

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:

Murn, U. 2013. Analiza trga stavbnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 51 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:

Murn, U. 2013. Analiza trga stavbnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 51 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

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJ  
GRADBENIŠTVA  
SMER OPERATIVNO  
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

**UROŠ MURN**

**ANALIZA TRGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI  
OBČINI NOVO MESTO**

Diplomska naloga št.: 480/SOG

**BUILDING LAND MARKET ANALYSIS IN THE  
MUNICIPALITY OF NOVO MESTO**

Graduation thesis No.: 480/SOG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

doc. dr. Tomo Cerovšek

**Član komisije:**

izr. prof. dr. Janko Logar

Ljubljana, 25. 01. 2013

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**



## **IZJAVE**

Podpisani UROŠ MURN izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom >>ANALIZA TRGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI NOVO MESTO<< .

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

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

Novo mesto, 28.12.2012

Uroš Murn



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

**UDK:** 332.003(497.4 Novo mesto)(043.2)

**Avtor:** Uroš Murn

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

**Naslov:** Analiza trga stavbnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto

**Obseg in oprema:** 51 str., 20 pregl., 7 graf., 4 sl., 2 pril.

**Ključne besede:** stavbno zemljišče, oglaševane cene, prodajne cene

### **Izvleček**

Diplomsko delo analizira trg komunalno neopremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto v določenem obdobju. Stavbna zemljišča so v absolutnem in relativnem pomenu omejena. Trg stavbnih zemljišč je zelo specifičen zaradi relativno fiksne ponudbe. Uravnava se s prostorsko in zemljiško politiko ter politiko opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo. Iz Odloka o Občinskem prostorskem načrtu je povzet del, ki opisuje izhodišča in cilje prostorskega razvoja Mestne občine Novo mesto. Predstavljeno je opremljanje stavbnih zemljišč in možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo. Za obravnavano območje sem analiziral oglaševana in prodana stavbna zemljišča, zanimala me je cena, posplošena tržna vrednost, lokacija, površina in opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo.

Na ceno stavbnih zemljišč vpliva mnogo dejavnikov, ugotovil sem, da je najpomembnejši zagotovo lokacija. V obravnavanem obdobju in območju je bilo zelo malo prodaj stavbnih zemljišč, cene so bile zelo spremenljive. Prodala so se res samo najboljša stavbna zemljišča na dobrih lokacijah. Ugotovil sem veliko razliko med oglaševano in prodajno ceno kvadratnega metra stavbnega zemljišča. V obravnavanem primeru vzorca oglaševanih in prodajnih cen stavbnih zemljišč nista bila primerljiva, zato so dejanske razlike med oglaševano in prodajno ceno lahko tudi večje ali manjše od ocenjenih.





## **BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

**UDC:** 332.003(497.4 Novo mesto)(043.2)

**Author:** Uroš Murn

**Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.

**Title:** Building land market analysis in the Municipality of Novo mesto

**Notes:** 51 p., 20 tab., 7 graph., 4 fig., 2 ann.

**Key words:** building land, advertised price, selling price

### **Abstract**

This thesis analyzes the market of unserviced vacant land lots in the municipality of Novo mesto over a specific period of time. Land lots are limited with regard to their absolute and relative meaning. Land lot market is very specific due to the relatively fixed supply. It is regulated in accordance with spatial and land policy, and the policy of public infrastructure construction. Based on the Ordinance of the municipal spatial plan, we summarized sections on starting points and spatial development objectives of the municipality of Novo mesto. Land lot construction and possibilities of utility hook-ups are presented. We analyzed advertised and sold land lots with regard to price, generalized market values, location, area and public utility infrastructure.

The price of land lots is influenced by several factors. We confirmed that location is the most important factor of all. With regard to the period and area considered, the sales of land lots were low and prices varied significantly. Sales were reserved mainly for higher standard land lots combined with great location. We discovered a substantial difference exists between the advertised price and the actual selling price per square meter of land lot. In our case, samples of advertised and actual selling prices could not be compared; therefore, the estimated values could differ with regard to these two prices.



## **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač.



## KAZALO VSEBINE

<b>Stran za popravke</b>	<b>I</b>
<b>Izjave</b>	<b>III</b>
<b>Bibliografsko - dokumentacijska stran in izvleček</b>	<b>V</b>
<b>Bibliographic - documentalistic information and abstract</b>	<b>VII</b>
<b>Zahvala</b>	<b>IX</b>
<b>1 UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, METODA DELA</b>	<b>3</b>
2.1 Namen diplomske naloge	3
2.2 Obravnavano območje	3
2.3 Viri podatkov	5
2.4 Čas obravnave in valuta	6
2.5 Metoda dela	6
<b>3 ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU MESTNE OBČINE NOVO MESTO</b>	<b>7</b>
3.1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja mestne občine	7
3.1.1 Izhodišča prostorskega razvoja mestne občine	9
3.1.2 Cilji prostorskega razvoja mestne občine	11
3.2 Območja naselij v Mestni občini Novo mesto	13
3.3 Splošni prostorski izvedbeni pogoji o gradbenih parcelah	14
3.4 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede minimalne opreme in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	15
<b>4 OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b>	<b>17</b>
4.1 Komunalni prispevek	18
4.2 Komunalna opremljenost in oglaševana stavbna zemljišča v Mestni občini Novo mesto	19
4.3 Stvarna služnost	19
4.4 Nujna pot	20
<b>5 ANALIZA TRGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI NOVO MESTO</b>	<b>22</b>



<b>5.1</b>	<b>Analiza prodaj stavbnih zemljišč v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 na območju Mestne občine Novo mesto po podatkih Evidence trga nepremičnin</b>	<b>22</b>
<b>5.2</b>	<b>Analiza oglaševanih stavbnih zemljišč po podatkih iz oglasov</b>	<b>24</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Analizirano območje</b>	<b>24</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Površina zemljišč</b>	<b>25</b>
<b>5.2.3</b>	<b>Oglaševana cena</b>	<b>26</b>
<b>5.2.4</b>	<b>Posplošena tržna vrednost Geodetske uprave Republike Slovenije</b>	<b>27</b>
<b>5.2.5</b>	<b>Opremljenost zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo</b>	<b>29</b>
<b>5.3</b>	<b>Primerjava evidentirane prodajne cene in oglaševane cene stavbnih zemljišč</b>	<b>30</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Primerjava prodajne cene, oglaševane cene in posplošene tržne vrednosti po posameznih katastrskih občinah</b>	<b>31</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Primerjava oglaševane cene med katastrskimi občinami</b>	<b>43</b>
<b>6</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>47</b>
	<b><u>      </u> VIRI</b>	<b>49</b>





## KAZALO PREGLEDNIC

<b>Preglednica 1: Nekateri statistični podatki za MONM in RS</b>	<b>4</b>
<b>Preglednica 2: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik površin evidentiranih prodaj stavbnih zemljišč v m<sup>2</sup>, MONM, 1.1.2011-31.3.2012</b>	<b>23</b>
<b>Preglednica 3: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik prodajnih cen stavbnih zemljišč v EUR, MONM, 1.1.2011-31.3.2012</b>	<b>23</b>
<b>Preglednica 4: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik prodajnih cen stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, MONM, 1.1.2011-31.3.2012</b>	<b>24</b>
<b>Preglednica 5: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik površine oglaševanih stavbnih zemljišč v m<sup>2</sup>, MONM, 20.2.2012</b>	<b>25</b>
<b>Preglednica 6: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen stavbnih zemljišč v EUR, MONM, 20.2.2012</b>	<b>26</b>
<b>Preglednica 7: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, MONM, 20.2.2012</b>	<b>27</b>
<b>Preglednica 8: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik posplošenih tržnih vrednosti oglaševanih stavbnih zemljišč v EUR, MONM, 20.2.2012</b>	<b>28</b>
<b>Preglednica 9: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik posplošenih tržnih vrednosti oglaševanih stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, MONM, 20.2.2012</b>	<b>29</b>
<b>Preglednica 10: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Bršljin, 20.2.2012</b>	<b>33</b>
<b>Preglednica 11: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Brusnice, 20.2.2012</b>	<b>34</b>
<b>Preglednica 12: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Dalnji vrh, 20.2.2012</b>	<b>35</b>
<b>Preglednica 13: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Gotna vas, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012</b>	<b>36</b>
<b>Preglednica 14: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Potov vrh, 20.2.2012</b>	<b>38</b>



<b>Preglednica 15: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Smolenja vas, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012</b>	<b>39</b>
<b>Preglednica 16: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Stopiče, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012</b>	<b>40</b>
<b>Preglednica 17: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Stranska vas, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012</b>	<b>42</b>
<b>Preglednica 18: Prikaz povprečnih oglaševanih cen v EUR/m<sup>2</sup>, katastrske občine: Bršljin, Daljni vrh, Gotna vas, 20.2.2012</b>	<b>44</b>
<b>Preglednica 19: Prikaz povprečnih oglaševanih cen v EUR/m<sup>2</sup>, katastrske občine: Brusnice, Potov vrh, Smolenja vas, Stopiče; Stranska vas, 20.2.2012</b>	<b>45</b>
<b>Preglednica 20: Skupna preglednica s povprečnimi oglaševanimi cenami, prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi v EUR/m<sup>2</sup>, posamezne katastrske občine in MONM, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012</b>	<b>47</b>



## **KAZALO GRAFIKONOV**

<b>Grafikon 1:</b>	<b>Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v MONM</b>	<b>30</b>
<b>Grafikon 2:</b>	<b>Primerjava števila oglaševanih stavbnih zemljišč in evidentiranih prodanih stavbnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah</b>	<b>32</b>
<b>Grafikon 3:</b>	<b>Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v katastrski občini Gotna vas</b>	<b>37</b>
<b>Grafikon 4:</b>	<b>Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v katastrski občini Smolenja vas</b>	<b>40</b>
<b>Grafikon 5:</b>	<b>Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v katastrski občini Stopiče</b>	<b>41</b>
<b>Grafikon 6:</b>	<b>Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v katastrski občini Stranska vas</b>	<b>43</b>
<b>Grafikon 7:</b>	<b>Primerjava povprečne oglaševane cene po posameznih katastrskih občinah</b>	<b>44</b>



## **KAZALO SLIK**

<b>Slika 1:</b>	<b>Katastrske občine v Mestni občini Novo mesto</b>	<b>4</b>
<b>Slika 2:</b>	<b>Slovenija, območje Mestne občine Novo mesto</b>	<b>5</b>
<b>Slika 3:</b>	<b>Zasnova prostorskega razvoja Mestne občine Novo mesto</b>	<b>8</b>
<b>Slika 4:</b>	<b>Katastrske občine s povprečnimi oglaševanimi cenami v Mestni občini Novo mesto 20.2.2012</b>	<b>45</b>





## OKRAJŠAVAVE IN SIMBOLI

ETN	Evidenca trga nepremičnin
GJI	Gospodarska javna infrastruktura
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
MONM	Mestna občina Novo mesto
OPN	Občinski prostorski načrt
PIP	Prostorski izvedbeni pogoji
PISO	Prostorski informacijski sistem občin
REN	Register nepremičnin
RS	Republika Slovenija
ULRS	Uradni list Republike Slovenije
<i>M</i>	Povprečje
<i>Me</i>	Mediana
<i>MIN</i>	Minimum
<i>MAX</i>	Maksimum
<i>SD</i>	Standardna deviacija
<i>KV</i>	Koeficient variacije



## 1 UVOD

Trg nepremičnin je heterogen in nepopoln. Značilnost za nepremičninski trg je enkratnost nepremičnin predvsem zaradi lokacije, kar pomeni da ni enakih nepremičnin, lahko so le podobne ali primerljive. Prav zaradi vpliva lokacije je trg prostorsko segmentiran. Na ceno nepremičnin poleg razmerja med ponudbo in povpraševanjem vplivajo tudi socialni, ekonomski, državni in okoljski dejavniki.

Vrednost nepremičnine predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči (hipotetični) kupec pripravljen plačati za nepremičnino. Uporabna vrednost nepremičnine je vrednost nepremičnine za posameznika, taka je na primer investitorjeva vrednost. Menjalna vrednost nepremičnine je vrednost nepremičnine za ljudi v splošnem, tržna vrednost nepremičnine je tipičen predstavnik menjalne vrednosti. Cena nepremičnine predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup nepremičnine (Šubic-Kovač, 2009).

V diplomski nalogi sem se osredotočil na nezazidana stavbna zemljišča namenjena stanovanjski gradnji.

Po zakonu o stavbnih zemljiščih je nezazidano stavbno zemljišč zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjeno za graditev objektov. Zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju iz prejšnjega stavka, na kateri je zgrajen objekt (Zakon o stavbnih zemljiščih, UL RS št. 44/1997: 2417).

Po zakonu o prostorskem načrtovanju je stavbno zemljišče zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov (Zakon o prostorskem načrtovanju, UL RS št. 33/2007: 4585).

Stavbna zemljišča so v absolutnem in relativnem pomenu omejena. Trg stavbnih zemljišč je zelo specifičen zaradi relativno fiksne ponudbe. Uravnavan je s prostorsko in zemljiško politiko ter politiko opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju: GJI).

Na vrednost stavbnih zemljišč vpliva več faktorjev:

- splošni: lokacija, površina;
- naravni: značilnost tal, nagib in konfiguracija terena, klima, orientacija, dostop;
- faktorji ustvarjenih donosov: opremljenost z GJI, prometna povezava;
- normativni: namenska raba, urbanistični dokumenti.

Večina ljudi ima željo po lastnem domu, ker se tudi sam zanimam za nakup stavbnega zemljišča, me je ta tema še posebej zanimala.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, METODA DELA**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je analizirati trg komunalno neopremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: stavbna zemljišča) na območju Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: MONM). Obravnaval sem oglaševana stavbna zemljišča namenjena za stanovanjsko gradnjo. Zanimala me je njihova oglaševana cena, lokacija, površina in opremljenost z GJI.

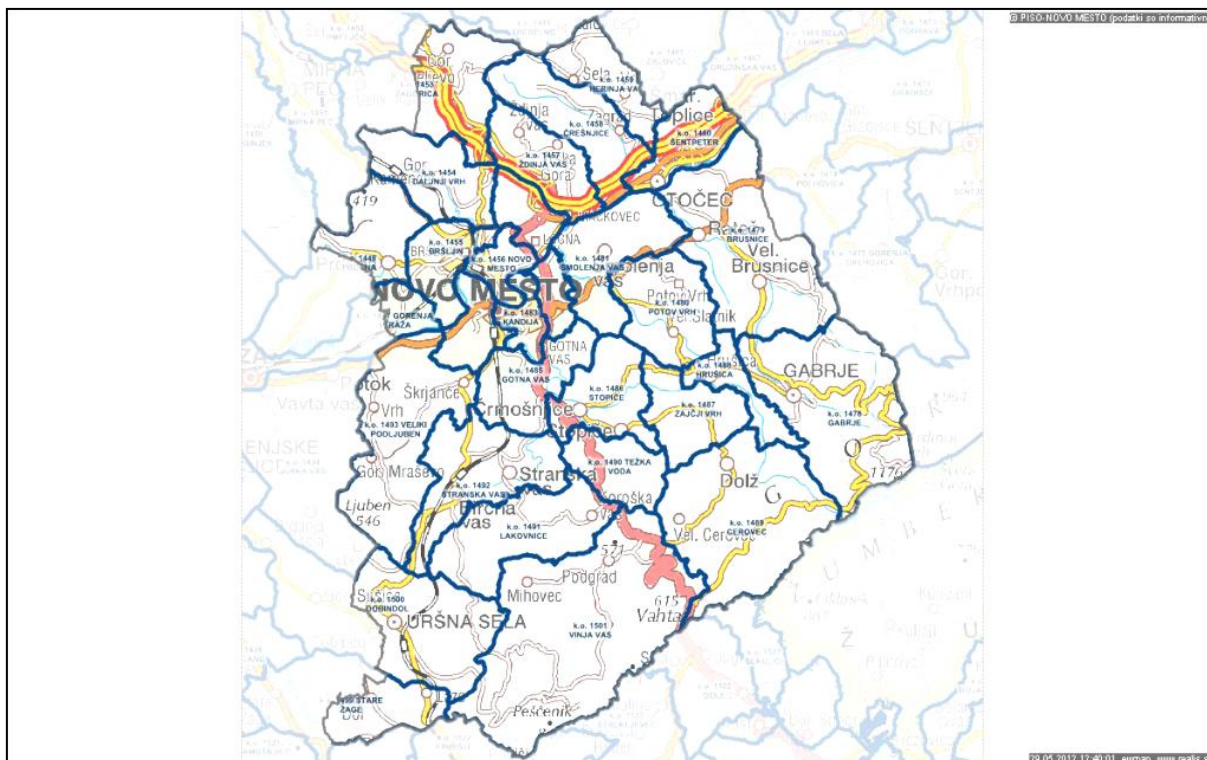
Pridobil sem podatke o posplošeni tržni vrednosti teh stavbnih zemljišč. Za primerjavo z oglaševanimi stavbnimi zemljišči sem pridobil podatke o evidentiranih prodajah stavbnih zemljišč v določenem obdobju na območju MONM.

Ugotoviti želim, koliko je povprečna oglaševana cena in posplošena tržna vrednost kvadratnega metra stavbnega zemljišča po posameznih katastrskih občinah in jo primerjati z realizirano ceno v določenem obdobju.

### **2.2 Obravnavano območje**

MONM leži na jugovzhodnem delu Slovenije. Občina je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju: RS) z osrednjim in največjim naseljem Novo mesto. Mestna občina z 99 naselji na severu meji na občini Trebnje in Mokronog-Trebelno, na vzhodu na občini Šmarješke toplice in Šentjernej, na jugu na Republiko Hrvaško in občini Metlika ter Semič, na zahodu pa na občini Straža in Mirna Peč. Mesto je trgovsko, upravno, zdravstveno, izobraževalno in kulturno središče. V mestu in okolici so razvite avtomobilske, farmacevtska in kozmetična ter industrija izolacijskih materialov (Združenje občin Slovenije, 2012).

MONM sestavlja 22 krajevnih skupnosti. Območje MONM je razdeljeno po katastrskih občinah, teh je 25.



Slika 1: Katastrske občine v Mestni občini Novo mesto (PISO, 2012)

Preglednica 1: Nekateri statistični podatki za MONM in RS (SURs, prebivalstvo, trg dela ... , 2012)

	MONM	RS
Število prebivalcev (1.1.2012)	36371	2055496
Državljeni Republike Slovenije (1.1.2012)	33972	1964660
Delovno aktivni (februar 2012)	22156	812018
Povprečna mesečna neto plača v EUR (februar 2012)	1.051,64 EUR	988,47 EUR
Registrirane brezposelne osebe (februar 2012)	1806	115063
Stopnja brezposelnosti v % (februar 2012)	10,7 %	12,4 %

MONM je imela 1.1.2010 35966 prebivalcev. Februarja 2012 je bilo delovno aktivnih 22156 oseb, ki je prejemale je povprečno mesečno neto plačo 1.051,64 evra. Slovenska povprečna mesečna neto plača je 988,47 evra, kar je 63,17 evra manj. Stopnja brezposelnosti je bila februarja 2012 10,7%, kar je za 1,7% manj od celotne Slovenije, kjer zanaša 12,4%.



Slika 2: Slovenija, območje Mestne občine Novo mesto (MONM, 2012)

### 2.3 Viri podatkov

Podatke o oglaševanih stavbnih zemljiščih sem dobil na spletnem portalu nepremicnine.net. Ker ti podatki niso popolni, sem ostale potrebne podatke pridobil pri nepremičninskih družbah ali fizičnih osebah, ki ta zemljišča prodajajo. S samim ogledom posameznih stavbnih zemljišč sem preveril dejansko opremljenost z GJI.

Iz Prostorskega informacijskega sistema občin (v nadaljevanju: PISO) sem pridobil natančne podatke o lokaciji in površini stavbnih zemljišč.

Iz Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) sem pridobil podatke o evidentiranih prodajah stavbnih zemljišč za določeno obdobje.

Iz Registra nepremičnin (v nadaljevanju: REN) sem pridobil posplošeno tržno vrednost stavbnih zemljišč.

## 2.4 Čas obravnave in valuta

Podatki o oglaševanih stavbnih zemljiščih s spletnega portala nepremicnine.net se nanašajo na dan 20.2.2012. Podatke o evidentiranih prodajah stavbnih zemljišč sem pridobil za obdobje od 1.1.2011 do 31.3.2012.

Vse vrednosti so navedene v evrih.

## 2.5 Metoda dela

V diplomski nalogi je predstavljeno obravnavano območje, to je MONM.

Iz ODLOK-a o Občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN) MONM je povzet del, ki opisuje izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine, ter splošne prostorske izvedbene pogoje (v nadaljevanju: PIP) o gradbenih parcelah in splošne PIP glede minimalne komunalne opreme in priključevanje objektov na GJI.

Vsako nezazidano stavbno zemljišče je treba pred gradnjo še komunalno opremit in plačati komunalni prispevek, zato je v naslednji točki predstavljeno opremljanje stavbnih zemljišč in možnosti priključitve na GJI.

V diplomski nalogi so obravnavana samo komunalno neopremljena nezazidana stavbna zemljišča, za namene te naloge imenovana kot „stavbna zemljišča“.

Iz podatkov ETN, REN in podatkov iz oglasov so izračunane nekatere osnovne statistike (povprečje, mediana, minimum, maksimum, standardna deviacija, koeficient variacije) za celotno območje MONM.

Narejena je primerjava oglaševane cene in posplošene tržne vrednosti kvadratnega metra stavbnega zemljišča po posameznih katastrskih občinah z evidentiranimi prodajnimi cenami po teh katastrskih občin.



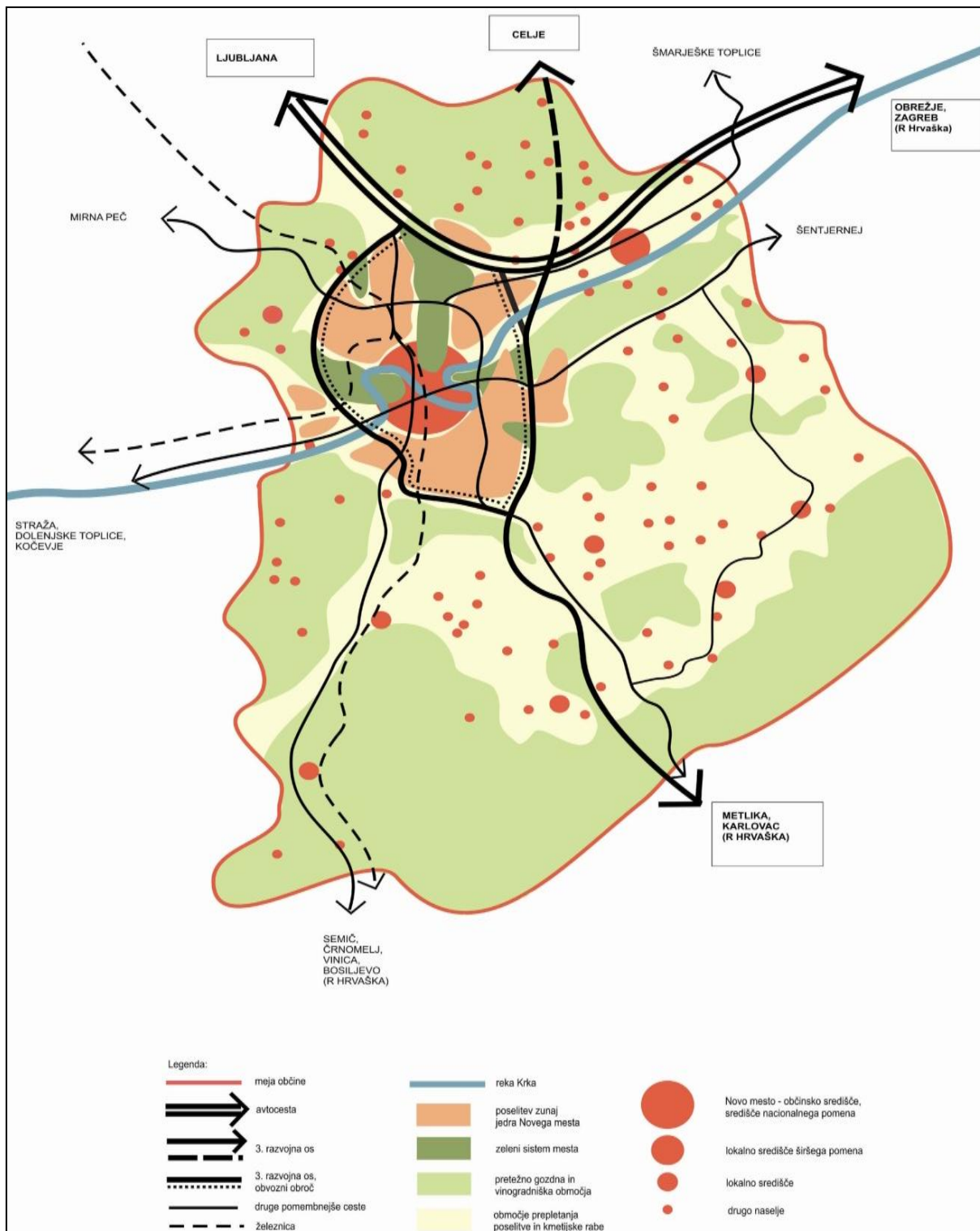
### **3 ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Leta 2009 je bil sprejet ODLOK o OPN MONM. Objavljen je bil v Uradnem listu Republike Slovenije (v nadaljevanju: ULRS) št. 101/2009: 4449 z dne 10.12.2009 (2009). V Odloku so navedene usmeritve za razvoj in za celovito prenovo ter širitev naselij v MONM.

Občinski prostorski načrt je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.d.o. v sodelovanju z zunanjimi sodelavci in usklajevanjem s strokovno službo, pristojno za prostor in okolje pri MONM. OPN je nastajal od leta 2005 do 2009 in je bil šele sedmi sprejet OPN v Sloveniji, od tega prvi za mestno občino. Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije je aprila 2010 podelilo omenjenemu podjetju priznanje Maks Fabiani za leto 2010 za projekt Urbanistični načrt Novo mesto kot sestavina dela OPN-ja občine Novo mesto. To je najvišje urbanistično priznanje v Sloveniji (Acer Novo mesto, 2012).

#### **3.1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja mestne občine**

Strateški del OPN določa izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja mestne občine, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in PIP ter zasnovo GJI lokalnega pomena, območja naselij ter območja razpršene poselitve. Izhodišča in cilji so opisani v 7. in 8. členu Odloka o OPN MONM.



Slika 3: Zasnova prostorskega razvoja Mestne občine Novo mesto (UL RS št. 101/2009: 4449)

### 3.1.1 Izhodišča prostorskega razvoja mestne občine

(1) Strategija prostorskega razvoja občine teži k uravnoteženem doseganju družbene blaginje in svobode posameznika pri uresničevanju prostorskih potreb, tako da ne bodo ogrožene bodoče generacije.

(2) Prostorski razvoj občine s preudarnim izkoriščanjem prostorskih potencialov, razvijanjem regionalnih posebnosti, ohranitvijo krajinske pestrosti in naravnih kakovosti ob upoštevanju naravnih omejitev ter upoštevanjem prehodnosti prostora prispeva h krepitvi nacionalnega prostora.

(3) Strategija upošteva usmeritve iz državnih prostorskih aktov, in sicer:

- V policentričnem urbanem sistemu Slovenije, ki ga tvori dvostopenjsko strukturirano omrežje središč nacionalnega in regionalnega pomena, se Novo mesto razvija kot središče nacionalnega pomena in kot pomembno regionalno prometno vozlišče in središče, ki bo širilo svoj vpliv na čezmejna območja na Hrvaškem.
- Zaradi pospeševanja povezanosti s širšim evropskim prostorom se krepi konkurenčnost Novega mesta v evropskem urbanem omrežju.
- Zaradi zagotavljanja enakovrednosti slovenskih območij v primerjavi s sosednjimi območji se v Novem mestu, ki je v vplivnem območju Ljubljane in Zagreba, z načrtovanjem učinkovitih mestnih mrež, gospodarskih con, turističnih središč in drugih dejavnosti pospešuje prostorski razvoj.
- Vplivno območje Novega mesta obsega območje s povprečno več kot 150.000 prebivalci, zato njegov vpliv sega tudi na gravitacijska območja drugih središč nacionalnega ali regionalnega pomena in ima potencial, da postane središče funkcijske regije.
- Novo mesto je kot središče funkcijske regije primerna lokacija za terciarno in sekundarno raven zdravstvene oskrbe, univerzitetno, fakultetno (visokošolsko) in višje izobraževanje ter za visoke sodne in upravne institucije, specializirano socialno varstvo ter javne raziskovalne organizacije. Kot središče nacionalnega pomena je najpomembnejše središče dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih in drugih dejavnosti ter najpomembnejše gospodarsko območje in prometno vozlišče. Vanj se usmerja najpomembnejše javne funkcije.
- Novo mesto se s primerno delitvijo funkcij in medsebojnimi prometnimi povezavami navezuje v omrežje drugih središč nacionalnega in regionalnega pomena.
- Gravitacijsko območje Novega mesta je zaključeno regionalno območje, v katerem se uravnoteženo in povezano razvija omrežje urbanih naselij. V omrežju urbanih naselij so razmeščene dejavnosti zdravstva, izobraževanja in socialnega varstva, prometne, trgovske,

gostinske, finančne, zavarovalniške in druge poslovne dejavnosti, kulturne in informativne dejavnosti, možnosti za rekreacijo in šport, oskrba z energijo in vodo ter proizvodne površine. V omrežju urbanih naselij se razmešča družbene in storitvene dejavnosti ter druge funkcije javnega značaja glede na pogostost njihove rabe in racionalnost njihovega delovanja ter glede na število in strukturo prebivalcev, drugih družbenih in gospodarskih značilnosti ter naravnih in okoljskih pogojev.

- Na lokalni ravni se v skladu z učinkovito in enakomerno dostopnostjo, primerno razmestitvijo funkcij in medsebojnimi prometnimi povezavami razvija tudi središča medobčinskega pomena, pomembnejša lokalna središča in druga lokalna središča.
- Omrežje družbene javne infrastrukture, kot so šolstvo, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in druge javne službe, se razvija v skladu z omrežjem središč.
- V lokalnih središčih se spodbuja razvoj ustreznih storitvenih in oskrbnih funkcij, možnosti za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje, zdravniško in socialno oskrbo, športno in kulturno dejavnost, informiranje in druženje ter razvoj delovnih mest za okoliško prebivalstvo.
- Poselitev se prednostno usmerja v urbana naselja, ki so že središča ali pa se bodo kot taka razvila zaradi značilnosti svojega položaja v omrežju naselij in potreb zaledja.
- V omrežju urbanih naselij Novo mesto krepi povezanost s Črnomljem in Kočevjem kot središčema regionalnega pomena, z medobčinskimi središči Grosuplje, Metlika in Trebnje ter z občinskimi središči Šentjernej, Škocjan, Straža, Mirna Peč, Dolenjske Toplice in Žužemberk.

(4) Strategija upošteva varstvene zahteve, in sicer temeljne značilnosti naravnih in ustvarjenih razmer na območju občine ter ugotovitve o stanju in težnjah ter razvojnih pobudah in razvojnih možnostih, ki so opredeljene na podlagi strokovnih preveritev prostorskih potencialov in omejitev, predvsem ranljivosti in privlačnosti prostora ter različnih sektorskih omejitev.

(5) Strategija upošteva razvojne potrebe občine, ki so bile ugotovljene za področje demografije, gospodarstva, kmetijstva, storitvenih dejavnosti, potreb po stanovanjih, oskrbnih in družbenih dejavnosti ter potrebe, izražene s strani občanov in gospodarskih družb.

(6) Strategija upošteva omejitve in pobude, ki izhajajo iz razvojnih potreb sosednjih občin.

(7) Mestna občina Novo mesto bo postala najbolj razvita občina južnega dela vzhodne kohezijske regije, in sicer kot mestna občina, ki jo odlikujejo strateška lega, lokacija na križišču avtocestnega koridorja Ljubljana–Obrežje, ki je hkrati 10. evropski prometni koridor in načrtovane 3. razvojne osi.

(8) Novo mesto se bo razvijalo kot nosilno razvojno območje regije in eno od gospodarsko najbolj razvitih slovenskih mest, zato se zagotavlja razvojne površine in druge pogoje za razvoj gospodarstva.

(9) Novo mesto bo postalo kulturno bolj prepoznavno manjše srednjeevropsko mesto, za kar se bo prednostno pospešil razvoj univerze in odmevnih kulturnih programov, vključno z arheološkim parkom ter razvijala turistična ponudba skupaj z Otočcem in sosednjimi občinami.

(10) Novo mesto bo postalo privlačno in varno bivalno okolje za vse kategorije prebivalstva, zato se bodo urejala zadostna in kakovostna stanovanjska območja in omrežja družbenih dejavnosti ter javni prostor.

(11) Podeželje bo razvojno območje in kakovostno bivalno okolje, ki bo dopolnjevalo ponudbo Novega mesta kot središča nacionalnega pomena (ter hkrati regijskega in občinskega središča).

Zagotavlja se:

- prostorske možnosti za razvoj lokalnih središč širšega in ožjega pomena, ki bodo nosilci razvojnih programov in oskrbe v posameznih podeželskih območjih,
- zadržan razvoj podeželskih naselij z zagotavljanjem prostorskih možnosti za gradnjo in za izboljšanje kvalitete bivanja ter z ohranjanjem kakovostne podobe vasi,
- ohranjanje kakovostne krajine in prostorskih razmerij z ohranjanjem kmetijske rabe tal, vključno z ohranjanjem tradicionalne strukture vinogradniških območij kot posebne oblike poselitve ter s preprečevanjem razpršene gradnje oziroma njeno sanacijo.

### **3.1.2 Cilji prostorskega razvoja mestne občine**

(1) Uravnotežen prostorski razvoj Novega mesta in drugih naselij glede na njihovo vlogo v omrežju naselij se zagotavlja z ustreznimi prostorskimi možnostmi za razvoj stanovanj ter gospodarskih in družbenih dejavnosti predvsem v Novem mestu in v drugih večjih naseljih glede na njihov pomen v omrežju naselij, z zagotavljanjem prostorskih možnosti za širitev naselij in z ustreznim opremljanjem z GJI.

(2) Izboljšanje prostorskih in drugih razmer za razvoj novih delovnih mest se zagotavlja z ustreznimi ukrepi aktivne zemljiške politike in aktivnim pridobivanjem razvojnih sredstev, ki bodo uvedeni kot ena od podlag za zagotavljanje komunalno opremljenih zemljišč za razvoj gospodarskih dejavnosti in zagotovitev novih delovnih mest predvsem v Novem mestu in drugih večjih središčih, zlasti ob pomembnejših cestah in vpadnicah, v okviru prostorskih možnosti pa tudi na podeželju.

(3) Izboljšanje dostopnosti in prometne opremljenosti naselij, gospodarskih con in turističnih območij se zagotavlja z izgradnjo sistema povezovalnih cest Novega mesta, z gradnjo drugih novih cest, s prenovami obstoječih prometnic (cest, železniške proge, kolesarskih poti) in z zagotavljanjem ustreznih prometnih ureditev v naseljih za povečanje prometne varnosti in za potrebe javnega potniškega prometa. Prometne ureditve se načrtujejo po načelih trajnostne mobilnosti.

(4) Ustrezna energetska ter komunalna opremljenost naselij, gospodarskih con in turističnih območij se zagotavljata s postopnim opremljanjem ob upoštevanju prioritet in faznosti glede na njihovo vlogo in pomen v omrežju naselij (zankanje elektroenergetskega omrežja Novega mesta, izboljšava telekomunikacij, izgradnja plinovoda in sistemov ogrevanja z lesno biomaso ter rabo geotermičnih virov, sončne energije in drugih alternativnih energetskih virov) ter z novogradnjami in prenovami kanalizacijskih omrežij s čistilnimi napravami in sistemi za oskrbo s pitno vodo.

(5) Nadgrajevanje prepoznavnosti prostora Novega mesta in podeželskih območij občine, krajine in grajenih struktur, ustvarjanje novih kvalitativnih pomenov v prostoru in ohranjanje naravnih kakovosti se zagotavlja z usmerjanjem novogradenj predvsem na območja obstoječih naselij, s sanacijo območij razpršene gradnje in drugih razvrednotenih območij, s pazljivim umeščanjem novih ureditev in objektov v krajino ter z ohranjanjem kmetijske rabe prostora in prvin krajinske prepoznavnosti, predvsem vinogradniških območij kot avtohtone oblike poselitve.

(6) Razvoj turističnih in priložnostnih dejavnosti kot pomembnih razvojnih programov se omogoča z zagotavljanjem prostorskih možnosti za novogradnje in širitev obstoječih turističnih ureditev ter z navezovanjem turističnih programov na kmetijsko dejavnost, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine.

(7) Prostorske ureditve, ki so lahko v soodvisnosti od ureditev v sosednjih občinah, se načrtujejo skupaj s temi občinami.

(8) Omogoča se neoviran dostop javnih objektov in površin funkcionalno oviranim osebam.

(9) Razvoj občine mora prispevati k doseganju okoljskih ciljev: zmanjšanje zračnih emisij v prekomerno onesnaženih območjih, zmanjšanje hrupa, zmanjšanje obremenjevanja prsti in vegetacije, izboljšanje in ohranjanje kakovosti vodnih virov, zmanjšanje obremenjevanja okolja s komunalnimi odpadki ter ohranjanje krajinske in biotske raznovrstnosti.

(10) Razvoj občine mora upoštevati omejitve v prostoru z namenom varovanja ljudi in njihovega premoženja pred naravnimi in drugimi nesrečami ter preprečitve ali čim večjega zmanjšanja posledic naravnih in drugih nesreč.

(11) S prostorskim razvojem in ureditvami se bo omogočalo ohranjanje kulturne dediščine ter njeno vključevanje v družbeni in gospodarski razvoj občine.

### **3.2 Območja naselij v Mestni občini Novo mesto**

MONM je razdeljena na območja naselij. Območja naselij so opredeljena v 31. členu Odloka o OPN MONM in se delijo glede na funkcijo. MONM pa sestavljajo dvaindvajset krajevnih skupnosti.

Območja naselij:

(1) Območja naselij v MONM so določena v strokovnih podlagah. Območja vodilnih naselij, določenih v prvi, drugi in tretji alineji naslednjega odstavka tega člena, so prikazana v grafičnem prikazu strateškega dela tega odloka na listu številka V.

(2) Naselja se glede na funkcijo delijo na naslednje kategorije:

- središče nacionalnega pomena: Novo mesto,
- lokalno središče širšega pomena: Otočec,
- lokalna središča: Velike Brusnice, Gabrje, Dolž, Stopiče, Podgrad, Birčna vas, Uršna sela,
- druga naselja: Dolenje Lakovnice, Gorenje Lakovnice, Gorenje Mraševo, Jama, Mali Podljuben, Petane, Rajnovšče, Rakovnik pri Birčni vasi, Stranska vas, Veliki Podljuben, Vrh pri Ljubnu, Brezje, Dolenji Suhadol, Gorenji Suhadol, Gumberk, Leskovec, Male Brusnice, Ratež, Sela pri Ratežu, Daljni Vrh, Dolenje Kamenje, Gorenje Kamence, Gorenje Kamenje, Hudo, Igljenik, Sela pri Zajčjem Vrhu, Vrhe, Zajčji Vrh pri Stopičah, Dolenje Karteljevo, Gorenje Karteljevo, Križe, Petelinjek, Potov Vrh, Veliki Slatnik, Črešnjice, Dobovo, Dolenja vas, Dolenje Grčevje, Golušnik, Gorenje Grčevje, Gorenje Kronovo, Herinja vas, Jelše pri Otočcu, Koti, Lešnica, Lutrško selo, Paha, Sela pri Štravberku, Sevno, Srednje Grčevje, Štravberk, Trška Gora, Vrh pri Pahi, Zagrad pri Otočcu, Ždinja vas, Žihovo selo, Jurna vas, Konec, Koroška vas, Mali Cerovec, Mihovec, Pristava, Veliki Cerovec, Vinja vas, Kuzarjev Kal, Suhor, Brezovica pri Stopičah, Črmošnjice pri Stopičah, Dolnja Težka Voda, Gornja Težka Voda, Hrib pri Orehku, Hrušica, Mali Orehek, Pangrč Grm, Plemberk, Šentjošt, Veliki Orehek, Verdun, Prečna, Boričevo, Škrjanče pri Novem mestu, Laze, Travnji Dol,
- območje razpršene gradnje, ki se sanira kot območje novega naselja: Stranska vas – Kremenjak ter Gorenji Suhadol.

### 3.3 Splošni prostorski izvedbeni pogoji o gradbenih parcelah

Splošni PIP o gradbenih parcelah so navedeni v 75. členu Odloka o OPN MONM.

Splošni PIP o gradbenih parcelah:

(1) Za gradnjo stavbe se določi gradbena parcela, ki se ji določi velikost, lega in oblika. Za gradnjo stavbe na predhodno določeni gradbeni parceli se preveri ustreznost njene velikosti, lege in oblike.

(2) Velikost gradbene parcele se določi tako:

- da se na gradbeni parceli opredeli površine za gradnjo stavb, infrastrukturnih objektov, potrebne parkirne in manipulacijske površine, površine, namenjene zagotavljanju požarne varnosti, in zelene površine, opredeljene glede na namen gradnje,
- da se upošteva s tem odlokom določene faktorje FZ (faktor zazidanosti) in FI (faktor izrabe), minimalne odmike od posestnih meja ter splošne PIP o legi objektov,
- na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje v mestnem jedru) površin iz prve alineje te točke ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se parkirne, manipulacijske in zelene površine zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.

(3) Lega in oblika gradbene parcele se določi ob upoštevanju PIP o legi objektov, tako da je za predvideno gradnjo možno zagotoviti:

- dostop do javne ceste,
- minimalno zahtevano komunalno opremo,
- skladnost z obstoječo kakovostno oziroma značilno parcelacijo v EUP (enota urejanja prostora),
- skladnost z obstoječo reliefno razgibanostjo zemljišča,
- mehansko odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higiensko in zdravstveno zaščito ter zaščito okolice, varnost pri uporabi, zaščito pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.

(4) Delitev zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna pod pogojem, da se nove parcele oblikujejo na podlagi določil tega odloka in da je za vse parcele možno zagotoviti dostop do javne ceste.

(5) Ne glede na določila prejšnjega odstavka je delitev parcel možna za potrebe gradnje GJI.



(6) Širina gradbene parcele na strani, ki meji na javni prostor, se prilagaja tipični širini v posameznem naselju.

(7) Stavbam, zgrajenim na podlagi veljavnega dovoljenja za graditev objektov, in stavbam, zgrajenim pred letom 1967, ki pridobivajo uporabno dovoljenje, se določi gradbena parcela, ki poleg stavbišča obsega zemljišča, nujna za uporabo stavbe, kot so določena z drugim in tretjim odstavkom tega člena.

(8) V postopkih določanja gradbenih parcel obstoječim stavbam, ki gradbene parcele še nimajo določene, se gradbena parcela glede na namembnost objekta določi v površini, ki omogoča rabo objekta ali stavbe ali sklopa objektov z zunanjimi ureditvami.

### **3.4 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede minimalne opreme in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo**

V Odloku o OPN MONM so opredeljeni tudi splošni PIP glede minimalne komunalne opreme in priključevanja objektov na GJI, in sicer v 94. členu.

Splošni PIP glede minimalne komunalne opreme in priključevanja objektov na GJI:

(1) Gradnja objektov (razen objektov GJI) je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih ali gradbenih parcelah, določenih k obstoječim objektom.

(2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se na podlagi pogodbe opremljanje zemljišča izvaja skladno z določili predpisov o graditvi objektov ali če tako določa posebni predpis.

(3) Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno za gradnjo stanovanjske stavbe, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

(4) Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno za gradnjo nestanovanjske stavbe na območju naselja, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

(5) Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno za gradnjo nestanovanjske stavbe izven območja naselja, če ima zagotovljeno lastno oskrbo s pitno vodo, lastno oskrbo z električno energijo, lastno čiščenje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Če je komunalno zemljišče na območju, kjer je

mogoča priključitev na omrežje GJI, se vrsta infrastrukture, na katero je mogoča priključitev, šteje za minimalno komunalno opremo.

(6) Priključitev objekta na omrežje GJI, določeno s tem odlokom ali drugim predpisom o minimalni komunalni opremi, je obvezna, če je obveznost priključitve predpisana s predpisom o izvajanju GJI in zagotovljena tehnična možnost priključitve.

(7) Zagotavljanje odvajanja odpadne vode se s soglasjem pristojnega upravljavca javnega omrežja za odvajanje voda lahko začasno ali stalno zagotovi z uporabo individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava ali nepretočna greznica).

(8) Če nestanovanjska stavba na območju naselja ali izven naselja glede na namen za normalno obratovanje ne potrebuje oskrbe s pitno vodo ali električne energije ali odvajanja odpadnih voda, se takšna komunalna oprema ne šteje za minimalno komunalno opremo.

(9) Najkasneje v šestih mesecih po izgradnji javnega vodovodnega ali kanalizacijskega omrežja se vsi objekti, za katere je priključitev možna, priključijo na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje.

#### 4 OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Opremljanje stavbnih zemljišč je zagotavljanje komunalne opreme ter objektov in omrežij druge GJI, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, ki so načrtovani s prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga mora občina pripraviti na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. S programom opremljanja se za obstoječo komunalno opremo določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka (UL RS: 33/2007).

Pristojno ministrstvo pripravlja in predlaga predpise s tega področja, skrbi za njihovo zakonito izvajanje in nudi strokovno pomoč občinam. Prav tako pripravlja navodila, mnenja, informacije, odgovore in pojasnila v zadevah s tega področja.

Kot predstavlja Rakar (2009) je gradnja objektov dovoljena le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Šteje se, da je stavbno zemljišče znotraj posamezne enote urejanja prostora komunalno opremljeno:

1. če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge GJI, ki so določeni v prostorskem aktu občine

ali

2. če so v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge GJI vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

Kot minimalno komunalno oskrbo za stanovanjski objekt predpisuje ZGO-1B (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov):

- oskrba s pitno vodo
- oskrba z električno energijo
- odvajanje odpadnih voda

ter

- ter dostop do javne ceste (Rakar, 2009).

#### 4.1 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja stavbnih zemljišč.

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

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo (UL RS 33/2007).

Komunalni prispevek se odmeri z odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti (UL RS 95/2007).

V MONM se odmerja komunalni prispevek na podlagi Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje MONM ali veljavnega programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Obvezne priloge v primeru odmere komunalnega prispevka pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja so:

- projektna dokumentacija (PGD), ki se po izdaji odločbe vrne stranki,
- pooblastilo, če stranko zastopa druga oseba.
- 

Obvezne priloge v primeru odmere komunalnega prispevka pred priključitvijo objekta na javno komunalno opremo:

- izjava o možnosti priključitve objekta na javno komunalno opremo, ki jo izda pristojna služba, ki izvaja in je odgovorna za komunalne dejavnosti na območju mestne občine
- gradbeno dovoljenje za objekt, ki se priključuje na javno komunalno opremo oz. potrdilo o objektu, ki ga izda upravna enota za objekte, ki so bili zgrajeni pred letom 1967,
- pooblastilo, če stranko zastopa druga oseba (MONM, 2012).

## 4.2 Komunalna opremljenost in oglaševana stavbna zemljišča v Mestni občini Novo mesto

V MONM se prodajajo večinoma stavbna zemljišča, ki niso komunalno opremljena. Največkrat imajo le dostop do javne ceste, za ostale priključke se v oglasih navaja možnost priključitve neposredno v bližini. V nekaterih primerih so priključna mesta res na javnih cestah, na katera mejijo stavbna zemljišča, in priključitve ni potrebno izvesti preko drugih zemljišč. Ponekod je možnost priključitve na sosednjem zemljišču ali pa je treba priključitev izvesti preko sosednjih zemljišč. Taka priključitev je možna le s soglasjem in z dovoljenjem lastnika zemljišča, na katerem bo izveden priključek oziroma bo potekala priključitev na GJI preko njegovega zemljišča. Zato je potrebno pridobiti stvarno pravico, ki se imenuje stvarna služnost. Sklene se pogodba o ustanovitvi stvarne služnosti med investitorjem in lastnikom zemljišča, na katerem se bo oziroma preko katerega se bo izvedel priključek na GJI.

## 4.3 Stvarna služnost

Služnosti so omejene stvarne pravice, ki dajejo pravico do uporabe tuje stvari oziroma izkoriščanja tuje pravice. Vsebina služnosti je, da mora lastnik obremenjene stvari nekaj dopustiti ali nekaj opustiti, česar mu kot lastniku ne bi bilo treba (Tratnik, 2002).

Stvarna služnost je v SPZ (Slovenski stvarno-pravni zakonik) opredeljena kot pravica lastnika nepremičnine (gosposdujoče nepremičnine), da za potrebe te nepremičnine izvršuje določena dejanja na tuji nepremičnini (služeči nepremičnini) ali da zahteva od lastnika tuje nepremičnine, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini. V prvem primeru govorimo o pozitivni, v drugi pa o negativni služnosti. Kot vidimo, je lahko predmet stvarne služnosti samo nepremičnina. Stvarna služnost se lahko ustanovi za določen čas ali za nedoločen letni čas.

Služnost se mora izvršiti tako, da najmanj obremenjujejo služno stvar oziroma lastnika obremenjene nepremičnine.

Stvarno služnost pridobimo na podlagi:

- pravnega posla
- dedovanja
- zakona (s priposestovanjem)

ali

- odločbe državnega organa

1. Pravni posel za ustanovitev služnosti je praviloma sklenjena pogodba med služnostnim zavezancem in služnostnim upravičencem.

Pogodba o ustanovitvi služnosti mora vsebovati:

- ime lastnikov gospodujoče in služeče nepremičnine
- zemljiško-knjižno oznako obeh nepremičnin
- natančen opis služnosti

In

- določitev morebitnega nadomestila, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine.

Nadomestilo se lahko plača v enkratnem znesku ali v več obrokih.

2. Stvarna služnost nastane s priposestovanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost v dobri veri deset let.

3. Na področju civilnega prava se ustanovi služnost s sodno odločbo (t.j. odločbo državnega organa) v primeru določitve nujne poti.

S pravnomočno upravno odločbo pa se lahko ustanovi služnost v javno korist.

Lastninska pravica je ena od temeljnih pravic, ki je slehernemu subjektu zagotovljena (tudi) z Ustavo. Lastnik lahko izvršuje svojo lastninsko pravico tako, da ob tem ne krši drugih subjektov ali zakona. Pri pravicah drugih subjektov, ki ne smejo biti kršene, so še posebej občutljive pravice lastnikov sosednjih nepremičnin. Varstvo teh pravic je opredeljeno v sosedskem pravu.

Sosedsko pravo določa medsebojne pravice in dolžnosti lastnikov sosednjih ali prostorsko povezanih nepremičnin in ga lahko štejemo za zakonske omejitve lastninske pravice.

Temeljno pravilo sosedskega prava je, da je vsakomur od sosedov prepovedano vznemirjanje in povzročanje škode drugim sosedom. Pravice, ki omejujejo lastninsko pravico lastnikov sosednjih nepremičnin, izvrševati pošteno v skladu s krajevnimi običaji in na način, ki najmanj obremenjuje lastnike drugih nepremičnin.

Stvarno-pravni zakonik podrobneje opredeljuje tudi nujno pot in priključitev na komunalno infrastrukturo (Rakar, 2009).

#### **4.4 Nujna pot**

Namen instituta nujne poti je, da nepremičnina pridobi povezavo z javno cesto, ki je nujno potrebna za njeno normalno rabo. Določbe o nujni poti so po svoji vsebini neka vrsta služnostne pravice. Nujna

pot učinkuje v korist vsakokratnega lastnika >>upravičene<< nepremičnine in v breme vsakokratnega lastnika >>obremenjene<< nepremičnine.

Če se stranki o nujni poti ne moreta sporazumeti, jo določi sodišče. Sodišče dovoli nujno pot za nepremičnino, ki nima povezave z javno cesto, ki je potrebna za njeno redno rabo, ali v primeru, da bi bila ureditev te poti povezana z nesorazmernimi stroški.

Sodišče določi nujno pot tako, da se z njo čim manj obremeni nepremičnina, preko katere naj bi nujna pot potekala. Če bi se z nujno potjo onemogočala ali znatno ovirala uporaba nepremičnine, preko katere naj bi nujna pot potekala, sodišče nujne poti ne dovoli.

Za dovoljeno nujno pot je upravičenec dolžan plačati zavezancu primerno odškodnino.

Določila o nujnih poteh se smiselno uporabljajo tudi za priključitev na javna komunalna in druga omrežja, če lastnik nepremičnine, ki to zahteva izpolnjuje pogoje za priklop.

Med druga javna omrežja štejejo nekateri avtorji (Tratnik, 2002) tudi kabeljsko televizijo in internetno omrežje (Rakar, 2009).

## 5 ANALIZA TRGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI NOVO MESTO

Na spletnem portalu nepremicnine.net na dan 20.2.2012 na Dolenjskem v upravni enoti Novo mesto oglašuje 324 stavbnih zemljišč namenjenih za prodajo. Od tega se jih 98 nahaja na območju MONM in so primerna za stanovanjsko gradnjo. Med njimi so štiri velika zemljišča, ki se prodajajo kot celote in je potrebna parcelacija na manjša zemljišča, primerna za stanovanjsko gradnjo, in niso zajeta v analizo. Na štirih zemljiščih so že zgrajeni objekti, ki imajo izvedene vse priključke. Tri zemljišča imajo že izdano gradbeno dovoljenje s plačanimi prispevki. V analizo je zajetih 87 stavbnih zemljišč primernih za stanovanjsko gradnjo. Ostala se nahajajo v sosednjih občinah in ne spadajo pod MONM. Del stavbnih zemljišč ni primerno za samo stanovanjsko gradnjo, temveč za poslovno-stanovanjsko, poslovno ali industrijsko gradnjo.

Prodajalci zemljišč so večinoma lokalne registrirane nepremičninske družbe, nekaj pa jih prodajajo tudi lastniki kot fizične osebe. Zato se kar nekaj istih zemljišč prodaja pri več nepremičninskih družbah.

Analizirana zemljišča v oglasih so razdeljena na območja naselij, ki so določena v strokovnih podlagah. Prodajalci poleg cene posredujejo tudi podatke o GJI. Ker so ti podatki zelo površni ali netočni, je potreben ogled na samem zemljišču in definiranje komunalne opremljenosti, oziroma njeni možnosti opremljanja. Ob pridobitvi parcelne številke se na spletnem portalu PISO dobi še natančno površino in lokacijo stavbnega zemljišča. Posplošena tržna vrednost je objavljena na spletnem portalu Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) v REN, ki je bila določena s postopki in metodami množičnega vrednotenja nepremičnin.

### 5.1 Analiza prodaj stavbnih zemljišč v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 na območju Mestne občine Novo mesto po podatkih Evidence trga nepremičnin

V letu 2011 in v prvi četrtini leta 2012 je bilo registriranih 83 poslov s prodajo stavbnih zemljišč na območju MONM. 53 evidentiranih poslov je bilo z nezazidanimi stavbnimi zemljišči. V trinajstih primerih je šlo za odkup zemljišča iz strani MONM ali RS za ureditev ali razširitev prometnih površin. Sedem prodanih stavbnih zemljišč je bilo namenjeno za centralne in proizvodne dejavnosti. Tri zemljišča so bila namenjena za posebna območja, od tega je dve veliki stavbni zemljišči kupila MONM za potrebe izgradnje športne dvorane. Pri podrobni analizi sem upošteval 30 evidentiranih poslov z nezazidanimi stavbnimi zemljišči, v nekaterih primerih je šlo za dokupe manjših površin k že zazidanemu zemljišču, ostala so bila primerna za stanovanjsko gradnjo. Dvaindvajset je bilo prodanih že zazidanih stavbnih zemljišč. Med njimi so bile nove in stare hiše ali poslovni objekti, v nekaterih primerih samo le deli takih objektov. V petih primerih je šlo za kmetijska zemljišča skupaj s stavbnim



zemljiščem ali samo sama kmetijska zemljišča. V treh primerih so bili podatki pomanjkljivi, manjkal je podatek o pogodbeni vrednosti, šlo je za odkupe zemljišč s strani RS za potrebe prometnih površin.

Preglednica 2: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik površin evidentiranih prodaj stavbnih zemljišč v m<sup>2</sup>, MONM, 1.1.2011-31.3.2012

Število oglasov	30
Osnovne statistike	Vrednost
<i>M</i>	771,90 m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	552 m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	24 m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	3799 m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	796,10 m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	1,03

Evidentirana prodana stavbna zemljišča v MONM v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 so bila v povprečju površine 771,90 m<sup>2</sup>. Najmanjše je merilo 24 m<sup>2</sup>, največje 3799 m<sup>2</sup>. Polovica vseh je manjša od 796,10 m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 1,03.

Preglednica 3: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik prodajnih cen stavbnih zemljišč v EUR, MONM, 1.1.2011-31.3.2012

Število oglasov	30
Osnovne statistike	Vrednost
<i>M</i>	28.484,17 EUR
<i>Me</i>	22.860,00 EUR
<i>MIN</i>	200,00 EUR
<i>MAX</i>	127.500,00 EUR
<i>SD</i>	31.886,44 EUR
<i>KV</i>	1,12

Povprečna cena evidentiranih prodanih stavbnih zemljišč v MONM v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 je bila 28.484,17 EUR. Najnižja cena je znašala 200,00 EUR, najvišja 127.500,00 EUR. Polovica vseh je cenejša od 31.886,44 EUR. Koeficient variacije znaša 1,12.

Preglednica 4: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik prodajnih cen stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, MONM, 1.1.2011-31.3.2012

Število oglasov	30
Osnovne statistike	Vrednost
<i>M</i>	39,29 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	23,50 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	2,30 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	150,00 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	36,51 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,93

Ob upoštevanju prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za stanovanjsko gradnjo in dokupljenih manjših površin k že zazidanim stavbnim zemljiščem v MONM v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 je bila povprečna cena kvadratnega metra v 39,29 evrov, takih je bilo 30 evidentiranih prodaj. Najnižja cena je znašala 2,30 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 150,00 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejših od 23,50 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,93.

## 5.2 Analiza oglaševanih stavbnih zemljišč po podatkih iz oglasov

### 5.2.1 Analizirano območje

Oglaševana stavbna zemljišča se prodajajo v devetnajstih različnih katastrskih občinah. Največ jih je v katastrski občini Gotna vas, in sicer 28. V katastrski občini Gotna vas se je v zadnjih petindvajsetih letih zgradilo največ novih eno ali dvo stanovanjskih enot. Območje je še predvideno za širitev ter gradnjo novih objektov. Večji problem na tem območju predstavlja neustrezna prometna infrastruktura, in sicer premalo je dovoznih poti do novonastalih naselij. Stare prometnice so tudi preozke in po večini brez urejenih pločnikov in kolesarskih poti. Zato je bil za predvideno območje za širitev naselij sprejet OPPN (občinski podrobni prostorski načrt), ki pogojuje gradnjo novih objektov z izgradnjo obvoznice in novih navezovalnih prometnic, pločnikov in kolesarskih stez. Ostala zazidljiva stavbna zemljišča se večinoma prodajajo znotraj že pozidanih območij ali na robu pozidanih območij, kjer je predvidena njihova širitev.

## 5.2.2 Površina zemljišč

Povprečna površina oglaševanih stavbnih zemljišč je 923 m<sup>2</sup>. Pri računu povprečne površine oglaševanih stavbnih zemljišč sem upošteval celotno površino, ki se prodaja. V nekaterih primerih se poleg zazidljivega dela stavbnega zemljišča skupaj prodaja še nezazidljivo zemljišče. Vendar tako zemljišče deluje kot funkcionalna celota. Najmanjše oglaševano stavbno zemljišče ima površino 341 m<sup>2</sup>, nahaja se v centru Novega mesta, natančneje katastrski občini Kandija. Največje oglaševano zemljišče, kjer parcelacija ni potrebna je površine 3637 m<sup>2</sup>, vendar je zazidljivih le 1440 m<sup>2</sup>, ostalo je kmetijsko zemljišče, nahaja se v katastrski občini Potov vrh. Največje oglaševano zemljišče, ki je v celoti zazidljivo oziroma stavbno je površine 1993 m<sup>2</sup>, nahaja se v katastrski občini Herinja vas.

Površina zemljišča vpliva predvsem pri manjših stavbnih zemljiščih na velikost samega objekta oziroma pozidave. Sama površina zazidljivega stavbnega zemljišča se upošteva pri faktorju zazidljivosti in faktorju izrabe, ki sta potrebna pri izračunu maksimalne dovoljene površine objekta.

Tako kot površina zazidljivega stavbnega zemljišča je pomembna tudi sama oblika tega zemljišča. Oblika vpliva na samo umestitev in obliko objekta na to zemljišče, upoštevati je potrebno minimalno oddaljenost od samih parcelnih mej in tudi od sosednjih objektov. Zaradi osončenosti ima velik pomen tudi sama orientacija parcele in pozidava sosednjih zemljišč.

Preglednica 5: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik površine oglaševanih stavbnih zemljišč v m<sup>2</sup>, MONM, 20.2.2012

Število oglasov	87
Osnovne statistike	Vrednost
<i>M</i>	923 m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	821 m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	341 m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	1993 m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	364 m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,39

Oglaševana stavbna zemljišča v MONM na dan 20.2.2012 so v povprečju površine 923 m<sup>2</sup>. Najmanjše meri 341 m<sup>2</sup>, največje 1993 m<sup>2</sup>. Polovica vseh je manjša od 821 m<sup>2</sup>. Koefficient variacije znaša 0,39.

### 5.2.3 Oglaševana cena

Predpostavil sem, da zazidava stavbnega zemljišča v splošnem ne vpliva na samo vrednost zemljišča, zato sem zazidana stavbna zemljišča vrednotil enako kot nezazidana stavbna zemljišča. Gre predvsem za zazidanost s starejšimi in dotrajanimi nezahtevnimi ali enostavnimi objekti, ki največkrat nimajo zgrajene GJI. Pri teh objektih sanacija, rekonstrukcija ali adaptacija verjetno niso ekonomsko upravičeni, zato jih je potrebno pred novo gradnjo še porušiti. Prednost takih zemljišč je, da ni treba plačati celotnega komunalnega prispevka in odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč.

Preglednica 6: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen stavbnih zemljišč v EUR, MONM, 20.2.2012

Št. oglasov	87
Osnovne statistike	Vrednost
<i>M</i>	54.888,00 EUR
<i>Me</i>	50.000,00 EUR
<i>MIN</i>	23.000,00 EUR
<i>MAX</i>	118.170,00 EUR
<i>SD</i>	22.065,00 EUR
<i>KV</i>	0,40

Stavbna zemljišča MONM na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 54.888,00 EUR. Najcenejše je zopet 3393 m<sup>2</sup> veliko zemljišče, katerega je zazidljivo 900 m<sup>2</sup>, in sicer je oglaševana cena zanj 23.000,00 evrov. Najdražje je zemljišče veliko 1313 m<sup>2</sup>, ki ni komunalno opremljeno in je v celoti zazidljivo, leži v katastrski občini Daljni vrh, oglaševana cena zanj je 118.170,00 evrov. Najcenejše zemljišče, ki je zazidljivo v celoti je oglaševano za ceno 23.500,00 evrov, veliko je 906 m<sup>2</sup>, na njemu poteka električni in telekomunikacijski vod, leži v katastrski občini Veliki Podljuben. Polovica vseh je cenejših od 50.000,00 EUR. Koeficient variacije znaša 0,40.

Preglednica 7: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, MONM, 20.2.2012

Število oglasov	87
Osnovne statistike	Vrednost
<i>M</i>	66,11 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	60,61 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	22,11 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	285,71 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	35,27 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,53

Stavbna zemljišča v MONM na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 66,11 EUR/m<sup>2</sup>. Najcenejše zemljišče, ki je v celoti zazidljivo je veliko 1809 m<sup>2</sup> in leži v katastrski občini Herinja vas, oglaševana cena je 22,11 evrov na kvadratni meter in ni komunalno urejeno. Najcenejša oglaševana cena je 6,78 evrov na kvadratni meter, vendar je le del 3393 m<sup>2</sup> velikega zemljišča zazidljivega, in sicer 900 m<sup>2</sup>, na njemu poteka električni in kanalizacijski vod, leži v katastrski občini Smolenja vas. Najdražje zemljišče se oglašuje po ceni 285,71 evrov na kvadratni meter, veliko je 378 m<sup>2</sup>, na njemu je manjši pomožni objekt in zemljišče ni komunalno urejeno, leži v katastrski občini Šmihel. Najdražji zemljišči, ki nista pozidani in sta v celoti zazidljivi, se oglašujeta po ceni 115,00 evrov na kvadratni meter, obe sta veliki 724 m<sup>2</sup> in nista komunalno opremljeni, ležita v katastrski občini Ragovo. Polovica vseh je cenejših od 60,61 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,53.

Skoraj v vseh primerih se da oglaševana cena po dogovoru s prodajalcem znižati.

#### 5.2.4 Posplošena tržna vrednost Geodetske uprave Republike Slovenije

GURS je v letu 2011 objavila posplošeno tržno vrednost vseh nepremičnin v RS. Z modelom množičnega vrednotenja za določeno vrsto nepremičnin, ki je izšel v ULRS številka 95/2011, se določa, kateri podatki o nepremičnini vplivajo na njeno posplošeno vrednost.

Model vrednotenja za zemljišča za gradnjo stavb je zasnovan na načinu primerljivih prodaj. Model najprej določa katera zemljišča za gradnjo stavb se vrednotijo po tem modelu. Na to je opisana referenčna nepremičnina vrednotenja. Celotno območje RS je razdeljeno na vrednostne cone, tej pa je dodeljena vrednostna raven. Vsaki vrednostni ravni je predpisana vrednost kvadratnega metra

zemljišča, pri tem pa se upošteva tudi površina zemljišča. Na vrednost vpliva še faktor za rabo zemljišč in faktor za oddaljenost od linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture, oba pa se določi s posebnim točkovnikom.

Za obravnavana oglaševana stavbna zemljišča so zbrani podatki o posplošeni tržni vrednosti.

Preglednica 8: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik posplošenih tržnih vrednosti oglaševanih stavbnih zemljišč v EUR, MONM, 20.2.2012

Število oglasov	87
Osnovne statistike	Vrednost
<i>M</i>	16.442,00 EUR
<i>Me</i>	1.600,00 EUR
<i>MIN</i>	378,00 EUR
<i>MAX</i>	93.756,00 EUR
<i>SD</i>	25.746,00 EUR
<i>KV</i>	1,57

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč je 16.442,00 EUR. Najmanj je ovrednoteno stavbno zemljišče za 378,00 EUR, največ za 93.756,00 EUR. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 1.600,00 EUR. Koeficient variacije je 1,57.

Pri posplošenih tržnih vrednosti pride do velikih razlik med zemljišči. Zemljišče, ki je ovrednoteno najmanj, za 378,00 evrov, se oglašuje za 64.000,00 evrov, veliko je 613 m<sup>2</sup>, na njemu je telekomunikacijski vod, leži v katastrski občini Gotna vas. Zemljišče, ki je ovrednoteno največ, za 93.756,00 evrov, se oglašuje za 118.170,00 evrov, veliko je 1313m<sup>2</sup>, na njemu ni nobene GJI, leži v katastrski občini Daljni vrh.

Preglednica 9: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik posplošenih tržnih vrednosti oglaševanih stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, MONM, 20.2.2012

Število oglasov	87
Osnovne statistike	Vrednost
<i>M</i>	17,17 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	1,39 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	0,62 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	105,15 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	26,51 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	1,54

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč je 17,17 EUR/m<sup>2</sup>. Najmanj je ovrednoteno stavbno zemljišče za 0,62 EUR/m<sup>2</sup>, največ za 105,15 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 1,39 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je 1,54.

Tudi tukaj pride do velikih razlik med oglaševano ceno in posplošeno tržno vrednostjo teh stavbnih zemljišč. Zemljišče, ki je ovrednoteno najmanj, za 0,62 EUR/m<sup>2</sup>, se oglašuje za 81,74 EUR/m<sup>2</sup>, veliko je 783 m<sup>2</sup>, na njemu je električni vod, leži v katastrski občini Daljni vrh. Zemljišče, ki je ovrednoteno največ, za 105,15 EUR/m<sup>2</sup>, se oglašuje za 50,00 EUR/m<sup>2</sup>, veliko je 700 m<sup>2</sup>, na njemu ni nobene GJI, leži v katastrski občini Gotna vas.

Razlike so, kjer je na zemljišču že objekt ali se nezazidano stavbno zemljišče nadaljuje še v kmetijsko zemljišče. Razlika je tudi ali se zemljišče nahaja znotraj že naseljenega, oziroma pozidanega območja, torej območja z urejeno GJI.

### 5.2.5 Opremljenost zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo

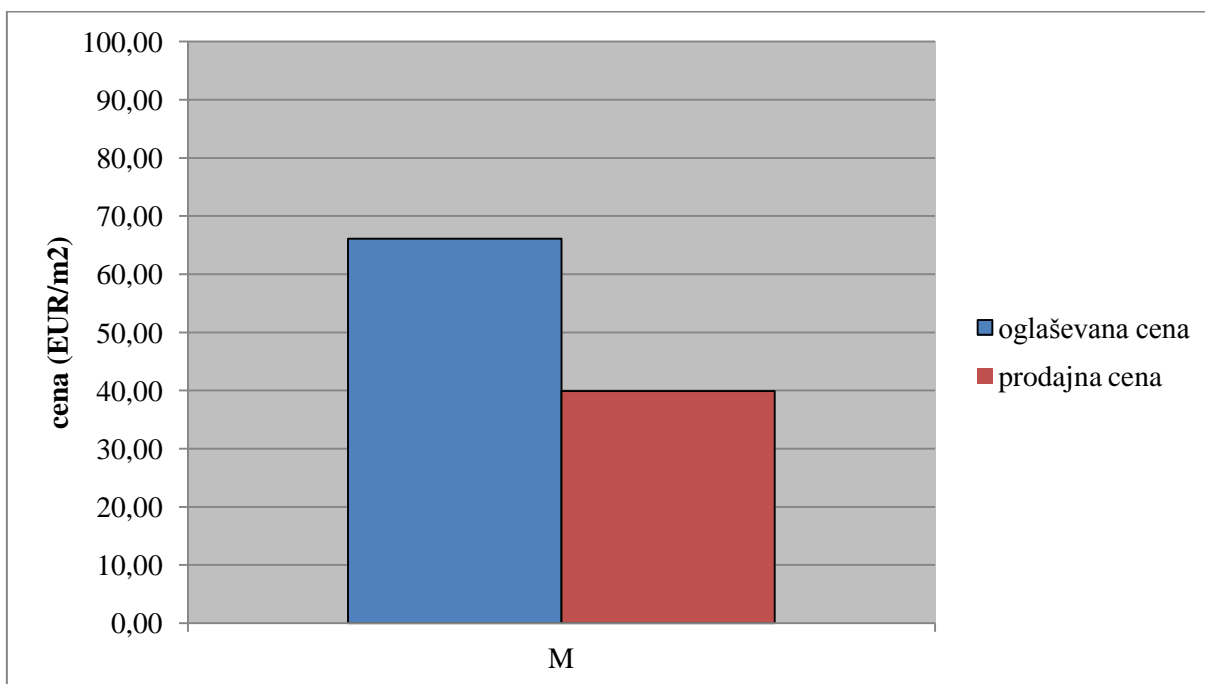
V sedmih primerih so vsi vodi GJI že na zemljišču, oziroma potekajo čez samo zemljišče. Ostala zemljišča so brez vodov GJI, oziroma čez samo zemljišče potekajo le posamezni vodi GJI.

Dostop do zemljišča ni urejen v sedmih primerih in ga je potrebno urediti s samim odkupom potrebnega zemljišča, s stvarno služnostjo ali z nujno potjo, seveda ob plačilu dogovorjenega zneska lastniku zemljišča. V ostalih primerih je dostop do zemljišča zagotovljen, oziroma je urejen s solastniškim deležem ali s služnostno pravico.

Pri zemljiščih, ki niso ali so le delno opremljena z vodi GJI, je možnost izvedbe priključitve odvisna od lokacije že zgrajene infrastrukture. Vodi GJI lahko potekajo tik ob parceli, oziroma so na parcelni meji in ni potrebno soglasje lastnika sosednje parcele. Če so vodi javne infrastrukture na javni cesti, je potrebno le soglasje oziroma dovoljenje upravljalca te infrastrukture in lastnika javne ceste, to pa je lokalna skupnost, oziroma njene službe. Če pa je priključevanje možno izvesti le preko sosednjega zemljišča, je predhodno treba pridobiti soglasje, oziroma dovoljenje lastnika tega zemljišča. Kar lahko predstavlja problem, če se z lastnikom ni možno dogovoriti.

### 5.3 Primerjava evidentirane prodajne cene in oglaševane cene stavbnih zemljišč

Pri primerjavi sem upošteval evidentirano povprečno prodajno ceno kvadratnega metra stavbnega zemljišča namenjenega za stanovanjsko gradnjo v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 in povprečno oglaševano ceno stavbnega zemljišča na dan 20.2.2012 v MONM.



Grafikon 1: Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v MONM

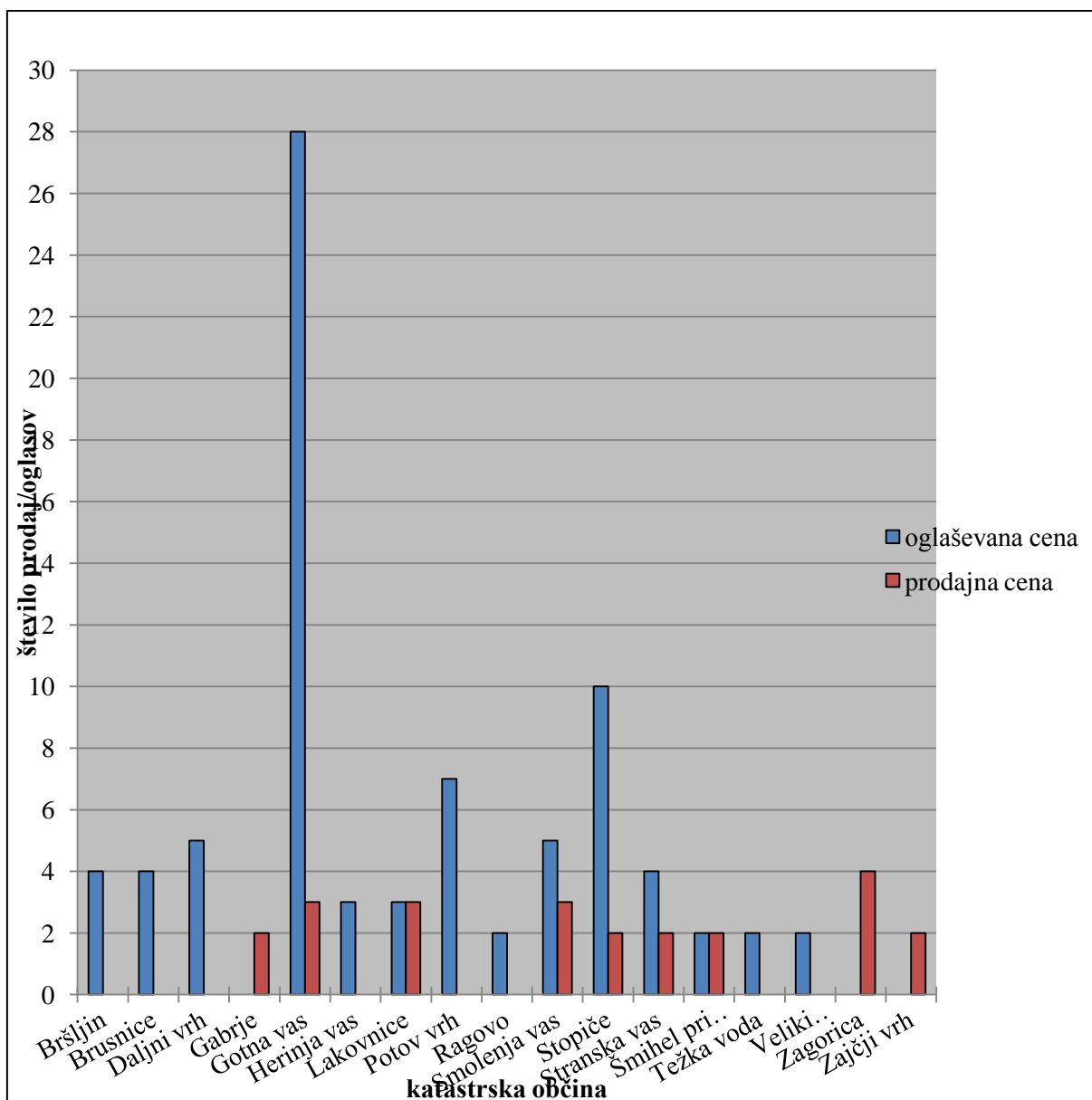
Evidentirana prodajna povprečna cena kvadratnega metra stavbnega zemljišča je bila 39,29 evrov. Oglaševana povprečna cena kvadratnega metra stavbnega zemljišča je 66,11 evrov. Prodajna, oziroma realizirana cena kvadratnega metra zemljišča je kar za 26,82 evrov manjša od oglaševane cene, oziroma prodajna cena je za 40,57 % nižja od oglaševane cene.



### **5.3.1 Primerjava prodajne cene, oglaševane cene in posplošene tržne vrednosti po posameznih katastrskih občinah**

Stavbna zemljišča se oglašujejo v dvajsetih različnih katastrskih občinah, evidentirane prodaje v obdobju od 1.1. 2011 do 31.3. 2012 pa so bile v šestnajstih različnih katastrskih občinah.

V spodnjem grafikonu je prikazano število oglaševanih stavbnih zemljišč na dan 20.2. 2012 in evidentiranih prodaj stavbnih zemljišč v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 po posameznih katastrskih občinah, kjer je bil zabeležen več kot eden oglas, oziroma evidentiran več kot eden posel. Katastrske občine, kjer se oglašuje le po eno stavbno zemljišče, so: Cerovec, Črešnjice, Kandija, Šentpeter, Ždinja vas. Katastrske občine, kjer je bil evidentiran le po eden posel, so: Cerovec, Dobindol, Kandija, Prečna, Ragovo, Težka voda, Ždinja vas.



Grafikon 2: Primerjava števila oglaševanih stavbnih zemljišč in evidentiranih prodanih stavbnih zemljišč po posameznih katastrskih občinah

Največ stavbnih zemljišč se oglašuje v katastrski občini Gotna vas, in sicer osemindvajset, sledi katastrska občina Stopiče z desetimi, ter Potov vrh s sedmimi. V ostalih sedemnajstih se oglašuje od ene do pet stavbnih zemljišč. Evidentiranih prodaj stavbnih zemljišč je bilo največ v katastrski občini Zagorica, in sicer štiri. Po tri so se prodala v katastrski občini Lakovnice, Gotna vas in Smolenja vas. V ostalih dvanajstih je bil evidentiran eden ali dva posla.

Za nadaljno primerjavo sem vzel katastrske občine, kjer se oglašujejo najmanj 4 stavbna zemljišča, takih je 8. V štirih katastrskih občinah sem lahko oglaševane cene primerjal z evidentiranimi prodajnimi cenami stavbnih zemljišč v tej katastrski občini.

Preglednica 10: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Bršljin, 20.2.2012

Število oglasov	4	4
Osnovne statistike	Oglaševane cene na enoto	Posplošena tržna vrednost na enoto
<i>M</i>	87,23 EUR/m <sup>2</sup>	21,82 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	89,75 EUR/m <sup>2</sup>	21,52 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	70,85 EUR/m <sup>2</sup>	3,24 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	98,57 EUR/m <sup>2</sup>	41,00 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	11,68 EUR/m <sup>2</sup>	19,96 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,13	0,91

Stavbna zemljišča v katastrski občini Bršljin na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 87,23 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena znaša 70,85 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 98,57 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejših od 89,75 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,13.

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč v katastrski občini Bršljin na dan 20.2.2012 znaša 21,82 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja vrednost znaša 3,24 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 41,00 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 19,96 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,91.

V katastrski občini Bršljin ni bilo v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 nobene evidentirane prodaje stavbnega zemljišča primerne za stanovanjsko gradnjo.

Preglednica 11: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Brusnice, 20.2.2012

Število oglasov	4	4
Osnove statistike	Oglaševane cene na enoto	Posplošena tržna vrednost na enoto
<i>M</i>	43,25 EUR/m <sup>2</sup>	20,71 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	37,93 EUR/m <sup>2</sup>	24,33 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	30,13 EUR/m <sup>2</sup>	1,17 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	67,00 EUR/m <sup>2</sup>	33,00 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	16,34 EUR/m <sup>2</sup>	13,77 EUR/2
<i>KV</i>	0,38	0,67

Stavbna zemljišča v katastrski občini Brusnice na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 43,25 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena znaša 30,13 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 67,00 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejših od 37,93 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,38.

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč v katastrski občini Brusnice na dan 20.2.2012 znaša 20,71 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja vrednost znaša 1,17 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 33,00 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 24,33 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,67.

V katastrski občini Brusnice ni bilo v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 nobene evidentirane prodaje stavbnega zemljišča primerne za stanovanjsko gradnjo.

Preglednica 12: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Daljni vrh, 20.2.2012

Število oglasov	5	5
Osnovne statistike	Oglaševane cene na enoto	Posplošena tržna vrednost na enoto
<i>M</i>	74,66 EUR/m <sup>2</sup>	30,32 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	81,73 EUR/m <sup>2</sup>	0,92 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	25,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,62 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	108,23 EUR/m <sup>2</sup>	78,00 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	31,30 EUR/m <sup>2</sup>	40,58 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,42	1,34

Stavbna zemljišča v katastrski občini Dalji vrh na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 74,66 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena znaša 25,00 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 108,23 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejših od 81,73 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,42.

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč v katastrski občini Daljni vrh na dan 20.2.2012 znaša 30,32 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja vrednost znaša 0,62 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 78,00 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 0,92 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 1,34.

V katastrski občini Daljni vrh ni bilo v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 nobene evidentirane prodaje stavbnega zemljišča primerne za stanovanjsko gradnjo.

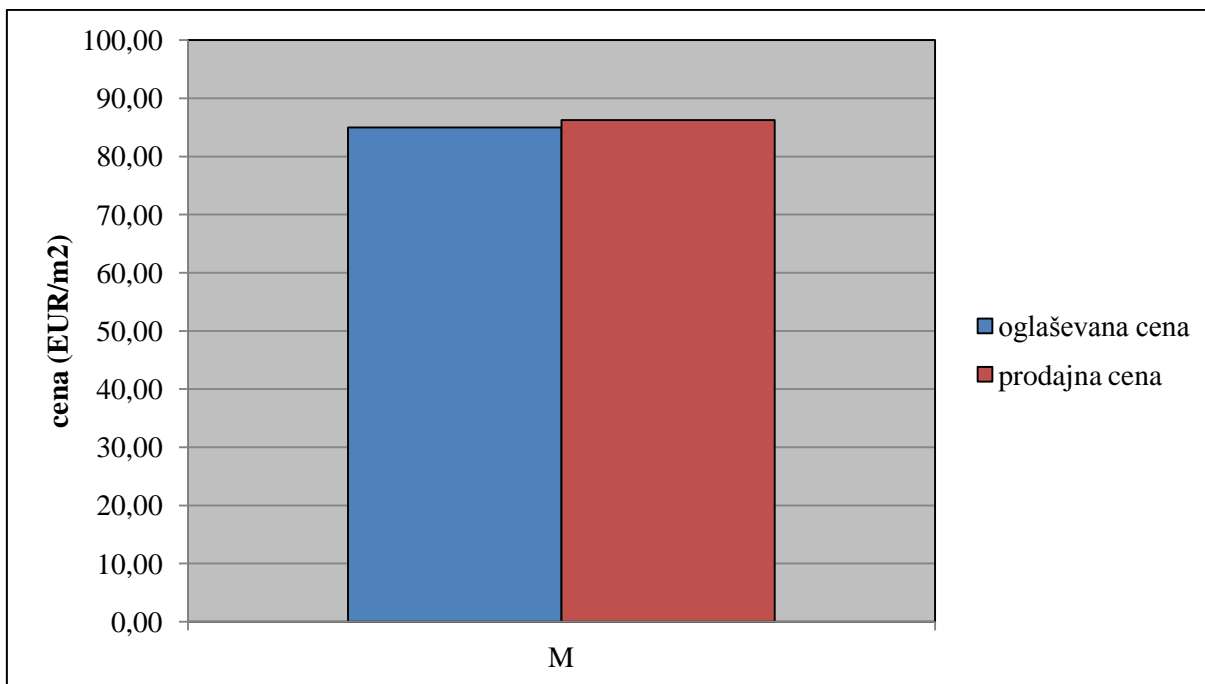
Preglednica 13: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Gotna vas, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012

Število primerov	29	3	29
Osnovne statistike	Oglaševane cene na enoto	Prodajne cene na enoto	Posplošena tržna vrednost na enoto
<i>M</i>	83,58 EUR/m <sup>2</sup>	86,27 EUR/m <sup>2</sup>	20,46 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	85,00 EUR/m <sup>2</sup>	90,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,92 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	50,00 EUR/m <sup>2</sup>	63,80 EUR/m <sup>2</sup>	0,62 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	110,00 EUR/m <sup>2</sup>	105,00 EUR/m <sup>2</sup>	105,15 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	15,71 EUR/m <sup>2</sup>	20,85 EUR/m <sup>2</sup>	35,83 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,19	0,24	1,75

Stavbna zemljišča v katastrski občini Gotna vas na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 83,58 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena znaša 50,00 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 110,00 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejših od 85,00 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,19.

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč v katastrski občini Gotna vas na dan 20.2.2012 znaša 20,46 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja vrednost znaša 0,62 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 105,15 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 0,92 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 1,75.

V katastrski občini Gotna vas so bila v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 evidentirane tri prodaje stavbnega zemljišča primerne za stanovanjsko gradnjo, njihova povprečna cena je bila 86,27 EUR/m<sup>2</sup>. Najcenejše je bilo prodano za 63,80 EUR/m<sup>2</sup>, najdražje za 105,00 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,24.



Grafikon 3: Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v katastrski občini Gotna vas

Povprečna prodajna cena je za 2,69 EUR/m<sup>2</sup>, oziroma 3,2 procenta višja od oglaševane cene zato, ker sta med prodanimi stavbnimi zemljišči dve, ki imata najboljšo lokacijo na tem območju. Prodali sta se takoj, eno po ceni 105,00 EUR/m<sup>2</sup>, eno za 90,00 EUR/m<sup>2</sup>, prodajalec je iztržil toliko, kot je znašala oglaševana cena. Ležita namreč na vrhu hriba z odprtim pogledom proti samemu centru Novega mesta na eni strani, na drugi strani sta odprti proti jugu. Sta tudi povsem ravni in z vso GJI na parcelni meji, njuna odprtost tudi s kasnejšo pozidavo ne bo okrnjena. Na tem območju se prodaja večina stavbnih zemljišč v tej katastrski občini.

Preglednica 14: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Potov vrh, 20.2.2012

Število oglasov	7	7
Osnovne statistike	Oglaševane cene na enoto	Posplošena tržna vrednost na enoto
<i>M</i>	45,23 EUR/m <sup>2</sup>	2,88 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	44,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,92 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	42,99 EUR/m <sup>2</sup>	0,74 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	52,08 EUR/m <sup>2</sup>	14,79 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	3,24 EUR/m <sup>2</sup>	5,26 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,07	1,83

Stavbna zemljišča v katastrski občini Potov vrh na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 45,23 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena znaša 42,99 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 52,08 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejših od 44,25 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,07.

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč v katastrski občini Potov vrh na dan 20.2.2012 znaša 2,88 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja vrednost znaša 0,74 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 14,79 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 0,92 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 1,83.

V katastrski občini Potov vrh ni bilo v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 nobene evidentirane prodaje stavbnega zemljišča primerne za stanovanjsko gradnjo.



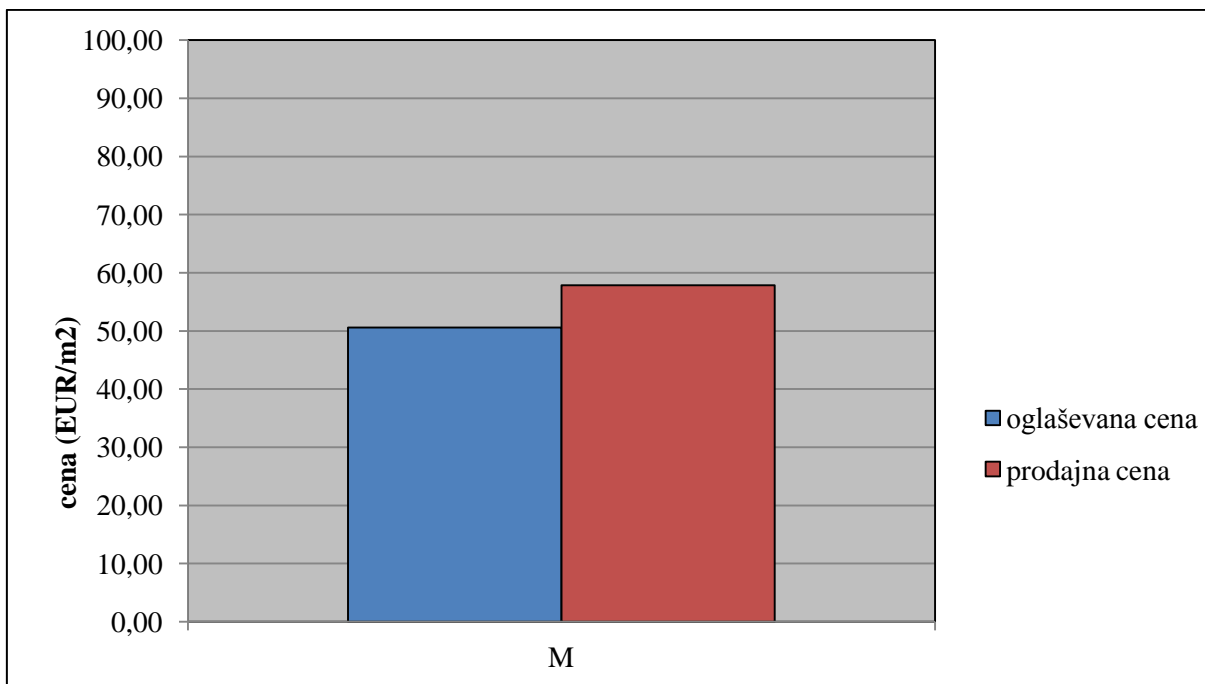
Preglednica 15: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Smolenja vas, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012

Število primerov	5	3	5
Osnovne statistike	Oglaševane cene na enoto	Prodajne cene na enoto	Posplošena tržna vrednost na enoto
<i>M</i>	50,60 EUR/m <sup>2</sup>	57,86 EUR/m <sup>2</sup>	26,62 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	50,00 EUR/m <sup>2</sup>	52,72 EUR/m <sup>2</sup>	30,41 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	25,56 EUR/m <sup>2</sup>	40,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,88 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	77,64 EUR/m <sup>2</sup>	52,72 EUR/m <sup>2</sup>	45,55 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	19,70 EUR/m <sup>2</sup>	20,90 EUR/m <sup>2</sup>	16,34 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,39	0,36	0,61

Stavbna zemljišča v katastrski občini Smolenja vas na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 50,60 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena znaša 25,56 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 77,64 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejših od 50,00 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,39.

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč v katastrski občini Smolenja vas na dan 20.2.2012 znaša 26,62 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja vrednost znaša 0,88 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 45,55 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 30,41 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,61.

V katastrski občini Smolenja vas so bila v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 evidentirane tri prodaje stavbnega zemljišča primerne za stanovanjsko gradnjo, njihova povprečna cena je bila 57,86 EUR/m<sup>2</sup>. Najcenejše je bilo prodano za 40,00 EUR/m<sup>2</sup>, najdražje za 52,72 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,36.



Grafikon 4: Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v katastrski občini Smolenja vas

Povprečna prodajna cena je za 7,26 EUR/m<sup>2</sup>, oziroma 14,3 procentov višja od oglaševane cene. To povprečje zvišuje za 80,84 EUR/m<sup>2</sup> prodano stavbno zemljišče z že izdelanim projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja in plačanimi vsemi prispevki.

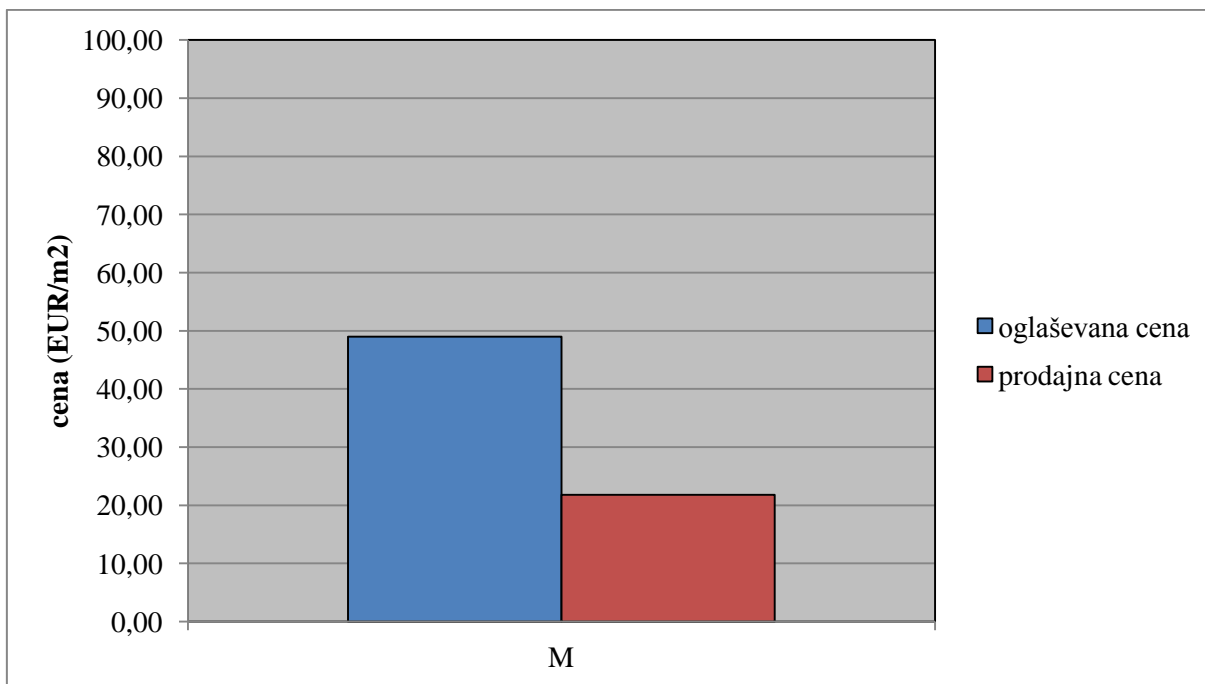
Preglednica 16: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Stopiče, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012

Število primerov	10	2	10
Osnovne statistike	Oglaševane cene na enoto	Prodajne cene na enoto	Posplošena tržna vrednost na enoto
<i>M</i>	49,00 EUR/m <sup>2</sup>	21,82 EUR/m <sup>2</sup>	17,88 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	45,08 EUR/m <sup>2</sup>	21,82 EUR/m <sup>2</sup>	1,08 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	36,50 EUR/m <sup>2</sup>	21,24 EUR/m <sup>2</sup>	0,92 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	61,93 EUR/m <sup>2</sup>	22,40 EUR/m <sup>2</sup>	79,67 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	9,55 EUR/m <sup>2</sup>	0,82 EUR/m <sup>2</sup>	28,70 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,19	0,04	1,61

Stavbna zemljišča v katastrski občini Stopiče na dan 20.2.2012 so oglaševana po povprečni ceni 49,00 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena znaša 36,50 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 61,93 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejših od 45,08 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,19.

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč v katastrski občini Stopiče na dan 20.2.2012 znaša 17,88 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja vrednost znaša 0,92 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 79,67 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 1,08 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 1,61.

V katastrski občini Stopiče sta bili v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 evidentirani dve prodaji stavbnega zemljišča primerne za stanovanjsko gradnjo, njihova povprečna cena je bila 21,82 EUR/m<sup>2</sup>. Najcenejše je bilo prodano za 21,24 EUR/m<sup>2</sup>, najdražje za 22,40 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,04.



Grafikon 5: Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v katastrski občini Stopiče

Povprečna prodajna cena je za 27,18 EUR/m<sup>2</sup>, oziroma 55,47 procentov nižja od oglaševane cene. Prodani zemljišči sta le delno zazidljivi in je zato cena kvadratnega metra nižja.

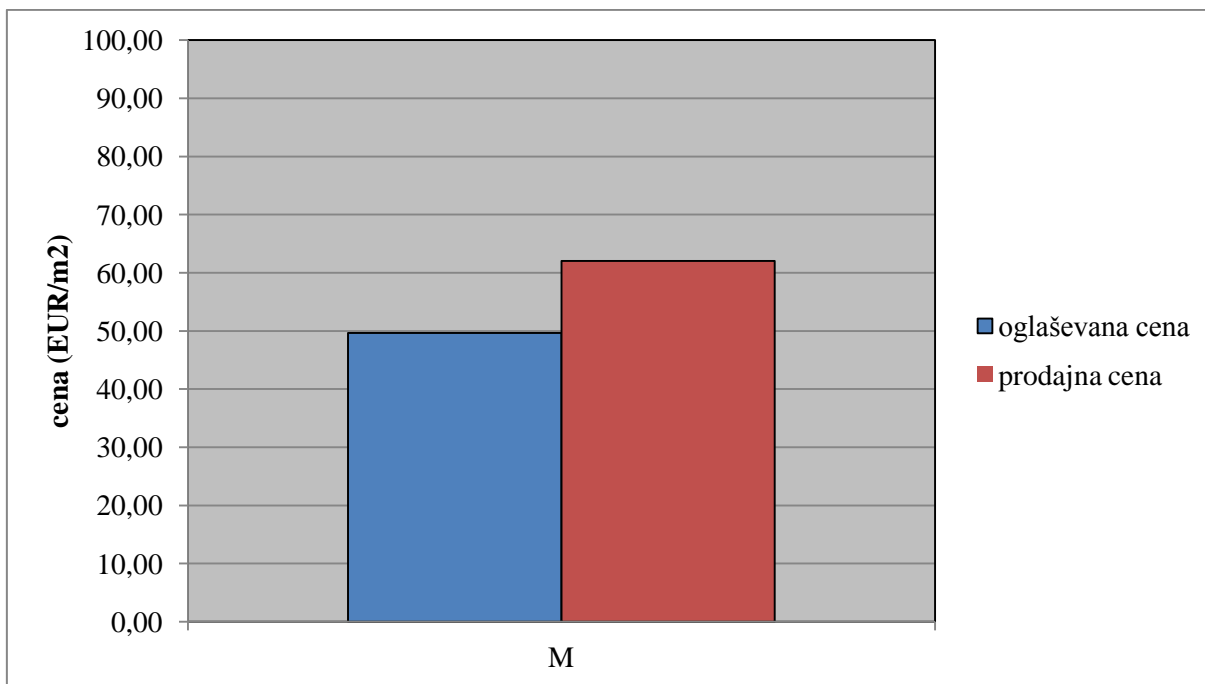
Preglednica 17: Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik oglaševanih cen, prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč v EUR/m<sup>2</sup>, katastrska občina Stranska vas, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012

Število primerov	4	2	4
Osnovne statistike	Oglaševane cene na enoto	Prodajne cene na enoto	Posplošena tržna vrednost na enoto
<i>M</i>	49,66 EUR/m <sup>2</sup>	62,02 EUR/m <sup>2</sup>	11,75 EUR/m <sup>2</sup>
<i>Me</i>	49,78 EUR/m <sup>2</sup>	62,02 EUR/m <sup>2</sup>	2,31 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MIN</i>	49,09 EUR/m <sup>2</sup>	5,56 EUR/m <sup>2</sup>	1,39 EUR/m <sup>2</sup>
<i>MAX</i>	50,00 EUR/m <sup>2</sup>	118,47 EUR/m <sup>2</sup>	41,00 EUR/m <sup>2</sup>
<i>SD</i>	0,44 EUR/m <sup>2</sup>	79,84 EUR/m <sup>2</sup>	19,52 EUR/m <sup>2</sup>
<i>KV</i>	0,01	1,29	1,66

Stavbna zemljišča v katastrski občini Stranska vas so oglaševana po povprečni ceni 49,66 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja cena znaša 49,09 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 50,00 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je cenejša od 49,78 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 0,01.

Povprečna posplošena tržna vrednost oglaševanih stavbnih zemljišč v katastrski občini Stranska vas na dan 20.2.2012 znaša 11,75 EUR/m<sup>2</sup>. Najnižja vrednost znaša 1,39 EUR/m<sup>2</sup>, najvišja 41,00 EUR/m<sup>2</sup>. Polovica vseh je ovrednotenih za manj kot 2,31 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 1,66.

V katastrski občini Stranska vas sta bili v obdobju od 1.1.2011 do 31.3.2012 evidentirani dve prodaji stavbnega zemljišča primerne za stanovanjsko gradnjo, njihova povprečna cena je bila 62,02 EUR/m<sup>2</sup>. Najcenejše je bilo prodano za 5,56 EUR/m<sup>2</sup>, najdražje za 118,47 EUR/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije znaša 1,29.

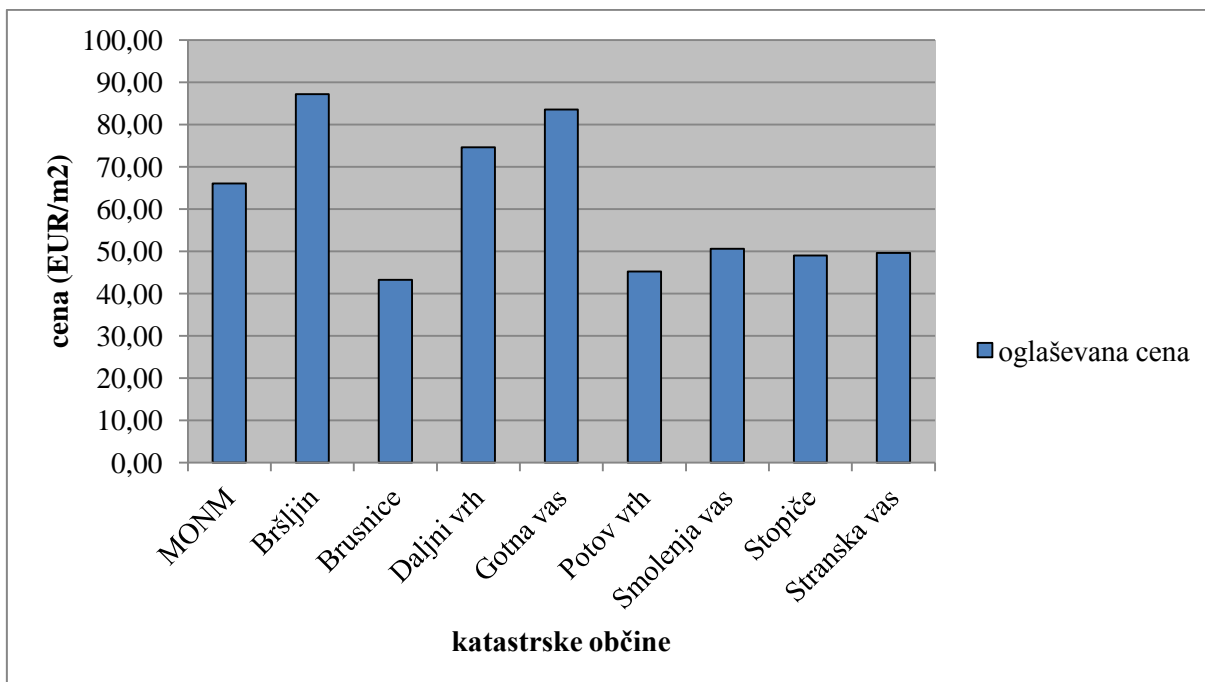


Grafikon 6: Primerjava povprečne oglaševane cene in evidentirane povprečne prodajne cene v katastrski občini Stranska vas

Povprečna prodajna cena je za 12,36 EUR/m<sup>2</sup>, oziroma 24,9 procentov višja od oglaševane cene. V enem primeru je šlo za dokup manjšega dela stavbnega zemljišča po ceni 5,56 EUR/m<sup>2</sup>. V drugem primeru je bila prodajna cena za stavbno zemljišče 118,47 EUR/m<sup>2</sup>. Ker sta v statistiki zajeti samo ti dve evidentirani prodaji, primerjave ni smiselno narediti.

### 5.3.2 Primerjava oglaševane cene med katastrskimi občinami

V spodnjem grafikonu je prikazana povprečna cena v EUR/m<sup>2</sup> oglaševanih stavbnih zemljišč na dan 20.2. 2012 po posameznih katastrskih občinah, kjer se oglašujejo več kot štiri stavbna zemljišča. Takih je osem katastrskih občin. Prikazana je tudi slika z lego posameznih katastrskih občin znotraj MONM in povprečnimi oglaševanimi cenami kvadratnega metra stavbnega zemljišča.



Grafikon 7: Primerjava povprečne oglaševane cene po posameznih katastrskih občinah

Iz grafikona se vidi, da so povprečne oglaševane cene v treh katastrskih občinah: Bršljin, Daljni vrh in Gotna vas približno na isti ravni in so nad povprečjem MONM. Pri ostalih petih: Brusnice, Potov vrh, Smolenja vas, Stopiče in Stranska vas razlike med oglaševanimi cenami niso velike in so pod povprečjem MONM.

Preglednica 18: Prikaz povprečnih oglaševanih cen v EUR/m<sup>2</sup>, katastrske občine: Bršljin, Daljni vrh, Gotna vas, 20.2.2012

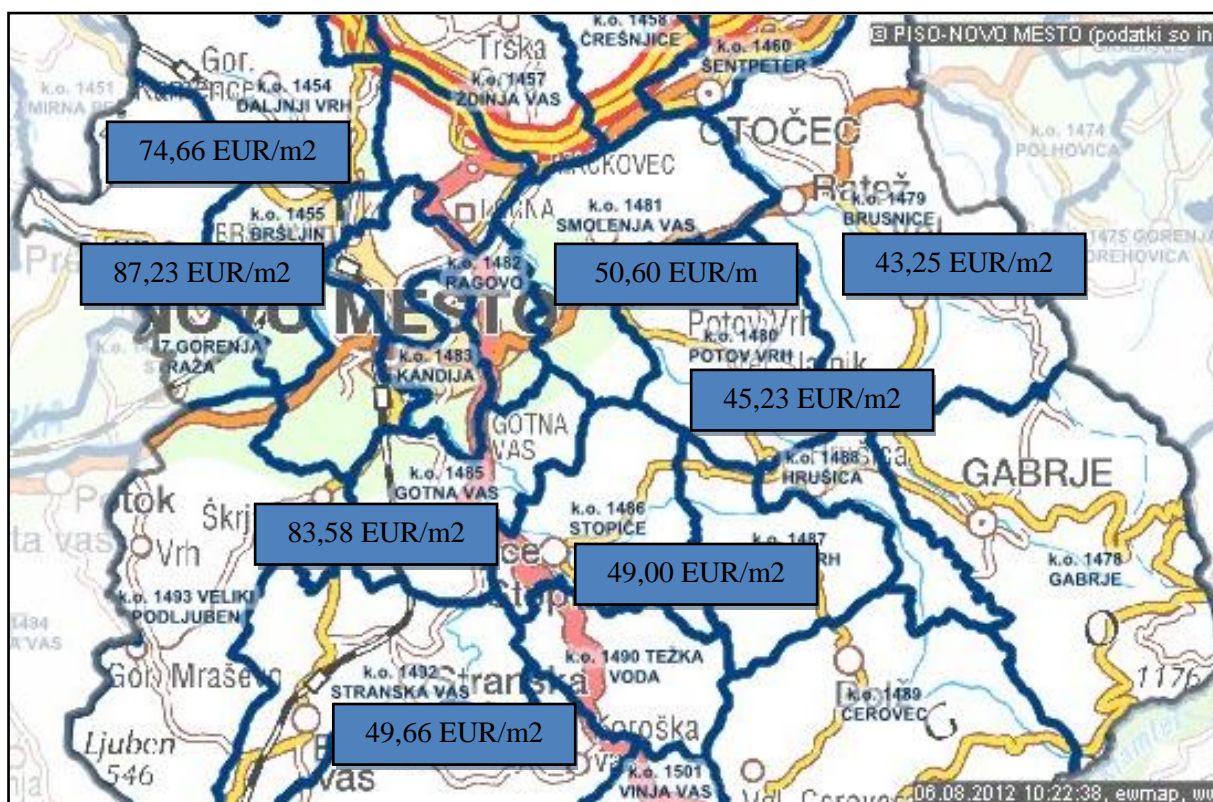
Katastrska občina	Povprečna oglaševana cena na enoto
Bršljin	87,23 EUR/m <sup>2</sup>
Dalji vrh	74,66 EUR/m <sup>2</sup>
Gotna vas	83,58 EUR/m <sup>2</sup>

Katastrski občini Bršljin in Gotna vas ležita zelo blizu samega centra Novega mesta. Katastrska občina Daljni vrh je nekoliko bolj oddaljena od centra Novega mesta ima neposredni priključek na avtocesto. Vse tri so povezane z mestnim potniškim prometom. Naselja v teh katastrskih občinah imajo že večinoma izdelano vso GJI. Zato so njihove povprečne oglaševane cene na enoto relativno visoke.

Preglednica 19: Prikaz povprečnih oglaševanih cen v EUR/m<sup>2</sup>, katastrske občine: Brusnice, Potov vrh, Smolenja vas, Stopiče; Stranska vas, 20.2.2012

Katastrska občina	Povprečna oglaševana cena na enoto
Brusnice	43,25 EUR/m <sup>2</sup>
Potov vrh	45,23 EUR/m <sup>2</sup>
Smolenja vas	50,60 EUR/m <sup>2</sup>
Stopiče	49,00 EUR/m <sup>2</sup>
Stranska vas	49,66 EUR/m <sup>2</sup>

V teh petih katastrskih občinah razlike v oglaševanih cenah kvadratnega metra stavbnega zemljišča niso velike. Gre za katastrske občine bolj ruralnega tipa, brez tipičnih mestnih značilnost. Tukaj ni večjih trgovinskih centrov in zdravstvenih ustanov, izobraževalne ustanove so predvsem podružnične osnovne šole z nižjimi razredi. GJI ni povsod izdelana in je še v fazi gradnje ali načrtovanja. Nekoliko bliže središču MONM leži le katastrska občina Smolenja vas. Zato je raven povprečnih oglaševanih cen nekoliko nižja kot v primeru katastrskih občin Bršljin, Daljni vrh in Gotna vas.



Slika 4: Katastrske občine s povprečnimi oglaševanimi cenami v Mestni občini Novo mesto na dan 20.2.2012 (PISO, 2012)

Na sliki se vidi položaj posameznih katastrskih občin znotraj MONM. Središče MONM leži v katastrski občini Novo mesto in Kandija. Katastrski občini Bršljin in Gotna vas se navezujeta na središčni katastrski občini. Katastrska občina Daljni vrh se drži katastrske občine Bršljin in ima priključek na avtocesto. Med ostalimi petimi je najbližja središču MONM katastrska občina Smolenja vas. Katastrske občine Brusnice, Potov vrh, Stopiče in Stranska vas so približno enako oddaljene od središča MONM.



## 6 ZAKLJUČEK

Na ceno zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč vpliva mnogo dejavnikov, eden najpomembnejših je zagotovo lokacija. Kot sem ugotovil iz analize oglaševanih stavbnih zemljišč, vrednosti padajo z oddaljenostjo od središča Novega mesta. Oddaljenost je povezana z vsakodnevno migracijo celotne družine: delovno mesto, vrtec, šola, zdravstvene ustanove, trgovine.

Ker smo v času recesije in ker predstavlja gradnja hiše velik finančni zalogaj, se to močno pozna tudi pri prodaji stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Zato je bilo v preteklem letu malo evidentiranih prodaj stavbnih zemljišč in je bil vzorec za primerjavo z oglaševanimi stavbnimi zemljišči majhen. Prodala so se res samo najboljše stavbna zemljišča na dobrih lokacijah in so bili kupci pripravljene plačati nekoliko višjo ceno.

Preglednica 20: Skupna preglednica s povprečnimi oglaševanimi cenami, prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi v EUR/m<sup>2</sup>, posamezne katastrske občine in MONM, 20.2.2012 in 1.1.2011-31.3.2012

Katastrska občina	Povprečna oglaševana cena na enoto	Povprečna prodajna cena na enoto	Povprečna posplošena tržna vrednost na enoto
Bršljin	87,23 EUR/m <sup>2</sup>	/	21,82 EUR/m <sup>2</sup>
Brusnice	43,25 EUR/m <sup>2</sup>	/	20,71 EUR/m <sup>2</sup>
Daljni vrh	74,66 EUR/m <sup>2</sup>	/	30,32 EUR/m <sup>2</sup>
Gotna vas	83,58 EUR/m <sup>2</sup>	86,27 EUR/m <sup>2</sup>	20,46 EUR/m <sup>2</sup>
Smolenja vas	50,60 EUR/m <sup>2</sup>	57,86 EUR/m <sup>2</sup>	26,62 EUR/m <sup>2</sup>
Stopiče	49,00 EUR/m <sup>2</sup>	21,82 EUR/m <sup>2</sup>	17,88 EUR/m <sup>2</sup>
Stranska vas	49,66 EUR/m <sup>2</sup>	62,02 EUR/m <sup>2</sup>	11,75 EUR/m <sup>2</sup>
MONM skupaj	66,11 EUR/m <sup>2</sup>	39,29 EUR/m <sup>2</sup>	17,17 EUR/m <sup>2</sup>

Oglaševane cene so v MONM zelo spremenljive, koeficient variacije znaša 0,53. Po katastrskih občinah, kjer se oglašujejo najmanj štiri stavbna zemljišča, so najmanj spremenljive cene v katastrski občini Stranska vas in Potov vrh, kjer znaša koeficient variacije 0,01 in 0,07. Tukaj gre za sosednja stavbna zemljišča, ki jih prodaja isti lastnik in kjer je bila narejena parcelacija večjega zemljišča ali ta še poteka. Najbolj so oglaševane cene spremenljive v katastrski občini Daljni vrh, kjer je koeficient variacije 0,42, sledita katastrski občini Smolenja vas s koeficientom variacije 0,39 in Brusnice z 0,38.

V katastrski občini Gotna vas, kjer se oglašuje največ stavbnih zemljišč znaša koeficient variacije 0,19. Po najvišji ceni se oglašujejo stavbna zemljišča v katastrski občini Bršljin, ki so za 31,95 % nad povprečjem celotne MONM in za 101,69 % višje kot v katastrski občini Stopiče, kjer so najcenejša stavbna zemljišča.

Predpostavljam, da bo povprečna oglaševana cena na enoto večja od povprečne prodajne cene na enoto, ta pa od povprečne posplošene tržne vrednosti na enoto.

Trg s stavbnimi zemljišči je zelo specifičen in je težko zajeti v analizo vse faktorje, ki vplivajo na njihovo vrednost. V obravnavanem obdobju je bilo na območju MONM zelo malo evidentiranih prodaj stavbnih zemljišč in je bil vzorec za analizo po posameznih katastrskih občinah relativno majhen. Cene prodanih zemljišč so bile zelo spremenljive. Koeficient variacije evidentiranih prodajnih cen v obdobju od 1.1. 2011 do 31.1.2012 je znašal kar 0,93.

Velika razlika med oglaševano in prodajno ceno kvadratnega metra stavbnega zemljišča, ki zanaša 40,57 %, kaže na to, da mora prodajalec pri prodaji stavbnega zemljišča ceno kar precej znižati, če želi realizirati prodajo. To pa ne pomeni, da se stavbna zemljišča niso prodala tudi po relativno visoki ceni. Realizacijo prodaje zemljišča je zelo odvisna od prodajalca in njegove želje, po kolikšni ceni želi prodati zemljišče in zainteresiranosti kupca za zemljišče, ter seveda finančnih sredstev. Nenazadnje je končna prodajna cena odvisna tudi od pogajalskih sposobnostih obeh strank pri prodaji oziroma nakupu.

Poudariti je potrebno, da v obravnavanem primeru vzorca oglaševanih in prodajnih cen stavbnih zemljišč nista bila primerljiva, zato so dejanske razlike med oglaševano in prodajno ceno lahko tudi večje ali manjše od ocenjenih. To je smiselno upoštevati pri interpretaciji rezultatov te diplomske naloge.

## **VIRI**

### **UPORABLJENI VIRI**

Acer Novo mesto. 2012.

<http://www.acer-nm.si/prvastran.aspx> (Pridobljeno 26. 4. 2012.)

PISO. 2012. Katastrske občine s povprečnimi oglaševanimi cenami v Mestni občini Novo mesto na dan 20.2.2012.

[http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO\\_MESTO](http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO) (Pridobljeno 24. 7. 2012.)

PISO. 2012. Katastrske občine v mestni občini Novo mesto.

[http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO\\_MESTO](http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO) (Pridobljeno 20. 2. 2012.)

MONM. 2012. Izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

<http://www.novomesto.si/si/obcina/uprostor/postopki/05/> (Pridobljeno 30. 4. 2012.)

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto. Ljubljana, Uradni list RS št. 101/2009: 4449.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Ljubljana, Uradni list RS št. 95/2007: 4748.

Rakar, A. 2009. Gradbena zakonodaja. Lastninske in druge stvarne pravice na nepremičninah. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 1, 6, 10-12, 15-16.

Rakar, A. 2009. Gradbena zakonodaja. Opremljanje zemljišč za gradnjo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 2-3.

MONM. 2012. Slovenija, območje Mestne občine Novo mesto.

[www.novomesto.si/si/novomesto/obcina/](http://www.novomesto.si/si/novomesto/obcina/) (Pridobljeno 20. 2. 2012.)

SURS. 2012. Delovno aktivno prebivalstvo po občinah delovnega mesta, Slovenija, mesečno.

[http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0700960S&ti=&path=../Database/Dem\\_soc/07\\_trg\\_dela/05\\_akt\\_preb\\_po\\_regis\\_virih/01\\_07009\\_aktivno\\_preb\\_mesecno/&lang=2](http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0700960S&ti=&path=../Database/Dem_soc/07_trg_dela/05_akt_preb_po_regis_virih/01_07009_aktivno_preb_mesecno/&lang=2) (Pridobljeno 25. 4. 2012.)

SURS. 2012. Delovno aktivno prebivalstvo, registrirana brezposelnost in stopnja registrirane brezposelnosti po občinah prebivališča, Slovenija, mesečno.

[http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0700960S&ti=&path=../Database/Dem\\_soc/07\\_trg\\_dela/05\\_akt\\_preb\\_po\\_regis\\_virih/01\\_07009\\_aktivno\\_preb\\_mesecno/&lang=2](http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0700960S&ti=&path=../Database/Dem_soc/07_trg_dela/05_akt_preb_po_regis_virih/01_07009_aktivno_preb_mesecno/&lang=2) (Pridobljeno 25. 4. 2012.)

SURS. 2012. Osnovne skupine prebivalstva po spolu, občine, Slovenija, polletno.

[http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05E1004S&ti=&path=../Database/Dem\\_soc/05\\_prebivalstvo/15\\_sestava\\_preb/05\\_05E10\\_drzavljanstvo/&lang=2](http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05E1004S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/15_sestava_preb/05_05E10_drzavljanstvo/&lang=2) (Pridobljeno 25. 4. 2012.)

SURS. 2012. Povprečne mesečne plače po dejavnostih (SKD 2008), občine, Slovenija, mesečno.

[http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0701011S&ti=&path=../Database/Dem\\_soc/07\\_trg\\_dela/10\\_place/01\\_07010\\_place/&lang=2](http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0701011S&ti=&path=../Database/Dem_soc/07_trg_dela/10_place/01_07010_place/&lang=2) (Pridobljeno 25. 4. 2012.)

SURS. 2012. Prebivalstvo po starosti in spolu, občine, Slovenija, polletno.

[http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C4002S&ti=&path=../Database/Dem\\_soc/05\\_prebivalstvo/10\\_stevilo\\_preb/20\\_05C40\\_prebivalstvo\\_obcine/&lang=2](http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C4002S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/10_stevilo_preb/20_05C40_prebivalstvo_obcine/&lang=2) (Pridobljeno 25. 4. 2012.)

Šubic-Kovač, M. 2009. Vrednotenje nepremičnin. Nekateri temeljni pojmi s področja vrednotenja nepremičnin v ožjem. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: str. 1-2.

Tratnik, M. 2002. Stvarnopravni zakonik. Ljubljana, Uradni list RS št. 87/2002: 4360.

Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin. Ljubljana, Uradni list RS št. 95/2011: 4103.

Zakon o prostorskem načrtovanju. Ljubljana, Uradni list RS št. 33/2007: 4585.

Zakon o stavbnih zemljiščih. Ljubljana, Uradni list RS št. 44/1997: 2417.

Združenje občin Slovenije. 2012. Mestna občina Novo mesto.

[http://www.zdruzenjeobcin.si/index.php?page=obcine&page\\_id=274](http://www.zdruzenjeobcin.si/index.php?page=obcine&page_id=274) (Pridobljeno 24. 4. 2012.)

Zasnova prostorskega razvoja mestne občine Novo mesto. Strateški del Občinski prostorski načrt Mestne občine Novo mesto. Ljubljana, Uradni list RS št. 101/2009: 4449.

## **OSTALI VIRI**

GURS. 2012. Evidenca trga nepremičnin. Evidentirane prodaje stavbnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 25. 5. 2012.)

GURS. 2012. Posplošena tržna vrednost.

<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.5779854861912618> (Pridobljeno 21. 5. 2012.)

Nepremičninski oglasi. 2012.

<http://www.nepremicnine.net> (Pridobljeno 20. 2. 2012.)



## **KAZALO PRILOG**

**PRILOGA A: PREGLEDNICA OGLAŠEVANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ,  
MONM, 20.2.2012** **A1**

**PRILOGA B: PREGLEDNICA EVIDENTIRANIH PRODAJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ,  
MONM, 1.1.2011-31.3.2012** **B1**





**PRILOGA A: PREGLEDNICA OGLAŠEVANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ, MONM, 20.2.2012**

Katastrska občina	Št. parcele	Pov. (m <sup>2</sup> )	Cena (EUR/m <sup>2</sup> )	Cena (EUR)	Posp. vrednost (EUR)	Elektrika	Voda	Kanalizacija	Komunikacije	Pot
1455-Bršljin	521/8	835	89,82	75.000,00	30.927,00	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	solastnina
1455-Bršljin	521/9	736	89,67	66.000,00	30.176,00	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	da
1455-Bršljin	973/5	700	98,57	69.000,00	4.200,00	da	da	da	sos. zem.	da
1455-Bršljin	507/14, 507/15, 508/9, 508/10	494	70,85	35.000,00	1.600,00	da	ob	ob	da	da
1479-Brusnice	2179/3, 2179/4	896	30,13	27.000,00	23.797,00	da	sos. zem.	sos. zem.	ob	da
1479-Brusnice	2217/2, 2217/3	976	35,86	35.000,00	21.578,00	da	da	da	da	da
1479-Brusnice	921/1, 939	1243	40,00	49.720,00	41.019,00	da	ob	da	da	da
1479-Brusnice	3537/14, 3636/40	900	67,00	60.300,00	1.053,00	na javni cesti	da	da	sos. zem.	da
1489-Cerovec	2517	1300	30,77	40.000,00	23.427,00	na javni cesti	da	ne	na javni cesti	da
1458-Črešnjice	246/2	1000	50,00	50.000,00	2.143,00	da	da	ne	sos. zem.	da
1454-Daljnj vrh	210/4	693	108,23	75.000,00	54.054,00	sos. zem.	sos. zem.	sos. zem.	sos. zem.	da
1454-Daljnj vrh	573/4	1313	90,00	118.170,00	93.756,00	na javni cesti	na javni cesti	sos. zem.	sos. zem.	solastnina
1454-Daljnj vrh	776/2	783	81,74	64.000,00	482,00	da	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	da
1454-Daljnj vrh	2413/8, 2413/11	1000	25,00	25.000,00	924,00	da	da	ne	da	da
1454-Daljnj vrh	2463, 2464	644	68,32	44.000,00	423,00	da	sos. zem.	da	na javni cesti	da

&lt;&lt; se nadaljuje ... &gt;&gt;

<< ... nadaljevanje PRILOGE A >>

1485-Gotna vas	466/5	613	104,40	64.000,00	378,00	ob	ob	na javni cesti	da	da
1485-Gotna vas	485/3	1610	70,00	112.700,00	1.984,00	na javni cesti	ob	da	ob	da
1485-Gotna vas	956/6	1164	70,45	82.000,00	1.434,00	na javni cesti	na javni cesti	ne	ob	da
1485-Gotna vas	851/20	794	85,00	67.490,00	489,00	na javni cesti	na javni cesti	ne	na javni cesti	služnost
1485-Gotna vas	497/12, 497/13	494	87,04	43.000,00	1.680,00	na javni cesti	da	da	da	služnost
1485-Gotna vas	778/3	620	56,45	35.000,00	24.806,00	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	da
1485-Gotna vas	844/5	555	85,00	47.175,00	513,00	na javni cesti	da	da	na javni cesti	ne
1485-Gotna vas	844/6	553	85,00	47.005,00	511,00	da	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	ne
1485-Gotna vas	844/7	715	85,00	60.775,00	1.858,00	na javni cesti	da	da	da	da
1485-Gotna vas	844/8	648	85,00	55.080,00	599,00	na javni cesti	da	da	da	da
1485-Gotna vas	844/9	732	85,00	62.220,00	676,00	na javni cesti	da	da	da	da
1485-Gotna vas	844/11	936	85,00	79.560,00	865,00	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	da	da
1485-Gotna vas	844/12	722	85,00	61.370,00	667,00	ne	da	da	ne	ne
1485-Gotna vas	844/13	667	85,00	56.695,00	616,00	ne	da	da	ne	ne
1485-Gotna vas	844/14	1178	85,00	100.130,00	1.088,00	ne	da	da	ne	ne
1485-Gotna vas	849/48	925	100,00	92.500,00	3.091,00	da	da	da	da	da
1485-Gotna vas	849/47	868	100,00	86.800,00	2.901,00	da	da	da	da	da

<< se nadaljuje ... >>

&lt;&lt; ... nadaljevanje PRILOGE A &gt;&gt;

1485-Gotna vas	843/2	1058	75,61	80.000,00	93.748,00	da	da	da	da	da
1485-Gotna vas	845/41, 845/42, 845/43	880	50,00	44.000,00	986,00	da	na javni cesti	na javni cesti	na javni cesti	da
1485-Gotna vas	992/5	603	92,00	55.476,00	557,00	na javni cesti	na javni cesti	da	na javni cesti	da
1485-Gotna vas	992/6	576	92,00	52.992,00	532,00	na javni cesti	na javni cesti	da	na javni cesti	da
1485-Gotna vas	992/7	541	92,00	49.772,00	500,00	sos. zem.	na javni cesti	da	na javni cesti	da
1485-Gotna vas	992/10, 992/11	677	92,00	62.284,00	626,00	ne	ne	ne	ne	sola-stni-na
1485-Gotna vas	992/12, 992/13	821	92,00	75.532,00	759,00	ne	ne	ne	ne	sola-stni-na
1485-Gotna vas	988/20	963	110,00	105.930,00	75.114,00	sos. zem.	sos. zem.	ob	ob	da
1485-Gotna vas	988/15, 988/23	821	100,00	82.100,00	64.038,00	da	da	da	da	da
1485-Gotna vas	988/2, 989/3	790	50,00	39.500,00	77.119,00	sos. zem.	sos. zem.	sos. zem.	sos. zem.	slu-žnost
1485-Gotna vas	989/6, 989/7	700	50,00	35.000,00	73.604,00	sos. zem.	sos. zem.	sos. zem.	sos. zem.	slu-žnost
1485-Gotna vas	1265/2, 1266/2	671	90,00	60.390,00	51.214,00	da	ob	ob	da	da
1459-Herinja vas	1111/1	619	64,62	40.000,00	16.404,00	sos. zem.	sos. zem.	ne	na javni cesti	da
1459-Herinja vas	864, 865	1809	22,11	40.000,00	22.870,00	na javni cesti	na javni cesti	ne	na javni cesti	da
1459-Herinja vas	956/3, 956/2, 32/1, 32/2	1993	25,09	50.000,00	38.453,00	da	da	ne	da	da
1483-Kandija	498/4	341	81,82	27.900,00	2.046,00	da	na javni cesti	da	na javni cesti	da
1491-Lakovnice	2123	800	30,00	24.000,00	15.353,00	sos. zem.	ob	ne	da	da

&lt;&lt; se nadaljuje ... &gt;&gt;

<< ... nadaljevanje PRILOGE A >>

1491-Lakovnice	2202, 2203, 185, 186	1190	22,69	27.000,00	4.137,00	da	ob	ne	da	da
1480-Potov vrh	1739/1, 1739/2	1249	46,44	58.000,00	1.154,00	sos. zem.	sos. zem.	da	na javni cesti	da
1480-Potov vrh	1739/3, 1739/4	1195	43,51	52.000,00	1.104,00	sos. zem.	sos. zem.	da	na javni cesti	da
1480-Potov vrh	1739/5, 1739/6	1163	42,99	50.000,00	1.075,00	sos. zem.	sos. zem.	da	na javni cesti	da
1480-Potov vrh	1739/7, 1739/8	1130	44,25	50.000,00	838,00	sos. zem.	sos. zem.	da	na javni cesti	da
1480-Potov vrh	1739/9, 1739/10	1309	44,31	58.000,00	1.063,00	sos. zem.	sos. zem.	da	na javni cesti	da
1480-Potov vrh	1647/5	930	43,01	40.000,00	949,00	sos. zem.	sos. zem.	ne	na javni cesti	solastni-na
1480-Potov vrh	1/2, 465, 466	1440	52,08	75.000,00	21.303,00	da	na javni cesti	ne	na javni cesti	da
1482-Ragovo	238/31	724	115,00	83.260,00	687,00	ob	ob	ob	ob	da
1482-Ragovo	238/32	724	115,00	83.260,00	687,00	ob	ob	ob	ob	da
1481-Smolenja vas	162/19, 2199	668	59,73	39.900,00	16.285,00	da	da	da	da	da
1481-Smolenja vas	53	700	50,00	35.000,00	21.285,00	da	da	da	da	da
1481-Smolenja vas	1761, 1728/2	900	25,56	23.000,00	40.999,00	da	na javni cesti	da	na javni cesti	da
1481-Smolenja vas	810	1996	40,08	80.000,00	63.650,00	na javni cesti	na javni cesti	2012	na javni cesti	da
1481-Smolenja vas	798/6	644	77,64	50.000,00	565,00	ob	da	2012	da	služnost
1486-Stopiče	688/2	959	36,50	35.000,00	886,00	na javni cesti	sos. zem.	ne	na javni cesti	da

<< se nadaljuje ... >>

&lt;&lt; nadaljevanje PRILOGE A &gt;&gt;

1486-Stopiče	2091/10	1090	61,93	67.500,00	1.343,00	sos. zem.	da	ne	sos. zem.	da
1486-Stopiče	2091/11	891	60,61	54.000,00	1.098,00	sos. zem.	da	ne	sos. zem.	da
1486-Stopiče	2225/3	575	60,87	35.000,00	28.290,00	da	ob	sos. zem.	ob	da
1486-Stopiče	2230/8	1167	53,98	63.000,00	92.969,00	ob	ob	ob	ob	da
1486-Stopiče	1507/5	844	42,00	35.448,00	780,00	da	na javni cesti	2012/2013	ne	služnost
1486-Stopiče	1507/6	931	42,00	39.102,00	860,00	da	na javni cesti	2012/2013	ne	služnost
1486-Stopiče	1507/7	786	42,00	33.012,00	726,00	na javni cesti	na javni cesti	2012/2013	ne	služnost
1486-Stopiče	1507/8	795	42,00	33.390,00	735,00	na javni cesti	na javni cesti	2012/2013	ne	služnost
1486-Stopiče	1510/3	1225	48,16	59.000,00	52.492,00	na javni cesti	na javni cesti	2012/2013	ne	da
1492-Stranska vas	847/4	713	49,09	35.000,00	29.233,00	sos. zem.	sos. zem.	2012/2013	sos. zem.	da
1492-Stranska vas	928/14, 928/16	646	49,54	32.000,00	2.093,00	da	sos. zem.	2012/2013	da	da
1492-Stranska vas	1291/6	647	50,00	32.350,00	897,00	sos. zem.	sos. zem.	2012/2013	sos. zem.	služnost
1492-Stranska vas	1291/5	703	50,00	35.150,00	974,00	sos. zem.	sos. zem.	2012/2013	sos. zem.	služnost
1460-Šentpeter	319	2100	40,48	85.000,00	84.874,00	da	sos. zem.	ne	da	da
1484-Šmihel pri NM	1072/2, 1072/3	583	101,20	59.000,00	3.498,00	da	ob	ob	ob	da
1484-Šmihel pri NM	414/1	378	285,71	108.000,00	2.474,00	na javni cesti	sos. zem.	ob	na javni cesti	da
1490-Težka voda	1293/1	1659	25,00	41.475,00	1.533,00	da	da	da	na javni cesti	da

&lt;&lt; se nadaljuje ... &gt;&gt;

<< ... nadaljevanje PRILOGE A >>

1490-Težka voda	1293/2	1614	25,00	40.350,00	1.491,00	sos. zem.	sos. zem.	sos. zem.	sos. zem.	ne
1493-Veliki Podljuben	350	906	25,94	23.500,00	1.071,00	sos. zem.	da	ne	sos. zem.	da
1493-Veliki Podljuben	359	1568	31,89	50.000,00	22.634,00	na javni cesti	ob	ne	na javni cesti	da
1457-Ždinja vas	1045/6	750	52,00	39.000,00	739,00	da	da	da	da	slu-žnost

Vir: Nepremičninski oglasi, 2012.

Vir: GURS, 2012.

**PRILOGA B: PREGLEDNICA EVIDENTIRANIH PRODAJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ,  
MONM, 1.1.2011-31.3.2012**

Datum posla	Kat. obč.	Številka parcele	Površ. (m <sup>2</sup> )	Pogodbena cena (EUR)	Opomba
7.1.2011	1493	več parcel	55561	31.893,00	kmetijsko zem.
12.1.2011	1455	1370/2	48	0,00	cesta
14.1.2011	1453	234/4	1106	8.850,00	posebno območ.
4.3.2011	1485	474/31	123	216.000,00	nova hiša
8.3.2011	1457	851/4	2529	166.000,00	proizvodne dej.
17.3.2011	1479	3450/1	5624	34.200,00	zaz.+kmet.zem.
22.3.2011	1484	814/1	305	36.066,00	cesta
29.3.2011	1456	910/2,910/3	844	320.000,00	poslovni objekt
30.3.2011	1455	346/5,346/14	904	138.000,00	hiša
8.4.2011	1455	25/7	1159	55.000,00	proizvodne dej.
14.4.2011	1500	*555	70	15.000,00	del hiše
16.5.2011	1482	300/4	165	10.725,00	cesta
1.6.2011	1481	2062	4884	62.000,00	centralne dej.
14.6.2011	1479	245/4,245/9	1032	3.037,00	del hiše
15.6.2011	1485	991/11	1000	105.000,00	
21.6.2011	1481	798/7,798/9	569	30.000,00	zazidljivo zem.
23.6.2011	1489	1083	403	4.030,00	zazidljivo zem.
23.6.2011	1478	*77,779/7	966	15.000,00	hiša
29.6.2011	1455	578/103	1673	13.565,00	proizvodne dej.
4.7.2011	1483	456	4	500,00	del parkirišča
12.7.2011	1484	6/5,6/34	5499	401.427,00	posebno območ.
19.7.2011	1482	285/19	24	1.200,00	zazidljivo zem.
19.7.2011	1448	716/4,716/5,720/17	693	25.000,00	zazidljivo zem.
20.7.2011	1459	451,453/2,453/4	48138	35.000,00	kmetijsko zem.
27.7.2011	1478	*239	29	4.200,00	hiša
2.8.2011	1492	1087/21	287	34.000,00	zazidljivo zem.
24.8.2011	1457	952/1,952/6	531	6.300,00	zazidljivo zem.
30.8.2011	1448	več parcel	3152	23.425,50	cesta
6.9.2011	1483	1389/2,1389/3	979	38.303,22	proizvodne dej.
9.9.2011	1457	2152/5,2204/1	645	0,00	cesta
9.9.2011	1500	2586/5	1374	27.480,00	zazidljivo zem.
10.9.2011	1491	469/19	483	10.000,00	zazidljivo zem.
12.9.2011	1487	več parcel	1475	27.215,00	zazidljivo zem.

<< se nadaljuje ... >>

<< ... nadaljevanje PRILOGE B >>

12.9.2011	1487	296/1	380	5.700,00	zazidljivo zem.
26.9.2011	1479	152/1	694	1.466,00	hiša
26.9.2011	1491	469/12	305	7.500,00	zazidljivo zem.
30.9.2011	1479	703/12,703.19	664	130.000,00	hiša
1.10.2011	1501	več parcel	23382	26.270,00	kmetijsko zem.
5.10.2011	1455	20/12,20/14,578/93	610	26.172,92	cesta
6.10.2011	1484	8/10	7299	547.425,00	posebno območ
12.10.2011	1491	1951/2	518	10.878,00	zazidljivo zem.
13.10.2011	1492	1407,1408,1412	24578	30.000,00	zaz.+kmet.zem.
8.11.2011	1457	več parcel	3554	862,00	cesta
11.11.2011	1455	578/95,578/96	362	2.205,61	cesta
16.11.2011	1492	928/13,928/14	180	1.000,00	zazidljivo zem.
16.11.2011	1486	2091/6,2091/10,2091/11	2119	45.000,00	zazidljivo zem.
16.11.2011	1491	več parcel	4768	48.000,00	hiša
21.11.2011	1482	435/3,437/2	246	150.000,00	hiša
22.11.2011	1455	več parcel	3121	51,60	hiša
28.11.2011	1500	več parcel	320	0,00	cesta
29.11.2011	1457	več parcel	3554	862,00	cesta
29.11.2011	1492	928/17	1162	100.000,00	hiša
7.12.2011	1481	2059/4,2059/6,2060/1	5450	579.270,00	centralne dej.
9.12.2011	1481	162/19,2199	668	54.000,00	zazidljivo zem.
12.12.2011	1484	828/8	850	127.500,00	zazidljivo zem.
16.12.2011	1484	367/4,367/8,367/9	4398	1.000.000,00	poslovni objekt
16.12.2011	1483	133/3	56	3.209,43	zazidljivo zem.
22.12.2011	1484	402/5,404/75	1838	2.116,80	hiša
23.12.2011	1483	365	263	3.280,00	del hiše
25.12.2011	1483	393/2	914	11.055,00	del parkirišča
29.12.2011	1485	449/146	477	150.000,00	nova hiša
3.1.2012	1454	579/5,580/11,580/12	408	131.500,00	nova hiša
3.1.2012	1484	820/25,820/28	78	9.360,00	centralne dej.
3.1.2012	1457	2163/17,2163/19,2163/21	309	14.379,00	cesta
5.1.2012	1453	417/3	1110	36.630,00	zazidljivo zem.
6.1.2012	1453	417/1	163	5.400,00	zazidljivo zem.
10.1.2012	1500	2531/12	30	628,51	cesta
11.1.2012	1485	867/7	627	40.000,00	zazidljivo zem.
13.1.2012	1500	2985/8,3008/2	1649	14.393,37	cesta
24.1.2012	1485	844/2	741	66.690,00	zazidljivo zem.

<< se nadaljuje ... >>



&lt;&lt; ... nadaljevanje PRILOGE B &gt;&gt;

25.1.2012	1484	1066/14	67	400,00	zazidljivo zem.
6.2.2012	1490	147/7	535	13.375,00	zazidljivo zem.
7.2.2012	1453	417/2	1017	21.000,00	zazidljivo zem.
9.2.2012	1479	80/2	640	530.400,00	del poslov. obj.
21.2.2012	1478	576/1	2241	34.000,00	zazidljivo zem.
22.2.2012	1478	2184	237	2.000,00	zazidljivo zem.
22.2.2012	1480	1647/6,1647/7,1647/8,1647/9	1197	55.000,00	hiša
23.2.2012	1453	24/6	87	200,00	zazidljivo zem.
9.3.2012	1481	798/5	618	24.720,00	zazidljivo zem.
13.3.2012	1454	588/5	13	1.574,99	cesta
20.3.2012	1486	2091/7,2091/12	3799	85.097,60	zazidljivo zem.
21.3.2012	1500	3915	181	15.000,00	del hiše
22.3.2012	1485	191/1,192/19	1154	90.000,00	del hiše

Vir: GURS, 2012.