

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:

Sovič, T., 2013. Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Mirna Peč. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 36 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/>

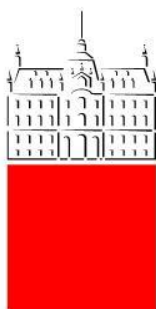
This is original version of final thesis.

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

Sovič, T., 2013. Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Mirna Peč. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 36 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



PRVOSTOPRNJDKI
ŠTUDIJSKI PROGRAM
GEODEZIJA (UN)

GEODEZIJA IN
GEOINFORMATIKA

Kandidatka:

TJAŠA SOVIČ

**UPORABA RAZLIČNIH VRST PODATKOV ZA OCENO
TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE V
OBČINI MIRNA PEČ**

Diplomska naloga št: 30/GIG

**THE USE OF DIFFERENT TYPES OF DATA TO
ESTIMATE THE MARKET VALUE OF SINGLE FAMILY
HOUSE IN THE MUNICIPALITY OF MIRNA PEČ**

Graduation thesis No.: 30/GIG

Mentorica:
izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:
izr. prof. dr. Dušan Kogoj

Somentor:
asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 13. 09. 2013

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **Tjaša Sovič** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »**Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Mirna Peč**«.

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

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

Ljubljana, 13. 09. 2013

Tjaša Sovič

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6(497.4 Mirna Peč):(043.2)
Avtorica:	Tjaša Sovič
Mentorica:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Uporaba različnih vrst podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Mirna Peč
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	36 str., 32 pregl., 2 sl.
Ključne besede:	oglaševana cena, prodajna cena, tržna vrednost, enostanovanjska hiša

Izvleček

Namen diplomske naloge je bil ocenitev tržne vrednosti enostanovanjske hiše v občini Mirna Peč na podlagi različnih vrst podatkov. Oceno smo izvedli na podlagi javno dostopnih podatkov, in sicer na podlagi oglaševanih cen enostanovanjskih hiš iz nepremičninskih oglasov, na podlagi prodajnih cen enostanovanjskih hiš pridobljenih iz zabeleženih transakcij v evidenci trga nepremičnin, na podlagi prodanih komunalno neopremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč, na podlagi stroškov komunalnega prispevka in na podlagi podatkov o nadomestitvenih stroških izgradnje enostanovanjske hiše. Ocenjena tržna vrednost se nanaša na značilno enostanovanjsko hišo na območju občine Mirna Peč, ki smo jo oblikovali na podlagi povprečnih vrednosti oglaševanih enostanovanjskih hiš in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč.

Na podlagi metode primerjave smo ugotovili, da je povprečna prodajna cena 20 % manjša od oglaševane cene. Na podlagi metode stroškov pa smo ocenili tržno vrednost značilne enostanovanjske hiše na podlagi seštevka stroškov nakupa nezazidanega stavbnega zemljišča, stroškov komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše. V zaključku smo izdelali primerjavo obeh metod, kjer je bilo ugotovljeno, da je ocenjena tržna vrednost, ocenjene na podlagi metode stroškov, 18 % nižja od tržne vrednosti, ocenjene na podlagi metode primerjave. Končna ocena tržne vrednosti značilne enostanovanjske hiše bi v primeru, da bi imeli na razpolago večje število podatkov, morda dosegla drugačno vrednost.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC –DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.6(497.4 Mirna Peč):(043.2)
Author:	Tjaša Sovič
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.
Cosupervisor:	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title:	The use of different types of data to estimate the market value of single family house in the municipality of Mirna Peč
Document type:	Graduation Thesis – University studies
Scope and tools:	36 p., 32 tab., 2 fig.
Keywords:	advertised price, selling price, market value, single family house

Abstract

The aim of the thesis was the evaluation of the market value of a detached single-family house in the municipality Mirna Peč based on different types of data. The assessment was carried out on the basis of publicly available information, which included advertised prices of single-family houses from real estate ads, sales prices of houses derived from the transactions recorded in the real estate market, sold bareland and the costs of community infrastructure levy as well as the data of the replacement costs of building a single-family house. The estimated market value refers to a typical single-family house in the municipality Mirna Peč, and was formed on the basis of the average value of advertised houses of this kind and on the sold bare land.

Based on the method of comparison, the conclusion was formed that the average selling price is 20% lower than the advertised price. Based on the method of costs, the market value of a typical detached house was estimated by adding up the total cost of purchasing bare land, the cost of community infrastructure levy and replacement costs of building single-family houses. In the end, a comparison of the two methods was made, where it was found that the estimated market value assessed by the method of costs is 18% lower than the market value estimated by the method of comparison. The final evaluation of the market value of a typical detached house might have reached a different value if a larger number of data was available.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju za vso pomoč, strokovno usmerjanje, čas in nasvete pri nastajanju diplomske naloge.

Posebna zahvala gre družini in prijateljem, ki so mi v času študija in pri nastajanju te diplomske naloge stali ob strani. Hvala, da ste me podpirali, spodbujali in verjeli vame.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA	2
2.1	Namen	2
2.2	Obravnvano območje.....	2
2.3	Viri podatkov, valuta in čas obravnave	4
2.4	Metoda dela.....	4
3	PRIDOBITEV PODATKOV	6
3.1	Opis uporabljenih virov podatkov in evidenc	6
3.2	Definicije osnovnih pojmov	6
4	ANALIZA PRIDOBLENIH PODATKOV O TRGU NEPREMIČNIN	8
4.1	Vzorca oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč in osnovna statistična analiza.....	8
4.1.1	Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem in stavbna zemljišča primerna za nadomestno gradnjo	10
4.2	Vzorca prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč in osnovna statistična analiza.....	13
4.3	Primerjava rezultatov statističnih analiz med vzorci oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč	15
4.4	Vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš in osnovna statistična analiza	17
4.5	Vzorca prodanih enostanovanjskih hiš in osnovna statistična analiza	19
4.6	Primerjava rezultatov statističnih analiz med vzorci oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč	22
4.7	Podatki o posplošenih tržnih vrednostih iz registra nepremičnin za izbrane enostanovanjske hiše	23
4.7.1	Primerjava oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti na območju občine Mirna Peč	24
4.8	Značilnosti ocenjevane enostanovanjske hiše	25
5	OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI METODE PRIMERJAVE	26
6	OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI METODE STROŠKOV	28
6.1	Tržna vrednost komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča	28
6.2	Izračun stroškov komunalnega prispevka	28
6.3	Izračun nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše.....	29
6.3.1	Zmanjšanje vrednosti stavb zaradi starosti in obrabe.....	30

6.4	Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše po metodi stroškov.....	30
7	PRIMERJAVA OCENE TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI METODE PRIMERJAVE IN METODE STROŠKOV	32
8	ZAKLJUČEK.....	33
VIRI	35

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Podatki o obravnavanem območju in primerjava s Slovenijo (SURSTAT, 2013).....	2
Preglednica 2:	Oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013	8
Preglednica 3:	Osnovne statistike o površini nezazidanega stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine za območje občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013	8
Preglednica 4:	Oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območju bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013	9
Preglednica 5:	Osnovne statistike o površini nezazidanega stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine za območje bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013.....	9
Preglednica 6:	Oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem in stavbnih zemljišč primernih za nadomestno gradnjo na območju občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013	10
Preglednica 7:	Osnovne statistike o površini stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine za območje občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013	10
Preglednica 8:	Oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem in stavbnih zemljišč primernih za nadomestno gradnjo na območju bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013.....	11
Preglednica 9:	Osnovne statistike o površini stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine za območje bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013	11
Preglednica 10:	Primerjava obravnavanih statističnih parametrov glede na razvojno stopnjo in lokacijo zemljišča.....	12
Preglednica 11:	Prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Mirna Peč v obdobju 2010 - 2012.....	13
Preglednica 12:	Osnovne statistike o površini nezazidanega stavbnega zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine za območje občine Mirna Peč v obdobju 2010 - 2012.....	13
Preglednica 13:	Prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območju bližnje okolice občine Mirna Peč v obdobju 2009 - 2012	14
Preglednica 14:	Osnovne statistike o površini nezazidanega stavbnega zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine za območje bližnje okolice občine Mirna Peč v obdobju 2009 -2012.....	15
Preglednica 15:	Primerjava obravnavanih statističnih parametrov oglaševanih in prodajnih cen na območju občine Mirna Peč in na območju bližnje okolice občine.	15
Preglednica 16:	Oglaševane cene enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč, na dan 03. 07. 2013	17
Preglednica 17:	Osnovne statistike o neto tlorisni površini enostanovanjske hiše, oglaševani ceni enostanovanjske hiše in oglaševani ceni na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše za območje občine Mirna Peč, na dan 03. 07. 2013	18
Preglednica 18:	Oglaševane cene enostanovanjskih hiš na območju bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 03. 07. 2013.....	18

Preglednica 19:	Osnovne statistike o neto tlorisni površini enostanovanjske hiše, oglaševani ceni enostanovanjske hiše in oglaševani ceni na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše za območje bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 03. 07. 2013.....	19
Preglednica 20:	Prodajne cene enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč v obdobju 2009 - 2011	20
Preglednica 21:	Prodajne cene enostanovanjskih hiš na območju bližnje okolice občine Mirna Peč v obdobju 2009 - 2012	20
Preglednica 22:	Osnovne statistike o neto tlorisni površini enostanovanjske hiše, prodajni ceni enostanovanjske hiše in prodajni ceni na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše za območje bližnje okolice občine Mirna Peč v obdobju 2009 - 2012.....	21
Preglednica 23:	Primerjava obravnavanih statističnih parametrov oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hiš za območje občine Mirna Peč in za območje bližnje okolice občine.....	22
Preglednica 24:	Posplošene tržne vrednosti izbranih enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč, na dan 08. 07. 2013	23
Preglednica 25:	Osnovne statistike o neto tlorisni površini enostanovanjskih hiš, posplošeni tržni vrednosti enostanovanjskih hiš in posplošeni tržni vrednosti na enoto neto tlorisne površine na območju občine Mirna Peč.....	24
Preglednica 26:	Primerjava obravnavanih statističnih parametrov oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti enostanovanjskih hiš za območje občine Mirna Peč	24
Preglednica 27:	Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi metode primerjave.....	26
Preglednica 28:	Izračunani stroški komunalnega prispevka za ocenjevano enostanovanjsko hišo	29
Preglednica 29:	Vrednost nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše razdeljeni na gradbena in obrtniška dela ter instalacije	29
Preglednica 30:	Izračun tržne vrednosti enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč.....	30
Preglednica 31:	Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi metode stroškov.....	31
Preglednica 32:	Primerjava ocene tržne vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi metode primerjave in metode stroškov.....	32

KAZALO SLIK

Slika 1: Obravnavano območje – občina Mirna Peč	3
Slika 2: Obravnavano območje – bližnja okolica občine Mirna Peč.....	3

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Živimo v svetu, kjer ima vsaka stvar svojo vrednost in tudi nepremičnine ne odstopajo od tega dejstva. Ocenjevanje le teh je izrednega pomena tako zaradi zasebnih kot uradnih potreb ter hkrati obvezno na najrazličnejših področjih. Nakup in prodaja nepremičnin, davek na nepremičnine, določanje davčne osnove in podobno, nujno potrebujejo oceno vrednosti nepremičnin. Za potrebe ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin se je razvilo mnogo metod, ne glede na to pa na vrednost vplivajo dejavniki, kot so: lokacija, velikost, starost, ohranjenost nepremičnine in podobno.

Oceno tržne vrednosti nepremičnine lahko izvedemo na podlagi javno dostopnih podatkov, kar smo želeli v diplomski tudi preveriti ter hkrati oceniti njihovo uporabnost, zanesljivost oziroma kvaliteto. Odločili smo se za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč na podlagi metode primerjave s pomočjo podatkov o oglaševanih in prodajnih cenah enostanovanjskih hiš, katere je možno pridobiti v nepremičninskih oglasih in evidenci trga nepremičnin. Oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše smo izvedli tudi po metodi stroškov, kjer je bila ocena izvedena na podlagi podatkov o nadomestitvenih stroških izgradnje enostanovanjske hiše.

V zaključku smo se usmerili predvsem na analizo uporabnosti podatkov, njihove javne dostopnosti in zanesljivosti.

2 NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA

2.1 Namen

V diplomski nalogi smo želeli oceniti tržno vrednost enostanovanjske hiše v občini Mirna Peč na podlagi metode primerjave oglaševanih in prodajnih cen in metode stroškov. Ob koncu pa izdelati analizo uporabnosti podatkov iz oglasov, evidence trga nepremičnin in projektantskih ocen investicij.

2.2 Obravnavano območje

Obravnavano območje, na katerem smo opravili analizo, je občina Mirna Peč s svojo bližnjo okolico. Občina spada med mlajše slovenske lokalne skupnosti, z 48 km² pa tudi med ene manjših lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji. 2844 prebivalcev živi v 28 naseljih, ki se razprostirajo po treh dolinah: globodolski, mirnopeški in šentjurski. Občina leži v jugovzhodni regiji in na jugu in jugovzhodu meji na Mestno občino Novo mesto, ki predstavlja upravno in gospodarsko središče Dolenjske, na zahodu, severu in severozahodu na občino Trebnje, na vzhodu in severovzhodu na občino Mokronog – Trebelno, v ozkem pasu na jugovzhodu pa meji tudi na občino Žužemberk. (Spletna stran občine Mirna Peč, 2013)

Preglednica 1: Podatki o obravnavanem območju in primerjava s Slovenijo (SURS, 2013)

Podatki		Slovenija	Obravnavano območje Občina Mirna Peč
Število prebivalcev (1.7.2012)	Skupaj	2.056.262	2.844
	Moški	1.017.414	1.440
	Ženske	1.038.848	1.404
Površina (2013) [km ²]		20.273	48
Gostota prebivalcev [preb/km ²]		101,43	5,92
Naravni prirast (2011)	Skupaj	3.248	13
	Moški	2.013	7
	Ženske	1.235	6
Selitveni prirast (2011)		2.059	19
Povprečna mesečna bruto in neto plača na zaposlenega v januarju leta 2013	Bruto plača [€]	1.523,80	1.321,99
	Neto plača [€]	998,18	895,49

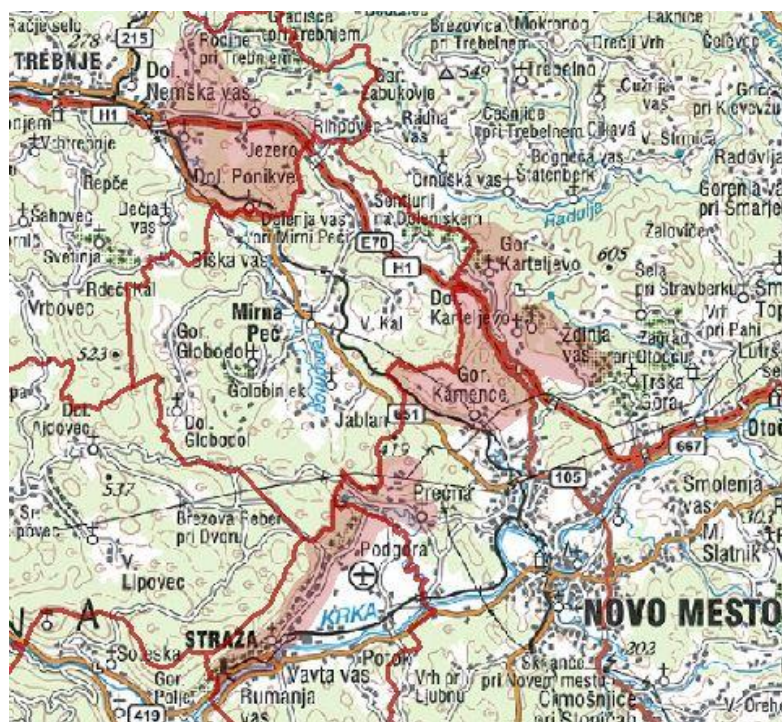
V zgornji preglednici (preglednica 1) smo podali primerjavo osnovnih statističnih podatkov za občino Mirna Peč in državo Slovenijo. Iz nje je razvidno, da je bilo tako naravno kot selitveno gibanje prebivalstva na obravnavanem območju pozitivno.

Del prebivalstva se še vedno prvenstveno ukvarja s kmetijstvom (najpomembnejše kmetijske panoge so: reja govedi, vinogradništvo, sadjarstvo, pridelovanje žit in poljščin), vendar so se večinoma obdržale le večje kmetije, ostali pa s pridelkom preskrbijo le lastne družine, zato se tako kot večina prebivalcev vozijo na delo v večje kraje, predvsem v Novo mesto in Ljubljano, ki sta od centra občine oddaljena 11 km oz. 61 km.



Slika 1: Obravnavano območje – občina Mirna Peč
(GURS, 2013b)

Zaradi premajhnega števila podatkov o oglaševanih in prodanih nepremičninah na območju občine Mirna Peč (slika 1) smo bili primorani v analizo vključiti tudi nekaj lokacij iz bližnje okolice. Izbrali smo območja, ki so po naši presoji kar se da podobna tistim v sami občini. Izbrali smo območja s podobnimi prometnimi povezavami, podobnim obsegom centralnih dejavnosti, primerljivo oddaljenostjo do osnovne šole in vrtca, trgovine, lekarne, zdravnika in podobno. Izbrana območja v bližnji okolici se nahajajo v občinah Trebnje, Straža in mestni občini Novo mesto ter so prikazana na spodnji sliki (slika 2).



Slika 2: Obravnavano območje – bližnja okolica občine Mirna Peč
(GURS, 2013b)

2.3 Viri podatkov, valuta in čas obravnave

Glavni vir podatkov pri izdelavi analize je bilo medmrežje. Tako smo na spletnem nepremičninskem portalu www.nepremicnince.net in spletnem oglasniku bolha.com pridobili podatke o oglaševanih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč (dne 06. 03. 2013, 08. 03. 2013) in enostanovanjskih hišah (dne 03. 06. 2013) na izbranem območju. Podatke o prodajnih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hiš smo pridobili v evidenci trga nepremičnin. Podatki o prodajnih cenah se nanašajo na obdobje med leti 2009 in 2012. Na spletnem portalu Prostor (register nepremičnin) smo dne 08. 07. 2013 pridobili podatke o posplošeni tržni vrednosti izbranih enostanovanjskih hiš. Višino komunalnega prispevka smo izračunali na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna Peč (Uradni list RS, št. 47/2012). Višino nadomestitvenih stroškov izgradnje (nove) enostanovanjske hiše pa smo pridobili iz projektantskih ocen investicij dostopnih na spletnem gradbenem portalu www.peg-online.net.

Vse cene v diplomski nalogi so podane v enotni valuti - evro.

2.4 Metoda dela

V diplomski nalogi gre za pavšalno oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše, ker upoštevamo samo nekatere bistvene značilnosti ocenjevane enostanovanjske hiše. Menimo, da s takim načinom lahko relativno hitro in na enostaven način ocenimo tržno vrednost enostanovanjske hiše.

Za potrebe ocene tržne vrednosti enostanovanjske hiše in analize podatkov je bilo potrebno najprej zbrati potrebne podatke o oglaševanih in prodajnih cenah nepremičnin. Ker na obravnavanem območju (območje občine Mirna Peč) ni bilo veliko dogajanja na nepremičninskem trgu, smo območje razširili na nekatere dele njene bližnje okolice, ki so primerljivi z razmerami na trgu nepremičnin na obravnavanem območju.

Na spletnem nepremičninskem portalu in spletnem oglasniku smo zbrali podatke o oglaševanih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hišah, v javni evidenci trga nepremičnin pa podatke o prodajnih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hišah. Pridobljene podatke je bilo potrebno urediti, pri čemer smo bili pozorni predvsem na podvojene podatke in podatke, ki so bistveno odstopali od ostalih. Nekateri pridobljeni podatki v evidenci trga nepremičnin niso bili verodostojni in so bili prav tako neprimerni za nadaljnjo obdelavo oz. analizo. Za lažjo izbiro podatkov in nadaljnje delo smo omejili površino nezazidanih stavbnih zemljišč. Pri enostanovanjskih hišah pa smo bili pozorni na leto izgradnje, saj nismo želeli prevelikega odstopanja med posameznimi nepremičninami. Na podlagi prečiščenih podatkov smo izvedli izračun opisnih statistik, kjer so nas zanimali predvsem aritmetična sredina in mediana podatkov o ceni (€) in ceni na enoto (€/m²).

Na spletnem portalu Prostor (register nepremičnin) smo izbrali enostanovanjske hiše (s posplošeno tržno vrednostjo), ki so bile po lastnostih najbolj podobne hišam iz vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč. Na podlagi podatkov smo izvedli izračun opisnih statistik (za prodajne cene, prodajne cene na kvadratni meter neto tlorisnih površin in starost enostanovanjskih hiš).

Izvedli smo primerjavo med oglaševanimi cenami, prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi enostanovanjskih hiš v sami občini ter primerjavo cen med občino in njeno okolico.

Tržno vrednost enostanovanjske hiše v občini Mirna Peč smo naprej ocenili s pomočjo metode primerjave na podlagi oglaševanih cen enostanovanjskih hiš. Tako smo na podlagi povprečnih vrednostih pridobljenih iz analize vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš za območje občine pridobili povprečno oziroma značilno enostanovanjsko hišo za obravnavano območje. Zaradi neuporabnega vzorca prodanih enostanovanjskih hiš na območju občine, smo prodajno ceno značilne hiše ocenili s pomočjo razmerja med prodajnimi in oglaševanimi cenami na območju bližnje okolice.

Za potrebe ocene tržne vrednosti enostanovanjske hiše po metodi stroškov je bilo potrebno pridobiti podatke o nadomestitvenih stroških izgradnje nove enostanovanjske hiše, ki smo jih pridobili iz projektantskih ocen investicij na spletnem gradbenem portalu PEG. Poiskali smo projektantske ocene investicij za enostanovanjske hiše in izbrali najustreznejšo za značilno enostanovanjsko hišo, katere karakteristike smo določili na podlagi povprečne vrednosti neto tlorisne površine pridobljene iz vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš. S pomočjo določenih dodatnih prilagoditev, npr. glede površine hiše, smo izračunali končni znesek nadomestitvenih stroškov izgradnje izbrane enostanovanjske hiše. Ker oglaševane in prodane enostanovanjske hiše niso novogradnje, je bilo potrebno znesek nadomestitvenih stroškov izgradnje hiše zaradi starosti in obrabe zmanjšati (fizično zastaranje), in sicer po modelu linearnega zmanjševanja vrednosti zaradi starosti. Drugih stroškov razvoja zemljišča, funkcionalnega zastaranja in zastaranja zaradi okolice nismo upoštevali. Na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna Peč smo izračunali še višino komunalnega prispevka za izbrano neto tlorisno površino enostanovanjske hiše in izbrano površino nezazidanega stavbnega zemljišča.

Tržno vrednost enostanovanjske hiše smo ocenili na podlagi metode stroškov, in sicer kot seštevek vrednosti povprečnega komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča, izračunanih stroškov komunalnega prispevka ter zneska nadomestitvenih stroškov izgradnje stavbe, linearno zmanjšanega zaradi starosti.

V zaključku smo izvedli primerjavo pridobljenih tržnih vrednosti enostanovanjske hiše ocenjene po obeh metodah.

3 PRIDOBITEV PODATKOV

3.1 Opis uporabljenih virov podatkov in evidenc

Za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše smo uporabili podatke iz spletnega nepremičninskega portala, spletnega oglasnika, javne evidence trga nepremičnin, registra nepremičnin in spletnega gradbenega portala.

Spletni nepremičninski portal nepremicnine.net razpolaga z oglasi nepremičnin, ki ji objavljajo nepremičninske družbe in zasebniki za potrebe prodaje, najema, nakupa ali oddaje. Tu smo pridobili podatke o oglaševanih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hiš.

Spletni oglasnik bolha.com razpolaga z najrazličnejšimi aktualnimi malimi oglasi, kjer lahko uporabniki kupijo ali prodajo rabljene in nove izdelke ter različne storitve. Tu najdemo tudi nepremičninske oglase, ki jih objavljajo zasebniki in nepremičninske družbe. S spletne strani smo pridobili podatke o oglaševanih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hiš.

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. O kupoprodajnih poslih morajo poročati Davčna uprava Republike Slovenije (za nepremičnine, za katere je bil obračunan davek na promet nepremičnin), prodajalci (za kupoprodajne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost), in najemodajalci (za stavbe in dele stavb, ki jih oddajajo). Tu smo pridobili podatke o prodajnih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hiš. (GURS, 2013a)

Register nepremičnin (REN) je evidenca, ki vsebuje podatke o vseh nepremičninah v Sloveniji. Tu so zbrani podatki o zemljiščih, evidentiranih v zemljiškem katastru, stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb, lastnikih in vseh ostalih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb. Podatki so tako prevzeti iz obstoječih javnih evidenc in dopolnjeni s podatki popisa nepremičnin. Tu smo pridobili podatke o predpisanih tržnih vrednostih enostanovanjskih hiš. (GURS, 2013c)

Spletni gradbeni portal PEG-online je celovit informacijski sistem, namenjen strokovnjakom in samostojnim graditeljem. Na portalu najdemo projektantske ocene investicij, ki jih predstavljajo cenovno ovrednoteni in že zgrajeni objekti, katerih končna cena je s pokalkulacijo v % razdeljena na gradbena dela, obrtniška dela in instalacije. Tu smo pridobili projektantsko oceno nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše. (Gradbeni portal, 2013)

3.2 Definicije osnovnih pojmov

- »Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih

podeli nekdo, ki je povezan s prodajo.« (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2011, str. 18)

- Posplošena tržna vrednost predstavlja obdavčljivo vrednost nepremičnine. Določena je na podlagi matematičnih modelov množičnega vrednotenja nepremičnin in je zapisana v registru nepremičnin. (Ministrstvo za finance, 2013)
- »Oglaševana cena nepremičnine predstavlja ceno, ki jo lastnik nepremičnine (fizična ali pravna oseba) določi kot pričakovan znesek v denarju, ki ga želi prejeti od kupca za oglaševano nepremičnino in je v času prodaje nepremičnine objavljena v oglasih različnih publikacij.« (Šašel, 2007, str. 2) »Prodajna cena nepremičnine predstavlja ceno, ki jo kupec in prodajalec dogovorita kot primerno za nakup predmetne nepremičnine in je zavedena v kupoprodajni pogodbi.« (Šašel, 2007, str. 2) Oglaševana cena nepremičnine tako predstavlja ceno, ki jo določi lastnik nepremičnine v nepremičninskem oglasu, tako ne predstavlja cene, po kateri se bo ta nepremičnina prodala, temveč zgolj ceno, po kateri se nepremičnina na trgu prodaja. Prodajna cena pa je že dokončna cena, po kateri se je nepremičnina prodala.
- Stavbna zemljišča delimo na zazidana in nezazidana stavbna zemljišča. Pri analizi smo uporabili podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih, ki so »zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.« (Zakon o graditvi objektov, 2002)
- Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. (Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007)
- Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi element, ki omejujejo prostor. (SIST ISO 9836).
- Aritmetična sredina ali povprečje niza podatkov v matematiki in statistiki predstavlja seštevek vseh vrednosti deljen s skupnim številom teh vrednosti oziroma podatkov. (Turk, 2012, str. 9)
- Mediana je srednja vrednost statistične spremenljivke, kjer ima polovica elementov vzorca manjšo vrednost, polovica pa večjo. (Turk, 2013, str. 9)
- Koeficient variacije je statistični kazalec, ki predstavlja razmerje med standardnim odklonom in aritmetični sredino. Prikazuje razpršitev statističnih enot okoli aritmetične sredine njihove statistične populacije. (Turk, 2012, str. 10)

4 ANALIZA PRIDOBLENIH PODATKOV O TRGU NEPREMIČNIN

4.1 Vzorca oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč in osnovna statistična analiza

Na nepremičninskem portalu se za nezazidana stavbna zemljišča sicer najde zadosti oglasov, vendar jih je bilo potrebno prečistiti, saj so bila nekatera oglaševana zemljišča premajhna za izgradnjo hiše, druga pa prevelika za potrebe izgradnje enostanovanjske hiše tako, da bi odvečna površina zemljišča pomenila dodaten nepotreben strošek. Izbor smo omejili z minimalno in maksimalno zeleno površino zemljišča, ki zadošča izgradnji enostanovanjske hiše.

Preglednica 2: Oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013

Zaporedna številka	Lokacija	Površina stavbnega zemljišča [m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto površine [€/m ²]
1	Mirna Peč	800	37.500,00	47,00
2	Mirna Peč	900	33.000,00	37,00
3	Češence	800	40.000,00	50,00
4	Srednji Globodol	924	25.000,00	27,00
5	Selo pri Zagorici	650	24.000,00	37,00
6	Selo pri Zagorici	800	32.000,00	40,00
7	Selo pri Zagorici	813	32.520,00	40,00
8	Selo pri Zagorici	860	34.400,00	40,00

Na območju občine Mirna Peč je bilo 8 primernih oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so prikazani v preglednici 2. Vzorec, na podlagi katerega smo nato izračunali osnovne statistike, smo zmanjšali na podlagi omejitve o površini zemljišča, tako je bila zgornja meja pri 1000 m², spodnja pa pri 400 m².

Preglednica 3: Osnovne statistike o površini nezazidanega stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine za območje občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013

	Površina stavbnega zemljišča	Oglaševana cena	Oglaševana cena na enoto površine
Število primerov	8	8	8
Aritmetična sredina	818 m ²	32.303,00 €	40,00 €/m ²
Mediana	807 m ²	32.760,00 €	40,00 €/m ²
Standardna deviacija	84 m ²	5.523,00 €	7,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	650 m ²	24.000,00 €	27,00 €/m ²
Največja vrednost	924 m ²	40.000,00 €	50,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,10	0,17	0,17

Na podlagi 8 pridobljenih podatkov o oglaševanih nezazidanih zemljiščih smo opravili izračun osnovnih statistik za površino nezazidanega stavbnega zemljišča, oglaševano ceno in oglaševano ceno na enoto površine (preglednica 3). Povprečna oglaševana površina zemljišča je v občini Mirna Peč na dan 08. 03. 2013 znašala 818 m², medtem ko je bila mediana 11 m² manjša. Najmanjša vrednost oglaševane površine je znašala 650 m², največja pa 924 m², kar ni preveliko odstopanje, vrednosti pa ustrezajo našim omejitvam pri izbiri vzorca. Povprečna oglaševana cena nezazidanega stavbnega zemljišča je znašala 32.303,00 €, odstopanje mediane od povprečne vrednosti je bilo majhno, tako je le ta znašala 32.760,00 €. Najmanjša vrednost oglaševane cene je bila 24.000,00 €, največja pa

16.000,00 € več (40.000,00 €). Povprečna vrednost in mediana oglaševane cene na enoto površine sta znašali 40,00 €/m², medtem ko sta najmanjša vrednost in največja vrednost znašali 27,00 €/m² oziroma 50,00 €/m². Takšna razlika v najmanjši in največji ceni je prisotna zaradi lokacije oglaševanega zemljišča. Zemljišče z oglaševano ceno 40.000,00 € se nahaja na lokaciji (primer zaporedna številka 3 v preglednici 2), ki je od centra Mirne Peči oddaljena približno 500 m, 250 m od novozgrajene osnovne šole in leži na griču ob glavni cesti, ki vodi v Novo mesto in do priključka na avtocesto. Zemljišče z oglaševano ceno 24.000,00 € (zaporedna številka 4 v preglednici 2) pa se nahaja v vasi, ki je 7 km oddaljena od centra Mirne Peči in leži v globodolski dolini, ki je najbolj odročen del Mirne Peči in je bil dolga leta slabše opremljen (elektrika, internet, telefon), vendar se to v zadnjem času počasi spreminja v pozitivni smeri.

Preglednica 4: Oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območju bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013

Zaporedna številka	Lokacija	Površina stavbnega zemljišča [m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto površine [€/m ²]
1	Gorenje Kamence	644	44.000,00	68,00
2	Suhor, Prečna	496	20.000,00	40,00
3	Straža	993	46.671,00	47,00
4	Grm, Trebnje	800	48.000,00	60,00
5	Jezero, Trebnje	510	38.500,00	75,00
6	Jezero, Trebnje	560	44.700,00	80,00
7	Jezero, Trebnje	570	39.900,00	70,00
8	Jezero, Trebnje	510	44.700,00	88,00

Na območju bližnje okolice občine Mirna Peč smo ravno tako pridobili 8 primernih oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so prikazani v preglednici 4. Tudi tu smo omejili našo izbiro s spodnjo in zgornjo mejo površin zemljišč (400 m², oziroma 1000 m²). Le ta se nahajajo na obrobju mestne občine Novo mesto (zaporedna številka 1 in 2), občine Straža (zaporedna številka 3) ter občine Trebnje (zaporedna številka 4-8).

Preglednica 5: Osnovne statistike o površini nezazidanega stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine za območje bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013

	Površina stavbnega zemljišča	Oglaševana cena	Oglaševana cena na enoto površine
Število primerov	8	8	8
Aritmetična sredina	635 m ²	40.809,00 €	66,00 €/m ²
Mediana	565 m ²	44.350,00 €	69,00 €/m ²
Standardna deviacija	176 m ²	8.990,00 €	16,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	496 m ²	20.000,00 €	40,00 €/m ²
Največja vrednost	993 m ²	48.000,00 €	88,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,28	0,22	0,24

Za pridobljen vzorec oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč smo opravili izračun osnovnih statistik za površino zemljišč, oglaševano ceno in oglaševano ceno na enoto površine (preglednica 5). Povprečna velikost zemljišča v okolici je znašala 635 m², mediana pa 565 m². Najmanjša in največja površina oglaševanega zemljišča sta se razlikovali za 497 m². Povprečna oglaševana cena zemljišča je bila 40.809,00 €. Najmanjša vrednost je znašala 20.000,00 €, največja pa 28.000,00 € več in sicer 48.000,00 €. Povprečna vrednost oglaševane cene je tako znašala 66,00 €/m². Največja vrednost

oglaševane cene na enoto površine je znašala 40,00 €/m², največja pa 88,00 €/m². V vzorcu smo pustili zemljišča navkljub velikim odstopanjem v oglaševanih cenah na enoto površine. Vzrok za takšno razliko je predvsem v lokaciji zemljišč in če bi dražja zemljišča odstranili iz vzorca, analiza ne bi bila verodostojna, saj je tudi v sami občini Mirna Peč zaznati razlike med posameznimi lokacijami.

4.1.1 Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem in stavbna zemljišča primerna za nadomestno gradnjo

Na obravnavanem območju smo zasledili tudi nekaj stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem in stavbnih zemljišč primernih za nadomestno gradnjo. Ta zemljišča ni mogoče vključiti v enotni vzorec nezazidanih stavbnih zemljišč, saj imamo v primeru gradnje določene stroške že plačane (del ali celota stroškov komunalnega prispevka, stroški gradbenega dovoljenja). Zato smo jih uvrstili v poseben vzorec in se odločili za analizo in primerjavo zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem, oziroma zemljišč primernih za nadomestno gradnjo in nezazidanih stavbnih komunalno neopremljenih zemljišč.

Na območju občine Mirna Peč smo zasledili 3 primere zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem, ki so prikazani v preglednici 6.

Preglednica 6: Oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem in stavbnih zemljišč primernih za nadomestno gradnjo na območju občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013

Zaporedna številka	Lokacija	Površina stavbnega zemljišča [m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto površine [€/m ²]
1	Golobinjek	1.945	29.000,00	15,00
2	Mirna Peč	824	39.000,00	47,00
3	Mirna Peč	1.569	59.000,00	38,00

Preglednica 7: Osnovne statistike o površini stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine za območje občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013

	Površina stavbnega zemljišča	Oglaševana cena	Oglaševana cena na enoto površine
Število primerov	3	3	3
Aritmetična sredina	1.446 m ²	42.333,00 €	33,00 €/m ²
Mediana	1.569 m ²	39.000,00 €	38,00 €/m ²
Standardna deviacija	570 m ²	15.275,00 €	17,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	824 m ²	29.000,00 €	15,00 €/m ²
Največja vrednost	1.945 m ²	59.000,00 €	47,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,39	0,36	0,50

Na podlagi vzorca stavbnih zemljišč z gradbenim dovoljenjem na območju občine Mirna Peč smo opravili osnovne statistike o površini stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine (preglednica 7). Povprečna parcela je merila 1.446 m², njena oglaševana cena je znašala 42.333,00 €, kar pomeni, da je oglaševana cena na kvadratni meter znašala 33,00 €.

Preglednica 8: Oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem in stavbnih zemljišč primernih za nadomestno gradnjo na območju bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013

Zaporedna številka	Lokacija	Površina stavbnega zemljišča [m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto površine [€/m ²]
1	Suhor, Prečna	1.044	18.000,00	17,00
2	Prečna	470	38.900,00	83,00
3	Prečna	391	45.000,00	115,00
4	Prečna	470	54.000,00	115,00
5	Prečna	391	38.900,00	99,00
6	Dolenji Podboršt pri Trebnjem	1.120	59.900,00	53,00
7	Jagodnik, Trebnje	800	22.000,00	28,00
8	Rodine pri Trebnjem	1.265	57.000,00	45,00
9	Trebnje	900	78.000,00	87,00

Na območju bližnje okolice občine Mirna Peč smo zasledili 9 primerov zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem in zemljišč primernih za nadomestno gradnjo (preglednica 8).

Preglednica 9: Osnovne statistike o površini stavbnega zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto površine za območje bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 08. 03. 2013

	Površina stavbnega zemljišča	Oglaševana cena	Oglaševana cena na enoto površine
Število primerov	9	9	9
Aritmetična sredina	761 m ²	45.744,00 €	71,00 €/m ²
Mediana	800 m ²	45.000,00 €	83,00 €/m ²
Standardna deviacija	340 m ²	18.919,00 €	37,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	391 m ²	18.000,00 €	17,00 €/m ²
Največja vrednost	1.265 m ²	78.000,00 €	115,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,45	0,41	0,52

Na podlagi vzorca 9 stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem na območju bližnje okolice občine Mirna Peč smo opravili osnovne statistike (preglednica 9). Povprečna parcela je merila 761 m², njena oglaševana cena je znašala 45.744,00 €, kar pomeni, da je oglaševana cena na kvadratni meter znašala 71,00 €.

Preglednica 10: Primerjava obravnavanih statističnih parametrov glede na razvojno stopnjo in lokacijo zemljišča

Vzorec oglaševanih stavbnih zemljišč	Statistični parameter	Število podatkov v vzorcu	Površina stavbnega zemljišča	Oglaševana cena	Oglaševana cena na enoto površine
Območje občine Mirna Peč					
Nezazidana stavbna zemljišča	Aritmetična sredina	8	818 m ²	32.303,00 €	40,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,10	0,17	0,17
Stavbna zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem	Aritmetična sredina	3	1.446 m ²	42.333,00 €	33,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,39	0,36	0,50
Območje bližnje okolice občine Mirna Peč					
Nezazidana stavbna zemljišča	Aritmetična sredina	8	635 m ²	40.809,00 €	66,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,28	0,22	0,24
Stavbna zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem	Aritmetična sredina	9	761 m ²	45.744,00 €	71,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,45	0,41	0,52

Na podlagi vzorcev lahko ugotavljamo, da je površina oglaševanega stavbnega zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem, oziroma zemljiščem primernim za gradnjo na območju občine za 685 m² večja od zemljišča na območju bližnje okolice občine. Oglaševana cena in posledično tudi oglaševana cena na enoto površine pa je na območju okolice občine višja, in sicer znaša cena kvadratnega metra 71,00 €, kar je 38,00 € več kot na območju občine.

Na podlagi analize oglaševanih cen stavbnih komunalno neopremljenih zemljišč in analize oglaševanih cen stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem na območju občine (preglednica 10) lahko vidimo, da je kvadratni meter stavbnega komunalno neopremljenega zemljišča 7,00 € dražji od zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem. To je nekoliko neobičajno, saj smo pričakovali, da bo zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem dosegalo višje cene. Vendar smo imeli na območju občine majhen vzorec, ta je štel le 3 oglase, ki so bili razpršeni okoli aritmetične sredine. Ena izmed oglaševanih zemljišč se je nahajala na odročnejšem delu občine ter posledično z nižjo ceno vplivalo na povprečno vrednost oglaševane cene na enoto površine. Kvadratni meter komunalno neopremljenega zemljišča na območju bližnje okolice občine pa je bil v primerjavi z zemljiščem z veljavnim gradbenim dovoljenjem na območju bližnje okolice občine 5,00 € cenejši od zemljišča z gradbenim dovoljenjem. Ta podatek se je ujema z našimi domnevami, saj je kupcu ob nakupu zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem prihranjeno plačilo stroška komunalnega prispevka in plačilo gradbenega dovoljenja, vendar pa je pri izgradnji hiše vezan na karakteristike hiše zapisane v gradbenem dovoljenju.

Ta zemljišča ni mogoče vključiti v enotni vzorec nezazidanih stavbnih zemljišč, saj imamo v primeru gradnje določene stroške že plačane (del ali celo stroškov komunalnega prispevka ter stroške

gradbenega dovoljenja) in tako analiza morebitnega vzorca ne bi kazala dejanskih vrednosti komunalno neopremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč.

4.2 Vzorca prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč in osnovna statistična analiza

V evidenci trga nepremičnin smo zbrali podatke o prodajnih cenah nezazidljivih zemljišč na območju občine Mirna Peč in na območju njene bližnje okolice. Vse transakcije, zabeležene v evidenci, niso bile primerne za analizo, saj so bila nekatera zemljišča premajhna, na njih namreč ne bi bilo možno zgraditi enostanovanjske hiše, oziroma prevelika. Tako smo postavili minimalno in maksimalno vrednost površin primernih zemljišč, pri nekaterih transakcijah so se poleg nezazidanih stavbnih zemljišč prodala še kmetijska in gozdna zemljišča, zato smo tudi te izključili iz vzorca. Pri določenih transakcijah pa ni bilo navedenih vseh potrebnih podatkov (površina) za nadaljnjo analizo in jih tako nismo mogli vključiti v vzorec.

Preglednica 11: Prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Mirna Peč v obdobju 2010 - 2012

Zaporedna številka	Leto transakcije	Lokacija	Površina stavbnega zemljišča [m ²]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto površine [€/m ²]
1	2012	Veliki Kal	795	20.770,00	26,00
2	2012	Selo pri Zagorici	1.259	28.280,00	22,00
3	2012	Selo pri Zagorici	1.431	25.548,00	18,00
4	2012	Selo pri Zagorici	1.216	21.681,00	18,00
5	2010	Češence	652	26.080,00	40,00
6	2010	Veliki Kal	787	18.101,00	23,00
7	2010	Veliki Kal	1.054	24.242,00	23,00
8	2010	Veliki Kal	1.188	27.324,00	23,00
9	2010	Veliki Kal	809	18.607,00	23,00
10	2010	Veliki Kal	845	19.435,00	23,00

V evidenci trga nepremičnin smo zbrali podatke o prodajnih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč v občini Mirna Peč. Vse transakcije, zabeležene v evidenci, zaradi velikosti in vrste zemljišč niso bile primerne za analizo. Morali smo biti pozorni tudi na lokacijo transakcij, saj so na območju občine v zadnjih letih potekale prodaje nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe izgradnje osnovne šole, avtoceste, lokalnih ter državnih cest in industrijske cone. Teh zemljišč namreč nismo smeli vključiti v vzorec, saj niso bila namenjena za izgradnjo enostanovanjske hiše in so se prodajale v večjih površinah in drugačnih prodajnih cenah kot ostala nezazidana stavbna zemljišča. V vzorec smo tako vključili 10 primernih prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so prikazani v preglednici 11.

Preglednica 12: Osnovne statistike o površini nezazidanega stavbnega zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine za območje občine Mirna Peč v obdobju 2010 - 2012

	Površina stavbnega zemljišča	Prodajna cena	Prodajna cena na enoto površine
Število primerov	10	10	10
Aritmetična sredina	1.004 m ²	23.007,00 €	24,00 €/m ²
Mediana	950 m ²	22.962,00 €	23,00 €/m ²
Standardna deviacija	260 m ²	3.754,00 €	6,00 €/m ²

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 12

Najmanjša vrednost	652 m ²	18.101,00 €	18,00 €/m ²
Največja vrednost	1.431 m ²	28.280,00 €	40,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,26	0,16	0,26

Iz prečiščenega vzorca prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč smo izračunali osnovne statistike (preglednica 12). Tako smo pridobili podatke o povprečni površini in mediani nezazidanega stavbnega zemljišča, ki sta znašala 1.004 m² oziroma 950 m². Razlika med najmanjšo in največjo površino je znašala 779 m². Osnovne statistike smo izračunali tudi za prodajne cene in prodajne cene na enoto površine. Tako je povprečna prodajna cena znašala 23.007,00 €, medtem ko sta se največja in najmanjša vrednost razlikovali za 10.179,00 €. Povprečna prodajna cena zemljišča na enoto površine v občini Mirna Peč je znašala 24,00 €/m², najmanjša vrednost je bila 18 €/m², največja pa 40,00 €/m². Razloge za razliko v prodajni ceni lahko iščemo v lokaciji prodanih zemljišč. Najvišja vrednost prodajne cene na enoto površine je znašala 40,00 €/m² (zaporedna številka 5 v preglednici 11) za zemljišče na lokaciji, ki leži v neposredni bližini centra Mirne Peči. Najmanjša vrednost prodajne cene na enoto površine je znašala 18,00 €/m² (zaporedni številki 3 in 4 v preglednici 11) za zemljišči v vasi, ki leži na obrobju občine, prav tako sta bili ti dve zemljišči po površini med večjima.

Razlike v prodajnih cenah v sami občini lahko iščemo v lokaciji prodanih zemljišč, saj so posamezna bližje centru, oziroma ležijo v vaseh, za katere je zaznati trend priseljevanja (Veliki Kal, Češence).

Preglednica 13: Prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč na območju bližnje okolice občine Mirna Peč v obdobju 2009 - 2012

Zaporedna številka	Leto transakcije	Lokacija	Površina stavbnega zemljišča [m ²]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto površine [€/m ²]
1	2012	Gorenje Kamenje	163	5.400,00	33,00
2	2012	Gorenje Kamenje	1.110	36.630,00	33,00
3	2012	Gorenje Kamenje	1.017	21.000,00	21,00
4	2012	Prečna	1.151	46.040,00	40,00
4	2012	Prečna	1.151	46.040,00	40,00
5	2011	Ždinja vas	448	6.300,00	14,00
6	2011	Suhor, Prečna	693	25.000,00	36,00
7	2011	Dol. Nemška vas, Trebnje	387	20.000,00	52,00
8	2010	Gorenje Karteljevo	1.364	20.460,00	15,00
9	2009	Straža	476	26.180,00	55,00

V evidenci trga nepremičnin smo zbrali podatke o prodanih zemljiščih v okolici občine Mirne Peč. Vse transakcije niso bile primerne za našo analizo, saj so bila nekatera zemljišča premajhna oz. prevelika, pri nekaterih transakcijah pa ni bilo navedenih vseh potrebnih podatkov za nadaljnjo analizo. Tako smo v vzorec za analizo zajeli 9 primerov prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so prikazani v preglednici 13, in smo jih uporabili za nadaljnji izračun osnovnih statistik.

Preglednica 14: Osnovne statistike o površini nezazidanega stavbnega zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto površine za območje bližnje okolice občine Mirna Peč v obdobju 2009 -2012

	Površina stavbnega zemljišča	Prodajna cena	Prodajna cena na enoto površine
Število primerov	9	9	9
Aritmetična sredina	757 m ²	23.001,00 €	33,00 €/m ²
Mediana	693 m ²	21.000,00 €	33,00 €/m ²
Standardna deviacija	416 m ²	12.937,00 €	15,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	163 m ²	5.400,00 €	14,00 €/m ²
Največja vrednost	1.364 m ²	46.040,00 €	55,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,55	0,56	0,44

S pridobljenim vzorcem smo izračunali osnovne statistike za površino stavbnega zemljišča, prodajno ceno in prodajno ceno na enoto površine (preglednica 14). Povprečna površina prodanega zemljišča je znašala 757 m², mediana pa 693 m². Razlika med najmanjšo vrednostjo površine (163 m²) in največjo (1.364 m²) je kar velika, le to pa smo dopustili, ker sta obe zemljišči primerni za gradnjo enostanovanjske hiše in ustrezata našim omejitvam o najmanjši in največji površini. Zaradi večje razlike med površinami prodanih zemljišč je bilo pričakovati tudi večje razlike pri prodajnih cenah in prodajnih cenah na enoto površine med najmanjšimi in največjimi vrednostmi. Povprečna vrednost prodajnih cen znaša 23.001,00 €, mediana pa 21.000,00 €, kar pri obeh statistikah na enoto površine predstavlja 33,00 €/m². Najmanjša prodajna cena je znašala 5.400,00 €, medtem ko je bila največja vrednost 46.040,00 €. To na enoto površine pomeni 14,00 €/m² oziroma 55,00 €/m².

Razloge za razliko v ceni je iskati v lokaciji zemljišč ter predvsem v površini prodanih zemljišč, saj so bila v štirih transakcijah vključena zemljišča večja od 1.000 m², štiri pa manjša od 500 m².

4.3 Primerjava rezultatov statističnih analiz med vzorci oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Preglednica 15: Primerjava obravnavanih statističnih parametrov oglaševanih in prodajnih cen na območju občine Mirna Peč in na območju bližnje okolice občine.

Stavbna zemljišča (SZ)	Statistični parameter	Število podatkov v vzorcu	Površina stavbnega zemljišča	Cena	Cena na enoto površine
Območje občine Mirna Peč					
Oglaševana SZ	Aritmetična sredina	8	818 m ²	32.303,00 €	40,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,10	0,17	0,17
Prodana SZ	Aritmetična sredina	10	1.004 m ²	23.007,00 €	24,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,26	0,16	0,26
Območje bližnje okolice občine Mirna Peč					
Oglaševana SZ	Aritmetična sredina	8	635 m ²	40.809,00 €	66,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,28	0,22	0,24
Prodana SZ	Aritmetična sredina	9	757 m ²	23.001,00 €	33,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,55	0,56	0,44

Vzorca oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Mirna Peč sta vsebovala 8 oziroma 10 podatkov v posameznem vzorcu. Koeficient variacije nam kot mera razpršenosti kaže, da je bil vzorec oglaševanih stavbnih zemljišč enoten in se tako površine in cene

oglaševanih zemljišč v vzorcu gibljejo blizu aritmetične sredine. Vzorec prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč pa je bil bolj razpršen, kar je razvidno tudi na podlagi razlike med minimalno in maksimalno površino, ki je znašala 779 m² (glej preglednico 12). Povprečne vrednosti oglaševanih površin nezazidanih stavbnih zemljišč so za 186 m² manjše od prodanih površin in se obenem v povprečju prodajajo za 9.296,00 € dražje, kot je dejanska povprečna vrednost prodanih stavbnih zemljišč. Povprečna oglaševana cena na enoto površine na območju občine znaša 40,00 €/m², medtem ko je povprečna prodajna cena za 16,00 €/m² nižja (znaša 24,00 €/m²). Razliko v ceni na enoto površine lahko opravičimo z dejstvom, da so oglaševane cene večinoma postavljene nekoliko višje, kot pa je končna prodajna vrednost nepremičnine. Nekoliko pa na ceno vpliva tudi površina stavbnega zemljišča, saj lahko ugotavljamo, da kupci za večje nezazidane površine zemljišč niso pripravljani plačati enake cene (odstopanje površine zemljišča od nujno potrebne površine za izgradnjo hiše, ne želijo plačati po isti ceni, saj jim prinaša le dodatne stroške (npr. stroški komunalnega prispevka)).

Vzorca oglaševanih cen na območju občine Mirna Peč in na območju bližnje okolice občine sta bila sicer enako velika, vendar je po pričakovanjih med povprečnimi vrednostmi prišlo do nekaterih razlik (preglednica 15). Povprečna velikost oglaševanih zemljišč je bila v občini večja kot v okolici, razlika je znašala 183 m², kar pomeni, da se v občini Mirna Peč v povprečju prodajajo večje površine nezazidanih stavbnih zemljišč. Razliko je seveda zaznati tudi v ceni oglaševanih zemljišč in oglaševani ceni na enoto površine, ki pa sta večji v okolici občine, in sicer razliki znašata 8.506,00 € oziroma 26,00 €/m². Razloge za višjo ceno nezazidanih stavbnih zemljišč lahko iščemo v samih lokacijah zemljišč, saj so lokacije v okolici občine morda za kupce atraktivnejše kot v sami občini Mirna Peč. Prav tako je v vzorcu zemljišč za občino več lokacij na obrobju občine in so tako bolj oddaljene od centra Mirne Peči (to s seboj prinese večjo oddaljenost od osnovne šole, pošte, lekarne in slabše prometne povezave). Poleg lokacije pa na ceno vpliva tudi velikost samih zemljišč, čeprav ne moremo trditi, da so večja zemljišča tudi dražja, saj ljudje za izgradnjo enostanovanjske hiše potrebujejo le manjši del zazidljivih površin, višek pa jim prinese le dodatne stroške pri plačilu komunalnega prispevka in vsakoletnih plačil davka na nepremičnine.

Vzorca prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč za območje občine Mirna Peč in za območje bližnje okolice občine Mirna Peč sta vsebovala 10 oziroma 9 primernih podatkov. Pri vzorcu prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč za območje bližnje okolice občine lahko vidimo razpršen vzorec, tako znaša koeficient variacije površin zemljišč 0,55, posledično so bile tudi cene prodanih zemljišč zelo razpršene okoli aritmetične sredine. Povprečna prodajna cena se med vzorcema komajda razlikuje, saj znaša razlika slabih 6,00 €. Ker pa so bila prodana zemljišča na območju občine v povprečju za 247 m² večja od prodanih zemljišč na območju bližnje okolice, pride do večje razlike pri ceni na enoto površine, in sicer znaša ta na območju občine Mirna Peč 24,00 €/m², na območju bližnje okolice občine pa 33,00 €/m². Sklepamo lahko, da cene zemljišč niso tako odvisne od same velikosti parcele, saj smo že omenili, da večja površina zemljišča ne prinaša nujno tudi višje cene. Tako ugotavljamo, da je cena zemljišč odvisna predvsem od lokacije le tega.

4.4 Vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš in osnovna statistična analiza

Na spletu smo zbrali podatke o oglaševanih enostanovanjskih hišah na območju občine Mirna Peč in njene bližnje okolice za potrebe analize in ocene tržne vrednosti. Ker iz nepremičninskih oglasov ni jasno razvidno, ali so podane neto tlorisne površine hiš ali uporabne površine hiš, smo predpostavljali, da so bile v oglasih podane neto tlorisne površine. Tako smo v vseh nadaljnjih obdelavah upoštevali te površine.

Oglaševane enostanovanjske hiše je med seboj težko primerjati, predvsem zaradi obsežnosti navedenih karakterističnih podatkov v nepremičninskih oglasih. Tako je pri nekaterih priložen obsežen opis in nazorne fotografije, pri drugih pa so podani le skopi osnovni podatki brez kakršnihkoli fotografij za lažjo predstavo.

Za potrebe analize in primerjave so nas zanimale predvsem neto tlorisne površine in oglaševana cena stanovanjskih hiš. Iz teh dveh podatkov smo namreč lahko izračunali ceno na enoto neto tlorisne površine (€/m²) in s pomočjo le te lažje primerjali oglaševane hiše med seboj. Pozorni smo bili tudi na leto izgradnje in morebitna prenovitvena dela, saj starost in vzdrževanost hiše vplivata na vrednost hiše.

V spodnji preglednici 16 se nahajajo pridobljeni in predhodno prečiščeni vhodni podatki o oglaševanih enostanovanjskih hišah na območju občine Mirna Peč potrebni za analizo.

Preglednica 16: Oglaševane cene enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč, na dan 03. 07. 2013

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše [m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto neto tlorisne površine [€/m ²]
1	Mirna Peč	61,7	79.000,00	1.280,00
2	Postaja	160	95.000,00	594,00
3	Golobinjek	165	300.000,00	1.818,00
4	Gorenji Podboršt	102	95.000,00	931,00
5	Globodol	140	150.000,00	1.071,00
6	Veliki Kal	145	109.000,00	751,00
7	Poljane pri Mirni Peči	98	160.000,00	1.633,00
8	Čemše	60	28.500,00	475,00

Za območje občine Mirna Peč smo na nepremičninskem portalu pridobili 8 oglaševanih enostanovanjskih hiš, ki so bile primerne za analizo. Zasledili smo sicer več oglaševanih enostanovanjskih hiš (še dodatnih 6), vendar so se le te ponavljale, saj smo pregledovali oglase na dveh različnih portalih, nekatere niso bile dokončane (poleg že zgrajenih, se namreč prodajajo tudi enostanovanjske hiše v 3. gradbeni fazi ali 3. podaljšani gradbeni fazi), spet druge so bile v izredno slabem stanju in tako potrebne obsežne obnove ali primerne za nadomestno gradnjo.

Preglednica 17: Osnovne statistike o neto tlorisni površini enostanovanjske hiše, oglaševani ceni enostanovanjske hiše in oglaševani ceni na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše za območje občine Mirna Peč, na dan 03. 07. 2013

	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše	Oglaševana cena enostanovanjske hiše	Oglaševana cena na enoto neto tlorisne površine
Število primerov	8	8	8
Aritmetična sredina	116 m ²	127.063,00 €	1.069,00 €/m ²
Mediana	121 m ²	102.000,00 €	1.001,00 €/m ²
Standardna deviacija	42 m ²	80.998,00 €	481,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	60 m ²	28.500,00 €	475,00 €/m ²
Največja vrednost	165 m ²	300.000,00 €	1.818,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,36	0,64	0,45

Na osnovi pridobljenih podatkov smo izvedli izračun osnovnih statistik za neto tlorisno površino enostanovanjske hiše, oglaševane cene enostanovanjske hiše in oglaševane cene enostanovanjske hiše na enoto neto tlorisne površine. Rezultati izračuna so prikazani v preglednici 17. Povprečna vrednost neto tlorisne površine je znašala 116 m², mediana je le malo odstopala od te vrednosti (za 5 m²). Povprečna vrednost oglaševane cene pa je znašala 127.063,00 €, kar pomeni 1.069,00 € na m² neto tlorisne površine. Razlika med najmanjšo in največjo vrednostjo oglaševane cene znaša kar 271.500,00 €. Razloge za to razliko lahko iščemo v različnosti neto tlorisnih površin oglaševanih hiš, saj ima najcenejša in obenem tudi najmanjša zgolj 60 m², najdražja in obenem tudi največja pa 165 m². Zagotovo pa je velik dejavnik tudi starost hiš, saj večja starost in slabša vzdrževanost doprineseta k nižji oglaševani ceni in hkrati k večjim dodatnim stroškom; tako je bila hiša na Golobinjeku (zaporedna številka 3 v preglednici 16) za kar 54 let mlajša (2008) od tiste v Čemšah (zaporedna številka 8 v preglednici 16, leto izgradnje 1954). Iz izbranega vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš nisem izločila dveh najmanjših (zaporedna številka 1 in 8 v preglednici 16), čeprav sta za 100 m² manjši od največjih oglaševanih hiš v vzorcu in močno vplivata na rezultate analize, saj sta obe ustrezali kriterijem, oziroma sta primerni za bivanje in sta se prodajali kot enostanovanjski hiši.

Preglednica 18: Oglaševane cene enostanovanjskih hiš na območju bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 03. 07. 2013

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše [m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto neto tlorisne površine [€/m ²]
1	Kuzarjev Kal	124	129.000,00	1.040,00
2	Prečna	145	180.000,00	1.243,00
3	Prečna	300	190.000,00	633,00
4	Straža	140	149.000,00	1.064,00
5	Straža	297	470.000,00	1.582,00,00
6	Straža	300	175.000,00	583,00
7	Straža	130	75.000,00	577,00
8	Jagodnik, Trebnje	154	74.000,00	481,00
9	Jezero, Trebnje	120	75.000,00	625,00

Za območje bližnjih naselij izven občine Mirna Peč smo pridobili 9 nepremičninskih oglasov za enostanovanjske hiše, ki smo jih prikazali v preglednici 18. Tudi v izbrani bližnji okolici občine smo

zasledili več oglaševanih hiš (še dodatnih 9), ki pa smo jih zaradi ponavljanja oglasov, nedokončanosti ali slabega fizičnega stanja izločili iz vzorca za nadaljnji izračun osnovnih statistik.

Preglednica 19: Osnovne statistike o neto tlorisni površini enostanovanjske hiše, oglaševani ceni enostanovanjske hiše in oglaševani ceni na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše za območje bližnje okolice občine Mirna Peč, na dan 03. 07. 2013

	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše	Oglaševana cena enostanovanjske hiše	Oglaševana cena na enoto površine
Število primerov	9	9	9
Aritmetična sredina	190 m ²	168.556,00 €	870,00 €/m ²
Mediana	145 m ²	149.000,00 €	633,00,00 €/m ²
Standardna deviacija	82 m ²	122.420,00 €	379,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	120 m ²	74.000,00 €	480,00 €/m ²
Največja vrednost	300 m ²	470.000,00 €	1.582,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,43	0,73	0,44

Na osnovi prečiščenega vzorca devetih oglaševanih hiš smo izvedli izračun osnovnih statistik (preglednica 19). Na podlagi izračuna ugotavljamo, da je povprečna vrednost neto tlorisne površine enostanovanjske hiše na območju bližnje okolice občine Mirna Peč 190 m², mediana pa 145 m². Povprečna oglaševana cena je znašala približno 168.556,00 €, povprečna oglaševana cena na enoto pa 870,00 €/m². Med najmanjšo in največjo oglaševano ceno je občutna razlika, saj znaša kar 396.000,00 €. Razloge za to neverjetno razliko lahko iščemo v lokaciji in velikosti hiš. Hiša v Jagodniku (zaporedna številka 8 v preglednici 18) leži na bolj oddaljenem območju, v pravi podeželski vasi, prav tako pa je bolj oddaljena od glavnih cest kot hiša v Straži (zaporedna številka 5 v preglednici 18). Velika razlika pa se kaže tudi v neto tlorisni površini, saj znaša 143 m². V izbranem vzorcu najbolj izstopa hiša z 297 m² in oglaševano ceno 470.000,00 € (zaporedna številka 5 v preglednici 18), vendar smo jo kljub temu uporabili v analizi, saj ustreza kriterijem in se oglašuje kot enostanovanjske hiša, ki se prodaja opremljena, z urejeno okolico in vrtno uto, veliko neto tlorisno površino in dobro ohranjenostjo.

4.5 Vzorca prodanih enostanovanjskih hiš in osnovna statistična analiza

V evidenci trga nepremičnin smo pridobili podatke o prodajnih cenah enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč in izbrane bližnje okolice. Ker v evidenco vnašajo podatke različne osebe, ni dobrega nadzora nad ustreznostjo navedenih podatkov. Tako tudi tu ne moremo z gotovostjo trditi, da so navedene površine hiš neto tlorisne površine in ne uporabne površine. Kljub temu smo tudi tu predpostavili, da so vse navedene površine v evidenci neto tlorisne površine in smo jih kot take uporabili v nadaljnji analizi.

Preglednica 20: Prodajne cene enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč v obdobju 2009 - 2011

Zaporedna številka	Leto transakcije	Lokacija	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše [m ²]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto neto tlorisne površine [€/m ²]
1	2011	Trg, Mirna Peč	186	28.000,00	150,00
2	2011	Postaja	39	103.000,00	2.641,00
3	2011	Šranga	16	13.400,00	838,00
4	2011	Golobinjek	19	3.000,00	158,00
5	2011	Srednji Globodol	66	25.000,00	379,00
6	2010	Biška vas	36	35.000,00	972,00
7	2010	Šranga	16	35.728,00	2.233,00
8	2010	Vrhovo pri Mirni Peči	210	9.000,00	43,00
9	2009	Šentjurij na Dolenjskem	68	80.000,00	1.176,00

Na območju občine Mirna Peč je bilo v letih 207 – 2012 malo transakcij z enostanovanjskimi hišami, predvsem pa so bile le te zaradi nekakovostnih podatkov neuporabne (preglednica 20). Za leto 2007 niti ena transakcija ni imela navedenih površin, tako so bile le te neuporabne, čeprav jih je bilo ravno v tem letu izvedenih največ. Dve transakciji sta bili neprimerni, saj je šlo za prodajo enostanovanjske hiše v 3. podaljšani gradbeni fazi. Pri prikazanih transakcijah, pridobljenih v evidenci trga nepremičnin, je vprašljiva točnost navedenih podatkov. Nekatere vrednosti neto tlorisnih površin so v primerjavi s prodajnimi cenami nesmiselno nizke (npr. zaporedna številka 2 v preglednici 20), na drugi strani pa so nekatere prodajne cene transakcij prenizke v primerjavi s podanimi neto tlorisnimi površinami enostanovanjskih hiš (npr. zaporedna številka 9 v preglednici 20). Na podlagi primerjave nekaterih neto tlorisnih površin in prodajnih cen lahko sklepamo, da je pri določenih transakcijah šlo predvsem za prodajo zemljišč (sklepamo, da za potrebe nadomestne gradnje) in ne enostanovanjskih hiš (npr. zaporedna številka 3, 6 in 7 v preglednici 20). V vzorcu bi bila za nadaljnjo analizo morda primerna le transakcija z neto tlorisno površino hiše 68 m² in prodajno ceno 80.000,00 € (zaporedna številka 9 v preglednici 20). Zaradi premajhnega in pomanjkljivega vzorca prodajnih cen v občini Mirna Peč tako nismo mogli izvesti ustrezne analize.

Preglednica 21: Prodajne cene enostanovanjskih hiš na območju bližnje okolice občine Mirna Peč v obdobju 2009 - 2012

Zaporedna številka	Leto transakcije	Lokacija	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše [m ²]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto neto tlorisne površine [€/m ²]
1	2012	Podgora, Straža	83	70.000,00	843,00
2	2012	Ždinja vas, Novo mesto	108	85.000,00	787,00
3	2011	Straža	185	110.000,00	595,00
4	2011	Straža	41	30.000,00	732,00
5	2011	Straža	82	51.000,00	622,00
6	2011	Straža	244	81.807,00	335,00
7	2011	Grm, Trebnje	111	157.000,00	1.414,00

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 21

8	2011	Dol. Nemška vas, Trebnje	169	82.000,00	485,00
9	2011	Češnjevek, Trebnje	89	70.000,00	787,00
10	2011	Šmaver, Trebnje	50	28.992,00	580,00
11	2010	Straža	160	140.000,00	875,00
12	2010	Prečna	204	130.000,00	637,00
13	2010	Gorenje Kamence	207	110.000,00	531,00
14	2009	Podgora, Straža	297	140.000,00	471,00

Za območje bližnje okolice občine Mirna Peč je bilo primernih transakcij več, le te so prikazane v preglednici 21. V evidenci trga nepremičnin ni bilo veliko uporabnih podatkov, saj je bila pri velikem delu transakcij vprašljiva točnost navedenih podatkov, oziroma podatkov sploh ni bilo, za leto 2007 niti ena transakcija ni imela navedenih površin. Analizo smo lahko izdelali samo na vzorcu 14 enostanovanjskih hiš. Za izbrani vzorec transakcij v obdobju med leti 2009 in 2012 smo opravili izračun osnovnih statistik (preglednica 22).

Preglednica 22: Osnovne statistike o neto tlorisni površini enostanovanjske hiše, prodajni ceni enostanovanjske hiše in prodajni ceni na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše za območje bližnje okolice občine Mirna Peč v obdobju 2009 - 2012

	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše	Prodajna cena enostanovanjske hiše	Prodajna cena na enoto površine
Število primerov	14	14	14
Aritmetična sredina	145 m ²	91.843,00 €	692,00 €/m ²
Mediana	136 m ²	83.500,00 €	630,00 €/m ²
Standardna deviacija	76 m ²	40.800,00 €	259,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	441 m ²	28.992,00 €	335,00 €/m ²
Največja vrednost	297 m ²	157.000,00 €	1.414,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,53	0,44	0,37

Na podlagi osnovnih statistik ugotavljamo, da je povprečna neto tlorisna površina prodane enostanovanjske hiše na območju bližnje okolice občine Mirna Peč 145 m², mediana pa 136 m². Povprečna oglaševana cena je znašala približno 91.483,00 €. V povprečju je bilo potrebno za kvadratni meter enostanovanjske hiše odšteti 692,00 € (mediana je znašala 630,00 €). Razlika med najcenejšim kvadratnim metrom (335,00 €) in najdražjim (1.414,00 €) je znašala kar 1.079,00 €. O razlogih za razlike med prodajnimi cenami je težko soditi, ker imamo podano preskopo število podatkov, na podlagi katerih ne moremo soditi o dejanski starosti hiš in njihovi vzdrževanosti. Transakcije se med seboj razlikujejo tudi po številu in površini dodatno prodanih zemljišč, saj posamezne transakcije zajemajo tudi druge vrste nepremičnin (poleg enostanovanjskih hiš so se prodajala še nezazidana stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča), kar zagotovo vpliva na končno ceno.

4.6 Primerjava rezultatov statističnih analiz med vzorci oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Preglednica 23: Primerjava obravnavanih statističnih parametrov oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hiš za območje občine Mirna Peč in za območje bližnje okolice občine

Vzorec	Statistični parameter	Število podatkov v vzorcu	Neto tlorisna površina	Cena enostanovanjske hiše	Cena enostanovanjske hiše na enoto površine
Območje občine Mirna Peč					
Oglaševanih enostanovanjskih hiš	Aritmetična sredina	8	116 m ²	127.063,00 €	1.069,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,36	0,64	0,45
Območje bližnje okolice občine Mirna Peč					
Oglaševanih enostanovanjskih hiš	Aritmetična sredina	9	190 m ²	168.556,00 €	870,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,43	0,73	0,44
Prodanih enostanovanjskih hiš	Aritmetična sredina	14	145 m ²	91.483,00 €	692,00 €/m ²
	Koeficient variacije		0,53	0,44	0,37

V preglednici 23 so prikazani rezultati povprečnih vrednosti in koeficientov variacije za neto tlorisno površino, ceno enostanovanjske hiše in ceno enostanovanjske hiše na enoto površine za vzorca oglaševanih hiš na območju same občine ter njene bližnje okolice in za vzorec prodanih hiš za območje bližnje okolice občine. Vzorec prodanih enostanovanjskih hiš za območje občine Mirna Peč v preglednici ni prikazan, saj je bil pridobljen vzorec nekvaliteten in zato izračun osnovnih statistik ni bil možen.

Iz nepremičninskih oglasov smo pridobili vzorce enostanovanjskih hiš z zelo velikimi razlikami glede na povprečno neto tlorisno površino. Tako povprečna vrednost neto tlorisne površine vzorca oglaševanih hiš za območje bližnje okolice občine (190 m²) odstopa od tiste iz vzorca za območje same občine (116 m²) za 74 m². Cena enostanovanjske hiše na enoto neto tlorisne površine znaša na območju občine 1.069,00 €/m², medtem ko je le ta na območju bližnje okolice za 199,00 €/m² nižja in znaša 870,00 €/m².

Kot smo pričakovali, je prišlo do razlik med oglaševanimi in prodajnimi cenami enostanovanjskih hiš, saj oglaševana cena predstavlja ceno, po kateri se nepremičnina na trgu prodaja in se jo navadno pri prodaji malce zniža. Razlika med povprečno vrednostjo oglaševane in prodajne cene na enoto neto tlorisne površine enostanovanjske hiše na območju bližnje okolice občine Mirna Peč znaša 178,00 €/m², kar predstavlja 20 % nižjo prodajno ceno v primerjavi z oglaševano. Na podlagi analize prav tako ugotavljamo, da so se prodajale hiše z manjšo povprečno neto tlorisno površino, kot pa so se oglaševale v nepremičninskih oglasih.

Vsem oblikovanim vzorcem je skupna velika razpršenost, kar pomeni, da so bile vrednosti oglaševanih oziroma prodajnih enostanovanjskih hiš (neto tlorisna površina, cena, cena na enoto neto

tlorisne površine) razpršene okoli aritmetičnih sredin. Vrednosti koeficienta variacije se gibljejo od 0,37 pa do 0,73.

Primerjava cen pridobljenih iz nepremičninskih oglasov (oglaševane cene) in cen pridobljenih v javni evidenci trga nepremičnin (prodajne cene) ni najbolj enostavna, saj je močno odvisno od kvalitete pridobljenega vzorca. Primerjava na obravnavanem območju je bila zelo težavna. Vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš sta majhna, saj zajemata le 8 oziroma 9 oglasov. Poleg tega pa so v vzorec zajete hiše z dosti različnimi karakteristikami, oziroma so nam le te pogosto prikrite, ali pa si jih moramo razlagati po metodi »zdrave kmečke pameti«, saj na kvaliteto nepremičninskih oglasov ne moremo vplivati, čeprav v njih najdemo mnogo odvečnih in pomanjkljivih podatkov. Oba vzorca prodanih enostanovanjskih hiš pa niti nismo mogli oblikovati, saj so bili podatki za območje občine izredno pomanjkljivi in površno vneseni v evidenco trga nepremičnin ter posledično neprimerni za kakršnokoli nadaljnjo analizo. Vzorec prodanih hiš za območje okolice smo sestavili s pomočjo 14 transakcij, kar niti ni tako slabo. Vendar nam zaradi slabšega vzorca oglaševanih cen tudi to ne pomaga, saj ne moremo povsem zaupati v korektnost pridobljenih razlik med cenami.

4.7 Podatki o posplošenih tržnih vrednostih iz registra nepremičnin za izbrane enostanovanjske hiše

Na spletnem portalu Prostor smo na območju občine Mirna Peč izbrali 8 enostanovanjskih hiš, ki so bile najboljši približek hišam iz vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš, torej so bile lokacije in leto izgradnje kar se da podobni (preglednica 24). To nam je omogočilo boljšo primerjavo vrednosti enostanovanjskih hiš.

Preglednica 24: Posplošene tržne vrednosti izbranih enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč, na dan 08. 07. 2013

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše [m ²]	Posplošena tržna vrednost enostanovanjske hiše [€]	Posplošena tržna vrednost na enoto neto tlorisne površine [€/m ²]
1	Mirna Peč	185,2	65.341,00	353,00
2	Postaja	227,1	95.151,00	419,00
3	Golobinjek	145,3	52.896,00	364,00
4	Gorenji Podboršt	270	104.690,00	388,00
5	Globodol	235	68.690,00	292,00
6	Veliki Kal	177,6	113.442,00	639,00
7	Poljane pri Mirni Peči	83,3	31.318,00	376,00
8	Čemše	166,8	76.995,00	462,00

Preglednica 25: Osnovne statistike o neto tlorisni površini enostanovanjskih hiš, posplošeni tržni vrednosti enostanovanjskih hiš in posplošeni tržni vrednosti na enoto neto tlorisne površine na območju občine Mirna Peč

	Neto tlorisna površina enostanovanjske hiše	Posplošena tržna vrednost enostanovanjske hiše	Posplošena tržna vrednost na enoto neto tlorisne površine
Število primerov	8	8	8
Aritmetična sredina	186 m ²	76.065,00 €	412,00 €/m ²
Mediana	181 m ²	72.843,00 €	382,00 €/m ²
Standardna deviacija	58 m ²	27.490,00 €	104,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	83 m ²	31.318,00 €	292,00 €/m ²
Največja vrednost	270 m ²	113.442,00 €	639,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,31	0,36	0,25

Na podlagi vzorca pridobljenega v registru nepremičnin, ki je v našem primeru štel 8 primerov, smo izračunali osnovne statistike (preglednica 25), iz katerih je razvidno, da je povprečna vrednost neto tlorisne površine enostanovanjske hiše s pripisano posplošeno tržno vrednostjo 186 m², mediana od te vrednosti minimalno odstopa (181 m²). Najmanjša vrednost površine v vzorcu je znašala 83 m², največja pa 270 m². Za to razliko je kriv naš kriterij pri izbiranju hiš, saj smo v vzorec vključili tiste enostanovanjske hiše, ki so bile kar se da podobne oglaševanim. Povprečna posplošena tržna vrednost enostanovanjske hiše iz izbranega vzorca je znašala 76.065,00 €. Razlika med največjo in najmanjšo posplošeno tržno vrednostjo je velika (82.124,00 €), za kar lahko zopet krivimo naš kriterij pri izbiri hiš, saj se le te med seboj dosti razlikujejo. Povprečna vrednost posplošene tržne vrednosti na enoto neto tlorisne površine znaša 412,00 €/m², polovica enot v vzorcu pa je imela manjšo posplošeno tržno vrednost na enoto neto tlorisne površine, in sicer od 382,00 €/m² (mediana).

4.7.1 Primerjava oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti na območju občine Mirna Peč

Preglednica 26: Primerjava obravnavanih statističnih parametrov oglaševanih cen in posplošenih tržnih vrednosti enostanovanjskih hiš za območje občine Mirna Peč

		Število podatkov v vzorcu	Neto tlorisna površina [m ²]	Cena enostanovanjske hiše* [€]	Cena enostanovanjske hiše na enoto površine* [€/m ²]
Vzorec oglaševanih enostanovanjskih hiš za območje občine Mirna Peč	Aritmetična sredina	8	116	127.063,00	1.069,00
	Mediana		121	102.000,00	1.001,00
Vzorec enostanovanjskih hiš iz REN za območje občine Mirna Peč	Aritmetična sredina	8	186	76.065,00	412,00
	Mediana		181	72.843,00	382,00

*Pri vzorcu oglaševanih enostanovanjskih hiš je to oglaševana cena, pri vzorcu enostanovanjskih hiš iz REN pa posplošena tržna vrednost.

V preglednici 26 so prikazani rezultati analiz vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš in vzorca enostanovanjskih hiš iz REN za območje občine Mirna Peč. Primerjava končnih rezultatov analiz je zanimiva predvsem zato, ker smo pri izbiri vzorca iz REN pazili, da smo izbrali kar se da podobne hiše tistim iz nepremičninskih oglasov (starost, lokacija).

Razlika med povprečno neto tlorisno površino v enem in drugem vzorcu je velika, saj znaša kar 70 m², pri tem je površina večja pri vzorcu enostanovanjskih hiš iz REN. Navkljub večji površini pa je posplošena tržna vrednost manjša od oglaševane, in sicer znaša razlika povprečnih vrednosti kar okoli 51.000,00 €. Posledično nastane velika razlika tudi pri ceni na enoto površine, tako znaša povprečna oglaševana cena 1.069,00 €/m², posplošena tržna vrednost pa 412,00 €/m².

Problem, ki se pojavlja pri primerjavi rezultatov analize, je kvaliteta vzorca oglaševanih hiš, saj smo bili tu odvisni od količine nepremičninskih oglasov ter kvalitete podanih karakteristik. Le ta je povzročila dilemo, ali so v oglasih navedene neto tlorisne površine ali ne. Primerjava z vzorcem enostanovanjskih hiš iz REN bi bila dosti zanimivejša, če bi imeli na voljo tudi vzorec prodanih enostanovanjskih hiš, saj so prodajne cene realnejše in posledično malce bolj primerljive s posplošeno tržno vrednostjo, kot pa oglaševane cene, ki so vedno nekoliko višje od prodajnih cen.

4.8 Značilnosti ocenjevane enostanovanjske hiše

Ker iz vzorca prodanih enostanovanjskih hiš za območje občine Mirna Peč nismo mogli pridobiti uporabnih rezultatov, smo za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč uporabili podatke na podlagi analize oglaševanih hiš na območju občine. Na podlagi rezultatov analize oglaševanih enostanovanjskih hiš in prodanih komunalno neopremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine smo pridobili povprečno oziroma značilno enostanovanjsko hišo, s povprečno neto tlorisno površino, povprečno površino stavbnega zemljišča na katerem stoji in povprečno starostjo.

Značilna enostanovanjska hiša na območju občine Mirna Peč:

- je samostoječa stavba srednjega cenovnega razreda s poševno streho,
- sestavlja jo klet, pritličje in prvo nadstropje (K + P +1N),
- v povprečju ima 116 m² neto tlorisne površine,
- ima 75 m² uporabne površine (podatek pridobljen na podlagi projektantske ocene investicije),
- ima 135 m² bruto tlorisne površine,
- ima 405 m² bruto prostornine,
- leži na stavbnem zemljišču velikosti 1.004 m² in
- je zgrajena v letu 1960.

Karakteristike značilne enostanovanjske hiše smo uporabili v oceni tržne vrednosti na podlagi metode primerjave in metode stroškov.

5 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI METODE PRIMERJAVE

»Metoda primerjave cen temelji na načelu substitucije, po kateri racionalni kupec ni pripravljen za nepremičnino plačati več, kolikor bi znašala cena oziroma stroški pridobitve podobne nepremičnine z enakovredno koristnostjo. Zato cene za nedavno prodane nepremičnine nakazujejo tržno vrednost ocenjevane nepremičnine.« (Šubic-Kovač, 2013)

Za določitev značilne enostanovanjske hiše smo bili zaradi neuporabnega vzorca prodanih enostanovanjskih hiš na območju občine primorani uporabiti podatke iz vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš. Iz vzorca smo pridobili informacijo o povprečni vrednosti oglaševane cene enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč, naš cilj pa je bilo pridobiti še povprečno vrednost prodajne cene, za potrebe izračuna tržne vrednosti na podlagi metode primerjave.

Izračun povprečne prodajne cene smo opravili na podlagi razmerja med povprečno ceno prodanih in oglaševanih enostanovanjskih hiš pridobljenih iz vzorcev na območju bližnje okolice občine. Tako smo pridobili odstotkovno vrednost zmanjšanja prodajnih cen v primerjavi z oglaševanimi. Predpostavili smo, da je le ta enaka za območje občine.

$$\text{Zmanjšanje oglaševanih cen} = \left(1 - \frac{\text{povprečne prodajne cene}}{\text{povprečne oglaševane cene}} \right) \cdot 100 \% \quad (1)$$

Zmanjšanje oglaševanih cen na območju občine je na podlagi razmerja med povprečno prodajno in oglaševano ceno enostanovanjske hiše znašalo 20 %. Za primer povprečne oglaševane cene enostanovanjske hiše (124.004,00 €) oziroma povprečne oglaševane cene enostanovanjske hiše na enoto (1.069,00 €/ m²) omenjeno zmanjšanje predstavlja:

$$\cdot 124.004,00 \text{ €} \cdot 0,80 = 98.600,00 \text{ €} \quad (2)$$

$$\cdot 1.069,00 \text{ €/ m}^2 \cdot 0,80 = 850,00 \text{ €/m}^2 \quad (3)$$

Na podlagi prilagojenih vrednosti smo ocenili tržno vrednost obravnavane enostanovanjske hiše po metodi primerjave, vrednost je navedena v preglednici 27.

Preglednica 27: Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi metode primerjave

	Tržna vrednost enostanovanjske hiše [€]	Tržna vrednost enostanovanjske hiše na enoto neto tlorisne površine [€/m ²]
Prodane enostanovanjske hiše	98.600,00	850,00

Vzorec oglaševanih enostanovanjskih hiš na območju občine Mirna Peč smo uporabili pri izračunu povprečne vrednosti oglaševane cene značilne enostanovanjske hiše. Vzorca oglaševanih in prodanih enostanovanjskih hiš na območju bližnje okolice pa smo uporabili pri izračunu faktorja zmanjšanja oglaševanih cen, za potrebe določitve povprečne prodajne cene značilne enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč. Povprečno ceno enostanovanjske hiše na enoto površine pridobljene iz vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš smo tako zmanjšali za vrednost pridobljeno v enačbi 1.

Kvadratni meter neto tlorisne površine značilne enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč se je v povprečju oglaševal za 1.069,00 €, kar je zneslo 124.004,00 € za celotno hišo velikosti 116 m² neto tlorisne površine. Hiša z enakimi karakteristikami pa se je prodala za 850,00 €/m² oziroma 98.600,00 €.

Po pričakovanjih je prišlo do razlike med oglaševano in prodajno ceno enostanovanjske hiše, saj oglaševana cena predstavlja ceno, po kateri se nepremičnina na trgu prodaja in se jo navadno pri prodaji malce zniža. Tako je razlika med ocenjeno tržno vrednostjo na podlagi oglaševanih cen in na podlagi prodajnih cen znašala 20 % oziroma 219,00 €/m².

6 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI METODE STROŠKOV

»Metoda stroškov temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Razumni kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več kot znašajo stroški gradnje enakovredne nepremičnine. Nepremičnina je po tej metodi vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški oziroma njeni nadomestitveni stroški. Pri tem je treba upoštevati še zmanjšano vrednost nepremičnine zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja, oziroma zaradi zastarevanja okolja, v katerem se nepremičnina nahaja.« (Šubic-Kovač, 2013).

Tržno vrednost značilne enostanovanjske hiše na podlagi metode stroškov bomo ocenili kot seštevek tržne vrednosti komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča, stroškov komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše z upoštevanjem linearnega zmanjšanja vrednosti zaradi starosti in obrabe. Drugih stroškov razvoja zemljišča ne bomo upoštevali. Prav tako ne bomo upoštevali zmanjšanja nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše zaradi funkcionalnega zastaranja in zastaranja zaradi lokacije.

6.1 Tržna vrednost komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča

Za potrebe ocene tržne vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi metode stroškov je bilo potrebno oceniti tržno vrednost komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča, na katerega bomo postavili obravnavano značilno enostanovanjsko hišo.

Povprečno prodajno ceno komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine, smo pridobili na podlagi vzorca prodanih zemljišč na območju občine Mirna Peč in je znašala 24,00 €/m² (preglednica 12).

Za značilno enostanovanjsko hišo smo izbrali povprečno površino stavbnega zemljišča, katerega vrednost smo pridobili na podlagi analize vzorca prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč; površina nezazidanega stavbnega zemljišča znaša 1.004 m² (preglednica 12).

Tržna vrednost komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča površine 1.004 m², ob povprečni ceni na enoto površine 24,00 €/m², znaša **24.096,00 €**.

6.2 Izračun stroškov komunalnega prispevka

Stroške komunalnega prispevka smo izračunali na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna Peč (Uradni list RS, št. 47/2012). Pri izračunu se obravnava sledeča komunalna oprema v občini: ceste, vodovodno omrežje, kanalizacija, površine za ravnanje z odpadki, javne odprte in zelene površine.

Stroške komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme se izračuna po sledeči enačbi:

$$K_{Pij} = (Aparcela \times C_{pij} \times Dp) + (K_{dejavnost} \times A_{tlorisna} \times C_{tij} \times Dt). \quad (4)$$

Kjer so:

- KPij ... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- Aparcela ... površina zazidljivega stavbnega zemljišča,
- CPij ... obračunski strošek opremljanj kvadratnega metra parcele objekta z določno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- Dp ... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka in znaša 0,3,
- Kdejavnost ... faktor dejavnosti, ki v našem primeru znaša 0,9,
- Ctij ... obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- Atlorisna ... neto tlorisna površina objekta,
- Dt ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka in znaša 0,7.

Za celotne stroške komunalnega prispevka pa velja: $KP = \sum KPij$ (5)

Za površino nezazidanega stavbnega zemljišča in neto tlorisno površino smo vzeli izbrani povprečni vrednosti, ki predstavljata tudi osnovne karakteristike značilne enostanovanjske hiše, in sicer 1.004 m², oziroma 116 m².

Preglednica 28: Izračunani stroški komunalnega prispevka za ocenjevano enostanovanjsko hišo

Stroški komunalnega prispevka					
Ceste [€]	Vodovod [€]	Kanalizacija [€]	Odpadki [€]	Javne površine [€]	Skupaj [€]
3.884,00	1.554,00	1.687,00	11,00	102,00	7.238,00

Celotni znesek komunalnega prispevka sestoji iz približno 54 % prispevka za ceste, 21 % prispevka za vodovod, 23,3 % prispevka za kanalizacijo, 0,2 % prispevka za ravnanje z odpadki in 1,5 % za javne odprte in zelene površine.

6.3 Izračun nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše

S pomočjo izbrane projektantske ocene investicije, ki smo jo pridobili na spletnem gradbenem portalu PEG-online, smo pridobili oceno vrednosti nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše. Stroške izgradnje smo prilagodili glede na povprečno vrednost neto tlorisne površine značilne enostanovanjske hiše.

Preglednica 29: Vrednost nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše razdeljeni na gradbena in obrtniška dela ter instalacije

	Vrednost [€]
Gradbena konstrukcija	66.910,00
Instalacije	23.405,00
Zunanja ureditev	7.593,00
Oprema in umetnine	1.697,00
Dodatni gradbeni stroški	14.115,00
Skupaj	113.720,00

Vrednost nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše sestoji iz stroškov gradbene konstrukcije, instalacij, zunanje ureditve, opreme in umetnin ter dodatnih gradbenih stroškov, skupna vrednost le teh pa za značilno enostanovanjsko hišo znaša 113.720,00 € (preglednica 29, priloga A).

6.3.1 Zmanjšanje vrednosti stavb zaradi starosti in obrabe

Ker oglaševane enostanovanjske hiše, na katerih slonijo naši nadaljnji izračuni, niso novogradnje, vrednost nadomestitvenih stroškov pa se nanaša na izgradnjo nove hiše, je bilo potrebno to vrednost zmanjšati glede na starost oglaševanih enostanovanjskih hiš iz vzorca. Izračunali smo povprečno vrednost leta izgradnje enostanovanjskih hiš. Tako smo lahko določili, da je bila značilna enostanovanjska hiša v občini Mirna Peč zgrajena v letu 1960.

Vsaka stavba ima določeno (tehnično) življenjsko dobo. Z leti prihaja do zmanjšanja vrednosti stavbe zaradi starosti in obrabe. Za ugotavljanje zmanjšanja vrednosti so razviti različni modeli, mi smo pri izračunu uporabili model linearnega zmanjšanja vrednosti zaradi starosti. (Ross, Brachmann, 1997)

Enačba za računanje zmanjšanja vrednosti v odstotkih:

$$W = \frac{A}{D} \cdot 100 \% \quad (6)$$

Kjer je:

- W ... zmanjšanje vrednosti v odstotkih
- A ... dejanska starost stavbe
- D ... ekonomska doba uporabe stavbe

Za ekonomsko dobo uporabe stavbe smo uporabili oceno 70 let. Dejansko starost stavbe pa smo ocenili na podlagi kronološke starosti stavbe (leto izgradnje) in z upoštevanjem izvedenih prenovitvenih del. Povprečno linearno zmanjšanje vrednosti enostanovanjske hiše zaradi starosti in obrabe tako znaša 61 %.

Stroški izgradnje značilne enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč zmanjšani zaradi fizičnega zastaranja (starost in obraba) znašajo **50.018,00 €**. Vrednost stroškov izgradnje pa je pogojena s kvaliteto vzorca oglaševanih enostanovanjskih hiš. Ta je namreč odvisen od števila ter kvalitete najdenih nepremičninskih oglasov, saj na izračun vrednosti stroškov izgradnje vplivajo predvsem podane vrednosti neto tlorisnih površin, leta izgradnje in morebitne kasnejše prenovitve.

6.4 Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše po metodi stroškov

Preglednica 30: Izračun tržne vrednosti enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč

	Vrednost [€]
Tržna vrednost NSZ	24.096,00
Stroški komunalnega prispevka	7.238,00
Nadomestitveni stroški izgradnje nove enostanovanjske hiše zmanjšani zaradi starosti in obrabe	50.018,00
Skupaj	81.352,00

Tržno vrednost enostanovanjske hiše na podlagi metode stroškov smo ocenili kot seštevek vrednosti komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča, stroškov komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše zmanjšanih zaradi fizičnega zastaranja (preglednica 30).

Preglednica 31: Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi metode stroškov

	Tržna vrednost enostanovanjske hiše [€]	Tržna vrednost enostanovanjske hiše na enoto neto tlorisne površine [€/m ²]
Prodana enostanovanjska hiša	81.352,00	701,00

Tržna vrednost značilne enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč ocenjena na podlagi metode stroškov znaša 81.352,00 €, kar predstavlja 701,00 €/m² (preglednica 31).

7 PRIMERJAVA OCENE TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE NA PODLAGI METODE PRIMERJAVE IN METODE STROŠKOV

Preglednica 32: Primerjava ocene tržne vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi metode primerjave in metode stroškov

	Tržna vrednost enostanovanjske hiše [€]	Tržna vrednost enostanovanjske hiše na enoto neto tlorisne površine [€/m ²]
Metoda primerjave	98.600,00	850,00
Metoda stroškov	80.533,00	701,00

Tržno vrednost smo ocenili na podlagi dveh metod, in sicer metode primerjave ter metode stroškov (preglednica 32). Z metodo primerjave smo pridobili oceno vrednosti, po kateri bi se značilna enostanovanjska hiša na območju občine Mirna Peč prodala na nepremičninskem trgu. Z metodo stroškov pa smo ocenili vrednost enostanovanjske hiše, če bi jo želeli zgraditi, saj so v izračun vključene vrednosti stroškov nakupa komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča, stroškov komunalnega prispevka in stroškov izgradnje hiše zmanjšani zaradi fizičnega zastaranja.

Ocenjena tržna vrednost enostanovanjske hiše na enoto neto tlorisne površine pridobljena po metodi primerjave znaša 850,00 €/m², vrednost pridobljena po metodi stroškov pa je približno 18 % nižja in znaša 701,00 €/m². Ocena tržne vrednosti na podlagi metode primerjave predstavlja bolj vprašljiv rezultat, saj je pogojen s predpostavko, da je razmerje prodajnih in oglaševanih cen enostanovanjskih hiš na območju bližnje okolice občine in na območju občine enako. Območja bližnje okolice občine smo sicer skrbno izbrali in so po naši presoji kar se da podobna tistim v sami občini, vendar ne moremo trditi, da ne prihaja do razlik na nepremičninskem trgu, neenakost pa seveda vpliva tudi na razmerje med prodajnimi in oglaševanimi cenami na posameznih območjih.

Končne ocene vrednosti so pogojene tudi s predpostavko, ki smo jo postavili že ob začetku oblikovanja vzorcev enostanovanjskih hiš in sicer, da so bile v nepremičninskih oglasih in zabeleženih transakcijah podane neto tlorisne površine. Obstaja namreč možnost, da je bila v kateremu izmed oglasov oziroma zabeleženih transakcijah prodanih hiš zabeležena uporabna površina, ki je manjša od neto tlorisne površine. Prav tako moramo zaupati v pravilnost navedenih števil, ob tem pa ne smemo pozabiti, da je morda prišlo do tipkarske napake pri vnosu in je kakšna izmed navedenih števil napačna.

Največja težava pri oceni tržne vrednosti so predstavljali vzorci, na katerih so temeljile vse analize, saj tako na območju občine Mirna Peč kot tudi na območju bližnje okolice občine ni veliko aktivnosti na nepremičninskem trgu in zato ni na razpolago veliko nepremičninskih oglasov in je obenem tudi malo zabeleženih transakcij o prodanih nepremičninah. Zato so naši vzorci majhni in večinoma zelo razpršeni.

8 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo želeli oceniti tržno vrednost enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč in izdelati analizo uporabnosti različnih vrst podatkov.

Prišli smo do sledečih ugotovitev:

1. Zaradi premajhnega števila podatkov o oglaševanih in prodanih nepremičninah na območju občine Mirna Peč smo bili primorani v analizo vključiti tudi primerljive lokacije iz bližnje okolice.
2. Pridobivanje podatkov za vzorec oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč ni predstavljalo večjih težav, saj je bilo število nepremičninskih oglasov zadovoljivo. Potrebno je bilo določiti spodnjo in zgornjo mejo površin zemljišč (400 m² oziroma 1000 m²).
3. Podobno velja za pridobivanje podatkov o oglaševanih enostanovanjskih hišah. Če ni veliko aktivnosti na nepremičninskem trgu, se vzorec primeren za nadaljnjo obdelavo le s težavo oblikuje. Dodaten problem je predstavljala nedoslednost in medsebojna različnost oglasov, saj ni enotnega sistema podajanja karakterističnih podatkov. Tako najdemo oglase z obsežnimi opisi in nazornimi fotografijami ter oglase s skupimi osnovnimi podatki, s katerimi si težko predstavljamo oglaševano hišo. Bistven problem pa predstavlja dilema o podanih površinah enostanovanjskih hiš, saj ni nikjer jasno definirano, katera površina je podana, tako smo morali predpostaviti, da gre povsod za neto tlorisne površine.
4. Pridobivanje podatkov o prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih ni predstavljalo večjih težav, saj je bilo v evidenci trga nepremičnin zadovoljivo število zabeleženih transakcij. Potrebno je bilo izločiti premajhna oziroma prevelika zemljišča, ob tem pa smo se srečali s problemom nezabeleženih površin v transakcijah opravljenih leta 2007.
5. Največji problem je predstavljalo pridobivanje podatkov o prodanih enostanovanjskih hišah. Do tega je prišlo predvsem zaradi majhnega števila prodaj z enostanovanjskimi hišami in zaradi nekakovostnih podatkov. Posamezne transakcije niso imele navedenih površin (vse v letu 2007), nekatere pa so bile izredno dvomljive. Posamezne vrednosti neto tlorisnih površin so bile v primerjavi s prodajnimi cenami relativno nizke, ostale transakcije pa so bile pre nizke v primerjavi s podanimi neto tlorisnimi površinami. Tudi tu smo morali predpostaviti, da gre pri navedenih površinah za neto tlorisne površine. Pri nekaterih transakcijah enostanovanjskih hiš je bilo mogoče tudi sklepati, da je pri prodaji šlo predvsem za prodajo zemljišč in ne enostanovanjskih hiš. Vzorca o prodanih enostanovanjskih hišah na območju občine Mirna Peč zaradi navedenih težav nismo mogli oblikovati.
6. Značilno enostanovanjsko hišo na območju občine Mirna Peč smo oblikovali na podlagi povprečnih vrednosti pridobljenih iz statistične analize oglaševanih enostanovanjskih hiš in statistične analize prodanih komunalno neopremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Mirna Peč. Značilno enostanovanjsko hišo na območju občine Mirna Peč predstavlja enostanovanjska hiša z 116 m² neto tlorisne površine, ki stoji na zemljišču površine 1.004 m² in je zgrajena v letu 1960.

7. Ocenjena tržna vrednost enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč na podlagi metode primerjave znaša 850,00 €/m² oziroma 98.600,00 €.
8. Ocenjena tržna vrednost enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč na podlagi metode stroškov znaša 701,00 €/m² oziroma 80.533,00 €.
9. Ocenjene vrednosti veljajo za naše vzorce in so pogojene z uporabljenimi predpostavkami v analizah, lokacijami uporabljenimi v vzorcih ter predvsem majhnimi in razpršenimi vzorci, ki predstavljajo dokaj nezanesljive podatke. Sklepamo, da bi bila ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na območju občine Mirna Peč, ocenjena s pomočjo bolj zanesljivih podatkov, na intervalu med ocenjenima tržnima vrednostma na podlagi obeh metod.
10. Ugotavljamo, da je pri ocenjevanju tržnih vrednosti nepremičnin potrebno upoštevati mnogo dejavnikov, delo pa močno pogojuje aktiven oziroma neaktiven nepremičninski trg. Metoda dela, ki jo izberemo, je tako neposredno povezana z značilnostmi območja, na katerem ocenjujemo nepremičnino. Tako se za metodo stroškov pogosto odločamo na območjih, kjer ni veliko dogajanja na nepremičninskem trgu, kar za naše obravnavano območje zagotovo velja. Najprimernejša in najbolj realna ocena tržne vrednosti izhaja iz metode primerjave. Seveda le, če razpolagamo z zadostnim številom zanesljivih podatkov o prodajah (tudi primerljivih) enostanovanjskih hiš.

VIRI

ETN javni vpogled. 2013.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 08. 03. 2013 in 15. 03. 2013)

Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). 2013a. Brošura ETN.

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/ETN/gradiva/Brosura_etn_splet_GIS_080602.pdf (Pridobljeno 12. 07. 2013)

Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). 2013b. Kartografska podlaga: Topografska karta Slovenije.

<http://portal.geopedia.si/> (Pridobljeno 30. 08. 2013)

Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). 2013c. Zloženska REN.

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/PUBLIKACIJE/zlozenke/REN_zlozenka.pdf (Pridobljeno 12. 07. 2013)

Gradbeni portal PEG. 2013.

<http://www.peg-online.net> (Pridobljeno 04. 07. 2013)

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV). 2011.

http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/pravila_stroke/mednarodni_standardi/MSOV-2011-SLO.pdf (Pridobljeno 27. 08. 2013)

Ministrstvo za finance (vprašanja in odgovori). 2013.

http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/davki_in_carine/o_davku_na_nepremicnine_vprasanja_in_odgovori/ (Pridobljeno 27. 08. 2013)

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna Peč. Uradni list RS, št. 47/2012: 4879.

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=109043> (Pridobljeno 08. 07. 2013)

Ross, F.W., Brachmann, R.1997. Ermittlung des Bauwertes von Gabaüden und des Verkehrswertes von Grundstücken. Hannover, Theodor Opperman Verlag: 678 str.

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

Spletna stran občine Mirna Peč. 2013.

http://www.mirnapec.si/content.asp?sif_co=A1 (Pridobljeno 03. 07. 2013)

Spletni nepremičninski portal. 2013.

www.nepremicninca.net (Pridobljeno 08. 03. 2013 in 03. 07. 2013)

Spletni oglasnik bolha.com. 2013.

<http://www.bolha.com/> (Pridobljeno 08. 03. 2013 in 03. 07. 2013)

Statistični urad Republike Slovenije. 2013.

<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 29. 03. 2013)

Šašel, G. 2007. Razlika med prodajno in oglaševano ceno nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla. Diplomska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Prostorska smer (samozaložba G. Šašel).

Šubic-Kovač, M. 2013. Upravljanje in vrednotenje nepremičnin (študijsko gradivo). Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.

<http://ucilnica1213.fgg.uni-lj.si/course/view.php?id=933> (Pridobljeno 03. 07. 2013)

Turk, G. 2012. Verjetnostni račun in statistika. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 264 str.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Uradni list RS št. 10/2002: 13084.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2002110&stevilka=5387> (Pridobljeno 12. 07. 2013)

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS, št.33/2007: 4585.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200733&stevilka=1761> (Pridobljeno 27. 08. 2013)

PRILOGA A: Vrednost nadomestitvenih stroškov izgradnje nove enostanovanjske hiše (vse cene so brez DDV)

Gradbena jama	1.429,32 €
Temeljenje in plošče nad tlemi	2.233,31 €
Zunanje stene	28.139,64 €
Notranje stene	11.881,18 €
Stropi	15.186,47 €
Streha	4.823,94 €
Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	1.607,98 €
Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	1.607,98 €
GRADBENA KONSTRUKCIJA	66.909,82 €
Kanalizacija, vodovod in plinovod	6.699,92 €
Ogrevalne naprave	10.451,87 €
Prezračevalne instalacije in klimatizacija	0,00 €
Elektroinstalacije	5.270,60 €
Telekomunikacijske in informacijske naprave	0,00 €
Transportne naprave	0,00 €
Posebna namenska oprema in naprave	982,65 €
Centralno nadzorni sistemi	0,00 €
Ostala dela pri instalacijskih delih	0,00 €
INSTALACIJE	23.405,04 €
ZUNANJA UREDITEV	7.593,24 €
OPREMA IN UMETNINE	1.697,31 €
Vrednost načrtov arhitekture	1.829,24 €
Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	990,84 €
Vrednost načrtov strojnih instalacij	495,42 €
Vrednost načrtov električnih instalacij	495,42 €
Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	3.528,62 €
Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave	6.774,95 €
DODATNI GRADBENI STROŠKI	14.114,49 €
VSE SKUPAJ	113.719,89 €