepremičninskem trgu, ki vsebujejo prikaz povprečnih cen stanovanj na karti izdelani s coniranjem.

Takšna poročila so v pomoč vsem udeležencem na trgu nepremičnin, kot so lastniki, najemniki, država, ustanove, ki dajejo hipotekarne kredite in drugi, na primer nepremičninski posredniki, investitorji. Poročila so uporabna udeležencem na trgu nepremičnin za cenitve nepremičnin v primeru prodaje, nakupa, menjave, najema, upravljanja, zavarovanja, gradnje, trženja, razlašanja, obdavčitve nepremičnin in podobno.

Namen diplomske naloge je izdelati coniranje za posamično vrednotenje stanovanj v Mestni občini Ljubljana po nemškem vzoru. Kot primer smo analizirali poročilo o trgu nepremičnin v mestu Bonn.

### 2.2 Opredelitev obravnavanega območja

Obravnavano območje diplomske naloge je Mestna občina Ljubljana.

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) meri 275,0 km<sup>2</sup> in ima 280.607 prebivalcev. Povprečna mesečna bruto plača občana Ljubljane je 1.766,09 € in neto 1.106,95 €. MOL je ena izmed enajstih mestnih občin v Sloveniji in ena izmed 211 občin v Sloveniji. Leži v osrednji Sloveniji in meji na 14 občin, to so Dobrova-Polhov Gradec, Medvode, Vodice, Mengeš, Trzin, Domžale, Dol pri Ljubljani, Litija, Šmartno pri Litiji, Ivančna Gorica, Grosuplje, Škofljica, Ig in Brezovica.

Preglednica 1: Statistični podatki o Ljubljani

Število prebivalcev (1.1.2012)	280.607
Gostota prebivalstva (1.1.2012)	1.020,4 prebivalcev/m <sup>2</sup>
Število študentov v študijskem letu 2011/12	43.260
Število gospodinjstev	119.281
Število družin	72.923
Število zaposlenega prebivalstva (1.1.2011)	114.614
Število nezaposlenega prebivalstva (1.1.2011)	13.489

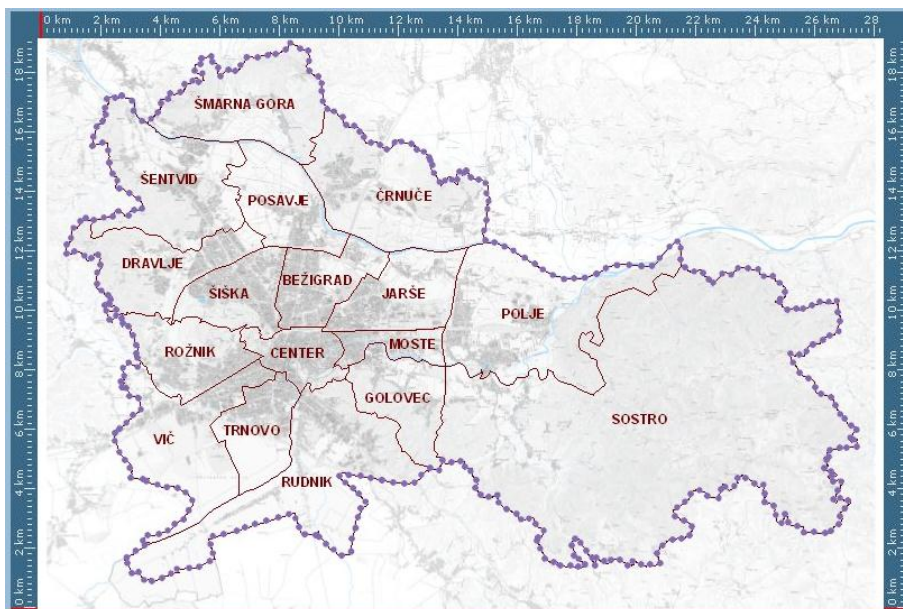




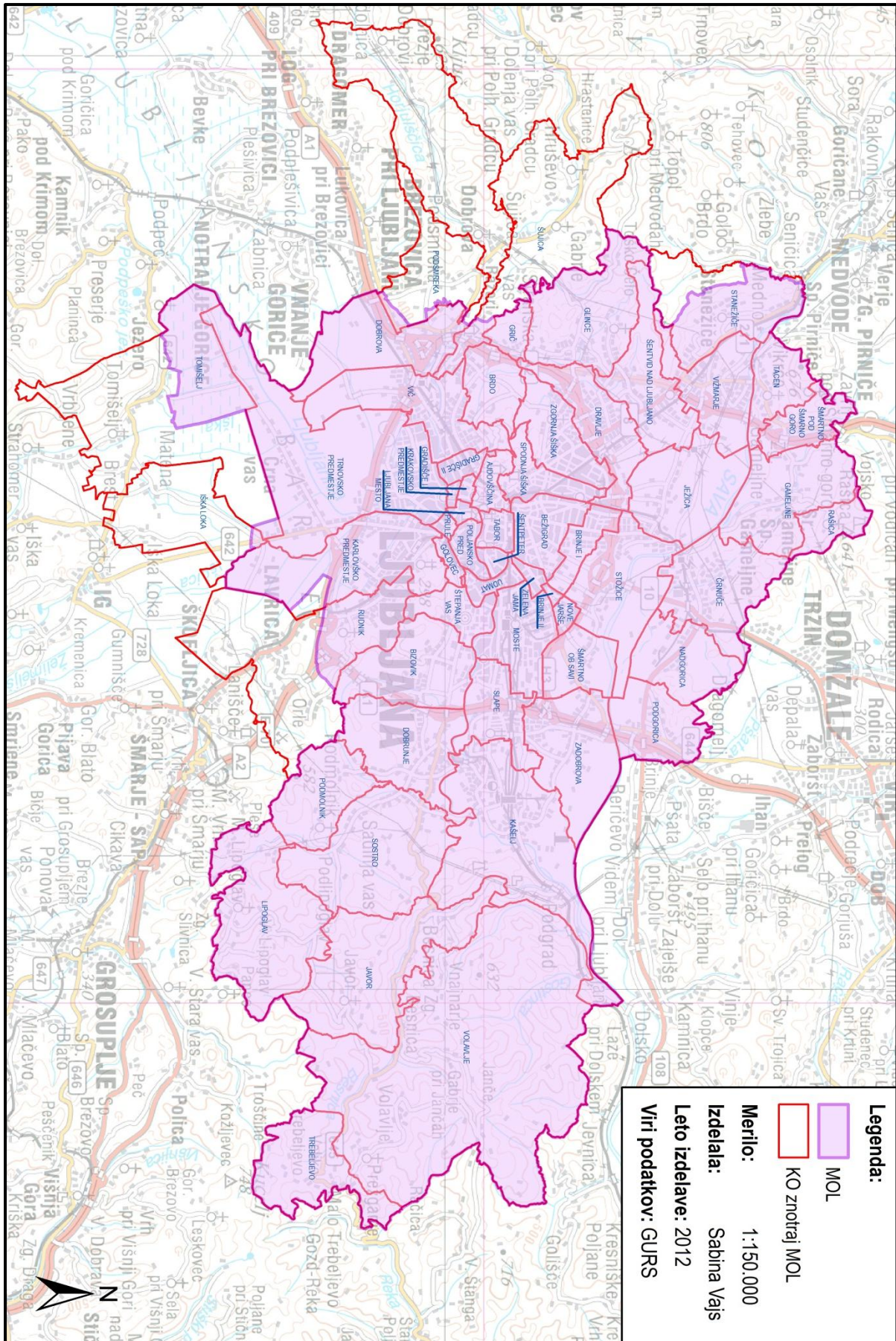
Slika 1: Lega MOL v Republiki Sloveniji  
([http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna\\_občina\\_Ljubljana](http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_občina_Ljubljana), Pridobljeno 10. 10. 2012.)

### 2.2.1 Delitev Mestne občine Ljubljana

MOL je razdeljena na 17 četrtnih skupnosti, to so: Bežigrad, Center, Črnuče, Dravlje, Golovec, Jarše, Moste, Polje, Posavje, Rožnik, Rudnik, Sostro, Šentvid, Šiška, Šmarna gora, Trnovo in Vič. MOL je razdeljena na 38 naselij, od katerih je največje naselje Ljubljana in 37 manjših. Znotraj MOL je 57 katastrskih občin (v nadaljevanju: KO), ki segajo tudi čez meje mestne občine, prikazane so na Sliki 3.



Slika 2: Prikaz četrtnih skupnosti v MOL (<http://urbanizem.ljubljana.si/>, Pridobljeno 10. 10. 2012.)



Slika 3: Prikaz KO znotraj MOL

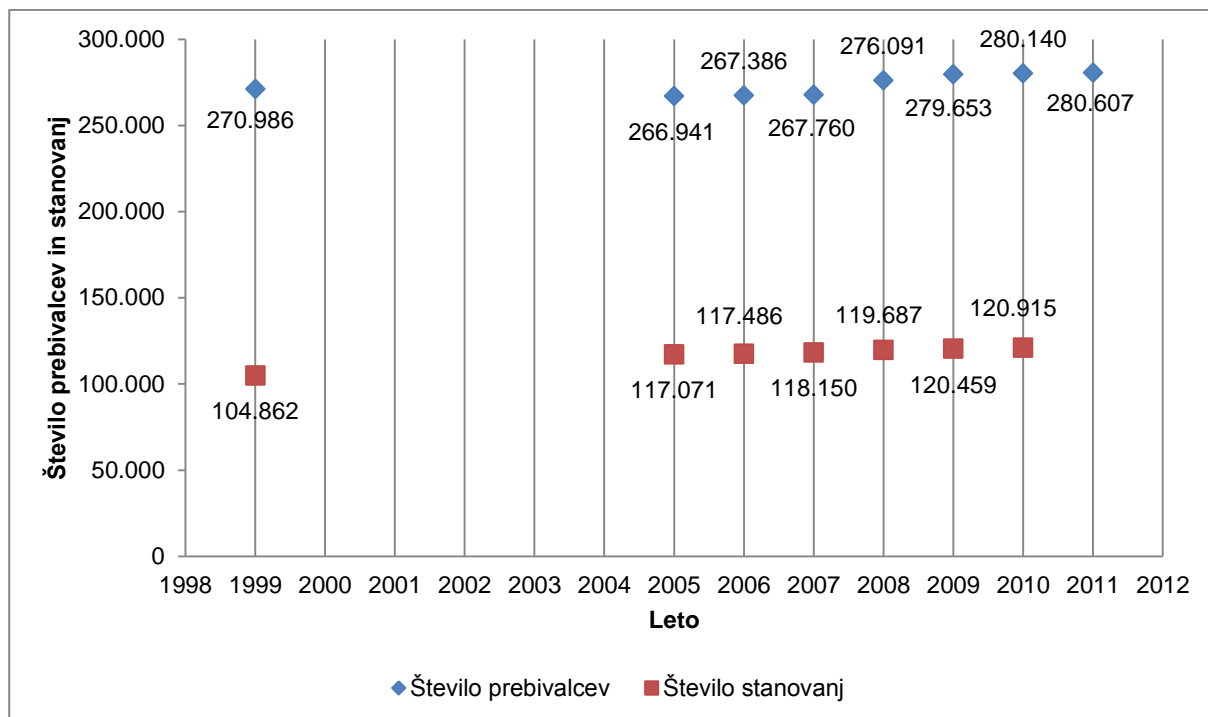
## 2.2.2 Stanje na nepremičninskem trgu

Cene nepremičnin v Ljubljani so glede na kupno moč previsoke, kar je ugotovila tudi evropska komisija v poročilu, ki opozarja na makroekonomska neravnovesja v članicah EU (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011, 2012). V Ljubljani so cene stanovanjskih nepremičnin skokovito narasle pred svetovno finančno gospodarsko krizo in dosegle vrhunec v letu 2008. Od takrat naprej je začel močno upadati promet z nepremičninami in čas prodaje se je podaljševal. V letu 2011 so cene nepremičnin še vedno rahlo padale, vendar prepočasi glede na njihovo precenjenost in obseg realnega povpraševanja. Vzrok je bil v velikih investitorjih, predvsem gradbenih podjetjih, ki so hotela stanovanja prodajati po cenah vzpostavljenih v času konjunktura. Zaradi slabe prodaje so predvsem gradbeni velikani, ki so nastopali kot investitorji propadli. Zraven so se v slabem položaju znašle tudi banke, ki so imele kredite zavarovane s hipotekami na še nedokončana stanovanja. Do poka nepremičninskega balona ali do večjih razprodaj stanovanj ni prišlo zaradi tega, ker banke strmijo k čim boljši prodaji nepremičnin zaradi poplačila terjatev iz kupnin stanovanj.

Preglednica 2: Spreminjanje števila in površine stanovanj v MOL glede na število prebivalstva

Leto	Število prebivalcev	Število stanovanj	Površina stanovanj
1999	270.986 (31.12.1999)	104.862 (31.12.1999)	6.739.600 m <sup>2</sup> (31.12.1999)
2005	266.941 (31.12.2005)	117.071 (31.12.2005)	8.074.500 m <sup>2</sup> (31.12.2005)
2006	267.386 (31.12.2006)	117.486 (31.12.2006)	8.121.000 m <sup>2</sup> (31.12.2006)
2007	267.760 (31.12.2007)	118.150 (31.12.2007)	8.185.100 m <sup>2</sup> (31.12.2007)
2008	276.091 (31.12.2008)	119.687 (31.12.2008)	8.297.600 m <sup>2</sup> (31.12.2008)
2009	279.653 (1.1.2010)	120.459 (31.12.2009)	8.374.900 m <sup>2</sup> (31.12.2009)
2010	280.140 (1.1.2011)	120.915 (31.12.2010)	8.420.800 m <sup>2</sup> (31.12.2010)
2011	280.607 (1.1.2012)	Ni podatka	Ni podatka

V Preglednici 2 in Grafikonu 1 je prikazano spreminjanje števila stanovanj, površine stanovanj in število prebivalstva v MOL. Od leta 2005 je število prebivalstva rahlo naraščalo z izjemo leta 2008, v istem času so stanovanja glede na število in površino enakomerno rastle. V letu 1999 je bilo manj stanovanj na prebivalca, kot v preteklih šestih letih. Iz tega lahko sklepamo višek stanovanj na prebivalca, kar vpliva na ceno nepremičnin.



Grafikon 1: Prikaz spreminjanja števila stanovanj glede na število prebivalcev v MOL

Preglednica 3: Povprečne cene in gibanje cen rabljenih stanovanj v MOL, 2007 – 2011 (Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011, 2012: 20 str.)

	2007	2008	2009	2010	2011
Velikost vzorca	1.535	1.248	1.000	1.591	1.479
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.660	2.740	2.440	2.460	2.500

Povprečne cene stanovanj v MOL v preteklih 5 letih se gibljejo od 2.440 do 2.740 €/m<sup>2</sup>. Najvišja povprečna cena je bila zabeležena leta 2008, tik pred svetovno gospodarsko krizo. V letu 2009 je bil vzorec prodanih stanovanj najnižji, kar nakazuje vpliv recesije na prodajo stanovanj, ampak velikost vzorca in povprečna cena se naslednji dve leti spet zviša.

### 2.3 Viri podatkov

Podatki, na katerih temelji diplomska naloga, so pridobljeni iz Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). ETN je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje GURS. Podatki so pridobljeni v imenu registriranega uporabnika.

Podatki se nanašajo na prodajo oz. nakup stanovanjskih nepremičnin v letu 2011 v MOL. Podatki so sestavljeni iz

- pogodbene cene,
- datuma sklenitve,
- enotnih identifikatorjev, kot so:
  - šifra katastrske občine,
  - številka stavbe,
  - številka dela stavbe,

- naslov,
- hišna številka,
- dodatek k hišni številki,
- namembnost nepremičnine,
- uporabna površina,
- neto površina in
- delež prodane nepremičnine.

Podatke o kronološki in dejanski starosti stanovanj smo s pomočjo enotnih identifikatorjev nepremičnin (šifra katastrske občine, številka stavbe in številka dela stavbe) pridobili iz Registra nepremičnin (v nadaljevanju: REN). Podatki, ki se vodijo v REN, so prevzeti iz obstoječih javnih evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb, centralnega registra prebivalstva ...) in dopolnjeni s podatki popisa nepremičnin. Podatke v REN-u upravlja GURS.

Za namen ponazoritve coniranja vrednosti nepremičnin sem uporabila grafične podatke o mejah občin in katastrskih občin ter kot podlago pregledno karto v merilu 1:250.000 (PK250).

Vse cene so evrih (€), enotni valuti Evropske unije.

## **2.4 Metoda dela**

Pridobljene podatke je bilo najprej potrebno pregledat, prečistit, odstranit podvajanja, itd. Podrobnosti o tem so v poglavju 5, Pridobivanje in obdelava podatkov. V tem poglavju je opisano določanje vzorca in statističnih parametrov, potrebnih za nadaljnjo analizo.

Sledila je analiza podatkov, začenši z analizo vpliva na prodajne cene nepremičnin. Naredila sem izbor faktorjev, ki so bili podani in ki bi lahko vplivali na prodajne cene nepremičnin ter analizirala njihov vpliv, kar sem opisala v poglavju 6, Analiza podatkov.

Nadaljnji postopek je bilo coniranje oz. delitev v skupine glede na izbrane faktorje. Namen je bil izdelati vrednostne cone za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, poleg tega pa sem opisala že izdelane vrednostne cone množičnega vrednotenja nepremičnin s strani GURS-a. Coniranje sem začela s katastrskimi občinami in potem glede na statistične parametre te cone še razdelila ali jih združila. Vrednostne cone so izdelane ne glede na starost ali velikost ter glede na starost stanovanj. Oblikovanje vrednostnih con v konkretnem primeru sem podrobno pojasnila v poglavju 7, Vrednostne cone stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana in jih grafično prikazala ter izdelane karte pripela v končno poglavje Priloge.

Sledila je primerjava vrednostnih con izdelanih v tej diplomski nalogi med seboj, z namenom določitve boljših vrednostnih con oz. primernejših za uporabo. Nato sem boljše vrednostne cone primerjala z vrednostnimi conami množičnega vrednotenja izdelanih s strani GURS-a in vse skupaj opisala v poglavju 8, Primerjava vrednostnih con.

V končnem poglavju 9, Primer uporabe, sem izdelala izračun ocenjene tržne vrednosti stanovanja s pomočjo metode neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin, z namenom prikaza uporabnosti vrednostnih con, izdelanih v tej diplomski nalogi.

### 3 OSNOVNI POJMI

#### 3.1 Kronološka in dejanska starost

Kronološka starost nepremičnine (Chronological age) predstavlja število let, ki so pretekla od prvotne graditve nepremičnine oziroma začetka njegove uporabe.

Dejanska (veljavna) starost nepremičnine (Effective age) je definirana kot starost, ki je povezana z dejanskim stanjem premoženja; gre torej za starost, ki je določena glede na stanje premoženja. Pri določanju dejanske starosti upoštevamo nadgradnje, predelave ter nadpovprečna oziroma podpovprečna vzdrževanja, ki so vplivala na sedanje stanje premoženja. Če je bila nepremičnina redno vzdrževana, bo njena dejanska starost krajša od kronološke starosti. Dejanska starost in preostala ekonomska življenjska doba tvorita skupaj ekonomsko življenjsko dobo nepremičnine.

#### 3.2 Namembnost nepremičnine

Nepremičnine delimo glede na namembnost oz. glede na pretežen namen uporabe. Namembnost določamo pri zemljiščih, objektih oz. stavbah in pri delih stavb.

Po ETN so vrste zemljišča:

- pozidano zemljišče,
- zazidljivo zemljišče,
- kmetijsko zemljišče,
- kmetijsko zemljišče – trajni nasad,
- gozdno zemljišče,
- parkirišče in
- drugo zemljišče.

Po ETN so možne namembnosti stavbe:

- stanovanjska stavba,
- garaža (samostojna stavba),
- počitniška stavba,
- poslovna stavba,
- industrijska stavba,
- gradbeno inženirski objekt in
- druga stavba.

Po ETN so možne namembnosti dela stavbe:

- stanovanje,
- garaža,
- počitniško stanovanje,
- poslovni prostor,
- poslovni prostor – lokal,
- poslovni prostor – pisarna in
- drug del stavbe.

### 3.3 Površina dela stavbe (Povzeto po SIST ISO 9836:2000)

Bruto tlorisna površina stavbe je skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov. Bruto tlorisna površina vsake etaže se dobi iz zunanjih dimenzij obodnih elementov v višini tal etaže. Ometi, fasadne obloge in parapeti so všteti. Utori in štrline, narejeni iz konstrukcijskih ali estetskih razlogov in spremembe profila po višini niso vključeni, če ne spreminjajo neto tlorisne površine. Bruto tlorisna površina se računa za vsako etažo posebej. Tudi površine, na katerih se višina etaže v enem talnem nivoju spreminja (npr. velike dvorane, avditoriji), se izračunajo posebej. Če se tlorisne površine seštevajo, morajo biti razmerja med različnimi površinami razpoznavna, tako da jih je mogoče ločeno ovrednotiti, primerjati in izračunati prostornine. Bruto tlorisna površina je sestavljena iz neto tlorisne površine in tlorisne površine, ki jo zavzema konstrukcija.

Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Neto tlorisna površina se določi za vsako etažo posebej in se razdeli, kot bruto tlorisna površina. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove itd. V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot npr. predelne stene, cevi in kanali za napeljave. V neto tlorisno površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtih in niš v elementih, ki omejujejo prostor. Neto tlorisna površina se ne ugotavlja za naslednje prostore:

- prazne prostore nad zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, vzdrževalne rove;
- prostor znotraj prezračevanih streh;
- strehe, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem.

Uporabna površina je tisti del neto površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. Uporabna površina se določi za vsako etažo posebej in se naprej razdeli tako kot bruto tlorisna površina. Uporabne površine se delijo po namenu stavbe in njihovi uporabi; ponavadi so razdeljene na primarne in sekundarne. Delitev na primarne in sekundarne uporabne površine je odvisna od namena stavbe. Pri izračunu uporabne površine se upošteva izjema, če stropi v prostoru niso povsod enaki ali višji od 1,6 metra.

### 3.4 Posamično in množično vrednotenje nepremičnin

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV, 2011).

Pri posamičnem vrednotenju nepremičnin cenilec oceni po naročilu stranke nepremičnino na zahtevani datum vrednotenja. Iz dokumentov in drugih virov ter z ogleda nepremičnine pridobi vse potrebne podatke o nepremičnini in trgu nepremičnin za ocenjevanje njene tržne vrednosti. Njegova ocena (tržne) vrednosti je zato dober približek dejanski (tržni) vrednosti nepremičnine (Šubic Kovač, 2010).

Pri množičnem vrednotenju nepremičnin se na podlagi manjšega števila podatkov o nepremičnini in trgu nepremičnin oceni kriterije za vrednotenje nepremičnin. Na podlagi teh

kriterijev se na točno določen datum vrednotenja oceni vse nepremičnine, ki so na primer predmet obdavčenja. Taka ocena (tržne) vrednosti je slabši približek dejanski (tržni) vrednosti nepremičnine (Šubic Kovač, 2010).

### 3.5 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, so:

- mere pričakovane/srednje vrednosti: aritmetična sredina in mediana;
- mere razpršenosti/variabilnosti: varianca, standardni odklon, največja in najmanjša vrednost vzorca, koeficient variacije;
- število vseh vrednosti v vzorcu (Turk, 2010).

Aritmetična sredina ali povprečje niza podatkov je v matematiki in statistiki seštevek vseh vrednosti, razdeljen na skupno število teh vrednosti oziroma podatkov. Aritmetična sredina  $\bar{x}$  je definirana z enačbo (1).

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

$x_i$  ... i – ta enota,  
 $n$  ... število vseh enot.

Mediana je v matematiki srednja vrednost nekega zaporedja števil, ki razdeli števila, razvrščena po velikosti, na dve enaki polovici po številu elementov. Prednost mediane pred aritmetično sredino je ta, da osamelci (podatki, ki ekstremno odstopajo od ostalih podatkov) manj vplivajo na njeno vrednost.

Varianca je v statistiki in verjetnostni teoriji mera statistične razpršenosti določene spremenljivke. Tako prikazuje, kako so dejanske vrednosti razporejene okoli linije pričakovanih vrednosti. Varianca  $\sigma^2$  je definirana z enačbo (2).

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

Standardni odklon ali standardna deviacija (v nadaljevanju: ST DEV) je statistični kazalec, največkrat uporabljen za merjenje statistične razpršenosti enot. Z njim je moč izmeriti, kako razpršene so vrednosti, vsebovane v populaciji. Standardni odklon je definiran kot kvadratni koren variance, s čimer je v vsakem primeru dosežena pozitivna vrednost kazalca. Velik standardni odklon  $\sigma$  kaže na veliko razpršenost enot v populaciji, tj. enote so razporejene v velikem obsegu okoli aritmetične sredine. Majhen standardni odklon  $\sigma$  pa nasprotno predstavlja veliko koncentracijo statističnih enot okoli aritmetične sredine. Standardni odklon  $\sigma$  je definiran z enačbo (3).

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}} \quad (3)$$



Koeficient variacije (v nadaljevanju: KV) je statistični kazalec, ki prikazuje razpršitev statističnih enot okoli aritmetične sredine njihove statistične populacije. Definiran je kot razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino; od standardnega odklona, ki prav tako prikazuje razpršenost statističnih enot, se razlikuje po tem, da je merjen v odstotkih in ga je zato moč uporabiti za primerjavo razpršenosti enot različnih statističnih populacij. Koeficient variacije KV je definiran z enačbo (4).

$$KV = \frac{100 * \sigma}{\bar{x}} \quad (4)$$

### 3.6 Metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin (Povzeto po Šubic Kovač, 2010)

Izvorni način ocenjevanja vrednosti na področju nepremičnin predstavlja posamično vrednotenje nepremičnin. V splošnem so znani trije temeljni načini posamičnega tržnega vrednotenja nepremičnin. Glede na terminologijo, ki jo uporablja ASA (American Society of Appraisers) in nemška zakonodaja (WertV), so to:

- metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin (direct sales comparison approach) oziroma metoda primerjave vrednosti (Vergleichswertverfahren),
- metoda donosa (income approach) oziroma metoda vrednosti donosa (Ertragswertverfahren) in
- metoda stroškov (cost approach) oziroma metoda stvarne vrednosti (Sachwertverfahren).

Metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin predstavlja temeljno in najbolj realistično metodo ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oziroma primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske tržne prodaje z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti: prodajne cene nepremičnin, značilnosti nepremičnin, okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana in podobno. Na podlagi te analize izberejo primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj podobne ocenjevani, in ocenijo vrednost ocenjevane nepremičnine, ki bi se prodala v bližnji prihodnosti. Pri tem morajo upoštevati tudi trende na trgu nepremičnin, preference morebitnega kupca in podobno.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine na podlagi metode neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin obsega:

- izbor primerljivih nepremičnin in njihovih prodajnih cen, pred kratkim opravljenih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

Metodo donosa uporabljajo cenilci predvsem pri vrednotenju nepremičnin, ki prinašajo stalne donose, ali nepremičnin, o katerih nimajo na razpolago dovolj tržno-primerljivih prodaj. S pomočjo te metode ocenjujejo predvsem industrijske objekte, nepremičnine namenjene poslovnim dejavnostim, in stanovanjske hiše, ki se (in če se) dajejo najem. Predvsem banke in posojilnice v tujini dajejo tej metodi prednost pred ostalima dvema metodama.

Tretja metoda za ocenjevanje vrednosti nepremičnin se imenuje metoda stroškov. Ta metoda temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tej metodi vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški (replacement cost) oziroma njeni nadomestitveni stroški (reproduction cost). Pri tem je treba upoštevati še zmanjšano vrednost nepremičnine (depreciation) zaradi fizičnega poslabšanja (physical deterioration), funkcionalnega zastarevanja (functional obsolescence) in ekonomskega zastarevanja (economic obsolescence) oziroma zastarevanja zaradi okolja, v katerem se nepremičnina nahaja. Vrednost zemljišča se pri metodi stroškov obravnava ločeno in je enaka njegovi tržni vrednosti.

## 4 CONIRANJE ZA POTREBE V NEMČIJI

V Zvezni Republiki Nemčiji (v nadaljevanju: ZRN) je področje vrednotenja nepremičnin zgledno urejeno in ima dolgoletno tradicijo, zato na ZRN lahko gledamo kot primer dobre prakse glede urejenosti trga nepremičnin. V nadaljevanju bi rada okvirno predstavila nemško zakonodajo na področju posamičnega vrednotenja nepremičnin ter prikazala primer letnega izvedenskega poročila za mesto Bonn s pripadajočim coniranjem.

### 4.1 Veljavna zakonodaja

Ustava ZRN (Grundgesetz – GG) svojim državljanom zagotavlja pravice, pomembne tudi za vrednotenje nepremičnin. V 14. členu ustave je opredeljeno, da ima vsak državljan pravico do lastnine in dedovanja, katerih omejitve so določene z zakonom. Lastnina tudi nalaga obveznosti, uporabnost lastnine mora hkrati služiti v blagor družbe. Izvajati se sme z zakonom ali na podlagi zakona, ki določa s pravičnim tehtanjem interesov družbe in interesov udeležencev. V spornih primerih je glede višine odškodnine na voljo pravični postopek pred običajnimi sodišči.

Gradbeni zakonik (Baugesetzbuch – BauGB) izhaja iz zveznega gradbenega zakona (Bundesbaugesetz – BBauG), ki je stopil v veljavo leta 1960. Zvezni gradbeni zakon definira tržno vrednost, neodvisni izvedenski odbor in pooblastilo zvezne vlade, da izda uredbo o vrednotenju. V zveznem gradbenem zakonu BBauG je določeno, da morajo biti podatki o trgu nepremičnin dosegljivi udeležencem na trgu nepremičnin. Za dobro funkcioniranje trga je potrebno določiti pogoje trgovanja in nadzirati trg, hkrati pa se z zakonom zagotovi zaščita za preprečevanje nepravilnosti. Z uvedbo instituta izvedenskega odbora so v Nemčiji dosegli izboljšanje transparentnosti trga.

Uredba o vrednotenju nepremičnin (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) iz leta 2010 opisuje metode ocenjevanja vrednosti; to so:

- metoda neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin (Vergleichwertverfahren),
- metoda donosa (Ertragswertverfahren) in
- metoda stroškov (Sachwertverfahren).

Poleg tega določa področja uporabe, termine vrednotenja nepremičnin, splošna načela postopkov in smernice za vrednost nepremičnin. V prilogah ima podane faktorje za izračun kapitalizacije in inflacije (uporabno v metodi donosa).

Smernice za vrednotenje nepremičnin (Wertermittlungsrichtlinien – WertR) iz leta 2006 vsebujejo splošne smernice za ocenjevanje vrednosti nezazidanih zemljišč in zemljišč z objekti ter dodatne smernice za pravice in obremenitve na nepremičnini, za vrednost zemljišča v posebnih primerih in načela pri razlastitvenih odškodninah. Poleg tega smernice zajemajo še priloge k prvemu in drugemu delu (preglednice, kapitalizacije, obrazci za izračun površin, grafi, dodatna pojasnila, razlage metod in podobno).

Zakon o varovanju osebnih podatkov (Bundesdatenschutzgesetz – BDSG) zapoveduje molčečnost članom izvedenskega odbora, saj imajo opravka z osebnimi podatki. Izvedenci morajo svoje naloge opravljati profesionalno in neodvisno.

## 4.2 Izvedenski odbor

Izvedenski odbor je upravni organ, ki ga sestavljajo predsednik in člani, katerih funkcija je častna. Število posameznih izvedenskih odborov in velikost obravnavanega območja se med posameznimi zveznimi deželami razlikuje. Izvedenski odbori obstajajo za posamezne občine, lokalna območja, okrožja in mesta neodvisna od okrožij. Izvedenski odbori so izbrani glede na število prebivalcev in velikost področja. Sestavljajo ga strokovnjaki iz področja arhitekture, gradbeništva, prava, geodezije in ekonomije, vendar z ustreznim znanjem in izkušnjami s področja vrednotenja nepremičnin.

Izvedenski odbor kot neodvisni institut je bil ustanovljen predvsem zaradi izboljšanja transparentnosti nepremičninskega trga. Poleg mnenja o tržnih cenah za zazidana in nezazidana zemljišča, podaja podatke o pravicah na zemljiščih in opravlja še celo vrsto vzporednih nalog, kot so na primer analiza cen zemljišč. Zakonodajalci so z ustanovitvijo izvedenskega odbora ustvarili pritisk na ocenjevanje cen zemljišč. Uradna zamisel vladnega osnutka zveznega gradbenega zakona (BBauG) je zato vzbudila pomisleke, da lahko prav to ugotavljanje vrednosti zemljišč doseže nasprotni učinek in omeji dinamiko na trgu nepremičnin. Vendar naloga izvedenskega odbora ni reguliranje cen zemljišč, ampak evidentiranje in analiza trga nepremičnin.

Obstajata dve stopnji izvedenskih odborov, višja in nižja. Višja je zadolžena za eno zvezno deželo, nižja za manjša območja. V primeru mesta Bonn je višji izvedenski odbor zadolžen za zvezno deželo Severno Porenje – Vestfalija, nižji izvedenski odbor pa za mesto Bonn.

Naloge nižjega izvedenskega odbora so naslednje:

- vzpostavitev in vzdrževanje evidenc in zbirk podatkov o trgu nepremičnin
- predhodna analiza podatkov, potrebnih za določitev vrednosti (vključno realne obrestne mere, indekse vrednosti nepremičnin, pretvorbeni koeficienti)
- priprava in razvoj vrednotenja (predvsem poročila o vrednosti nepremičnin, smerne vrednosti nepremičnin, raziskave smernih vrednosti nepremičnin)
- opazovanje in analiza trga nepremičnin
- zagotavljanje informacij o vrednosti zemljišč in podatke o trgu nepremičnin.

Naloge višjega izvedenskega odbora zvezne dežele Severno Porenje – Vestfalija so opredeljene v gradbenem zakonu BauGB in v Odloku o izvedenskem odboru GAVO NRW. V glavnem vključujejo letni pregled nepremičninskega trga v deželi in podajanje mnenja o rezultatih izvedenskih odborov nižje stopnje. Zadolženi so tudi za sprejemanje obveznih standardov in predpisov za vzdrževanje enotnosti. Vodijo spletno stran informacijskega sistema smernih vrednosti nepremičnin za zagotavljanje informacij vsakemu prebivalcu, v primeru zvezne dežele Severno Porenje – Vestfalija je to spletna stran [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

## 4.3 Primer letnega izvedenskega poročila mesta Bonn za leto 2011

Letno izvedensko poročilo pripravi izvedenski odbor nižje stopnje in je dostopen brezplačno na spletni strani mesta Bonn, večina izvedenskih poročil je na voljo na spletu proti plačilu.

Vsebina izvedenskega poročila na kratko:

- Splošne informacije o mestu Bonn
- Pomembni kazalniki izvedenskega poročila za nezazidana zemljišča, zazidana zemljišča (stanovanjska, poslovna in mešana) in stanovanja
- Cilji izvedenskega poročila
- Pregled predstavnikov izvedenskega odbora in nalog višjega in nižjega izvedenskega odbora
- Statistični podatki trga nepremičnin za leto 2011
  - Število pogodb / nakupov nepremičnin
    - Spremembe v nakupih po okrajih glede na leto nakupa
    - Podrobna delitev nakupov
  - Prodajne površine
    - nezazidana zemljišča
    - zazidana zemljišča
  - Prodaje glede na količino denarja
    - nezazidana zemljišča
    - zazidana zemljišča (razen stanovanjskih in z delnim lastništvom)
    - stanovanja
- Nezazidana zemljišča  
Opisani statistični podatki, ki niso bistveni za to diplomsko nalogo.
- Zazidana zemljišča  
Opisani statistični podatki, ki niso bistveni za to diplomsko nalogo.
- Stanovanja
  - Spremljanje povprečnih cen po letih
  - Cene stanovanj glede na starost
    - Dolgoročno spreminjanje
    - Trenutne povprečne cene
  - Povprečne cene novozgrajenih stanovanj (do 3 leta starosti),
  - Povprečne cene za od 10 do 25 let starih stanovanj,
  - Povprečne cene za od 26 do 40 let starih stanovanj.
  - Delitev stanovanj
    - Delitev po velikosti
    - Delitev po starosti
    - Delitev po zaporedni številki lastnika stanovanja
- Vrednostna območja
  - Splošno
  - Tabela povprečnih vrednosti zemljišč za zemljišča na dan 1.1.2012
  - Posebne vrednosti zemljišč na razvojnih območjih
  - Orientacijske ali smerne vrednosti na področjih kmetijstva in gozdarstva
- Informacijske podlage za cenilce, ki niso javno dostopne

Coniranje v mestu Bonn je v letnem izvedenskem poročilu narejeno glede na starost stanovanj, in sicer za novogradnje do 3 leta starosti, za stanovanja od 10 do 25 let starosti in za stanovanja od 26 do 40 let starosti. Slika 4 prikazuje primer vrednostnih con mesta Bonn za stanovanja starosti od 10 do 25 let. Na karti so prikazana območja z povprečnimi cenami stanovanj in povprečnimi velikostmi. Zraven spada tabela, ki vsebuje naslednje podatke: število podatkov po območjih, povprečno ceno, standardni odklon, povprečno starost, povprečno velikost, minimalno ceno in maksimalno ceno.



Slika 4: Karta povprečnih cen nepremičnin za stanovanja starosti od 10 do 25 let (Grundstücksmarktbericht 2011 Bundesstadt Bonn, 2012: 29 str.)

Vrednostne cone v Bonn-u obsegajo dokaj majhno površino v centru mesta, kjer se vrednost nepremičnin spreminja praktično "z vsakim korakom". Razlike v povprečnih cenah vrednostnih con so večje v centru mesta, kot na obrobju.

V nadaljevanju bom na ta način in na podlagi podatkov iz ETN poskusila oblikovati ustrezne cone za posamično vrednotenje nepremičnin v MOL.

## 5 PRIDOBIVANJE IN OBDELAVA PODATKOV

Podatki pridobljeni iz ETN so bili podani v surovem stanju, ki ga je bilo potrebno obdelati. Podatki so bili podani kot prodaje nepremičnin, pri katerem pod eno pogodbeno ceno spada več delov stavbe oz. več zemljišč oz. več stavb. Za potrebe te diplomske naloge sem podatke združila po pogodbenih cenah, tako da sem dobila podatke o prodajah nepremičnin.

### 5.1 Določitev vzorca

Po podatkih iz ETN je bilo v letu 2011 v MOL opravljenih 1.897 prodaj nepremičnin. Od tega 79 prodaj obsega tudi zemljišče ali stavbo, vse ostale prodaje vsebujejo zgolj dele stavb. Prodaje, ki vsebujejo samo dele stavb sem ločila na:

- prodaje delov stavb z namembnostjo stanovanje,
- prodaje delov stavb z namembnostjo stanovanje skupaj z delom stavbe z namembnostjo garaža in
- druge prodaje, ki vsebujejo dele stavb z namembnostmi poslovni prostor ali drug del stavbe.

Po pregledu podatkov sem se odločila za uporabo podatkov o prodajah, ki obsegajo samo del stavbe, ki ima namembnost stanovanje in tiste, ki poleg dela stavbe z namembnostjo stanovanje obsegajo še del stavbe z namembnostjo garaža.

Podatke je bilo potrebno prečistiti, izločila sem naslednje:

- nepopolne podatke,
- podvajanja celotnih prodaj,
- podvajanja delnih prodaj,
- podvojene podatke, ki imajo datum sklenitve različen za nekaj dni,
- podatke o delih stavb z namembnostjo stanovanje, ki imajo uporabno površino enako 0 in
- podatke o delih stavb z namembnostjo stanovanje, ki imajo uporabno površino manjšo od 20 m<sup>2</sup>.

Vzorec predstavljajo prodaje stanovanj v letu 2011 na območju MOL, teh je 1.440.

#### 5.1.1 Izračun cene stanovanja na enoto

V primeru prodaj, ki vsebujejo samo tiste dele stavb z namembnostjo stanovanje je bil uporabljen izračun (5).

$$\text{Cena stanovanja na enoto} = \frac{\text{pogodbena cena}}{\text{uporabna površina} * \text{delež}} \text{ [€/m}^2\text{]} \quad (5)$$

Pri prodajah, ki vsebujejo poleg tistih delov stavb, ki imajo namembnost stanovanje tudi tiste z namembnostjo garaža, sem se zaradi neskladanja v vplivu velikosti na ceno stanovanja odločila, da določim enotno ceno za garažo in le-to odštejem od pogodbene cene.

Enotno ceno za garažo sem določila 9.000 € glede na trenutno stanje na trgu nepremičnin v MOL. Enotna cena za garažo je bila določena po posvetovanju z mentorico ter z nepremičninskimi agenti iz določene nepremičninske agencije v Ljubljani. Enotna cena za garažo naj bi bila povprečna cena za garažo na območju MOL ne glede na starost, lokacijo, vzdrževanost, opremljenost, itd.

Enotna cena za garažo je določena za dele stavbe namembnosti garaža neto tlorisne površine do 20 m<sup>2</sup>. Za dele stavb namembnosti garaža, ki imajo neto tlorisno površino 20 m<sup>2</sup> ali več sem uporabila vrednost dvakratne enotne cene za garažo, se pravi 18.000 €. Neto tlorisna površina dela stavbe namembnosti garaža ni nikoli presegala vrednosti 30 m<sup>2</sup>.

V primeru prodaj dela stavbe z namembnostjo stanovanje in dela stavbe z namembnostjo garaža je bil uporabljen izračun (6), če je neto tlorisna površina dela stavbe z namembnostjo garaža manjša od 20 m<sup>2</sup>. Če je neto tlorisna površina dela stavbe z namembnostjo garaža enaka ali večja od 20 m<sup>2</sup> pa je bil uporabljen izračun (7).

$$\text{Cena stanovanja z garažo na enoto} = \frac{\text{pogodbena cena} - 9.000 \text{ €}}{\text{uporabna površina} * \text{delež}} \text{ [€/m}^2\text{]} \quad (6)$$

$$\text{Cena stanovanja z garažo na enoto} = \frac{\text{pogodbena cena} - 18.000 \text{ €}}{\text{uporabna površina} * \text{delež}} \text{ [€/m}^2\text{]} \quad (7)$$

Po izračunu cene stanovanja na enoto sem ponovno prečistila podatke. Izločila sem 22 stanovanj, ki imajo ceno manj kot 1.000 €/m<sup>2</sup> ali več kot 6.000 €/m<sup>2</sup>, ostane nam vzorec 1.418 stanovanj.

## 5.2 Dva primera prodaj stanovanj iz vzorca

V Preglednici 4 prikazujem dva primera prodaje, ki sem jih imela na voljo in izračuna cene stanovanja na enoto in cene stanovanja z garažo na enoto. V primeru št. 1 sem prikazala primer prodaje dela stavbe z namembnostjo stanovanje in preprost izračun cene stanovanja na enoto, v primeru št. 2 je primer prodaje dela stavbe z namembnostjo stanovanje skupaj z delom stavbe z namembnostjo garaža in pripadajoči izračun cene stanovanja z garažo na enoto. V primeru št. 2 sem pod a.) označila parametre dela stavbe z namembnostjo stanovanje in pod b.) parametre dela stavbe z namembnostjo garaža. Prodaja stanovanja z garažo ima enotno pogodbeno ceno in datum sklenitve, vse ostalo je podano posamezno. Vsi deli stavbe vsebujejo podatek o šifri KO, številki stavbe in številki dela stavbe, nimajo pa vsi deli stavbe podatka o naslovu, t.j. ulica, hišna številka in dodatek k hišni številki. Leto izgradnje stavbe sem upoštevala za stavbe v kateri je stanovanje in ne za stavbe v kateri je garaža. Podatki o namembnosti, uporabni površini, neto tlorisni površini in deležu so podani za vse dele stavb. V vseh obravnavanih primerih prodaje stanovanja z garažo je delež stanovanj sovpadal z deležem garaže.



Preglednica 4: Primer dveh stanovanj in izračuna cene stanovanja na enoto:

	<b>Primer št. 1</b>	<b>Primer št. 2</b>
<b>Datum sklenitve</b>	05.01.2011	21.10.2011
<b>Pogodbena cena</b>	100.000,00 €	136.750,00 €
<b>Šifra KO</b>	1739	a.) 1726 b.) 1726
<b>Številka stavbe</b>	3370	a.) 274 b.) 290
<b>Številka dela stavbe</b>	114	a.) 23 b.) 10
<b>Leto izgradnje stavbe</b>	1960	a.) 1967
<b>Ulica</b>	ŠIŠENSKA CESTA	a.) POTRČEVA ULICA
<b>Hišna številka</b>	13	a.) 2
<b>Dodatek k hišni številki</b>		
<b>Namembnost</b>	343 – stanovanje	a.) 343 – stanovanje b.) 345 – garaža
<b>Uporabna površina</b>	42,60 m <sup>2</sup>	a.) 51,70 m <sup>2</sup> b.) 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Neto tlorisna površina</b>	52,60 m <sup>2</sup>	a.) 54,70 m <sup>2</sup> b.) 11,80 m <sup>2</sup>
<b>Delež</b>	1/1	a.) 1/1 b.) 1/1
<b>Izračunana cena</b>	$100.000 / (42,60 * 1) = 2.347,42 \text{ €/m}^2$	$136.750 - 9.000 / (51,70 * 1) = 2.470,99 \text{ €/m}^2$

Za tako oblikovani vzorec stanovanj sem izvedla statistično analizo.

## 6 ANALIZA PODATKOV

Obravnavani vzorec prodanih stanovanj na območju MOL v letu 2011 obsega 1.418 stanovanj.

Preglednica 5: Statistični kazalci vzorca prodanih stanovanj

Število podatkov	Povprečna cena na enoto	Povprečna pogodbeno cena	Povprečna starost	Povprečna uporabna površina	Povprečna neto tlorisna površina
1418	2.403 €/m <sup>2</sup>	125.427 €	45 let	54,56 m <sup>2</sup>	64,14 m <sup>2</sup>

V letu 2011 so se stanovanja in stanovanja z garažami na celotnem območju MOL prodajala s povprečno ceno 2.403 €/m<sup>2</sup>. Stanovanja so bila povprečno velika 54,56 m<sup>2</sup> uporabne površine in 64,14 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine in stara 45 let. Kupci so povprečno odšteli za stanovanje 125.427 €.

### 6.1 Analiza vpliva na prodajne cene nepremičnin in izbor faktorjev

V analizi vpliva na prodajne cene nepremičnin smo preverili vpliv naslednjih faktorjev:

- starost stanovanj,
- velikost stanovanj in
- lokacija stanovanj.

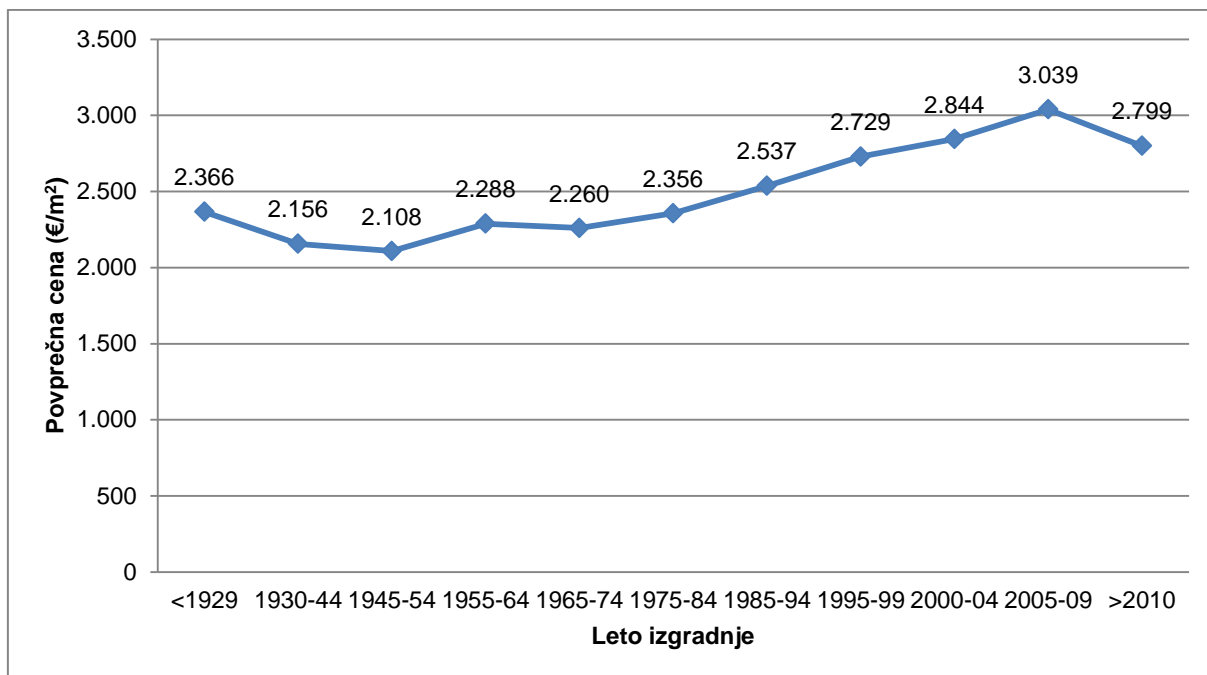
#### 6.1.1 Vpliv starosti

Zaradi preučitve vpliva starosti na ceno stanovanja na enoto smo obravnavani vzorec stanovanj razdelili po posameznih razredih glede na kronološko starost. Razredi so zaradi lažje primerjave določeni glede na razrede kronološke starosti po množičnem vrednotenju nepremičnin GURS.

Preglednica 6: Delitev stanovanj na razrede glede na starost

Leto izgradnje	Število podatkov	Povprečna cena	MIN cena	MAX cena
	$\Sigma = 1418$	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<1929	97	2.366	1.098	4.450
1930-44	56	2.156	1.089	3.377
1945-54	40	2.108	1.096	3.311
1955-64	210	2.288	1.105	3.671
1965-74	317	2.260	1.110	4.361
1975-84	370	2.356	1.000	3.613
1985-94	138	2.537	1.058	3.806
1995-99	26	2.729	1.367	3.564
2000-04	69	2.844	1.179	4.245
2005-09	87	3.039	1.516	4.491
>2010	8	2.799	1.901	4.899

Glede na tako opredeljene razrede kronološke starosti je frekvenčna distribucija kronološke starosti stanovanj takšna, kot je prikazana na Grafikonu 2.



Grafikon 2: Prikaz gibanja povprečnih cen v €/m<sup>2</sup> glede na starost stanovanj

Pri pregledu vpliva starosti na ceno stanovanj opazim naslednje:

Povprečna cena stanovanj glede na starost na začetku rahlo pada, kar pomeni da najstarejša stanovanja niso najcenejša, ampak se ustavi v najnižji povprečni ceni pri razredu starosti izgradnje od leta 1945 do 1954. Zatem približno enakomerno raste do razreda starosti izgradnje po letu 2010, kjer imamo v omenjenem razredu drastično pocenitev. Ta nizka povprečna cena najnovjših stanovanj je težko razumljiva in je možno ta podatek oceniti kot ne najbolj verodostojen, zaradi manjšega števila podatkov v tem razredu.

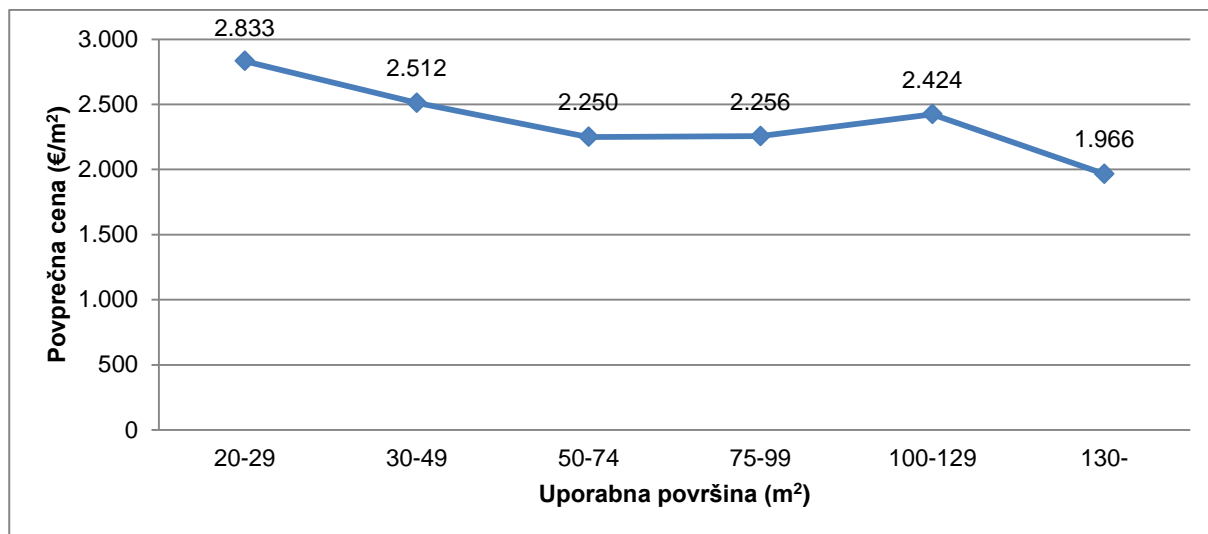
Skleпам, da starost stanovanj vpliva na ceno stanovanja na enoto.

### 6.1.2 Vpliv velikosti

Zaradi preučitve vpliva velikosti na ceno stanovanja na enoto smo obravnavani vzorec stanovanj razdelili po posameznih razredih glede na uporabno površino. Razredi so zaradi lažje primerjave določeni glede na razrede uporabne površine po množičnem vrednotenju nepremičnin GURS.

Preglednica 7: Delitev stanovanj na razrede glede na velikost

Uporabna površina m <sup>2</sup>	Število podatkov Σ = 1418	Povprečna cena €/m <sup>2</sup>	MIN cena €/m <sup>2</sup>	MAX cena €/m <sup>2</sup>
20-29	156	2.833	1.098	4.491
30-49	472	2.512	1.000	4.361
50-74	590	2.250	1.071	4.899
75-99	151	2.256	1.110	4.465
100-129	33	2.424	1.058	3.661
130-	16	1.966	1.388	2.861



Grafikon 3: Prikaz gibanja povprečnih cen v €/m<sup>2</sup> glede na velikost stanovanj \*

Pri pregledu vpliva velikosti na ceno stanovanj opazim naslednje:

Povprečna cena stanovanj pada sorazmerno z uporabno površino stanovanj, pri tem izstopa le razred velikosti od 100 m<sup>2</sup> do 129 m<sup>2</sup>, kjer cena stanovanj naraste. V razredih uporabne površine od 30 m<sup>2</sup> pa do 74 m<sup>2</sup> se nahaja 75% vseh podatkov o prodajah stanovanjskih nepremičnin.

Sklepam, da velikost stanovanj vpliva na ceno stanovanja na enoto.

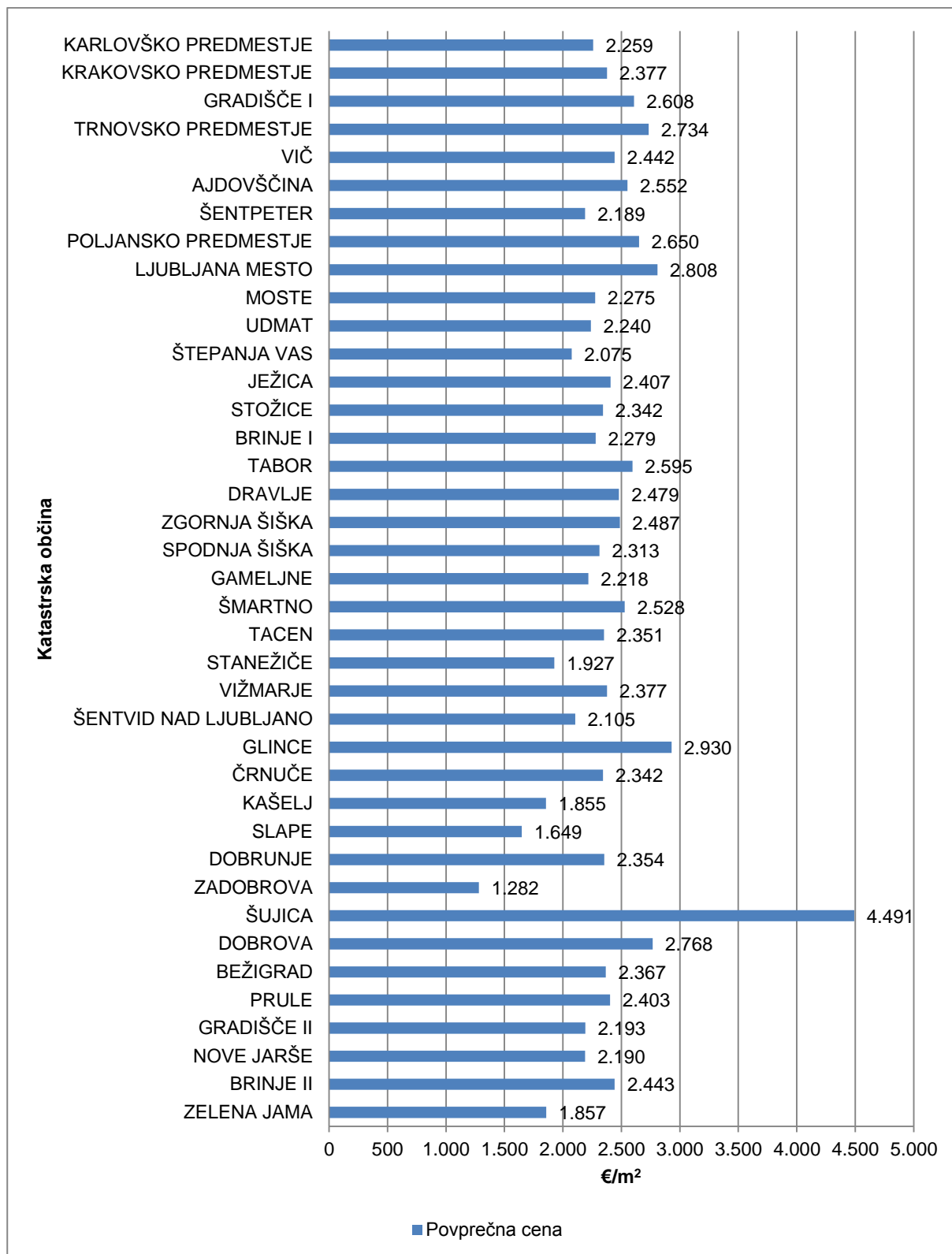
### 6.1.3 Vpliv lokacije

Oceno vpliva lokacije sem izvedla s prostorsko najmanjšo možno podano enoto, t.j. katastrska občina. Stanovanja sem razdelila po KO in izračunala povprečne cene, minimalne cene in maksimalne cene v določeni KO in to prikazala v Preglednici 8. Kot povprečno ceno stanovanj razumemo aritmetično sredino cen stanovanj na enoto iz določene KO.

\* Te podatke bomo v poglavju 9, Primer uporabe, uporabili za ocenitev odstotka prilagoditve.

Preglednica 8: Delitev stanovanj na razrede glede na lokacijo

Šifra KO	Ime KO	Št. podatkov	Povprečna cena	MIN cena	MAX cena
		$\Sigma = 1418$	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	21	2.259	1.058	3.131
1720	KRAKOVSKO PREDMESTJE	1	2.377	2.377	2.377
1721	GRADIŠČE I	16	2.608	1.390	3.377
1722	TRNOVSKO PREDMESTJE	64	2.734	1.355	3.613
1723	VIČ	108	2.442	1.348	3.801
1725	AJDOVŠČINA	42	2.552	1.369	3.416
1726	ŠENTPETER	18	2.189	1.388	3.636
1727	POLJANSKO PREDMESTJE	30	2.650	1.098	4.899
1728	LJUBLJANA MESTO	20	2.808	1.475	4.450
1730	MOSTE	82	2.275	1.089	3.510
1731	UDMAT	11	2.240	1.489	3.671
1732	ŠTEPANJA VAS	51	2.075	1.346	3.279
1734	JEŽICA	37	2.407	1.826	3.064
1735	STOŽICE	49	2.342	1.071	4.156
1736	BRINJE I	59	2.279	1.290	3.077
1737	TABOR	46	2.595	1.345	3.822
1738	DRAVLJE	120	2.479	1.091	4.361
1739	ZGORNJA ŠIŠKA	164	2.487	1.064	4.465
1740	SPODNJA ŠIŠKA	53	2.313	1.426	3.488
1749	GAMELJNE	2	2.218	1.457	2.979
1750	ŠMARTNO	1	2.528	2.528	2.528
1751	TACEN	1	2.351	2.351	2.351
1752	STANEŽIČE	3	1.927	1.179	2.486
1753	VIŽMARJE	11	2.377	1.802	2.970
1754	ŠENTVID NAD LJUBLJANO	32	2.105	1.565	2.761
1755	GLINCE	19	2.930	2.489	3.512
1756	ČRNUČE	28	2.342	1.096	4.189
1770	KAŠELJ	16	1.855	1.367	2.488
1771	SLAPE	1	1.649	1.649	1.649
1772	DOBRUNJE	55	2.354	1.300	3.166
1773	ZADOBROVA	1	1.282	1.282	1.282
1982	ŠUJICA	1	4.491	4.491	4.491
1994	DOBROVA	8	2.768	2.267	3.264
2636	BEŽIGRAD	170	2.367	1.100	3.806
2677	PRULE	19	2.403	1.158	3.178
2679	GRADIŠČE II	7	2.193	1.248	3.389
2680	NOVE JARŠE	36	2.190	1.000	3.152
2681	BRINJE II	6	2.443	2.157	2.714
2706	ZELENA JAMA	9	1.857	1.105	2.488



Grafikon 4: Prikaz gibanja povprečnih cen v €/m<sup>2</sup> glede na lokacijo stanovanj

Pri pregledu vpliva lokacije na ceno stanovanj opazimo vpliv centra mesta na ceno. V primerih KO Gradišče I, Trnovsko predmestje, Ajdovščina, Poljansko predmestje, Ljubljana mesto in Tabor opazimo veliko razliko v ceni v primerjavi z KO izza avtocestnega obroča, kot so: KO Šentvid nad Ljubljano, Stanežiče, Kašelj, Slape, Zadobrova. V prvem primeru so vse povprečne cene več kot 2.500 €/m<sup>2</sup>, v drugem pa so vse cene okoli oz. pod 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Ocenjujem velik vpliv lokacije na ceno stanovanj, zato se bom v tej diplomski nalogi tudi osredotočila na coniranje stanovanj.

V analizi vpliva sem ugotovila, da vsi trije faktorji, ki sem jih ocenjevala, vplivajo na ceno stanovanja na enoto. To ugotovitev bom upoštevala pri izdelavi primernih vrednostnih con. Zaradi vpliva lokacije bom izvedla coniranje in zaradi vpliva starosti bom te vrednostne cone razdelila po starosti. Zaradi vpliva velikosti bi lahko vrednostne cone še bolj porazdelila, ampak menim, da bi bilo bolj smiselno pri vrednostnih conah razdeljenih glede na starost upoštevati vpliv velikosti, tako da ocenimo vrednost vpliva pri prilagoditvah, ko izvajamo posamično cenitev tržne vrednosti nepremičnine. Opisano bom nazorno prikazala na primeru cenitve tržne vrednosti ocenjevanega stanovanja v poglavju 9, Primer uporabe.

## 6.2 Razvrščanje v skupine

Razvrščanje stanovanj v skupine ali coniranje v vrednostne cone na območju MOL sem začela z razvrščanjem stanovanj po KO in izračunala povprečne cene stanovanj v KO, povprečne velikosti v KO in povprečne starosti v KO. Kot povprečno ceno stanovanj razumemo aritmetično sredino cen stanovanja na enoto iz določene vrednostne cone. Povprečna starost stanovanj je aritmetična sredina kronološke starosti stanovanj iz določene vrednostne cone. Povprečna velikost je aritmetična sredina uporabne površine stanovanja iz določene vrednostne cone. Poleg tega sem ocenila še ST DEV in KV za ceno in starost stanovanj.

### 6.2.1 Brisanje minimalnih in maksimalnih odstopanj

Za doseganje boljših rezultatov sem porazdelila podatke v KO po ceni stanovanja na enoto po vrsti od najmanjše (v nadaljevanju: MIN cena) do največje vrednosti (v nadaljevanju: MAX cena) in odstranila minimalna in maksimalna odstopanja v ceni stanovanja na enoto po naslednjem ključu:

- do 20 % vseh stanovanj v KO, t.j. 10 % najnižjih in 10 % najvišjih vrednosti glede na ceno stanovanja na enoto
- in
- stanovanja, ki od naslednjih po vrsti v ceni stanovanja na enoto odstopajo za več kot 200 €/m<sup>2</sup>.

To pomeni, da sem odstranila tista stanovanja, ki imajo najnižje oz. najvišje vrednosti cen stanovanja na enoto in istočasno odstopajo od naslednje po vrsti glede na ceno stanovanja na enoto za več kot 200 €/m<sup>2</sup>. To lahko počnemo vse dokler ne dosežemo takšnega števila stanovanj, ki ustreza vrednosti do 20 % vseh stanovanj v KO, kar pomeni do približno 10 % najnižjih in 10 % najvišjih vrednosti glede na ceno stanovanja na enoto v KO.

Z opisanim postopkom vplivamo na ST DEV cene in posledično tudi na KV cene, ki nam služi kot pokazatelj odstopanj od cene stanovanja na enoto v določeni KO. Z izboljšanjem KV cene vplivamo na razpršenost podatkov o stanovanjih. Po opravljenem postopku odstranitve večjih odstopanj v ceni stanovanja na enoto na posamezno KO nam ostane skupno 1353 podatkov o stanovanjih, v omenjenem postopku smo jih odstranili 66. Očiščeni podatki so prikazani v Preglednici 9 in na Karti I, ki je pripeta v prilogah.

Preglednica 9: Prikaz razdelitve stanovanj po KO ne glede na starost ali velikost stanovanj po odstranitvi minimalnih in maksimalnih odstopanj v ceni stanovanja na enoto

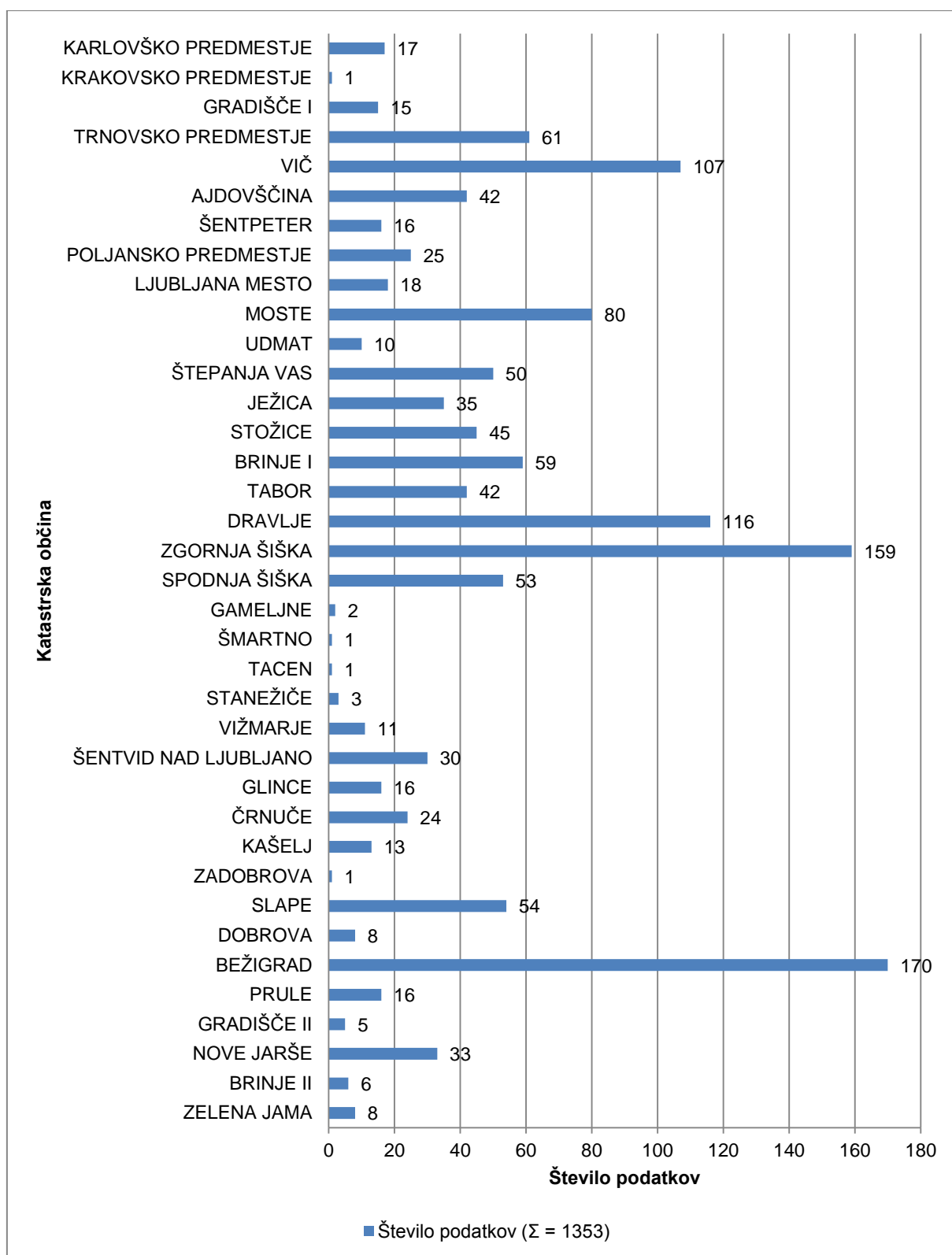
Šifra KO	Ime KO	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. starost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
		$\Sigma = 1353$	m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
1695	KARLOVŠKO PREDMESTJE	17	56	31	<b>2.289</b>	1.590	2.866	408	18	21	70
1720	KRAKOVSKO PREDMESTJE*	1	57	52	<b>2.377</b>	2.377	2.377	x	x	x	x
1721	GRADIŠČE I	15	66	108	<b>2.689</b>	1.882	3.377	473	18	65	60
1722	TRNOVSKO PREDMESTJE	61	57	35	<b>2.800</b>	1.667	3.613	489	17	18	51
1723	VIČ	107	52	34	<b>2.451</b>	1.348	3.801	485	20	24	72
1725	AJDOVŠČINA	42	79	83	<b>2.552</b>	1.369	3.416	589	23	30	37
1726	ŠENTPETER	16	51	53	<b>2.149</b>	1.641	2.644	349	16	13	23
1727	POLJANSKO PREDMESTJE	25	56	45	<b>2.656</b>	1.893	3.462	444	17	41	92
1728	LJUBLJANA MESTO	18	69	317	<b>2.644</b>	1.475	3.695	726	27	215	68
1730	MOSTE	80	54	36	<b>2.305</b>	1.404	3.510	421	18	11	31
1731	UDMAT	10	54	57	<b>2.097</b>	1.489	2.846	367	18	23	40
1732	ŠTEPANJA VAS	50	56	40	<b>2.051</b>	1.346	2.857	351	17	10	26
1734	JEŽICA	35	44	35	<b>2.371</b>	1.826	2.759	219	9	2	7
1735	STOŽICE	45	54	33	<b>2.322</b>	1.716	3.219	383	16	13	38
1736	BRINJE I	59	56	39	<b>2.279</b>	1.290	3.077	386	17	9	23
1737	TABOR	42	60	54	<b>2.710</b>	1.796	3.822	584	22	43	78
1738	DRAVLJE	116	49	32	<b>2.497</b>	1.506	3.567	460	18	11	36
1739	ZG. ŠIŠKA	159	52	46	<b>2.526</b>	1.625	4.465	585	23	64	138
1740	SP. ŠIŠKA	53	55	48	<b>2.313</b>	1.426	3.488	513	22	27	57
1749	GAMELJNE*	2	71	63	<b>2.218</b>	1.457	2.979	x	x	x	x
1750	ŠMARTNO*	1	61	17	<b>2.528</b>	2.528	2.528	x	x	x	x
1751	TACEN*	1	86	11	<b>2.351</b>	2.351	2.351	x	x	x	x
1752	STANEŽIČE*	3	87	10	<b>1.927</b>	1.179	2.486	x	x	x	x
1753	VIŽMARJE	11	57	18	<b>2.377</b>	1.802	2.970	417	18	24	133
1754	ŠENTVID NAD LJUBLJANO	30	58	40	<b>2.141</b>	1.779	2.761	251	12	25	63
1755	GLINCE	16	38	4	<b>2.945</b>	2.760	3.306	125	4	0	0
1756	ČRNUČE	24	48	30	<b>2.394</b>	1.852	2.951	265	11	14	46
1770	KAŠELJ	13	60	36	<b>1.880</b>	1.634	2.135	159	8	9	26
1771	ZADOBROVA*	1	66	53	<b>1.649</b>	1.649	1.649	x	x	x	x
1772	SLAPE	54	49	28	<b>2.374</b>	1.760	3.166	343	14	7	25
1994	DOBROVA	8	47	9	<b>2.768</b>	2.267	3.264	360	13	2	21
2636	BEŽIGRAD	170	53	49	<b>2.367</b>	1.100	3.806	565	24	63	129
2677	PRULE	16	49	59	<b>2.497</b>	2.062	2.849	272	11	24	40
2679	GRADIŠČE II	5	57	72	<b>2.142</b>	1.520	2.500	368	17	28	39
2680	NOVE JARŠE	33	49	36	<b>2.287</b>	1.664	3.152	381	17	6	17
2681	BRINJE II	6	35	50	<b>2.443</b>	2.157	2.714	239	10	1	1
2706	ZELENA JAMA	8	102	34	<b>1.951</b>	1.445	2.488	338	17	23	68

Največ stanovanj se je v MOL v letu 2011 prodalo na območju KO Bežigrad, sledijo, KO Zgornja Šiška in KO Dravljje. V nekaterih primerih lahko zraven večjega števila podatkov na

\*Pri KO označenih z zvezdico je premalo podatkov za primerjavo rezultatov, ti podatki so se ohranili zaradi nadaljnje obravnave.

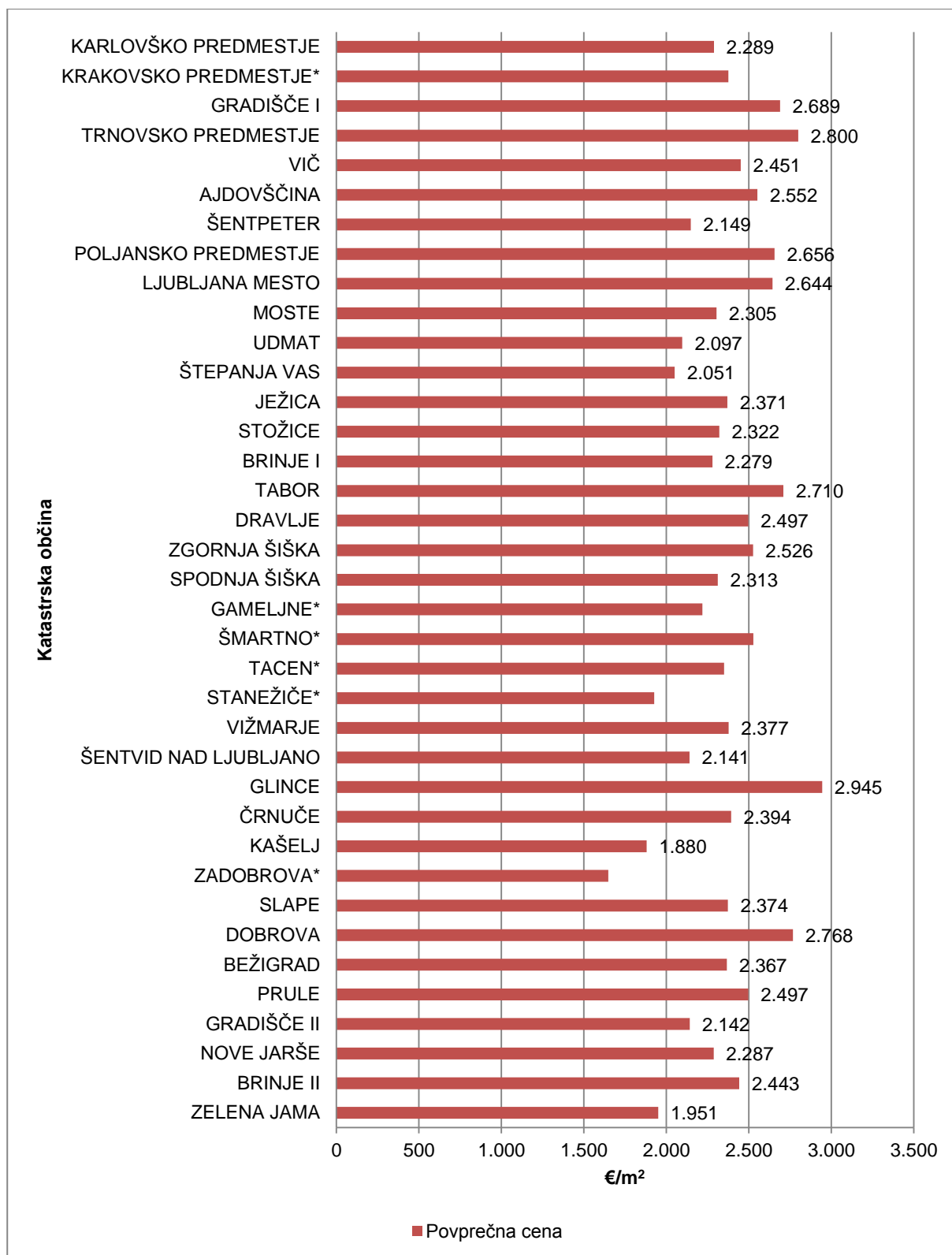


območje spada večji KV cene, kot je to npr. v KO Bežigrad, KO Zgornja Šiška in KO Vič. V omenjenih primerih sem poskušala izboljšati KV cene z dodatno delitvijo v skupine, opisano v poglavju 6.2.2, Dodatna delitev v skupine.



Grafikon 5: Prikaz števila podatkov po KO ne glede na starost ali velikost stanovanj po odstranitvi minimalnih in maksimalnih odstopanj v ceni stanovanja na enoto

Pri KO označenih z zvezdico je premalo podatkov za primerjavo rezultatov, zato ti podatki niso številčno prikazani na Grafikonu 5. Povprečne cene na KO variirajo od 1.880 €/m<sup>2</sup> v KO Kašelj do 2.945 €/m<sup>2</sup> v KO Glince.



Grafikon 6: Prikaz povprečne cene stanovanj po KO ne glede na starost ali velikost stanovanj po odstranitvi minimalnih in maksimalnih odstopanj v ceni stanovanja na enoto

## 6.2.2 Dodatna delitev v skupine

Po pregledu dobljenih rezultatov ugotavljamo, da bi bilo smotno določena stanovanja še dodatno razdeliti znotraj KO ali pa združiti podatke večih KO. Dodatna razdelitev ali združitev je bila potrebna zaradi večje razpršenosti cene stanovanja na enoto v določeni KO skupaj z razpršenostjo starosti stanovanj v določeni KO, na kar nas opozori KV.

V primeru združitve KO Krakovsko predmestje in Gradišče I (predstavljeno v Preglednici 10) se ohrani podatek o stanovanju sosednje KO, zaradi sklepanja, da podatek sovпада s podatki iz KO Krakovsko predmestje v ceni stanovanja na enoto, v starosti in v velikosti.

Preglednica 10: Zdužitev KO Krakovsko predmestje in Gradišče I

Šifra KO	Ime KO	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. starost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
			m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
1720	KRAKOVSKO PREDMESTJE	1	57	52	<b>2.377</b>	2.377	2.377	x	X	x	x
1721	GRADIŠČE I	15	66	108	<b>2.689</b>	1.882	3.377	473	18	65	60
	KRAKOVSKO PREDMESTJE in GRADIŠČE I	16	65	105	<b>2.670</b>	1.882	3.377	464	17	64	61

V Preglednici 11 je predstavljena združitev KO Gameljne, Šmartno pod Šmarno goro, Tacen, Stanežiče in Vižmarje, katere vse razen KO Vižmarje vsebujejo le par podatkov o stanovanjih. Novonastalo območje ocenjujem kot celoto glede na pregled podatkov po prikazanih parametrih ter glede na stanje na trgu ponudbe nepremičnin, kjer se nepremičnine iz tega območja kažejo kot primerljive med sabo.

Preglednica 11: Zdužitev KO Gameljne, Šmartno pod Šmarno goro, Tacen, Stanežiče in Vižmarje

Šifra KO	Ime KO	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. starost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
			m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
1749	GAMELJNE	2	71	63	<b>2.218</b>	1.457	2.979	1.076	49	35	56
1750	ŠMARTNO POD ŠMARNO GORO	1	61	17	<b>2.528</b>	2.528	2.528	x	x	x	x
1751	TACEN	1	86	11	<b>2.351</b>	2.351	2.351	x	x	x	x
1752	STANEŽIČE	3	87	10	<b>1.927</b>	1.179	2.486	674	35	2	16
1753	VIŽMARJE	11	57	18	<b>2.377</b>	1.802	2.970	417	18	24	133
	VIŽMARJE, STANEŽIČE, TACEN, ŠMARTNO in GAMELJNE	18	65	21	<b>2.292</b>	1.179	2.979	506	22	26	121

KO Tabor je razdeljena na dva dela, in sicer na Tabor I na zahodni strani in Tabor II na vzhodni stani (predstavljeno v Preglednici 12). Pri omenjeni delitvi pridemo do razlike v povprečni ceni za približno 400 €/m<sup>2</sup> in rahlemu izboljšanju razpršenosti podatkov. Delitev

poteka po Rozmanovi, Ilirski in Metelkovi ulici ter Masarykovi cesti, tako da vse te ulice padejo v območje Tabor II.

Preglednica 12: Razdelitev KO Tabor

Šifra KO	Ime KO	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. starost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
			m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
1737	TABOR	42	60	54	<b>2.710</b>	1.796	3.822	584	22	43	78
	TABOR I	27	60	52	<b>2.855</b>	1.796	3.822	605	21	50	96
	TABOR II	15	59	58	<b>2.449</b>	1.872	3.311	453	18	26	45

V Preglednici 13 je predstavljena delitev KO Zgornja Šiška na novo območje Zgornja Šiška in Koseze. Tudi v tem primeru pride do velike razlike v povprečni ceni, kar je razlog za delitev. Delitev poteka po Večni poti in Vodnikovi cesti, tako da obe ulici spadata v območje Koseze.

Preglednica 13: Razdelitev KO Zgornja Šiška

Šifra KO	Ime KO	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. starost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
			m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
1739	ZG. ŠIŠKA	159	52	46	<b>2.526</b>	1.625	4.465	585	23	64	138
	ZG. ŠIŠKA	113	48	47	<b>2.377</b>	1.625	3.934	417	18	12	26
	KOSEZE	46	62	45	<b>2.889</b>	1.694	4.465	760	26	118	260

KO Bežigrad je razdeljeno na 4 nova območja iz vidika cene in starosti stanovanj (predstavljeno v Preglednici 14). Območje Bežigrad I vsebuje občutno starejša stanovanja, kot preostali del KO Bežigrad. Iz podatkov so razvidna cenejša stanovanja na zahodni strani KO Bežigrad in bližje centru mesta. Razdelitev KO Bežigrad poteka po Dunajski cesti, tako da le-ta spada v območji Bežigrad I in Bežigrad II. Delitev poteka tudi po Samovi ulici in Linhartovi cesti, tako da omenjeni ulici spadata v območji Bežigrad I in Savsko naselje.

Preglednica 14: Razdelitev KO Bežigrad

Šifra KO	Ime KO	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. starost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
			m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
2636	BEŽIGRAD	170	53	49	<b>2.367</b>	1.100	3.806	565	24	63	129
	BEŽIGRAD I	22	55	115	<b>2.174</b>	1.100	3.297	585	27	159	139
	BEŽIGRAD II	37	52	44	<b>2.254</b>	1.177	3.541	457	20	15	34
	SAVSKO NASELJE	86	55	38	<b>2.387</b>	1.177	3.621	534	22	15	40
	BEŽIGRAD III	25	47	37	<b>2.633</b>	1.342	3.806	703	27	18	50

V Preglednici 15 je predstavljena delitev KO Vič na 4 območja: Vič I, Vič II, Rožna dolina in območje Dolgi most, ki vsebuje tudi podatke iz KO Dobrova. Območje Dolgi most razmejuje od preostalega dela avtocestni obroč, stanovanja na tem območju so občutno mlajša in zato tudi dražja. Območje Vič I se loči od preostalega dela skupaj z Tržaško cesto, stanovanja na tem območju so cenejša od preostalega dela za približno 350 €. Območji Vič II in Rožna dolina se razlikujeta predvsem po starosti stanovanj, razmejuje ju potok Glinščica.

Preglednica 15: Razdelitev in združitvev KO Vič in Dobrova

Šifra KO	Ime KO	Št. pod.	Povp. velikost m <sup>2</sup>	Povp. starost leta	Povp. cena €/m <sup>2</sup>	MIN cena €/m <sup>2</sup>	MAX cena €/m <sup>2</sup>	ST DEV cena ± €/m <sup>2</sup>	KV cena %	ST DEV starost ± leta	KV starost %
1723	VIČ	107	52	34	<b>2.451</b>	1.348	3.801	485	20	24	72
1994	DOBROVA	8	47	9	<b>2.768</b>	2.267	3.264	360	13	2	21
	VIČ I	53	50	35	<b>2.282</b>	1.348	3.087	369	16	16	44
	VIČ II	41	53	31	<b>2.633</b>	1.842	3.801	554	21	29	95
	ROŽNA DOLINA	7	52	64	<b>2.633</b>	2.219	3.304	426	16	33	52
	DOLGI MOST	14	53	10	<b>2.648</b>	1.576	3.264	442	17	3	29

V Preglednici 16 je predstavljena nova porazdelitev območja iz različnih razlogov. Območje Štepanja vas je razdeljeno od ostalega območja z reko Ljubljanico. Podatki iz KO Štepanja vas se od podatkov iz istoimenskega območja ne razlikujejo bistveno oz. se sploh ne, le sovpadajo v omenjeno območje. Območje Slape in Zadobrova je razmejeno od preostalega območja z avtocestnim obročem, ki očitno občutno vpliva na ceno stanovanjskih nepremičnin. Znotraj KO Moste velik del zaseda industrijska cona Moste, ki je popolnoma neposeljena. Novonastalo območje Fužine se loči od ostalega predela po izjemno majhni razpršenosti v starosti in ceni stanovanj.

Preglednica 16: Razdelitev in združitvev KO Moste, Udmat, Štepanja vas, Zadobrova in Slape

Šifra KO	Ime KO	Št. pod.	Povp. velikost m <sup>2</sup>	Povp. starost leta	Povp. cena €/m <sup>2</sup>	MIN cena €/m <sup>2</sup>	MAX cena €/m <sup>2</sup>	ST DEV cena ± €/m <sup>2</sup>	KV cena %	ST DEV starost ± leta	KV starost %
1730	MOSTE	80	54	36	<b>2.305</b>	1.404	3.510	421	18	11	31
1731	UDMAT	10	54	57	<b>2.097</b>	1.489	2.846	367	18	23	40
1732	ŠTEPANJA VAS	50	56	40	<b>2.051</b>	1.346	2.857	351	17	10	26
1771	ZADOBROVA	1	66	53	<b>1.649</b>	1.649	1.649	x	x	x	x
1772	SLAPE	54	49	28	<b>2.374</b>	1.760	3.166	343	14	7	25
	FUŽINE	87	54	28	<b>2.356</b>	1.404	3.043	330	14	3	9
	UDMAT	50	52	49	<b>2.239</b>	1.489	3.510	471	21	17	34
	ŠTEPANJA VAS	43	57	36	<b>2.050</b>	1.346	2.857	369	18	1	3
	SLAPE in ZADOBROVA	15	41	35	<b>2.176</b>	1.649	3.166	416	19	13	36

Z opisanim postopkom dobim območja, ki jih v nadaljnjem postopku ne bom več lokacijsko spreminjala. V naslednjem poglavju so predstavljene vrednostne cone, izdelane na podlagi območij izdelanih v tem poglavju. Pri prvih opisanih vrednostnih conah nisem upoštevala vpliva starosti in velikosti, torej so to vrednostne cone s podatki s katerimi sem operirala v tem poglavju. Druge vrednostne cone predstavljene v naslednjem poglavju so razdeljene glede na starost stanovanj. Tretje vrednostne cone so izdelane s strani GURS-a in sem jih opisala v tretjem delu naslednjega poglavja.

## 7 VREDNOSTNE CONE STANOVANJ NA OBMOČJU MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Vrednostne cone so območja, v katerih imajo podobne nepremičnine približno enake vrednosti. Z njimi je torej določen vpliv lokacije na ceno nepremičnin. Vrednostne cone lahko določimo na dva načina. S prvim načinom določimo povprečno vrednost nepremičnine, to pomeni določitev povprečne cene na enoto, povprečne starosti, povprečne velikosti in druge povprečne vrednosti za določeno vrednostno cono. Z drugim načinom pa vrednostno cono predstavimo s tipično nepremičnino oz. primerljivo oz. referenčno nepremičnino. Tipična nepremičnina predstavlja najbolj pogosto zastopano nepremičnino znotraj posamezne podskupine nepremičnin. Tipično nepremičnino lahko določimo po istih faktorjih kot povprečno vrednost stanovanja, le da v tem primeru ocenimo katere nepremičnine so glede na določen faktor najbolj zastopane. Kot primer lahko glede na faktor velikosti stanovanja določimo, da se najbolj prodajajo stanovanja velikosti od 30 do 74 m<sup>2</sup>, zato ta stanovanja izberemo kot tipična stanovanja in nadaljnjo analizo opravljamo samo na podatkih, ki smo jih določili kot tipično nepremičnino. Isto naredimo za druge faktorje. Vrednostne cone, izdelane v tej diplomski nalogi imajo določene povprečne vrednosti nepremičnine za razliko od vrednostnih con množičnega vrednotenja GURS-a, ki temeljijo na referenčnih nepremičninah.

Izdelala sem dve obliki coniranja, prvo coniranje ne upošteva vpliva faktorjev na ceno nepremičnine, kot so na primer starost ali velikost stanovanja in drugo coniranje, ki upošteva vpliv faktorjev. Pod tretjo možnost sem opisala coniranje izdelano s strani GURS-a, in sicer množično vrednotenje nepremičnin izdelano za celotno Slovenijo v letih od 2005 do 2007. V primeru te diplomske naloge bomo uporabili omenjeno coniranje za primerjavo z izdelanima.

### 7.1 Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj

Vrednostne cone predstavljene v tem poglavju so izdelane tako, da ne upoštevajo vpliva starosti in velikosti z namenom poznejše primerjave z vrednostnimi conami, ki upoštevajo vplive faktorjev in določitev primernejših vrednostnih con za uporabo v posamičnih cenitvah tržne vrednosti stanovanj.

Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj sem grafično prikazala na Karti B.2, ki je pripeta v prilogah in statistični podatki teh vrednostnih con so prikazani v Preglednici 17 ter Grafikonih 7-10.

Sklepi:

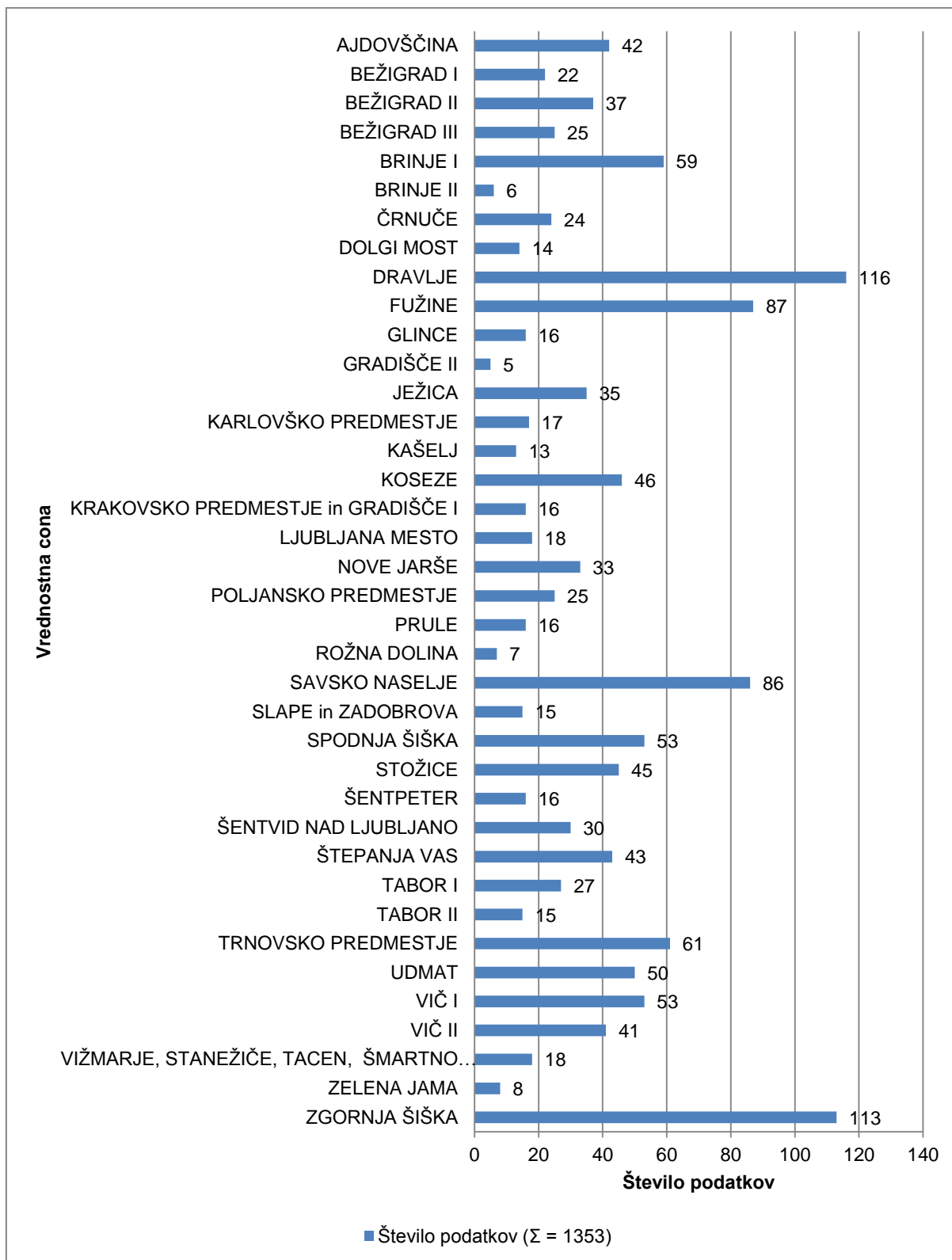
1. Večina vrednostnih con (75%) ima od 10 do 60 podatkov na vrednostno cono.
2. Najvišja povprečna cena je v vrednostni coni Glince, t.j. 2.945 €/m<sup>2</sup>, sledijo Koseze s ceno 2.889 €/m<sup>2</sup> in Tabor I s ceno 2.855 €/m<sup>2</sup>.
3. Najnižja povprečna cena je v vrednostni coni Kašelj, t.j. 1.880 €/m<sup>2</sup>, sledi Zelena jama s ceno 1.951 €/m<sup>2</sup> in Štepanja vas s ceno 2.050 €/m<sup>2</sup>.
4. Večina vrednostnih con ima povprečno ceno med 2.150 in 2.650 €/m<sup>2</sup>.
5. Najvišja povprečna starost je v vrednostni coni Ljubljana mesto, t.j. 317 let, sledijo Bežigrad I s starostjo 115 let in Krakovsko predmestje in Gradišče I s starostjo 105 let.

6. Najnižja povprečna starost je v vrednostni coni Glince, t.j. 4 leta, sledijo Dolgi most s starostjo 10 let in vrednostna cona Vižmarje, Stanežiče, Tacen, Šmartno in Gameljne s starostjo 21 let.
7. Večina vrednostnih con ima povprečno starost od 30 do 60 let.
8. Najvišja povprečna velikost je v vrednostni coni Zelene jame, t.j. 102 m<sup>2</sup>, sledijo Ajdovščina z velikostjo 79 m<sup>2</sup> in Ljubljana mesto z velikostjo 69 m<sup>2</sup>.
9. Najnižja povprečna velikost je v vrednostni coni Brinje II, t.j. 35 €/m<sup>2</sup>, sledijo Glince z velikostjo 38 m<sup>2</sup> in Slape in Zadobrova z velikostjo 41 m<sup>2</sup>.
10. Povprečne velikosti so po vrednostnih conah dokaj podobne, od 50 do 60 m<sup>2</sup> z nekaj izjemami.
11. Razpršenost cene je najnižja v vrednostni coni Glince, t.j. 4 %, sledi Kašelj z razpršenostjo 8 % in Ježica z razpršenostjo 9 %.
12. Najvišja razpršenost cene je v vrednostni coni Ljubljana mesto, sledi Bežigrad I in Bežigrad III, vse imajo razpršenost zaokroženo na 27 %.
13. V KO Glince so bile v letu 2011 opravljene prodaje stanovanj samo na enem naslovu oz. v določeni stanovanjski soseski, kar občutno vpliva na povprečno ceno.
14. Vrednostni coni Rožna dolina in Vič II imata skoraj identično povprečno ceno in povprečno velikost, ampak smo ohranili območji zaradi občutne razlike v starosti.
15. Določene vrednostne cone zajemajo veliko večje območje, kot je tisto od koder so dejansko prodana stanovanja, saj določena področja niso ali pa so redko poseljena. Take vrednostne cone so Trnovsko predmestje; Karlovško predmestje; Dolgi most; Glince; Šentvid nad Ljubljano; Vižmarje, Stanežiče, Tacen, Šmartno in Gameljne; Ježica; Črnuče; Stožice; Slape in Zadobrova; Kašelj ter vrednostne cone okoli Rožnika: Spodnja Šiška; Zgornja Šiška; Koseze; Rožna dolina in Ajdovščina.

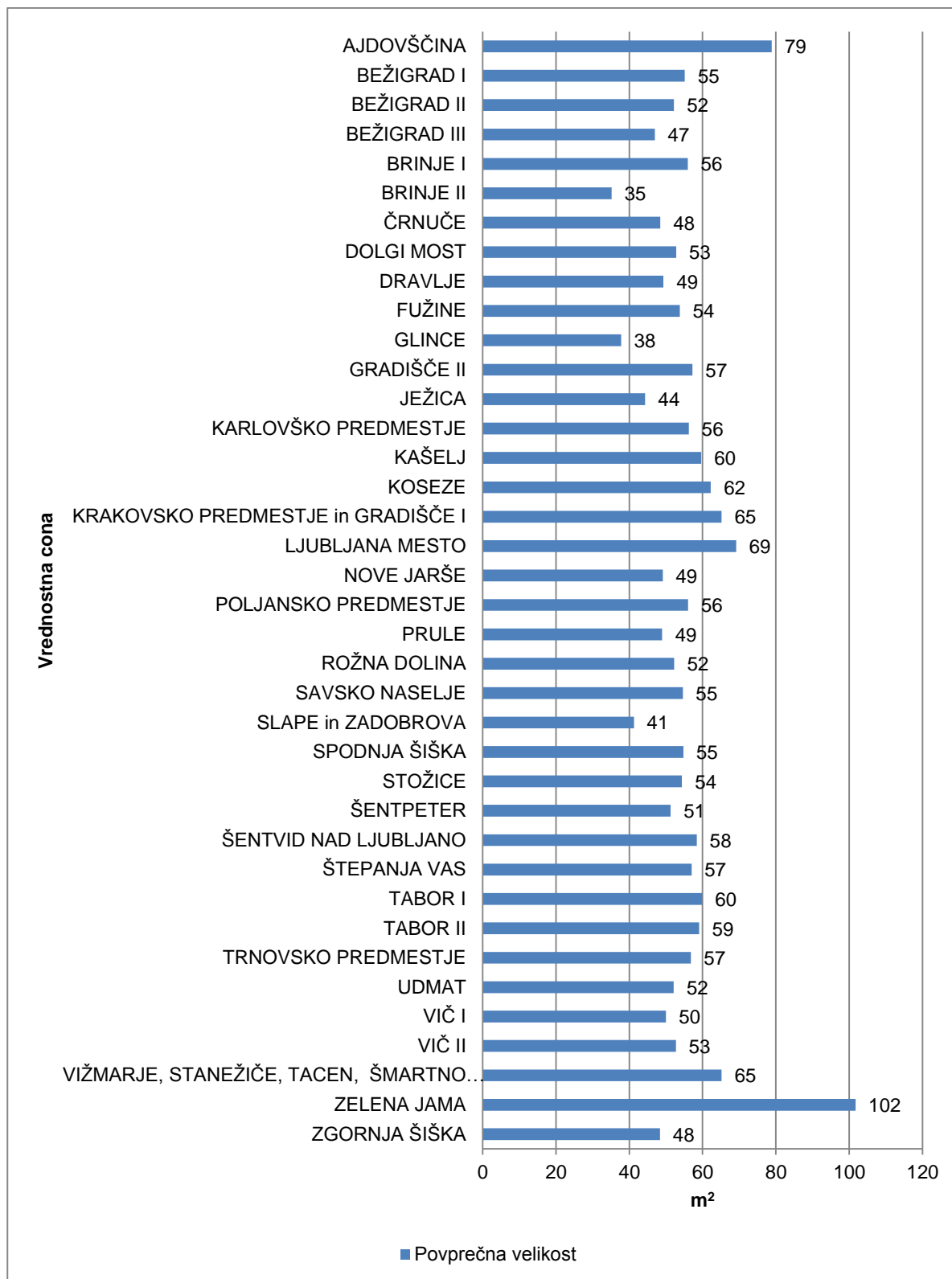
Preglednica 17: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj

Vrednostna cona	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. starost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
	$\Sigma = 1353$	m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
AJDOVŠČINA	42	79	83	<b>2.552</b>	1.369	3.416	589	23	30	37
BEŽIGRAD I	22	55	115	<b>2.174</b>	1.100	3.297	585	27	159	139
BEŽIGRAD II	37	52	44	<b>2.254</b>	1.177	3.541	457	20	15	34
BEŽIGRAD III	25	47	37	<b>2.633</b>	1.342	3.806	703	27	18	50
BRINJE I	59	56	39	<b>2.279</b>	1.290	3.077	386	17	9	23
BRINJE II	6	35	50	<b>2.443</b>	2.157	2.714	239	10	1	1
ČRNUČE	24	48	30	<b>2.394</b>	1.852	2.951	265	11	14	46
DOLGI MOST	14	53	10	<b>2.648</b>	1.576	3.264	442	17	3	29
DRAVLJE	116	49	32	<b>2.497</b>	1.506	3.567	460	18	11	36
FUŽINE	87	54	28	<b>2.356</b>	1.404	3.043	330	14	3	9
GLINCE	16	38	4	<b>2.945</b>	2.760	3.306	125	4	0	0
GRADIŠČE II	5	57	72	<b>2.142</b>	1.520	2.500	368	17	28	39
JEŽICA	35	44	35	<b>2.371</b>	1.826	2.759	219	9	2	7
KARLOVŠKO PREDMESTJE	17	56	31	<b>2.289</b>	1.590	2.866	408	18	21	70
KAŠELJ	13	60	36	<b>1.880</b>	1.634	2.135	159	8	9	26
KOSEZE	46	62	45	<b>2.889</b>	1.694	4.465	760	26	118	260
KRAKOVSKO PREDMESTJE in GRADIŠČE I	16	65	105	<b>2.670</b>	1.882	3.377	464	17	64	61
LJUBLJANA MESTO	18	69	317	<b>2.644</b>	1.475	3.695	726	27	215	68
NOVE JARŠE	33	49	36	<b>2.287</b>	1.664	3.152	381	17	6	17
POLJANSKO PREDMESTJE	25	56	45	<b>2.656</b>	1.893	3.462	444	17	41	92
PRULE	16	49	59	<b>2.497</b>	2.062	2.849	272	11	24	40
ROŽNA DOLINA	7	52	64	<b>2.633</b>	2.219	3.304	426	16	33	52
SAVSKO NASELJE	86	55	38	<b>2.387</b>	1.177	3.621	534	22	15	40
SLAPE in ZADOBROVA	15	41	35	<b>2.176</b>	1.649	3.166	416	19	13	36
SPODNJA ŠIŠKA	53	55	48	<b>2.313</b>	1.426	3.488	513	22	27	57
STOŽICE	45	54	33	<b>2.322</b>	1.716	3.219	383	16	13	38
ŠENTPETER	16	51	53	<b>2.149</b>	1.641	2.644	349	16	13	23
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	30	58	40	<b>2.141</b>	1.779	2.761	251	12	25	63
ŠTEPANJA VAS	43	57	36	<b>2.050</b>	1.346	2.857	369	18	1	3
TABOR I	27	60	52	<b>2.855</b>	1.796	3.822	605	21	50	96
TABOR II	15	59	58	<b>2.449</b>	1.872	3.311	453	18	26	45
TRNOVSKO PREDMESTJE	61	57	35	<b>2.800</b>	1.667	3.613	489	17	18	51
UDMAT	50	52	49	<b>2.239</b>	1.489	3.510	471	21	17	34
VIČ I	53	50	35	<b>2.282</b>	1.348	3.087	369	16	16	44
VIČ II	41	53	31	<b>2.633</b>	1.842	3.801	554	21	29	95
VIŽMARJE, STANEŽIČE, TACEN, ŠMARTNO in GAMELJNE	18	65	21	<b>2.292</b>	1.179	2.979	506	22	26	121
ZELENA JAMA	8	102	34	<b>1.951</b>	1.445	2.488	338	17	23	68
ZGORNJA ŠIŠKA	113	48	47	<b>2.377</b>	1.625	3.934	417	18	12	26

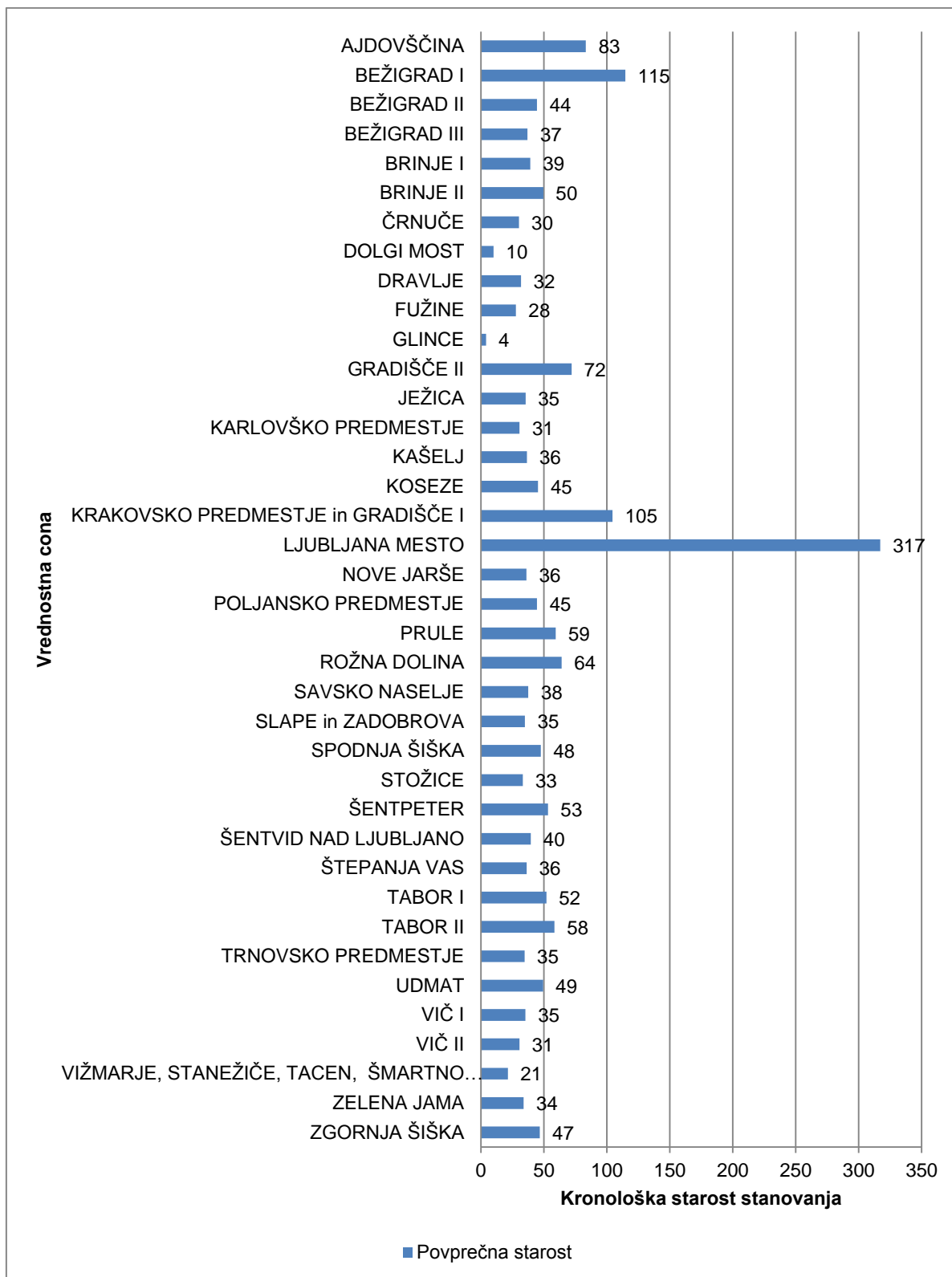




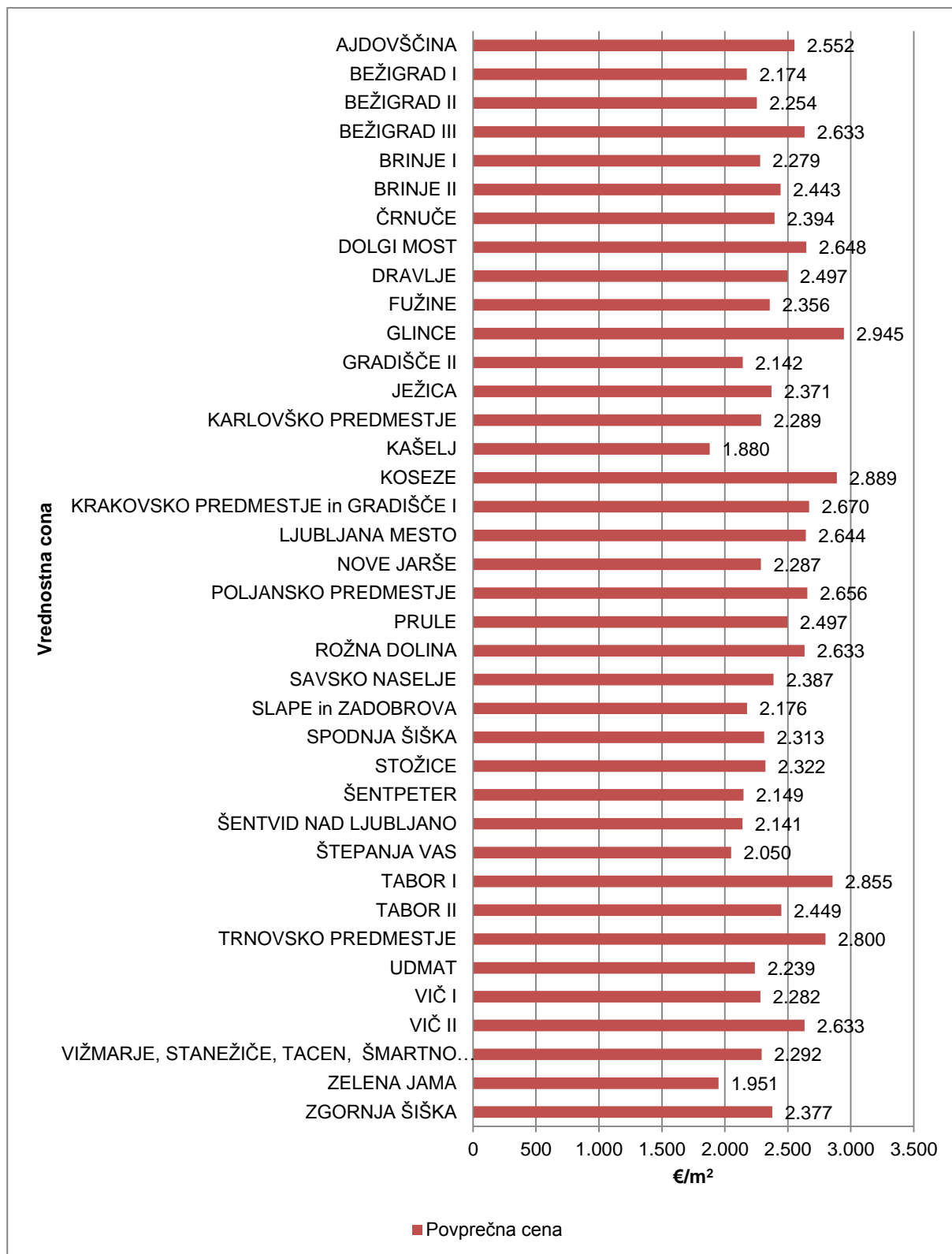
Grafikon 7: Prikaz števila podatkov vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj



Grafikon 8: Prikaz povprečne velikosti stanovanj po vrednostnih conah posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj



Grafikon 9: Prikaz povprečne starosti stanovanj po vrednostnih conah posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj



Grafikon 10: Prikaz povprečne cene po vrednostnih conah posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj

## 7.2 Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj

Druga oblika vrednostnih con izdelanih v tej diplomski nalogi upošteva vpliv faktorjev, in sicer vpliv starosti bomo upoštevali tako, da razdelimo stanovanja na tri razrede glede na starost. V poglavju 6.1.1, Vpliv starosti, smo razdelili stanovanja v razrede glede na razrede kronološke starosti po množičnem vrednotenju nepremičnin GURS-a. Na podlagi ugotovitve, da je v razredih leta izgradnje od 1965 do 1984 največ prodanih stanovanj, določim razred in druga dva razreda določim s starejšimi oz. mlajšimi stanovanji. Torej, razredi glede na starost stanovanja so naslednji:

1. razred: izgradnja stanovanj do leta 1964,
2. razred: izgradnja stanovanj od leta 1965 do 1984,
3. razred: izgradnja stanovanj od leta 1985.

Vpliv velikosti se upošteva na podlagi podatkov prikazanih v poglavju 6.1.2, Vpliv velikosti, na Preglednici 7 in Grafikonu 3, saj so ti podatki uporabni za ocenjevanje velikosti prilagoditev, ki jo izvede cenilec pri uporabi vrednostnih con za posamično cenitev tržne vrednosti nepremičnin s pomočjo metode neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin.

### 7.2.1 Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - do leta 1964

Vrednostne cone iz 1. razreda sem grafično prikazala na Karti B.3, ki je pripeta v prilogah in statistični podatki teh vrednostnih con so prikazani v Preglednici 18 ter Grafikonu 11.

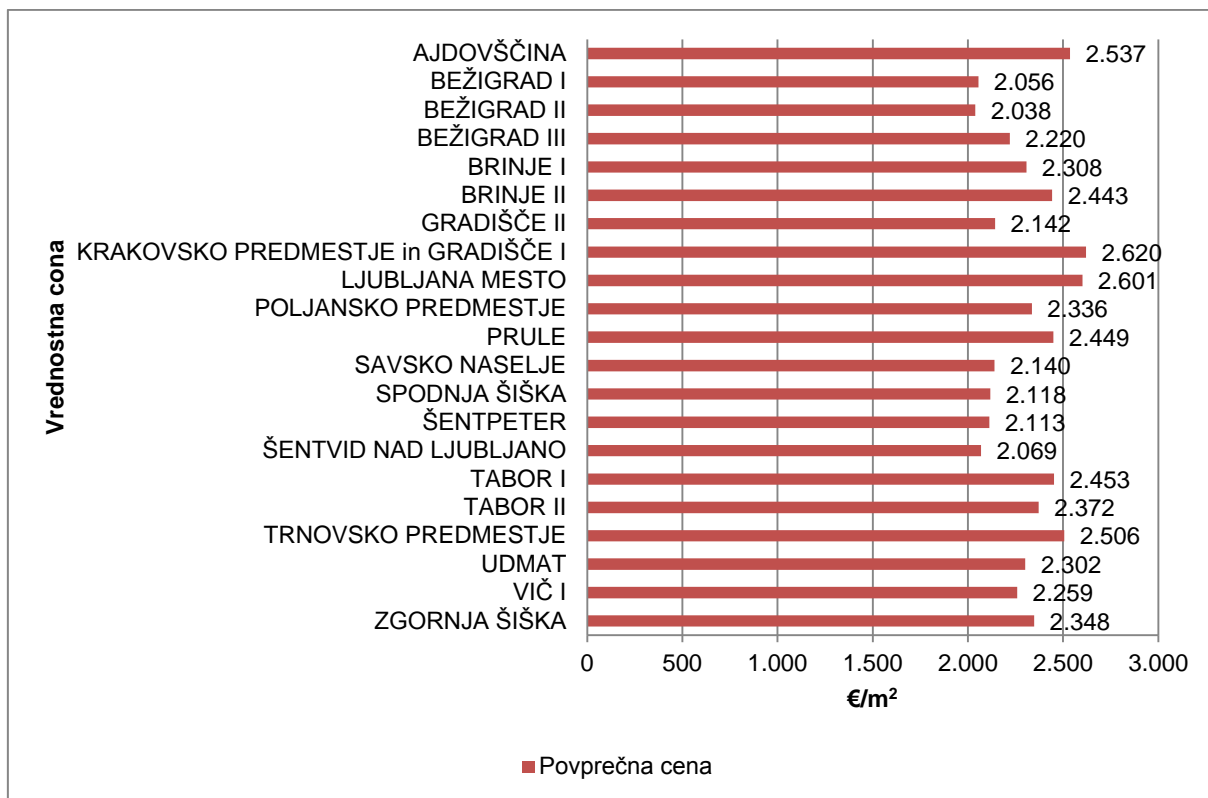
Sklepi vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - do leta 1964:

1. Število vseh prodaj stanovanj zgrajenih do leta 1964 je 377 in iz teh podatkov dobimo 21 vrednostnih con z dovolj podatki.
2. Večina vrednostnih con z dovolj podatki (75%) ima od 11 do 26 podatkov na vrednostno cono.
3. Najvišja povprečna cena je v vrednostni coni Krakovsko predmestje in Gradišče I, t.j. 2.620 €/m<sup>2</sup>, sledijo Ljubljana mesto s ceno 2.601 €/m<sup>2</sup> in Ajdovščina s ceno 2.537 €/m<sup>2</sup>.
4. Najnižja povprečna cena je v vrednostni coni Bežigrad II, t.j. 2.038 €/m<sup>2</sup>, sledi Bežigrad I s ceno 2.056 €/m<sup>2</sup> in Šentvid nad Ljubljano s ceno 2.069 €/m<sup>2</sup>.
5. Povprečna velikost vrednostnih con je širše razporejena med 35 in 79 m<sup>2</sup>.
6. Najnižja razpršenost cene je v vrednostni coni Šentvid nad Ljubljano, t.j. 9 %, sledi Brinje II z razpršenostjo 10 % in Prule z razpršenostjo 11 %.
7. Najvišja razpršenost cene je v vrednostni coni Ljubljana mesto, t.j. 28 %, sledi Bežigrad III z razpršenostjo 27 % in Bežigrad I z razpršenostjo 26 %.

Preglednica 18: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - do leta 1964

Vrednostna cona	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
	$\Sigma = 377$	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
AJDOVŠČINA	40	79	<b>2.537</b>	1.369	3.416	597	24	30	35
BEŽIGRAD I	19	59	<b>2.056</b>	1.100	3.100	529	26	168	132
BEŽIGRAD II	10	63	<b>2.038</b>	1.177	2.500	411	20	16	26
BEŽIGRAD III	12	45	<b>2.220</b>	1.342	3.360	610	27	7	14
BRINJE I	11	47	<b>2.308</b>	1.625	3.077	400	17	10	19
BRINJE II	6	35	<b>2.443</b>	2.157	2.714	239	10	1	1
ČRNUČE*	2	29	<b>2.583</b>	2.337	2.829	x	x	x	x
DOLGI MOST*	0	x	<b>x</b>	x	x	x	x	x	x
DRAVLJE*	0	x	<b>x</b>	x	x	x	x	x	x
FUŽINE*	0	x	<b>x</b>	x	x	x	x	x	x
GLINCE*	0	x	<b>x</b>	x	x	x	x	x	x
GRADIŠČE II	5	57	<b>2.142</b>	1.520	2.500	368	17	28	39
JEŽICA*	0	x	<b>x</b>	x	x	x	x	x	x
KARLOVŠKO PREDMESTJE*	2	40	<b>1.990</b>	1.590	2.389	x	x	x	x
KAŠELJ*	1	56	<b>1.954</b>	1.954	1.954	x	x	x	x
KOSEZE*	3	68	<b>2.140</b>	1.917	2.502	x	x	x	x
KRAKOVSKO PREDMESTJE in GRADIŠČE I	11	62	<b>2.620</b>	1.882	3.377	499	19	55	41
LJUBLJANA MESTO	17	72	<b>2.601</b>	1.475	3.695	725	28	211	63
NOVE JARŠE*	0	x	<b>x</b>	x	x	x	x	x	x
POLJANSKO PREDMESTJE	11	60	<b>2.336</b>	1.893	3.077	352	15	34	42
PRULE	12	49	<b>2.449</b>	2.062	2.849	279	11	26	39
ROŽNA DOLINA*	4	44	<b>2.630</b>	2.219	3.082	x	x	x	x
SAVSKO NASELJE	26	55	<b>2.140</b>	1.304	3.205	442	21	3	6
SLAPE in ZADOBROVA*	3	43	<b>1.723</b>	1.649	1.761	x	x	x	x
SPODNJA ŠIŠKA	26	54	<b>2.118</b>	1.426	3.034	408	19	21	31
STOŽICE*	1	65	<b>2.233</b>	2.233	2.233	x	x	x	x
ŠENTPETER	13	50	<b>2.113</b>	1.641	2.644	361	17	13	24
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	13	49	<b>2.069</b>	1.794	2.350	188	9	15	26
ŠTEPANJA VAS*	0	x	<b>x</b>	x	x	x	x	x	x
TABOR I	11	64	<b>2.453</b>	1.796	3.248	493	20	43	43
TABOR II	12	63	<b>2.372</b>	1.872	3.311	419	18	22	33
TRNOVSKO PREDMESTJE	7	62	<b>2.506</b>	1.925	3.008	403	16	27	38
UDMAT	23	46	<b>2.302</b>	1.489	3.510	465	20	17	29
VIČ I	14	51	<b>2.259</b>	1.655	2.975	383	17	4	8
VIČ II*	1	31	<b>1.900</b>	1.900	1.900	x	x	x	x
VIŽMARJE, STANEŽIČE, TACEN, ŠMARTNO in GAMELJNE*	3	48	<b>1.716</b>	1.457	1.889	x	x	x	x
ZELENA JAMA*	4	51	<b>2.055</b>	1.780	2.488	x	x	x	x
ZGORNJA ŠIŠKA	54	46	<b>2.348</b>	1.625	3.620	399	17	8	14

\* Pri KO označenih z zvezdico je premalo podatkov za primerjavo rezultatov.



Grafikon 11: Prikaz povprečnih cen vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - do leta 1964

### 7.2.2 Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1965 do 1984

Vrednostne cone iz 2. razreda sem grafično prikazala na Karti B.4, ki je pripeta v prilogah in statistični podatki teh vrednostnih con so prikazani v Preglednici 19 ter Grafikonu 12.

Sklepi vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1965 do 1984:

1. Število vseh prodaj stanovanj zgrajenih od leta 1965 do 1984 je 664 in iz teh podatkov dobimo 21 vrednostnih con z dovolj podatki.
1. Večina vrednostnih con z dovolj podatki (70%) ima od 10 do 50 podatkov na vrednostno cono.
2. Najvišja povprečna cena primerljivih nepremičnin je v vrednostni coni Trnovsko predmestje, t.j. 2.814 €/m<sup>2</sup>, sledijo Koseze s ceno 2.523 €/m<sup>2</sup> in Dravljje s ceno 2.420 €/m<sup>2</sup>.
3. Najnižja povprečna cena je v vrednostni coni Kašelj, t.j. 1.842 €/m<sup>2</sup>, sledi Karlovško predmestje s ceno 2.011 €/m<sup>2</sup> in Štepanja vas s ceno 2.050 €/m<sup>2</sup>.
4. Večina vrednostnih con ima povprečno ceno med 2.150 in 2.350 €/m<sup>2</sup>, kar je zelo majhna razlika.
5. Povprečna velikost je med 43 in 65 m<sup>2</sup> in ni nobenih večjih odstopanj.
6. Najnižja razpršenost cene je v vrednostni coni Črnuče, t.j. 8 %, sledi Kašelj z razpršenostjo 8 % in Ježica z razpršenostjo 9 %.
7. Najvišja razpršenost cene je v vrednostni coni Savsko naselje, t.j. 23 %, sledi Udmat z razpršenostjo 22 % in Bežigrad II z razpršenostjo 19 %.

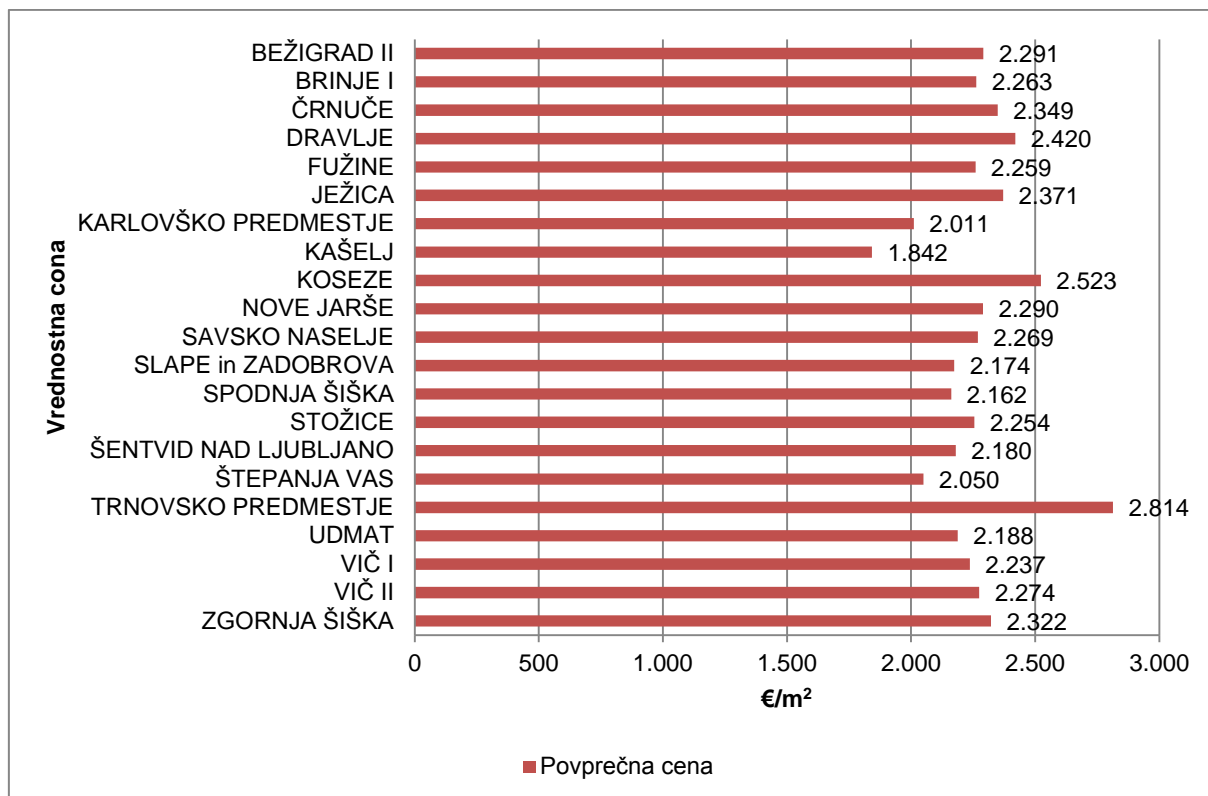
Preglednica 19: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1965 do 1984

Vrednostna cona	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
	$\Sigma = 664$	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
AJDOVŠČINA*	2	85	<b>2.858</b>	2.595	3.121	x	x	x	x
BEŽIGRAD I*	3	34	<b>2.926</b>	2.727	3.297	x	x	x	x
BEŽIGRAD II	25	49	<b>2.291</b>	1.697	3.541	443	19	7	17
BEŽIGRAD III*	2	45	<b>2.767</b>	2.632	2.902	x	x	x	x
BRINJE I	47	58	<b>2.263</b>	1.290	2.945	384	17	5	13
BRINJE II*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
ČRNUČE	7	53	<b>2.349</b>	2.105	2.635	182	8	3	10
DOLGI MOST*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
DRAVLJE	101	45	<b>2.420</b>	1.506	3.547	419	17	5	14
FUŽINE	36	55	<b>2.259</b>	1.404	2.991	351	16	1	4
GLINCE*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
GRADIŠČE II*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
JEŽICA	35	44	<b>2.371</b>	1.826	2.759	219	9	2	7
KARLOVŠKO PREDMESTJE	7	65	<b>2.011</b>	1.590	2.416	262	13	1	2
KAŠELJ	10	61	<b>1.842</b>	1.634	2.095	155	8	3	9
KOSEZE	29	59	<b>2.523</b>	1.694	3.438	354	14	2	5
KRAKOVSKO PREDMESTJE in GRADIŠČE I*	4	70	<b>2.674</b>	2.353	3.195	x	x	x	x
LJUBLJANA MESTO*	1	24	<b>3.361</b>	3.361	3.361	x	x	x	x
NOVE JARŠE	32	48	<b>2.290</b>	1.664	3.152	387	17	5	14
POLJANSKO PREDMESTJE*	3	47	<b>2.598</b>	2.555	2.671	x	x	x	x
PRULE*	4	49	<b>2.639</b>	2.328	2.803	x	x	x	x
ROŽNA DOLINA*	2	73	<b>2.304</b>	2.295	2.313	x	x	x	x
SAVSKO NASELJE	31	45	<b>2.269</b>	1.177	3.498	529	23	3	8
SLAPE in ZADOBROVA	9	43	<b>2.174</b>	1.816	2.709	296	14	2	7
SPODNJA ŠIŠKA	14	59	<b>2.162</b>	1.577	2.897	414	19	5	11
STOŽICE	34	54	<b>2.254</b>	1.716	3.141	347	15	3	9
ŠENTPETER*	3	56	<b>2.306</b>	1.967	2.479	x	x	x	x
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	9	44	<b>2.180</b>	1.779	2.761	343	16	6	15
ŠTEPANJA VAS	43	57	<b>2.050</b>	1.346	2.857	369	18	1	3
TABOR I*	2	87	<b>2.534</b>	2.187	2.881	x	x	x	x
TABOR II*	1	38	<b>3.067</b>	3.067	3.067	x	x	x	x
TRNOVSKO PREDMESTJE	44	53	<b>2.814</b>	1.667	3.613	498	18	6	18
UDMAT	25	53	<b>2.188</b>	1.566	3.390	472	22	2	5
VIČ I**	27	48	<b>2.237</b>	1.348	2.824	335	15	6	15
VIČ II	18	50	<b>2.274</b>	1.866	2.656	225	10	3	8
VIZMARJE, STANEŽIČE, TACEN, ŠMARTNO in GAMELJNE*	1	88	<b>2.979</b>	2.979	2.979	x	x	x	x
ZELENA JAMA*	1	67	<b>1.884</b>	1.884	1.884	x	x	x	x
ZGORNJA ŠIŠKA	52	50	<b>2.322</b>	1.760	3.202	355	15	3	7

\* Pri KO označenih z zvezdico je premalo podatkov za primerjavo rezultatov.

\*\* Te podatke bom uporabila v poglavju 9, Primer uporabe.





Grafikon 12: Prikaz povprečnih cen vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1965 do 1984

### 7.2.3 Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1985

Vrednostne cone iz 3. razreda sem grafično prikazala na Karti B.5, ki je pripeta v prilogah in statistični podatki teh vrednostnih con so prikazani v Preglednici 20 ter Grafikonu 13.

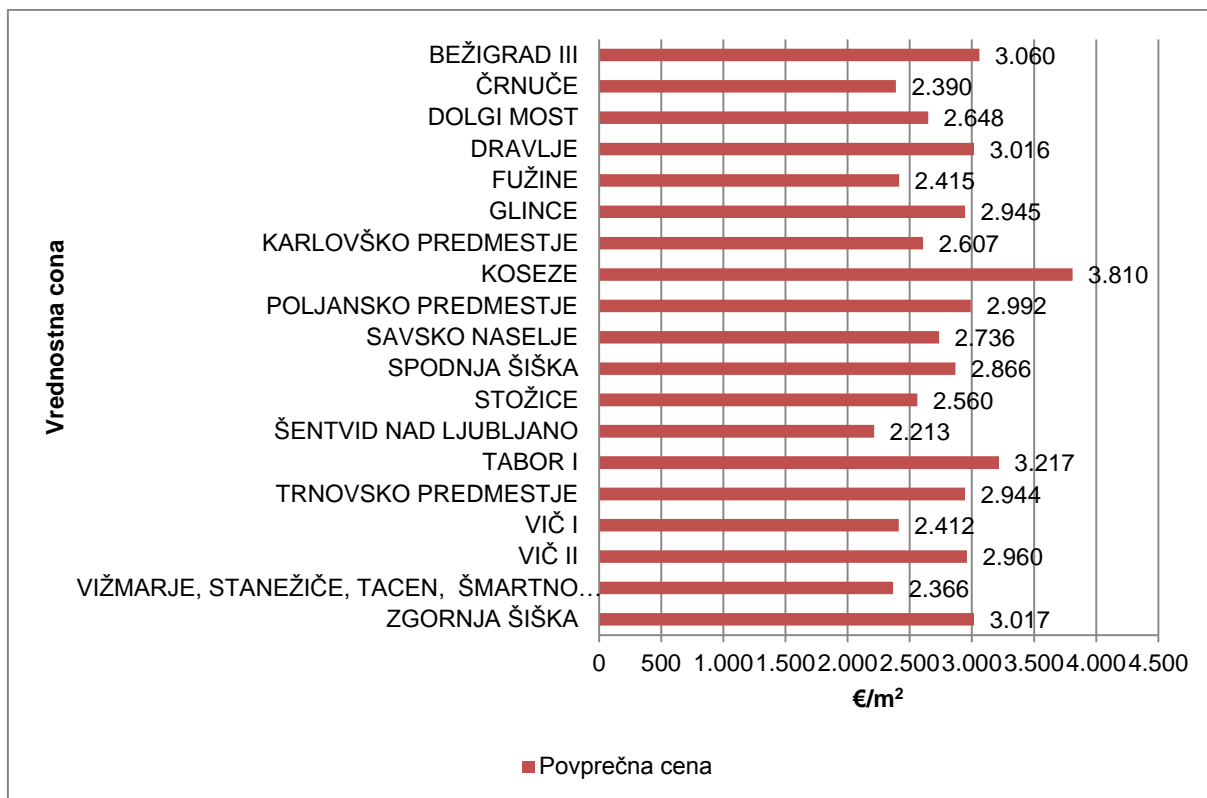
Sklepi vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1985:

1. Število vseh prodaj stanovanj zgrajenih do leta 1964 je 312 in iz teh podatkov dobimo 19 vrednostnih con z dovolj podatki.
2. Večina vrednostnih con z dovolj podatki (73%) ima od 10 do 22 podatkov na vrednostno cono.
3. Najvišja povprečna cena je v vrednostni coni Koseze, t.j. 3.810 €/m<sup>2</sup>, sledijo Tabor I s ceno 3.217 €/m<sup>2</sup> in Bežigrad III s ceno 3.060 €/m<sup>2</sup>.
4. Najnižja povprečna cena je v vrednostni coni Šentvid nad Ljubljano, t.j. 2.213 €/m<sup>2</sup>, sledi vrednostna cona Vižmarje, Stanežiče, Tacen, Šmartno in Gameljne s ceno 2.366 €/m<sup>2</sup> in Črnuče s ceno 2.390 €/m<sup>2</sup>.
5. Povprečna velikost vrednostnih con je širše razporejena med 38 in 89 m<sup>2</sup>.
6. Najnižja razpršenost cene je v vrednostni coni Glince, t.j. 4 %, sledi Karlovško predmestje z razpršenostjo 9 % in Šentvid nad Ljubljano z razpršenostjo 10 %.
7. Najvišja razpršenost cene je v vrednostni coni Bežigrad III, t.j. 20 %, sledi Vižmarje, Stanežiče, Tacen, Šmartno in Gameljne z razpršenostjo 19 % in Vič II z razpršenostjo 18 %.

Preglednica 20: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1985

Vrednostna cona	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
	$\Sigma = 312$	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
AJDOVŠČINA*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
BEŽIGRAD I*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
BEŽIGRAD II*	2	41	<b>2.870</b>	2.744	2.996	x	x	x	x
BEŽIGRAD III	11	49	<b>3.060</b>	2.097	3.806	604	20	6	32
BRINJE I*	1	44	<b>2.738</b>	2.738	2.738	x	x	x	x
BRINJE II*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
ČRNUČE	15	49	<b>2.390</b>	1.852	2.951	294	12	3	14
DOLGI MOST	14	53	<b>2.648</b>	1.576	3.264	442	17	3	29
DRAVLJE	15	81	<b>3.016</b>	2.021	3.567	387	13	5	102
FUŽINE	53	55	<b>2.415</b>	1.607	3.043	317	13	4	15
GLINCE	16	38	<b>2.945</b>	2.760	3.306	125	4	0	0
GRADIŠČE II*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
JEŽICA*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
KARLOVŠKO PREDMESTJE	8	53	<b>2.607</b>	2.200	2.866	240	9	6	60
KAŠELJ*	2	56	<b>2.034</b>	1.934	2.135	x	x	x	x
KOSEZE	14	67	<b>3.810</b>	2.143	4.465	610	16	4	55
KRAKOVSKO PREDMESTJE in GRADIŠČE I*	1	78	<b>3.205</b>	3.205	3.205	x	x	x	x
LJUBLJANA MESTO*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
NOVE JARŠE*	1	73	<b>2.201</b>	2.201	2.201	x	x	x	x
POLJANSKO PREDMESTJE	11	55	<b>2.992</b>	2.361	3.462	331	11	3	37
PRULE*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
ROŽNA DOLINA*	1	45	<b>3.304</b>	3.304	3.304	x	x	x	x
SAVSKO NASELJE	29	64	<b>2.736</b>	1.455	3.621	440	16	7	36
SLAPE in ZADOBROVA*	3	35	<b>2.635</b>	2.222	3.166	x	x	x	x
SPODNJA ŠIŠKA	13	51	<b>2.866</b>	1.908	3.488	406	14	7	63
STOŽICE	10	54	<b>2.560</b>	1.894	3.219	441	17	7	38
ŠENTPETER*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	8	89	<b>2.213</b>	1.901	2.488	218	10	8	145
ŠTEPANJA VAS*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
TABOR I	14	53	<b>3.217</b>	2.083	3.822	483	15	8	48
TABOR II*	2	47	<b>2.601</b>	2.135	3.067	x	x	x	x
TRNOVSKO PREDMESTJE	10	71	<b>2.944</b>	2.177	3.487	458	16	9	53
UDMAT*	0	x	x	x	x	x	x	x	x
VIČ I	12	53	<b>2.412</b>	1.516	3.087	426	18	8	75
VIČ II	22	56	<b>2.960</b>	1.842	3.801	544	18	9	61
VIŽMARJE, STANEŽIČE, TACEN, ŠMARTNO in GAMELJNE	14	67	<b>2.366</b>	1.179	2.970	456	19	3	36
ZELENA JAMA*	3	181	<b>1.833</b>	1.445	2.347	x	x	x	x
ZGORNJA ŠIŠKA	7	55	<b>3.017</b>	2.488	3.934	497	16	5	50

\* Pri KO označenih z zvezdico je premalo podatkov za primerjavo rezultatov.



Grafikon 13: Prikaz povprečnih cen vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj - od leta 1985

V naslednjem poglavju bom predstavila vrednostne cone množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a, in sicer podrobneje se bom v tej diplomski nalogi lotila vrednostnih con stanovanj na območju MOL zaradi primerjave z vrednostnimi conami izdelanimi v tej diplomski nalogi.

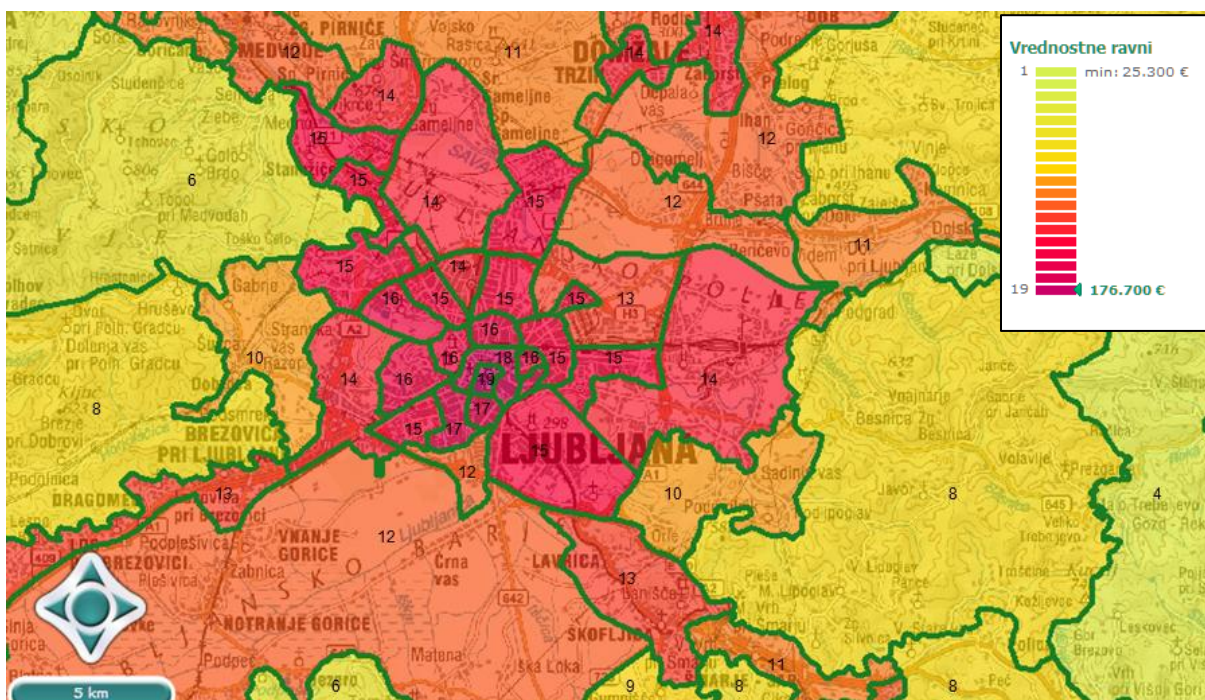
### 7.3 Vrednostne cone množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a v letih od 2005 do 2007

Vlada Republike Slovenije je 25.11.2011 na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin izdala Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. S to uredbo se določajo modeli vrednotenja za naslednje nepremičnine: stanovanja, hiše, garaže, lokale, pisarne, industrijske stavbe, stavbe s težko industrijo, zidanice, kmetijske stavbe, stavbe za javno rabo, druge stavbe, zemljišča za gradnjo stavb, pozidana zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, druga zemljišča, elektrarne, rudnike, pristanišča, črpalke, posebne nepremičnine.

Modeli vrednotenja nepremičnin se določijo z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin zajemajo vrednostne ravni, vrednostne tabele in vrednostne cone. Vrednostne ravni določajo razrede vrednosti skupin istovrstnih nepremičnin. Vsaka vrednostna raven posamezne skupine istovrstnih nepremičnin ima določeno vrednostno tabelo. Vrednostne tabele sestavljajo faktorji vrednotenja nepremičnin in koeficienti, na podlagi katerih se pripiše vrednost nepremičninam. Vrednostne cone so območja, v katerih imajo skupine istovrstnih nepremičnin enake značilnosti na trgu nepremičnin. Vrednostne cone se določijo za vsako skupino istovrstnih nepremičnin posebej.

Vsaki vrednostni coni pripada za posamezno skupino istovrstnih nepremičnin ena vrednostna tabela (Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN, 2006).

Za potrebe te diplomske naloge bomo pregledali model vrednotenja za stanovanja na območju MOL. Na območju MOL imamo vrednostne ravni od 8 pa do najvišje 19 v centru mesta Ljubljana, kar je prikazano na Sliki 5. Pripadajoče referenčne nepremičnine so vrednosti od 58.800 € pa do 176.700 €, kar lahko razberemo iz Preglednice 21. Referenčna nepremičnina je podana s strani GURS-a enotno za vse vrednostne ravni.



Slika 5: Prikaz vrednostnih con množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a na območju MOL (<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>, Pridobljeno 13. 10. 2012).

Referenčna nepremičnina za model vrednotenja za stanovanja je stanovanje s pripadajočimi skupnimi deli z naslednjimi lastnostmi:

- dejanska raba dela stavbe je stanovanje v tri in več stanovanjski stavbi (število stanovanj med 6 in 20) s šifro dejanske rabe 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,
- ogrevanje je centralno ali etažno centralno,
- ima kuhinjo,
- ima kopalnico,
- nahaja se v nadstropju, do 4. nadstropja,
- v stavbi ni dvigala,
- skupna površina prostorov stanovanja (balkonov, lož in teras) je med 4 in 10 m<sup>2</sup>,
- v del stavbe ni vključena garaža kot prostor stanovanja,
- stavba, v kateri je stanovanje, ni v bližini linijskih objektov

(<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>, Pridobljeno 13. 10. 2012).

Preglednica 21: Prikaz vrednostnih ravni in pripadajočih referenčnih nepremičnin množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a za stanovanja (Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, 2011).

Št. vrednostne ravni	Referenčna nepremičnina [€]	Stanovanje [€]	Garaža [€]
1	25.300	25.300	1.200
2	29.100	29.100	1.200
3	33.100	33.100	1.720
4	37.100	37.100	2.050
5	41.900	41.900	2.440
6	46.900	46.900	3.470
7	52.500	52.500	4.120
8	58.800	58.800	4.120
9	65.800	65.800	4.880
10	73.100	73.100	4.880
11	81.100	81.100	5.780
12	89.300	89.300	5.780
13	98.100	98.100	6.830
14	108.800	108.800	8.040
15	120.700	120.700	9.470
16	132.800	132.800	11.120
17	146.000	146.000	11.120
18	160.600	160.600	13.000
19	176.700	176.700	13.000

Vrednostne cone so določene samo za namen množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a v letih od 2005 do 2007 in se ne skladajo z drugimi območji, kot so na primer občine, katastrske občine, naselja, četrtne skupnosti, itd. Zaradi tega so omenjene cone težje za obravnavo in primerjavo z vrednostnimi conami izdelanimi v tej diplomski nalogi.

V naslednjem poglavju bom prikazala primerjavo med vrednostnimi conami izdelanimi v tej diplomski nalogi, z namenom določitve boljših vrednostnih con oz. primernejših za posamično ocenjevanje tržne vrednosti stanovanj. Primerjali bomo vrednostne cone, kjer ne upoštevamo vpliva faktorjev in tiste, kjer to upoštevamo, in sicer vrednostne cone, ki vsebujejo prodaje stanovanj zgrajenih med letoma 1965 in 1984. Druga primerjava je primerjava vrednostnih con izbranih v prvi primerjavi z vrednostnimi conami množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a.

## **8 PRIMERJAVA VREDNOSTNIH CON**

### **8.1 Primerjava vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj z vrednostnimi conami posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj – od leta 1965 do 1984**

V primeru primerjave vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj z vrednostnimi conami posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj so podatki podani na območjih, ki so popolnoma iste oblike in velikosti, zaradi tega je primerjava kvalitetnejša in bolj verodostojna. Primerjavo vrednostnih con opravimo samo za območja, za katera imamo dovolj podatkov, kar pomeni minimalno 5 podatkov o prodajah stanovanj na območje za vsako delitev vrednostnih con.

KV cene je v primeru vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj večinoma vedno boljši oz. enak tistemu iz vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj. Povprečna cena stanovanj med območji primerjanih vrednostnih con se večinoma razlikuje le za 50 – 100 €/m<sup>2</sup>, le v primerih Vič II in Koseze je razlika večja in višja v primeru vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj. Večjo razliko v ceni lahko pripišemo podatku, da so se na omenjenih območjih prodajala mlajša in zato dražja stanovanja, kar lahko razberemo tudi iz Preglednic 18, 19 in 20.

Ocenjujem, da starost stanovanjskih nepremičnin vpliva na njihovo ceno oz. ob upoštevanju starosti stanovanjskih nepremičnin pridemo do boljših vrednostnih con oz. bolj primernih za uporabo pri cenitvi tržne vrednosti nepremičnin.

Preglednica 22: Primerjava vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj z vrednostnimi conami primerljivih nepremičnin

Vrednostna cona	Št. pod.	Povp. velikost	Povp. starost	Povp. cena	MIN cena	MAX cena	ST DEV cena	KV cena	ST DEV starost	KV starost
		m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	± €/m <sup>2</sup>	%	± leta	%
BEŽIGRAD II	37	52	44	<b>2.254</b>	1.177	3.541	457	20	15	34
BEŽIGRAD II	25	49	40	<b>2.291</b>	1.697	3.541	443	19	7	17
BRINJE I	59	56	39	<b>2.279</b>	1.290	3.077	386	17	9	23
BRINJE I	47	58	37	<b>2.263</b>	1.290	2.945	384	17	5	13
ČRNUČE	24	48	30	<b>2.394</b>	1.852	2.951	265	11	14	46
ČRNUČE	7	53	32	<b>2.349</b>	2.105	2.635	182	8	3	10
DRAVLJE	116	49	32	<b>2.497</b>	1.506	3.567	460	18	11	36
DRAVLJE	101	45	36	<b>2.420</b>	1.506	3.547	419	17	5	14
FUŽINE	87	54	28	<b>2.356</b>	1.404	3.043	330	14	3	9
FUŽINE	36	55	31	<b>2.259</b>	1.404	2.991	351	16	1	4
JEŽICA	35	44	35	<b>2.371</b>	1.826	2.759	219	9	2	7
JEŽICA	35	44	35	<b>2.371</b>	1.826	2.759	219	9	2	7
KARLOVŠKO PREDMESTJE	17	56	31	<b>2.289</b>	1.590	2.866	408	18	21	70
KARLOVŠKO PREDMESTJE	7	65	45	<b>2.011</b>	1.590	2.416	262	13	1	2
KAŠELJ	13	60	36	<b>1.880</b>	1.634	2.135	159	8	9	26
KAŠELJ	10	61	38	<b>1.842</b>	1.634	2.095	155	8	3	9
KOSEZE	46	62	45	<b>2.889</b>	1.694	4.465	760	26	118	260
KOSEZE	29	59	34	<b>2.523</b>	1.694	3.438	354	14	2	5
NOVE JARŠE	33	49	36	<b>2.287</b>	1.664	3.152	381	17	6	17
NOVE JARŠE	32	48	37	<b>2.290</b>	1.664	3.152	387	17	5	14
SAVSKO NASELJE	86	55	38	<b>2.387</b>	1.177	3.621	534	22	15	40
SAVSKO NASELJE	31	45	42	<b>2.269</b>	1.177	3.498	529	23	3	8
SLAPE in ZADOBROVA	15	41	35	<b>2.176</b>	1.649	3.166	416	19	13	36
SLAPE in ZADOBROVA	9	43	37	<b>2.174</b>	1.816	2.709	296	14	2	7
SPODNJA ŠIŠKA	53	55	48	<b>2.313</b>	1.426	3.488	513	22	27	57
SPODNJA ŠIŠKA	14	59	45	<b>2.162</b>	1.577	2.897	414	19	5	11
STOŽICE	45	54	33	<b>2.322</b>	1.716	3.219	383	16	13	38
STOŽICE	34	54	36	<b>2.254</b>	1.716	3.141	347	15	3	9
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	30	58	40	<b>2.141</b>	1.779	2.761	251	12	25	63
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	9	44	41	<b>2.180</b>	1.779	2.761	343	16	6	15
ŠTEPANJA VAS	43	57	36	<b>2.050</b>	1.346	2.857	369	18	1	3
ŠTEPANJA VAS	43	57	36	<b>2.050</b>	1.346	2.857	369	18	1	3
TRNOVSKO PREDMESTJE	61	57	35	<b>2.800</b>	1.667	3.613	489	17	18	51
TRNOVSKO PREDMESTJE	44	53	33	<b>2.814</b>	1.667	3.613	498	18	6	18
UDMAT	50	52	49	<b>2.239</b>	1.489	3.510	471	21	17	34
UDMAT	25	53	43	<b>2.188</b>	1.566	3.390	472	22	2	5
VIČ I	53	50	35	<b>2.282</b>	1.348	3.087	369	16	16	44
VIČ I	27	48	38	<b>2.237</b>	1.348	2.824	335	15	6	15
VIČ II	41	53	31	<b>2.633</b>	1.842	3.801	554	21	29	95
VIČ II	18	50	41	<b>2.274</b>	1.866	2.656	225	10	3	8
ZGORNJA ŠIŠKA	113	48	47	<b>2.377</b>	1.625	3.934	417	18	12	26
ZGORNJA ŠIŠKA	52	50	43	<b>2.322</b>	1.760	3.202	355	15	3	7

## 8.2 Primerjava vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj – od leta 1965 do 1984 z vrednostnimi conami množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a

Primerjava v tej diplomski nalogi izdelanih vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj – od leta 1965 do 1984 z vrednostnimi conami množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a je težja, kot prejšnja primerjava; zaradi različnih oblik con.

Ta problem sem zmanjšala oz. odpravila, tako da sem podatke iz vrednostnih con primerljivih nepremičnin ročno lokacijsko pregledala in ugotovila:

- Kot sem že omenila v poglavju 7.1, Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj, so podatki o prodajah stanovanj iz vrednostnih con omejeni na veliko manjše območje, kot so velike površine vrednostnih con.
- Podatki o prodajah stanovanj iz določene vrednostne cone povečini padejo v eno območje vrednostnih con množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a ali pa v več območij, ki imajo isto vrednostno raven. Podatki o prodajah stanovanj iz vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj sovpadajo z naslednjimi vrednostnimi ravnmi množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a:
  - Karlovško predmestje z vrednostno ravnjo 15
  - Trnovsko predmestje z vrednostno ravnjo 17
  - Vič z vrednostno ravnjo 15
  - Vič II z vrednostno ravnjo 16
  - Fužine z vrednostno ravnjo 15
  - Udmat z vrednostno ravnjo 15
  - Štepanja vas z vrednostno ravnjo 15
  - Ježica z vrednostno ravnjo 15
  - Stožice z vrednostno ravnjo 15
  - Brinje I z vrednostno ravnjo 15
  - Dravlje z vrednostno ravnjo 15
  - Zgornja Šiška z vrednostno ravnjo 15
  - Koseze z vrednostno ravnjo 16
  - Spodnja Šiška z vrednostno ravnjo 15
  - Šentvid nad Ljubljano z vrednostno ravnjo 15
  - Črnuče z vrednostno ravnjo 15
  - Kašelj z vrednostno ravnjo 14
  - Slape in Zadobrova z vrednostno ravnjo 14
  - Bežigrad II z vrednostno ravnjo 15
  - Savsko naselje z vrednostno ravnjo 16 in
  - Nove Jarše z vrednostno ravnjo 15.
- Pri tem izstopa le nekaj podatkov, to so:
  - Stanovanje na Lepodvorski ulici iz KO Spodnja Šiška ne pade v območje vrednostne ravni 15, ampak v vrednostno raven 16.
  - Stanovanje na Andreaševi ulici iz KO Zgornja Šiška ne pade v območje vrednostne ravni 15, ampak v vrednostno raven 14.
  - Štiri stanovanja na Ulici Franca Mlakarja iz KO Dravlje ne padejo v območje vrednostne ravni 15, ampak v vrednostno raven 16.



Vsaki vrednostni coni posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj sem določila po eno vrednostno raven iz množičnega vrednotenja GURS-a. Pri primerjavi sem ocenila povprečno velikost, povprečno starost in povprečno ceno ter ceno garaže za vsako vrednostno cono. Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj te podatke že imajo določene, vrednostnim conam množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a sem povprečno velikost in povprečno starost določila iz podatkov o referenčni nepremičnini, upošteva je uporabno površino in srednjo vrednost leta izgradnje. Povprečno ceno sem dobila z deljenjem cene referenčne nepremičnine za vsako vrednostno raven posebej z uporabno površino referenčne nepremičnine. Dobila sem podatke prikazane v Preglednicah od 23 do 26.

Preglednica 23: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj primerjane z vrednostno ravnjo 14

Vrednostna cona	Povprečna velikost	Povprečna starost	Povprečna cena	Cena garaže
	m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€
Vrednostna raven 14	50	32	2.176	8.040
KAŠELJ	61	38	1.842	9.000
SLAPE in ZADOBROVA	43	37	2.174	9.000

Vrednostno cono Slape in Zadobrova lahko ocenimo kot primerljivo z vrednostno ravnjo 14 predvsem po povprečni ceni, razen cena garaže razhaja za približno 1.000 €. V primerjavi vrednostne cone Kašelj z isto ravnjo lahko rečemo da povprečna cena zelo razhaja in bi bila primernejša ocena nižje vrednostne ravni, npr. 12 ali 13. V naselju Kašelj je vrednostna cona z vrednostno ravnjo 14, njena vzhodna sosedka pa je ocenjena z vrednostno ravnjo 8. Mogoče bi bilo s strani GURS-a primernejše vmes med njima ustvariti več vrednostnih con.

Preglednica 24: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj primerjane z vrednostno ravnjo 15

Vrednostna cona	Povprečna velikost	Povprečna starost	Povprečna cena	Cena garaže
	m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€
Vrednostna raven 15	50	32	2.414	9.470
KARLOVŠKO PREDMESTJE	65	45	2.011	9.000
ŠTEPANJA VAS	57	36	2.050	9.000
SPODNJA ŠIŠKA	59	45	2.162	9.000
ŠENTVID NAD LJUBLJANO	44	41	2.180	9.000
UDMAT	53	43	2.188	9.000
VIČ I	48	38	2.237	9.000
STOŽICE	54	36	2.254	9.000
FUŽINE	55	31	2.259	9.000
BRINJE I	58	37	2.263	9.000
NOVE JARŠE	48	37	2.290	9.000
BEŽIGRAD II	49	40	2.291	9.000
ZGORNJA ŠIŠKA	50	43	2.322	9.000
ČRNUČE	53	32	2.349	9.000
JEŽICA	44	35	2.371	9.000
DRAVLJE	45	36	2.420	9.000

Največ vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj je na območju, kjer je GURS ocenil vrednostno raven 15 in s tem povprečno ceno 2.414 €/m<sup>2</sup>. Omenjene vrednostne cone imajo povprečno ceno od 2.011 do 2.420 €/m<sup>2</sup> in lahko rečemo, da je težko iskat podobnosti med conami oz. so ene ali druge slabo določene.

Preglednica 25: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj primerjane z vrednostno ravnjo 16

Vrednostna cona	Povprečna velikost	Povprečna starost	Povprečna cena	Cena garaže
	m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€
Vrednostna raven 16	50	32	2.656	11.120
SAVSKO NASELJE	45	42	2.269	9.000
VIČ II	50	41	2.274	9.000
KOSEZE	59	34	2.523	9.000

Z conami vrednostne ravni 16 bi lahko primerjali samo vrednostno cono Koseze, zaradi tega ker povprečne cene drugih vrednostnih con ne dosegajo tako visoke vrednosti. V primeru vrednostne ravni 16 je cena garaže določena približno 11.000 €, tako je enotna cena za garažo v tem primeru za kar približno 2.000 € napačno določena. Območji Savsko naselje in Vič II imata povprečno ceno kar za približno 400 € nižjo. Ti dve območji ne moremo primerjat z vrednostno ravnjo 16.

Preglednica 26: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj primerjane z vrednostno ravnjo 17

Vrednostna cona	Povprečna velikost	Povprečna starost	Povprečna cena	Cena garaže
	m <sup>2</sup>	leta	€/m <sup>2</sup>	€
Vrednostna raven 17	50	32	2.920	11.120
TRNOVSKO PREDMESTJE	53	33	2.814	9.000

Na območju, kjer so se prodajala stanovanja v letu 2011 iz KO Trnovsko predmestje je iz strani GURS-a določena vrednostna raven 17 s povprečno ceno 2.920 €/m<sup>2</sup>, ki je dober približek izračunani povprečni ceni vrednostne cone Trnovsko predmestje. Spet pride do precejšnje razlike pri ceni garaže.

Ocenjujem, da so najboljše določene vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj, saj upoštevajo vpliv starosti za razliko od vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj. Glede na analizo podatkov prodaj stanovanj iz leta 2011 opravljeno v tej diplomski nalogi lahko ocenim tudi, da so vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj boljše določene od vrednostnih con množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a.

V naslednjem poglavju je predstavljen primer uporabe vrednostnih con za ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine po metodi neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin. Na primeru bom uporabila vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj.

## 9 PRIMER UPORABE

Za prikaz primernosti uporabe vrednostnih con imamo podano stanovanje X (v nadaljevanju: ocenjevano stanovanje), ki bi mu radi ocenili tržno vrednost. Ocenjevano stanovanje ima naslednje lastnosti:

- naslov: Tbilisijska ulica 40, 1000 Ljubljana,
- namembnost dela stavbe: 343 stanovanje,
- uporabna površina: 63,30 m<sup>2</sup>,
- neto tlorisna površina: 66,55 m<sup>2</sup>,
- leto izgradnje stavbe: 1974,
- šifra KO: 1723 Vič,
- številka stavbe: 5190,
- številka dela stavbe: 29.

Ocenjevanje tržne vrednosti ocenjevanega stanovanja bom izvedla s pomočjo metode neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin, ki poteka v naslednjem zaporedju :

1. Izbor primerljivih nepremičnin in njihovih prodajnih cen, pred kratkim opravljenih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin.
2. Izvedbo prilagoditev med primerljivo in ocenjevano nepremičnino.
3. Ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin.
4. Ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

### 9.1 Izbor primerljivih nepremičnin

Prvo točko sem delno že opravila z določitvijo vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj. Lastnosti primerljivega stanovanja določimo glede na lokacijo ocenjevanega stanovanja, saj lahko iz naslova ocenjevanega stanovanja, Tbilisijska ulica 40, določimo da le-ta sodi v vrednostno cono Vič I. Lokacijo bi lahko določili tudi iz podatkov o KO in številki stavbe. Tako dobimo lastnosti primerljivega stanovanja, to so starost, velikost in cena, ki sem jih v tem primeru izbrala iz Preglednice 19:

- vrednostna cona: VIČ I,
- povprečna starost: 38 let,
- povprečna velikost: 48 m<sup>2</sup>,
- povprečna cena: 2.237 €/m<sup>2</sup>.

### 9.2 Prilagoditve

Prilagoditve v tem primeru se nanašajo na lokacijo, čas prodaje, starost in velikost nepremičnine. Pomembna prilagoditev bi bila lahko tudi garaža, če bi se prodajala skupaj s stanovanjem.

Preglednica 27: Primerjalna preglednica

	Ocenjevano stanovanje	Primerljivo stanovanje
Lokacija	KO Vič, Tbilisijska ul. 40	Vrednostna cona Vič I
Čas prodaje	30.6.2011	30.6.2011
Leto izgradnje	1974	1974
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	63,30	48

### 9.3 Ocenitev prilagojene tržne vrednosti

Preglednica 28: Preglednica prilagoditev

	Primerljivo stanovanje
Prodajna cena	2.237 €/m <sup>2</sup>
Lokacija	0
Čas prodaje	0
Leto izgradnje	0
Uporabna površina	- 10 % (- 223,70 €/m <sup>2</sup> )
	<b>2.013,30 €/m<sup>2</sup></b>

Predpostavljam, da je cena na enoto 63,3 m<sup>2</sup> velikega stanovanja za 10 % nižja od cene na enoto 48 m<sup>2</sup> velikega stanovanja. Prirastek (pozitivni ali negativni) k vrednosti ocenjevanega stanovanja razberemo iz podatkov, ki smo jih predhodno uporabili za oceno vpliva velikosti na ceno stanovanja, torej iz Preglednice 7 in Grafikona 3. S takšno prilagoditvijo upoštevamo vpliv velikosti, ki smo ga med izdelavo vrednostnih con zanemarili.

Prilagojena tržna vrednost na enoto znaša 2.013,30 €/m<sup>2</sup>.

### 9.4 Ocenitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine

$$V = 2.013,30 \text{ €/m}^2 * 63,3 \text{ m}^2 = 127.441,89 \text{ € oz. } 127.000,00 \text{ €}$$

Tržna vrednost ocenjevanega stanovanja, ocenjena po metodi neposredne primerjave prodajnih cen podobnih nepremičnin, znaša 127.000,00 €.

## 10 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi sem z namenom izdelave vrednostnih con uporabila vzorec 1440 prodaj stanovanj in prodaj stanovanj z garažo iz nepremičninskega trga v Ljubljani. V Ljubljani se letno proda toliko nepremičnin, da je izdelava vrednostnih con možna in smiselna.

Povprečna cena obravnavanega vzorca stanovanj prodanih v letu 2011 za celotno MOL znaša 2.403 €/m<sup>2</sup>.

Iz vrednostnih con posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj lahko sklepamo, da so območja, kjer smo opazili prodajo starejših stanovanj, zgrajenih pred letom 1964 in v istih conah ni bilo zadosti prodaj stanovanj po letu 1964 naslednja: Ljubljana mesto, Krakovsko predmestje in Gradišče I, Gradišče II, Ajdovščina, Prule, Tabor II in Šentpeter. Območja, kjer so se prodajala povečini novejša stanovanja, zgrajena po letu 1985 so Glince, Dolgi most ter območje Vižmarje, Stanežiče, Tacen, Šmartno in Gameljne. Območja, ki vsebujejo prodaje stanovanj, zgrajenih v vseh treh omenjenih obdobjih so: Trnovsko predmestje, Šentvid nad Ljubljano ter Zgornja in Spodnja Šiška.

Najnižja vrednostna cona je iz obdobja stanovanj zgrajenih med leti 1965 in 1984, to je območje Kašelj s povprečno ceno 1.842 €/m<sup>2</sup>. Vrednostne cone, ki so prestopile magično mejo povprečne cene nad 3.000 €/m<sup>2</sup> so zastopane v obdobju zgraditve stanovanj po letu 1985, in sicer so to območja Dravlje s ceno 3.016 €/m<sup>2</sup>, Zgornja Šiška s ceno 3.017 €/m<sup>2</sup>, Bežigrad III s ceno 3.060 €/m<sup>2</sup>, Tabor I s ceno 3.217 €/m<sup>2</sup> in daleč najvišja povprečna cena v Kosezah 3.810 €/m<sup>2</sup>.

V diplomski nalogi je bila izdelana metodologija in opravljen prvi poskus oblikovanja vrednostnih con, ki bi lahko olajšale delo cenilcem v Sloveniji oz. njihovo delo izboljšali z kakovostnimi informacijskimi podlagami, kar bi vodilo v kvalitetnejše rezultate dela slovenskih cenilcev. Vrednostne cone izdelane v tej diplomski nalogi niso izdelane z namenom neposredne uporabe pri cenitvi nepremičnin, ampak so izdelane z namenom prikaza uporabnosti le-teh. Za izdelavo uporabnih vrednostnih con potrebujemo podrobno in natančno analizo trga nepremičnin, preveritev kvalitete vhodnih podatkov in na koncu natančno izdelavo vrednostnih con, ki omogočajo cenilcu izvedbo prilagoditev vrednosti v konkretnem primeru.

Ocenjujem, da bi bilo smiselno izdelati vrednostne cone na letni ravni za uporabo v posamičnih cenitvah tržne vrednosti nepremičnin za Ljubljano.

Po primerjavi vrednostnih con trdimo, da so najprimernejše vrednostne cone za cenitev tržne vrednosti nepremičnin vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj, saj poleg lokacije upoštevajo tudi starost in velikost stanovanja. Glede na statistično analizo podatkov imajo očitno starost stanovanj, velikost stanovanj in lokacija stanovanj velik vpliv na prodajno ceno stanovanj.

Vrednostne cone množičnega vrednotenja nepremičnin GURS-a so pregrobo določene, saj vpliv lokacije na ceno stanovanj prikazujejo kot manjšanje cene iz centra proti obrobju, kar pa ne drži vedno. Ta princip se pokaže posebej neprimeren pri nekaterih stanovanjskih soseskah, ki imajo ali višjo ali nižjo ceno ter isto oddaljenost od centra mesta. Vpliv starosti

na ceno je prav tako posplošen. GURS ni upošteval, da se na določenih lokacijah stanovanja določene starosti preprosto ne prodajajo oz. je prodaja redka iz razloga, ker so bile te lokacije množično poseljene v točno določenem obdobju. S takšnimi prilagoditvami lahko ceno pogosto prodajanih nepremičnin slabo priredimo.

Po nekem daljšem obdobju periodične izdelave vrednostnih con bi lahko za območja, kjer ni dovolj prodaj za oceno povprečnih vrednosti, ocenili vrednosti s primerjavo z podobnimi območji in/ali ocenili vrednosti glede na pretekle prodaje, itd. Tako bi dosegli izpopolnjene vrednostne cone, lahko pa tudi več vrednostnih con oz. tako imenovano spreminjanje cene stanovanja na enoto »z vsakim korakom«, kot smo jo ugotovili pri nemškem primeru mesta Bonn.

Vrednostne cone bi pripomogle predvsem k boljši in hitrejši cenitvi tržnih vrednosti. Letne spremembe cen na nepremičninskem trgu bi bile bolj nazorno prikazane, manj bi bilo ugibanj o stanju na trgu. Predvsem bi lahko letno spremljali spremembe cen nepremičnin glede na lokacijo. Z dostopnostjo takšnih vrednostnih con na spletu bi izboljšali transparentnost trga in s tem tudi pripomogli k uravnavanju trga nepremičnin.

## VIRI

Ciraj, A. O. 2012. Stroškovni vidiki gradnje novih cerkva. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. O. Ciraj): 38-42 str.

Četrtna skupnosti v MOL. 2012.

<http://urbanizem.ljubljana.si/> (Pridobljeno 10. 10. 2012.)

Eigentumswohnungen. 2012. Grundstücksmarktbericht 2011 Bundesstadt Bonn. Bonn, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn: 29 str. <http://www.gars.nrw.de/ga-bonn/> (Pridobljeno 20. 4. 2012.)

Evidenca trga nepremičnin. 2012.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno maj do oktober 2012.)

Geopedia. 2012.

[http://www.geopedia.si/lite.jsp#T105\\_x499072\\_y112072\\_s9\\_b4](http://www.geopedia.si/lite.jsp#T105_x499072_y112072_s9_b4) (Pridobljeno maj do oktober 2012.)

Javni vpogled v podatke o nepremičninah. 2012.

<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.11466530442316691#> (Pridobljeno maj do oktober 2012.)

Kerkoš, P. 2006. Pridobivanje podatkov za posamično vrednotenje in množično vrednotenje nepremičnin v Zvezni Republiki Nemčiji in Republiki Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba P. Kerkoš): 7–10, 13-15 str.

Klemen, U. 2010. Oblikovanje vrednostnih con nepremičnin na podlagi evidence trga nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba U. Klemen): 99 str.

Lega MOL v Republiki Sloveniji. 2012.

[http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna\\_občina\\_Ljubljana](http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_občina_Ljubljana) (Pridobljeno 10. 10. 2012.)

Metodološka pojasnila za razvrščanje objektov po klasifikaciji vrst objektov. 2012.

[http://www.stat.si/doc/klasif/CC\\_SI\\_metodoloskapojasnila.pdf](http://www.stat.si/doc/klasif/CC_SI_metodoloskapojasnila.pdf) (Pridobljeno 10. 10. 2012.)

Naloge in cilji GURS-a. 2012.

[http://www.gu.gov.si/si/gu\\_vstopnastran/naloge\\_in\\_cilji/](http://www.gu.gov.si/si/gu_vstopnastran/naloge_in_cilji/) (Pridobljeno 23. 10. 2012.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011. 2012. Ljubljana, Geodetski urad Republike Slovenije: 20, 30-31 str.

Referenčna nepremičnina. 2012.

<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (Pridobljeno 13. 10. 2012.)

Rotar, S. 2005. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin v praksi. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba S. Rotar): 42 str.

Statistični podatki o Ljubljani. 2012.  
<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 7. 11. 2012.)

Stošicki, S. 2004. Pričakovana doba koristnosti povezana z ocenjevanjem vrednosti strojev in opreme. V: Zbornik referatov / 7. letna konferenca ocenjevalcev vrednosti. Otočec, 3. in 4. junij 2004. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 73-94 str.

Število študentov v Univerzi v Ljubljani. 2012.  
[http://www.uni-lj.si/o\\_univerzi\\_v\\_ljubljani/univerza\\_v\\_stevilkah.aspx](http://www.uni-lj.si/o_univerzi_v_ljubljani/univerza_v_stevilkah.aspx) (Pridobljeno 7. 11. 2012.)

Šubic Kovač, M., Rakar, A. 2008. Informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin. Geodetski vestnik 52, 4: 696-705.

Šubic Kovač, M. 2010. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: loč. pag.

Tehnična navodila in primeri za izračun površin prostorov in delov stavb. 2012.  
[http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN\\_am/Tehnicna\\_navodila\\_07\\_11\\_11.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/zakonodaja/ZEN_am/Tehnicna_navodila_07_11_11.pdf) (Pridobljeno 10. 10. 2012.)

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> (Pridobljeno 10. 9. 2010.)

Tušek, T. 2007. Uporabnost podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba T. Tušek): 112 str.

### **Standardi in zakoni:**

Baugesetzbuch BauGB. BGBl. I S. 1509.

Bundesdatenschutzgesetz BDSG. BGBl. I S. 2814.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. BGBl. I S. 1478.

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV. BGBl. I S. 639.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV. 2011. Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

SIST ISO 9836:2000. Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine.



Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Uradni list RS št. 95/2011.

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



## **SEZNAM PRILOG**

PRILOGA A: IZPIS OBRAVNAVANEGA VZORCA PRODANIH STANOVANJ NA OBMOČJU MOL V LETU 2011

PRILOGA B: KARTE VREDNOSTNIH CON

- Karta B.1: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj – delitev na KO
- Karta B.2: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj ne glede na starost ali velikost stanovanj
- Karta B.3: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj – do leta 1964
- Karta B.4: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj – od leta 1965 do 1984
- Karta B.5: Vrednostne cone posamičnega vrednotenja stanovanj glede na starost stanovanj – od leta 1985