

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:

Kepic, N., 2013. Analiza razvoja cen zemljišč v Občini Ig. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Šubic-Kovač, M.): 35 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:

Kepic, N., 2013. Analiza razvoja cen zemljišč v Občini Ig. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 35 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ
PRVE STOPNJE
GRADBENIŠTVA

MODUL PROMET

Kandidatka:

NINA KEPIC

ANALIZA RAZVOJA CEN ZEMLJIŠČ V OBČINI IG

Diplomska naloga št.: 39/B-GR

ANALYSIS OF THE LAND PRICE DEVELOPMENT IN THE IG MUNICIPALITY

Graduation thesis No.: 39/B-GR

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

izr. prof. dr. Janko Logar

Ljubljana, 13. 09. 2013

STRAN ZA POPRAVKE:

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Spodaj podpisana NINA KEPIC izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »ANALIZA RAZVOJA CEN ZEMLJIŠČ V OBČINI IG«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG

Ljubljana, september 2013

Nina Kepic

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.2(497.4)(043.2)
- Avtor:** Nina Kepic
- Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
- Naslov:** Analiza razvoja cen zemljišč v Občini Ig
- Tip dokumenta:** Diplomaska naloga – univerzitetni študij
- Obseg in oprema:** 35 str., 29 pregl., 4 graf., 3 sl., 1 pril.
- Ključne besede:** cena zemljišča, analiza cen zemljišč, razvojne stopnje zemljišča

Izveček

V diplomski nalogi so predstavljeni nekateri osnovni pojmi s področja trga nepremičnin ter dejavniki, ki vplivajo na ceno nepremičnine. Izvedena in opisana je statistična analiza cen zemljišč na posameznih razvojnih stopnjah v Občini Ig v obdobju od leta 2007 do leta 2012. Analiza je narejena na podlagi podatkov iz evidence trga nepremičnin, ki jo vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). GURS deli zemljišča na štiri razvojne stopnje: kmetijska zemljišča, zemljišča za gradnjo, zemljišča za gradnjo, ki so komunalno opremljena in zemljišča za gradnjo z gradbenim dovoljenjem. V Občini Ig so v tem obdobju trgovali le z kmetijskimi zemljišči, zemljišči za gradnjo in zemljišči za gradnjo z gradbenim dovoljenjem. Rezultati analize cen so narejeni najprej za celotno občino nato pa še za posamezne katastrske občine ter prikazani v preglednicah in grafikonih. Posebna pozornost je v nalogi posvečena cenam kmetijskih zemljišč. Ugotovila sem, da so te zelo spremenljive. Na njihovo spremenljivost in s tem na njihovo povprečno ceno vplivajo tudi cene kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja. Cene takih kmetijskih zemljišč se ne razlikujejo bistveno od cen zemljišč za gradnjo. Zato bi bilo smiselno, da bi GURS med razvojne stopnje zemljišč uvrstil tudi posebno razvojno stopnjo za kmetijska zemljišča, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja in posebej spremljal njihove cene.

BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.2(497.4)(043.2)

Author: Nina Kepic

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

Title: Analysis of the land price development in the Ig municipality

Document type: Graduation Thesis – University studies

Scope and tools: 35 p., 29 tab., 4 graph., 3 fig., 1 ann.

Keywords: land price, land prices analysis, stages of land development

Abstract

In this graduation thesis there are represented some of the basic concepts in the field of real estate market and the factors that affect the price of the land property. A statistical analysis of land price on individual development stages in the Ig municipality in the period from the year 2007 to the year 2012 was made and described. The analysis is made on the basic data from the records of the property market, led by The Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia (Geodetska uprava Republike Slovenije or shorter GURS). GURS divides land property on four development stages: agricultural land, urbanized land for construction, developed land and land with building permission. During the earlier mentioned time period in Ig municipality only agricultural land, urbanized land for construction and land with building permission was traded with. Firstly the analysis results of price are made for the entire municipality, then for each of the cadastral zones and afterwards displayed in tables and graphs. In the thesis a special attention is dedicated to prices of agricultural land. I concluded they are very variable. Variability of agricultural land prices and consequently their average price is also affected by agricultural lands with known planning agendas. Prices of such agricultural lands are not considerably different from urbanized land prices for constructions. Therefore it would be sensible of GURS to add and separately monitor prices of a new development stage for agricultural lands.

ZAHVALA

Najlepše se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic - Kovač za strokovno svetovanje, potrpežljivost in razumevanje pri nastajanju te diplomske naloge.

Zahvalila bi se tudi gospe Idi Rejc iz Geodetske uprave Republike Slovenije za podatke o zemljiščih v Občini Ig ter gospe Vesni Sušec - Šuker iz Agencije Republike Slovenije za okolje za elaborat o poplavnih območjih v Občini Ig

Posebna zahvala za vso podporo pa gre moji družini.

KAZALO VSEBINE

STRAN ZA POPRAVKE:	I
IZJAVE	II
BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
ZAHVALA	V
KAZALO VSEBINE	VI
KAZALO PREGLEDNIC	VIII
KAZALO GRAFIKONOV	X
KAZALO SLIK	XI
RAZLAGA UPORABLJENIH OKRAJŠAV	XII
1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA, METODA DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Opredelitev osnovnih pojmov	2
2.3 Obravnavano območje.....	4
2.3.1 Izobraževalne ustanove v Občini Ig.....	5
2.3.2 Javni potniški promet	5
2.3.3 Poplavna območja	6
2.4 Viri podatkov	7
2.5 Čas obravnave.....	7
2.6 Valuta	7
2.7 Metoda dela.....	7

3	ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ V OBČINI IG NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH STOPNJAH ..	11
3.1	Osnovne statistike cen obravnavanih zemljišč v obravnavanem časovnem obdobju v celotni Občini Ig.....	14
3.1.1	Analiza cen kmetijskih zemljišč	14
3.1.2	Analiza cen zemljišč za gradnjo	15
3.1.3	Primerjava z dosedanjimi analizami cen za celotno Slovenijo	16
3.2	Osnovne statistike cen obravnavanih zemljišč v obravnavanem časovnem obdobju po posameznih katastrskih občinah	18
3.2.1	Katastrska občina Dobravica	18
3.2.2	Katastrska občina Golo.....	19
3.2.3	Katastrska občina Ig	21
3.2.4	Katastrska občina Iška Loka	22
3.2.5	Katastrska občina Iška vas	23
3.2.6	Katastrska občina Tomišelj	24
3.2.7	Katastrska občina Vrbljene	25
3.2.8	Katastrska občina Zapotok.....	26
3.3	Razdelitev kmetijskih zemljišč na navadna kmetijska zemljišča in na kmetijska zemljišča, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja	27
4	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....	30
	VIRI	34

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Ceni na kvadratni meter površine zemljišč z gradbenim dovoljenjem v Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju.....	12
Preglednica 2: Število prodanih zemljišč glede na leto in na razvojno stopnjo.....	13
Preglednica 3: Osnovne statistike cen kmetijskih zemljišč v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju.....	14
Preglednica 4: Osnovne statistike cen zemljišč za gradnjo v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju	15
Preglednica 5: Primerjava povprečnih cen za leto 2010 med Občino Ig in Osrednjeslovensko regijo.....	17
Preglednica 6: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Dobravica	18
Preglednica 7: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Dobravica v letu 2007	19
Preglednica 8: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Golo.....	19
Preglednica 9: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč v katastrski občini Golo v letih 2010, 2011 in 2012.....	20
Preglednica 10: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Golo v letih 2007, 2010, 2011 in 2012	20
Preglednica 11: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Ig	21
Preglednica 12: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč v katastrski občini Ig v letu 2011	21
Preglednica 13: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Ig v letih 2008, 2009, 2011 in 2012.....	22
Preglednica 14: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Iška Loka	22
Preglednica 15: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Iška vas	23
Preglednica 16: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Iška vas v letu 2012.....	23
Preglednica 17: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Tomišelj	24

Preglednica 18: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč v katastrski občini Tomišelj v letih 2010 in 2012.....	24
Preglednica 19: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Tomišelj v letih 2008, 2009 in 2012.....	25
Preglednica 20: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Vrbljene	25
Preglednica 21: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Zapotok.....	26
Preglednica 22: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč v katastrski občini Zapotok v letu 2007	26
Preglednica 23: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Zapotok v letih 2007, 2008, 2010 in 2011	27
Preglednica 24: Število navadnih kmetijskih zemljišč in kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja v obravnavanem časovnem obdobju	28
Preglednica 25: Rezultati statistične analize cen navadnih kmetijskih zemljišč za celotno občino po posameznih letih in skupaj v obravnavanem časovnem obdobju	28
Preglednica 26: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja za celotno občino po posameznih letih in skupaj v obravnavanem časovnem obdobju.....	29
Preglednica 27: Število kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo po katastrskih občinah v obravnavanem časovnem obdobju	31
Preglednica 28: Povprečne cene zemljišč po katastrskih občinah v obravnavanem časovnem obdobju.....	32
Preglednica 29: Indeksi povprečnih cen zemljišč po katastrskih občinah v obravnavanem časovnem obdobju.....	32

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Delež prodanih zemljišč po razvojnih stopnjah v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju	13
Grafikon 2: Povprečne cene kmetijskih zemljišč v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju.....	14
Grafikon 3: Povprečne cene zemljišč za gradnjo v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju.....	16
Grafikon 4: Primerjava povprečnih cen za leto 2010 med Občino Ig in Osrednjeslovensko regijo.....	17

KAZALO SLIK

Slika 1: Občina Ig razdeljena na katastrske občine	4
Slika 2: Občina Ig.....	5
Slika 3: Zemljišči za gradnjo z gradbenim dovoljenjem v Občini Ig.....	12

RAZLAGA UPORABLJENIH OKRAJŠAV

N	število prodanih zemljišč,
M	aritmetična sredina oziroma povprečna vrednost,
Me	mediana,
σ	standardna deviacija,
Min	minimum oziroma najmanjša vrednost,
Max	maksimum oziroma največja vrednost,
KV	koeficient variacije
Q10	pretok z desetletno poplavno vodo,
Q100	pretok s stoletno poplavno vodo
KZ	kmetijsko zemljišče,
NKZ	navadno kmetijsko zemljišče,
KZNN	kmetijsko zemljišče, za katero naj bi bile znane namere načrtovanja,
ZSZ	zemljišče za gradnjo,
ZSKO	zemljišče za gradnjo, ki je komunalno opremljeno,
ZSZGD	zemljišče za gradnjo z gradbenim dovoljenjem

1 UVOD

Zemljišče je dobrina, ki ima vse od začetka človeštva za človeka poseben pomen. Na svojem zemljišču je človek prideloval in nabiral hrano, na njem živel, z njim gospodaril in ga branil pred tujci. Kasneje, z nastankom lastninske družbe, se je razvila lastninska pravica do zemljišča in človek kot posameznik je postal lastnik svojega zemljišča. Danes je lastninska pravica ena od temeljnih človekovih pravic in kot taka opredeljena z ustavo.

Z zemljišči se je vse od začetka tudi trgovalo. Načini trgovanja so se skozi zgodovino spreminjali, vedno pa je šlo za dogovor med trenutnim lastnikom oziroma prodajalcem in kupcem. Od njunega dogovora je odvisna cena zemljišča. Na ceno poleg tega vplivajo še velikost, oblika, lokacija, razvojna stopnja in povpraševanje. Večje kot je povpraševanje, višje so cene zemljišč.

Z začetkom tržnega gospodarstva se je začelo nepremičnine tudi tržno vrednotiti. V Sloveniji podatke o nepremičninah in trgu nepremičnin vodi in ureja Geodetska uprava Republike Slovenije. Za delovanje tržnega gospodarstva je pomembna tudi analiza trga nepremičnin. Šele iz analize trga nepremičnin namreč vidimo, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri. V primeru zemljišč se ta analiza izvaja s primerjavo cen zemljišč na različnih in na istih razvojnih stopnjah, pri čemer se cene zemljišč razlikujejo glede na velikost, površino, lokacijo in druge faktorje. V diplomski nalogi sem na primeru Občine Ig analizirala cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI, ČAS OBRAVNAVE, VALUTA, METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je ugotoviti:

- koliko zemljišč se je v obravnavanem časovnem obdobju prodalo v Občini Ig,
- katere so bile razvojne stopnje teh zemljišč in
- kolikšne so bile cene teh zemljišč na kvadratni meter površine.

V diplomski nalogi sem obravnavala zemljišča na različnih razvojnih stopnjah na podlagi podatkov iz Evidence trga nepremičnin in pridobljenih podatkov iz Geodetske uprave Republike Slovenije. Analizirala sem kmetijska zemljišča, zemljišča za gradnjo, zemljišča za gradnjo, ki so komunalno opremljena in zemljišča za gradnjo z gradbenim dovoljenjem.

2.2 Opredelitev osnovnih pojmov

Nepremičnina

- je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premične. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen, če zakon določa drugače (Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS št. 87/2002).

Zemljišče

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

Kmetijsko zemljišče

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

Stavbno zemljišče

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

Zazidano stavbno zemljišče

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

Komunalno opremljeno zemljišče

- stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora šteje za opremljeno, če je v tej enoti urejanja prostora zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine ali, če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge javne gospodarske infrastrukture vključena v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Komunalna oprema so: 1. objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, 2. objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna, 3. objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS št. 33/2007).

Gradbeno dovoljenje

- je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in, da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki

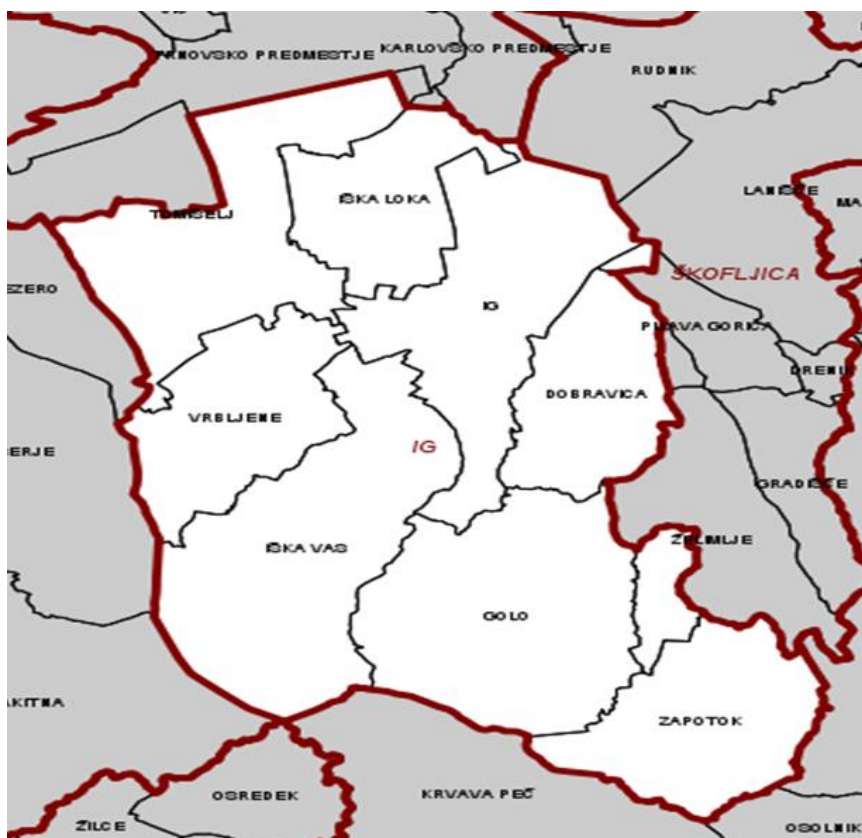
jih je treba pri gradnji upoštevati (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002).

2.3 Obravnavano območje

V diplomski nalogi sem obravnavala zemljišča v Občini Ig.

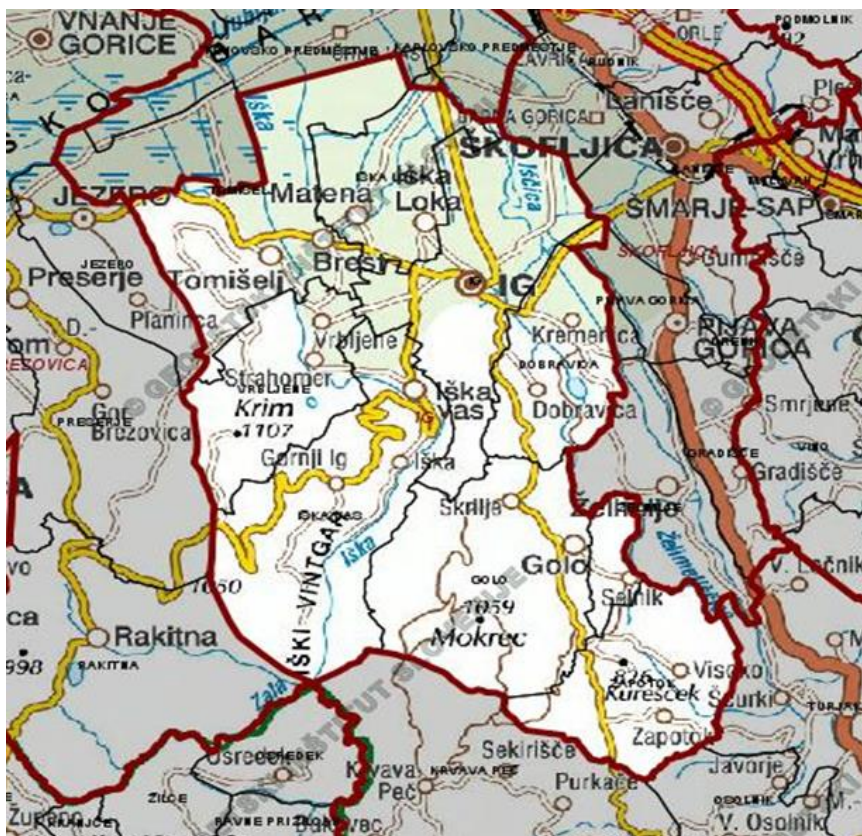
Občina Ig je del Osrednjeslovenske statistične regije in meri 99 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 71. mesto. Sredi leta 2011 je v občini živel 6850 prebivalcev. Glede na statistiko števila prebivalcev na kvadratni kilometer površine občine, sodi med manjše slovenske občine. Gostota naseljenosti je manjša v primerjavi s povprečjem za celotno državo.

(<http://www.stat.si/obcineVStevilkah/Vsebina.aspx?leto=2013&id=53>)



Slika 1: Občina Ig razdeljena na katastrske občine

(<http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ig>)



Slika 2: Občina Ig

(<http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ig>)

2.3.1 Izobraževalne ustanove v Občini Ig

Leta 2011 je v občini delovalo 6 vrtcev, letos pa gradijo novi centralni vrtec Ig. Osnovna šola je le ena in leži prav v kraju Ig, so pa še 3 podružnične osnovne šole v krajih Golo, Iška vas in Tomišelj, v katerih učenci obiskujejo prve tri razrede. Srednjih šol ali gimnazij pa ni. V občini je bilo leta 2011 registriranih 517 podjetij.

(<http://www.stat.si/obcineVStevilkah/Vsebina.aspx?leto=2013&id=53>)

(<http://www.osiq.si/>)

2.3.2 Javni potniški promet

V Občini Ig obratuje tudi avtobusna linija Ljubljanskega potniškega prometa. 29. avgusta 2011 je bila linija 19 (Tomačevo – Barje) po dolgoletnih željah prebivalcev Občine Ig podaljšana z Barja po Ižanski cesti vse do Iga in dobila oznako 19I. Po dobrem letu obratovanja so jo 3. septembra 2012 z Iga podaljšali do obračališča v Iški vasi. Avtobusi na delovni dan vozijo vsake pol ure.

([http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestni_avtobusni_liniji_%C5%A1t._19B_in_19I_\(Ljubljana\)](http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestni_avtobusni_liniji_%C5%A1t._19B_in_19I_(Ljubljana)))

2.3.3 Poplavna območja

Elaborat Karte razredov poplavne in erozijske nevarnosti na območjih ob potokih Iška, Iščica in Draščica v Občini Ig, številka 25 iz leta 2009, navaja, da je bil pri pripravi novih prostorskih aktov pri točki omejevanje naselij pomemben omejitveni faktor poselitve poplavna nevarnost.

Največja naravna vodotoka v občini sta potoka Iška in Iščica, katerih povirje je kraškega značaja. Na obravnavanem območju ima pritoke le potok Iščica. Porečje Iščice je večinoma v kmetijski rabi in prepreženo z drenažnimi jarki. Porečje Iške je v svojem spodnjem delu v kmetijski rabi, v zgornjem delu je soteska Iški vintgar, proti jugu pa se obvodni svet dviguje in prehaja v gozd.

Potok Iška, gorvodno od vodarne Brest, poplavlja relativno ozek pas nižjeležečih območij. V poplavnem območju pretoka Q100 so vasi Iška, Iška vas, Mala vas in Strahomer. Medtem ko so kraji Podkraj, Tomišelj in Vrbljene, z izjemo posameznih objektov, izven poplavnega območja pri pretoku Q100. Pri Tomišlju, kjer se začne prehod v Barje, se tok poplavne vode pri pretoku Q100 razcepi na dva kraka. Levi teče po depresiji mimo Podkraja, desni pa poplavlja skoraj celotno vas Brest in delno tudi vas Matena. Struga Iške je dolvodno v rahlem vzgonu, zato se poplavna voda ne vrne v strugo. V primeru pretoka Q10 je v zgornjem toku poplavljen le vas Iška, medtem ko v spodnjem toku ni bistvene razlike v obsegu poplavnega območja pri pretoku Q100 in Q10.

Potok Iščica pri pretoku Q100 poplavlja ozek pas kraja Ig na levem bregu potoka, na desnem bregu pa poplavlja nižjeležeča območja, ki pa niso poseljena. Poplavno območje Iščice je na območju med izviro in čistilno napravo. Potok Draščica, ki je pritok Iščice, poplavlja pri pretoku Q100 zelo ozek poseljeni pas na desnem bregu. Dolvodno pa oba potoka poplavljata ravnico, ki je v kmetijski rabi. Poplavno območje pri pretoku Q10 je po obsegu podobno kot pri pretoku Q100.

Sprememba prostorskega reda, opisana v občinskem prostorskem načrtu iz leta 2009, predvideva predvsem manjša območja za stanovanjsko gradnjo. Edini večji območji sta območje širitve čistilne naprave ob Iščici ter območji ob Iški v Iški vasi in Strahomeru. Znotraj poplavnega območja pri pretoku Q100 leži 40 % teh površin.

Podani so tudi omilitveni ukrepi po posameznih poplavno ogroženih naseljih. Ti ukrepi se nanašajo na obstoječa območja namenjena stanovanjski rabi in na območja namenjena novogradnjam. Poleg tega so določene tudi usmeritve pri rekonstrukcijah in pri izvedbi infrastrukture. V porečju Iščice so podani ukrepi za kraj Ig. V porečju Iške pa so podani ukrepi za kraje Brest, Matena, Tomišelj, Vrbljene, Strahomer, Iška vas, Mala vas in Iška.

Septembra leta 2010, ko so bile zadnje hujše poplave, je bila tudi Občina Ig zelo prizadeta. Poleg potokov so poplavile tudi podzemne vode in povzročile veliko škode. Poplavna voda na vzhodnem delu Barja, je bila ponekod visoka tudi do 95 cm.

2.4 Viri podatkov

Podatke za analizo razvoja cen zemljišč sem za obdobje od leta 2010 do leta 2012 pridobila na spletnem portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije, podatke od leta 2007 do leta 2009 pa sem naročila na Geodetski upravi Republike Slovenije.

2.5 Čas obravnave

Pri analizi razvoja cen zemljišč sem uporabljala podatke iz obdobja od leta 2007 do leta 2012.

2.6 Valuta

Vse cene, ki so del analize, so v evrih.

2.7 Metoda dela

Izdelava diplomske naloge je potekala v štirih fazah.

Prva faza je bila pridobitev podatkov. Za obdobje od leta 2010 do leta 2012 sem podatke o površini zemljišča, rabi zemljišča, časovnem obdobju in skupni ceni pridobila na spletnem portalu Prostor pod rubriko Javni vpogled v evidenco trga nepremičnin. Podatke za obdobje od leta 2007 do leta 2009 pa sem naročila na Geodetski upravi Republike Slovenije ter jih dobila v tednu dni.

Podatke sem uredila po katastrskih občinah. Znotraj Občine Ig so naslednje katastrske občine:

- Dobravica,
- Golo,
- Ig,
- Iška Loka,

- Iška vas,
- Tomišelj,
- Vrbljene,
- Zapotok in
- Želimlje.

V drugi fazi sem vse podatke uredila v preglednici znotraj računalniškega programa Microsoft Excel. Preglednica (Priloga A) ima sledeče stolpce: katastrska občina, čas transakcije (leto sem razdelila na četrletja), leto (2007, 2008,...2012), vrsta zemljišča, površina, kraj, zanesljivost podatka (kakovosten ali nezanesljiv podatek), skupna cena, cena na kvadratni meter površine in opomba (navadno kmetijsko zemljišče ali kmetijsko zemljišče, za katerega naj bi bile znane namere načrtovanja).

Podatke sem nato prečistila in iz nadaljnje analize izključila:

- enega izmed dvojnih podatkov,
- zemljišča, na katerih so se prekrivale namembnosti; kot na primer, da je bilo zemljišče hkrati namenjeno stanovanjski in kmetijski rabi,
- zemljišča, pri katerih je bil v skupno ceno vključen tudi stanovanjski objekt,
- zemljišča, za katera podatka o njihovi površini nisem uspela pridobiti,
- katastrsko občino Želimlje, saj sta bili v njej prodani le dve kmetijski zemljišči, od katerih za enega nisem pridobila podatka o njegovi površini,
- zemljišča za gradnjo, ki so komunalno opremljena, saj le teh v obravnavanem časovnem obdobju v Občini Ig sploh ni bilo prodanih in
- zemljišča za gradnjo z gradbenim dovoljenjem, saj sta bili le dve.

Pri prečiščenih podatkih sem nato izračunala ceno zemljišča na kvadratni meter površine. Sledila je razvrstitev vseh zemljišč prodanih znotraj občine po letih. Kasneje, ko so bile določene cene zemljišč na kvadratni meter površine, sem pri kmetijskih zemljiščih določila tudi, ali gre za navadno kmetijsko zemljišče ali pa za kmetijsko zemljišče, za katero naj bi bile znane namere načrtovanja. Kot mejo sem določila, da tista zemljišča, ki imajo ceno na kvadratni meter površine manjšo ali enako 5 €/m² sodijo med navadna kmetijska zemljišča na ostalih pa naj bi bile znane namere načrtovanja. Kmetijska zemljišča, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja, so kot kmetijska zemljišča določena tudi v prostorskem aktu, vendar se za njih predvideva, da bodo v kratkem zazidana, zaradi tega prodajalci zvišajo njihovo ceno nad ceno, ki je sicer običajna za primerljiva kmetijska zemljišča.

V tretji fazi sem naredila statistično analizo cen zemljišč na posamezni razvojni stopnji za celotno občino, za posamezne katastrske občine in po letih.

Pri izdelavi statistične analize sem uporabila naslednje statistične količine:

ARITMETIČNA SREDINA oziroma POVPREČNA VREDNOST

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

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

MEDIANA

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

MINIMUM

Najmanjša vrednost v populaciji.

MAKSIMUM

Največja vrednost v populaciji.

STANDARDNA DEVIACIJA

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

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

KOEFICIENT VARIACIJE

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

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

V četrti fazi sem v preglednicah in z uporabo grafikonov prikazala dobljene rezultate analize razvoja cen zemljišč po posameznih razvojnih stopnjah v Občini Ig.

3 ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ V OBČINI IG NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH STOPNJAH

Na podlagi pridobljenih podatkov iz evidence trga nepremičnin sem naredila sledeče analize:

- analizo cen zemljišč po posameznih razvojnih stopnjah za celotno Občino Ig v obravnavanem časovnem obdobju,
- analizo cen zemljišč po posameznih razvojnih stopnjah znotraj posamezne katastrske občine v obravnavanem časovnem obdobju in
- analizo cen kmetijskih zemljišč po predhodni razdelitvi na navadna kmetijska zemljišča in kmetijska zemljišča, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja.

V splošnem Geodetska uprava Republike Slovenije na spletnem portalu Prostor obravnava osem razvojnih stopenj. To so:

1. gozdno zemljišče,
2. kmetijsko zemljišče,
3. kmetijsko zemljišče (trajni nasadi),
4. zemljišče za gradnjo,
5. zemljišče za gradnjo, ki je komunalno opremljeno,
6. zemljišče za gradnjo z gradbenim dovoljenjem,
7. parkirišče,
8. drugo zemljišče.

V diplomski nalogi sem obravnavala sledeče razvojne stopnje:

1. kmetijsko zemljišče (KZ),
2. zemljišče za gradnjo (ZSZ): zazidljivo stavbno zemljišče namenjeno gradnji,
3. zemljišče za gradnjo, ki je komunalno opremljeno (ZSZKO): zazidljivo stavbno zemljišče, ki ima vso potrebno komunalno opremo,
4. zemljišče za gradnjo z gradbenim dovoljenjem (ZSZGD): zazidljivo stavbno zemljišče, ki ima urejeno vso potrebno dokumentacijo in je pripravljeno na takojšen začetek gradnje.

V Občini Ig so v časovnem obdobju, ki ga obravnavam v diplomski nalogi, trgovali s kmetijskimi zemljišči, zemljišči za gradnjo in zemljišči za gradnjo z gradbenim dovoljenjem.

Zemljišči za gradnjo z gradbenim dovoljenjem sta bili le dve in ju prikazuje Slika 3 (iz nadaljnje analize pa sta izvzeti).



Slika 3: Zemljišči za gradnjo z gradbenim dovoljenjem v Občini Ig
(<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>)

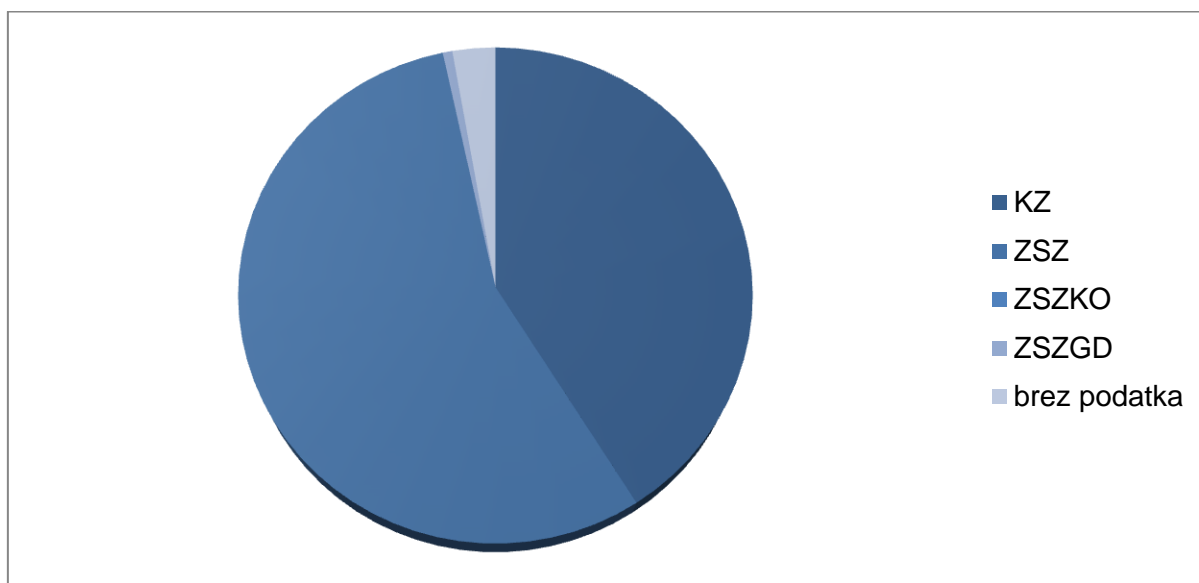
Preglednica 1: Ceni na kvadratni meter površine zemljišč z gradbenim dovoljenjem v Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju

zaporedna številka	katastrska občina	kraj	zanesljivost	površina [m ²]	cena [€]	cena na m ² [€]
1	Golo	Golo	kakovosten	600	80000	133,33
2	Zapotok	Zapotok	nezanesljiv	9	36	4,00

Preden sem začela z analizo cen, sem zemljišča razdelila po razvojni stopnji in po letu prodaje.

Preglednica 2: Število prodanih zemljišč glede na leto in na razvojno stopnjo

Leto	RAZVOJNA STOPNJA				brez podatka	skupaj
	KZ	ZSZ	ZSZKO	ZSZGD		
2007	21	30	0	0	2	53
2008	19	39	0	0	7	65
2009	10	22	0	0	0	32
2010	21	25	0	0	0	46
2011	27	29	0	0	0	56
2012	35	35	0	2	0	72
SKUPAJ	133	180	0	2	9	324
DELEŽ [%]	41,05	55,56	0,00	0,62	2,78	100



Grafikon 1: Delež prodanih zemljišč po razvojnih stopnjah v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju

Med vsemi zemljišči je bilo največ prodanih zemljišč za gradnjo 55,56% in kmetijskih zemljišč 41,05%. Zemljišč za gradnjo z gradbenim dovoljenjem je bilo zelo malo, manj kot 1%, zato so, kot sem že napisala, izvzeta iz nadaljnje analize. Prav tako sem iz nadaljnje analize izvzela zemljišča brez podatka o površini, saj brez tega podatka ni mogoče izračunati cene zemljišča na kvadratni meter površine.

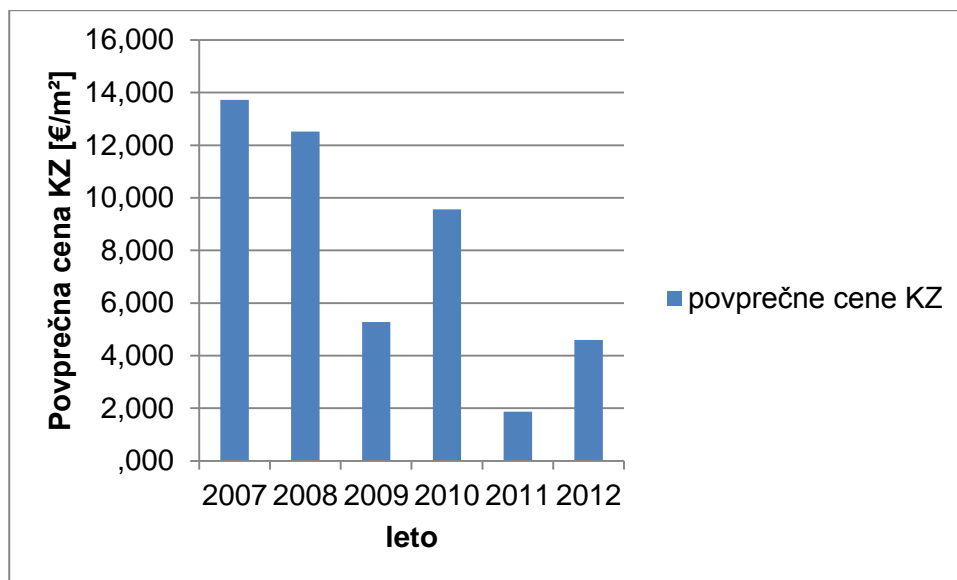
3.1 Osnovne statistike cen obravnavanih zemljišč v obravnavanem časovnem obdobju v celotni Občini Ig

3.1.1 Analiza cen kmetijskih zemljišč

Preglednica 3: Osnovne statistike cen kmetijskih zemljišč v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju

Cene kmetijskih zemljišč							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2007	21	13,72	3,14	24,79	0*	108,67	1,81
2008	19	12,52	1,42	25,52	0,75	104,17	2,04
2009	10	5,28	1,83	6,30	0,96	18,89	1,19
2010	21	9,56	2,43	22,85	0,048	104,17	2,39
2011	27	1,87	1,24	1,71	0,50	7,06	0,92
2012	35	4,60	1,64	7,46	0,024	40,00	1,62

* GURS navaja, da je bilo vsaj eno od KZ leta 2007 prodano po ceni 0 €, zato je avtomatično najnižja cena na kvadratni meter površine 0 €.



Grafikon 2: Povprečne cene kmetijskih zemljišč v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju

Najvišja povprečna cena kmetijskega zemljišča na kvadratni meter površine je bila v letu 2007 (13,72 €/m²) najnižja pa v letu 2011 (1,87 €/m²).

Razlog za visoko ceno kmetijskih zemljišč v letih 2007 in 2008 je bil, da je bilo takrat prodanih kar nekaj takih, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja. Leta 2011 pa sta bili od 27 prodanih kmetijskih zemljišč le dve taki, za kateri naj bi bile znane namere načrtovanja, pa še od teh dveh je bilo dražje med njima prodano po ceni 7,06 €/m².

Največji koeficient variacije cen kmetijskih zemljišč je bil leta 2010, KV=2,39. Najmanjši pa leta 2011, KV=0,92.

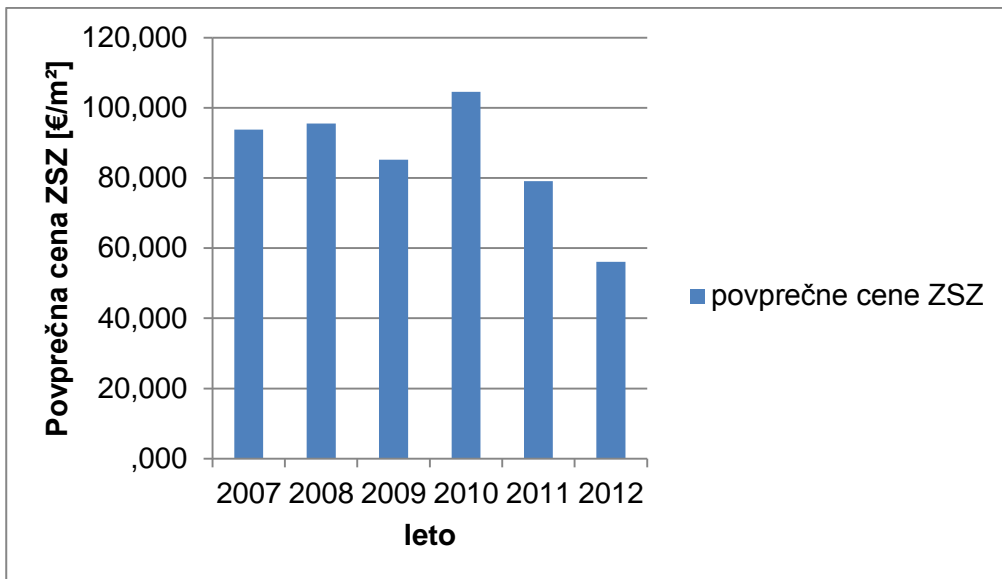
Več o razdelitvi kmetijskih zemljišč na navadna kmetijska zemljišča in kmetijska zemljišča, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja pa v poglavju 3.3.

3.1.2 Analiza cen zemljišč za gradnjo

Preglednica 4: Osnovne statistike cen zemljišč za gradnjo v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju

Cene zemljišč za gradnjo							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2007	30	93,80	62,29	164,59	0*	930,23	1,75
2008	39	95,53	60,00	151,78	0*	793,97	1,59
2009	22	85,22	43,52	110,50	0,75	410,45	1,30
2010	25	104,53	65,00	171,72	1,96	897,44	1,64
2011	29	79,08	60,10	70,15	2,97	250,00	0,89
2012	35	56,10	52,44	46,15	0,0079	173,00	0,82

* GURS navaja, da je bilo vsaj eno od ZSZ leta 2007 in eno leta 2008 prodano po ceni 0 €, zato je avtomatično najnižja cena na kvadratni meter površine 0 €.



Grafikon 3: Povprečne cene zemljišč za gradnjo v celotni Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju

Najvišja povprečna cena zemljišč za gradnjo je bila leta 2010 (104,53 €/m²) najnižja pa leta 2012 (56,10 €/m²).

Največji koeficient variacije cen zemljišč za gradnjo je bil leta 2007, KV=1,75. Leta 2007 je bila tudi največja razlika med najnižjo (0 €/m²) in najvišjo (930,23 €/m²) ceno. Medtem ko je bil najmanjši koeficient variacije cen leta 2012, KV=0,82. Istega leta je bila tudi najmanjša razlika med najnižjo (0,0079 €/m²) in najvišjo (173,00 €/m²) ceno.

3.1.3 Primerjava z dosedanjimi analizami cen za celotno Slovenijo

Tevž Grandovec je v svoji diplomski nalogi, Razvoj zemljišča od kmetijskega do komunalno opremljenega stavbnega zemljišča, analiziral cene zemljišč v Sloveniji po statističnih regijah. Občina Ig je del Osrednjeslovenske regije. Obravnaval je leto 2010 in sledeče razvojne stopnje:

1. kmetijsko zemljišče,
2. zemljišče za gradnjo,
3. zemljišče za gradnjo, ki je komunalno opremljeno,
4. zemljišče za gradnjo z gradbenim dovoljenjem.

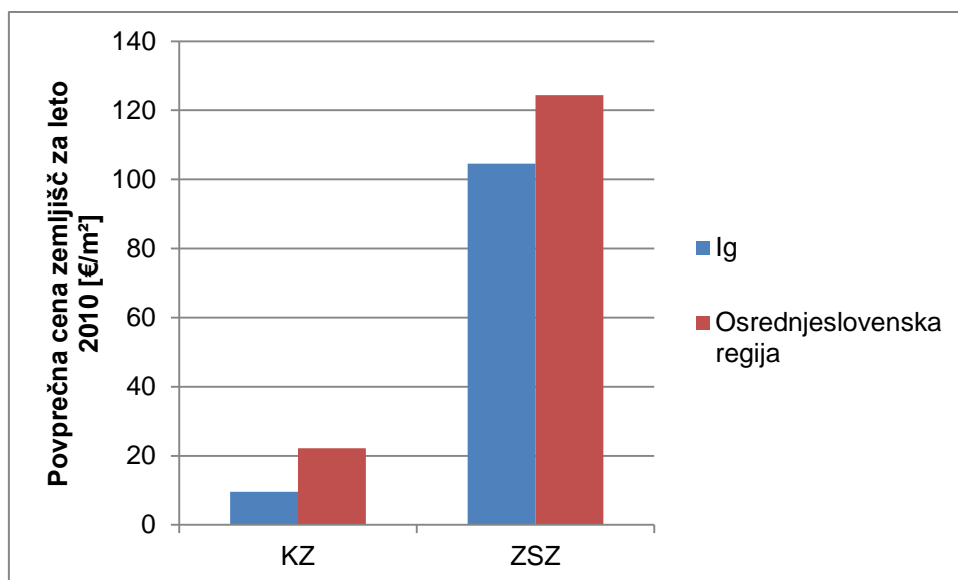
Podatke je naročil na Geodetski upravi Republike Slovenije.

Primerjala sem povprečne cene za Občino Ig v letu 2010 in povprečne cene za Osrednjeslovensko regijo za sledeči razvojni stopnji:

1. kmetijska zemljišča in
2. zemljišča za gradnjo.

Preglednica 5: Primerjava povprečnih cen za leto 2010 med Občino Ig in Osrednjeslovensko regijo:

Cena obravnavanih zemljišč na enoto površine €/m ²				
	KZ	KZ	ZSZ	ZSZ
	M	Me	M	Me
Ig	9,56	2,43	104,53	65
Osrednja Slovenija	22,21	4,17	124,44	67,61



Grafikon 4: Primerjava povprečnih cen za leto 2010 med Občino Ig in Osrednjeslovensko regijo

Tevž Grandovec je pridobil 161 podatkov o prodajah kmetijskih zemljišč s povprečno ceno 22,21 €/m². V Občini Ig je bilo v letu 2010 prodanih 21 kmetijskih zemljišč, njihova povprečna cena pa je bila 9,56 €/m², kar pomeni, da je Občina Ig po cenah kmetijskih zemljišč pod povprečjem celotne Osrednjeslovenske regije. Razlog za kar precej nižjo ceno bi bila lahko velika poplavna ogroženost območja občine ali pa preprosto dejstvo, da Mestna občina Ljubljana, ki je tudi del Osrednjeslovenske regije, močno dvigne skupno povprečno ceno, saj so v tej občini vse cene nekoliko višje od cen v ostalih lokalnih skupnostih in statističnih regijah po Sloveniji.

Pri analizi zemljišč za gradnjo je pridobil 472 podatkov o prodaji s povprečno ceno 124,44 €/m². V Občini Ig je bilo prodanih 25 zemljišč za gradnjo s povprečno ceno 104,53 €/m² kar pomeni, da je Občina Ig po cenah zemljišč za gradnjo pod povprečjem celotne Osrednjeslovenske regije. Tudi v tem primeru bi kot razlog podala Mestno občino Ljubljana, ki dviguje skupno povprečno ceno in poplavno ogroženost območja.

3.2 Osnovne statistike cen obravnavanih zemljišč v obravnavanem časovnem obdobju po posameznih katastrskih občinah

Statistična analiza cen je izvedena za tiste prodaje zemljišč, kjer je bilo na posamezni razvojni stopnji v enem letu 5 ali več prodaj.

3.2.1 Katastrska občina Dobravica

V katastrski občini Dobravica so se prodaje zemljišč odvijale v krajih Dobravica, Draga, Kremenica, Podgozd in Sarsko.

Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v obravnavanem časovnem obdobju prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 6: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Dobravica

Leto	število KZ	število ZSZ
2007	3	5
2008	1	3
2009	0	2
2010	2	0
2011	3	2
2012	4	0

V katastrski občini Dobravica je bilo 5 ali več prodaj le leta 2007 za zemljišča za gradnjo.

Preglednica 7: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Dobravica v letu 2007

Cene zemljišč za gradnjo							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2007	5	23,72	25,00	21,41	0*	57,14	0,90

* GURS navaja, da je bilo eno od ZSZ leta 2007 prodano po ceni 0 €, zato je avtomatično najnižja cena na kvadratni meter površine 0 €.

Povprečna cena zemljišč za gradnjo v letu 2007 je bila 23,72 €/m².

Koeficient variacije cen je bil, KV=0,90. Če izvezemo najnižjo ceno 0 €/m², so se cene gibale med 11,46 €/m² in 57,14 €/m². Dve zemljišči pa sta bili prodani po ceni 25,00 €/m².

3.2.2 Katastrska občina Golo

V katastrski občini Golo so se prodaje odvijale v krajih Golo, Škrilje in Visoko.

Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v obravnavanem časovnem obdobju prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 8: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Golo

Leto	število KZ	število ZSZ
2007	4	7
2008	4	4
2009	4	1
2010	5	11
2011	5	8
2012	9	7

Tu sem statistično analizo cen naredila za kmetijska zemljišča v letih 2010, 2011 in 2012, za zemljišča za gradnjo pa v letih 2007, 2010, 2011 in 2012.

Zaradi boljše preglednosti sem v eni preglednici prikazala rezultate statistične analize cen kmetijskih zemljišč, v drugi pa cen zemljišč za gradnjo.

Preglednica 9: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč v katastrski občini Golo v letih 2010, 2011 in 2012

Cene kmetijskih zemljišč							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2010	5	26,95	5,31	43,76	2,43	104,17	1,62
2011	5	3,13	1,67	2,77	0,68	7,06	0,89
2012	9	2,84	1,82	3,10	0,68	10,46	1,09

Močno izstopajo statistični parametri za leto 2010, kar je posledica tega, da sta od petih kmetijskih zemljišč dve taki, za kateri naj bi bile znane namere načrtovanja in od katerih ima eno zelo visoko ceno na kvadratni meter površine, to je, 104,17 €/m². Tega leta je bila tudi najvišja povprečna cena za zemljišče (26,95 €/m²), medtem ko je bila najnižja leta 2012 (2,84 €/m²).

Tudi največji koeficient variacije cen kmetijskih zemljišč je bil leta 2010, KV=1,62. Najmanjši koeficient variacije cen pa je bil leta 2011, KV=0,89.

Preglednica 10: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Golo v letih 2007, 2010, 2011 in 2012

Cene zemljišč za gradnjo							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2007	7	202,89	74,25	325,14	0*	930,23	1,60
2010	11	65,70	59,51	45,10	23,81	181,82	0,69
2011	8	82,57	76,00	57,60	20,00	211,01	0,70
2012	7	25,81	6,95	26,92	0,0079	59,06	1,09

* GURS navaja, da je bilo eno od ZSZ leta 2007 prodano po ceni 0 €, zato je avtomatično najnižja cena na kvadratni meter površine 0 €.

Najbolj izstopajo statistični parametri za leto 2007, kjer je bila najvišja povprečna cena (202,89 €/m²). Razlog za to je velika razlika med najnižjo (0 €/m²) in najvišjo ceno, (930,23 €/m²). Najnižja povprečna cena pa je bila leta 2012 (25,81 €/m²).

Največji koeficient variacije cen zemljišč za gradnjo je bil prav tako leta 2007, KV=1,60, medtem ko je bil najmanjši koeficient variacije cen leta 2010, KV=0,69.

3.2.3 Katastrska občina Ig

V katastrski občini Ig so se prodaje odvijale v krajih Ig, Kot in Staje.

Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v obravnavanem časovnem obdobju prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 11: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Ig

Leto	število	
	KZ	ZSZ
2007	4	3
2008	2	11
2009	0	5
2010	1	4
2011	5	6
2012	2	9

Tu sem statistično analizo cen naredila za kmetijska zemljišča v letu 2011, za zemljišča za gradnjo pa v letih 2008, 2009, 2011 in 2012.

Zaradi boljše preglednosti sem v eni preglednici prikazala rezultate statistične analize cen kmetijskih zemljišč, v drugi pa cen zemljišč za gradnjo.

Preglednica 12: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč v katastrski občini Ig v letu 2011

Cene kmetijskih zemljišč							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2011	5	0,82	1,00	0,25	0,50	1,00	0,31

Povprečna cena je bila 0,82 €/m².

Razpršenost cen je bila majhna, to dokazuje koeficient variacije cen, KV=0,31. Tri od petih kmetijskih zemljišč so bila prodana po ceni 1,00 €/m².

Preglednica 13: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Ig v letih 2008, 2009, 2011 in 2012

Cene zemljišč za gradnjo							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2008	11	64,98	60,00	39,12	0*	146,92	0,60
2009	5	148,59	105,26	129,64	35,00	333,33	0,87
2011	6	93,41	54,96	79,64	28,00	233,24	0,85
2012	9	90,82	70,00	59,68	5,88	173,00	0,66

* GURS navaja, da je bilo eno od ZSZ leta 2008 prodano po ceni 0 €, zato je avtomatično najnižja cena na kvadratni meter površine 0 €.

Najvišja povprečna cena je bila leta 2009 (148,59 €/m²), najnižja pa leta 2008 (64,98 €/m²).

Istega leta je bil tudi največji koeficient variacije cen, KV=0,87, medtem ko je bil najmanjši leta 2008, KV=0,60.

3.2.4 Katastrska občina Iška Loka

V katastrski občini Iška Loka so se prodaje odvijale v krajih Iška Loka in Matena.

Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v obravnavanem časovnem obdobju prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 14: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Iška Loka

Leto	število KZ	število ZSZ
2007	0	0
2008	3	0
2009	0	0
2010	3	0
2011	2	1
2012	3	3

V katastrski občini Iška Loka je bilo v obravnavanem časovnem obdobju prodanih malo zemljišč. V nobenem letu na nobeni razvojni stopnji ni bilo prodanih 5 ali več zemljišč, zato nisem nikjer izvajala statistične analize cen.

3.2.5 Katastrska občina Iška vas

V katastrski občini Iška vas so se prodaje odvijale v krajih Gornji Ig, Iška, in Iška vas.

Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v obravnavanem časovnem obdobju prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 15: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Iška vas

Leto	število KZ	število ZSZ
2007	1	1
2008	1	0
2009	0	0
2010	0	1
2011	4	3
2012	1	5

V katastrski občini Iška vas je bilo 5 ali več prodaj le leta 2012 za zemljišča za gradnjo.

Preglednica 16: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Iška vas v letu 2012

Cene zemljišč za gradnjo							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2012	5	56,00	64,72	39,00	11,68	100,00	0,70

Povprečna cena zemljišč za gradnjo v letu 2012 je bila 56,00 €/m².

Koeficient variacije cen je bil, KV=0,70.

3.2.6 Katastrska občina Tomišelj

V katastrski občini Tomišelj so se prodaje odvijale v krajih Brest, Podkraj in Tomišelj.

Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v obravnavanem časovnem obdobju prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 17: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Tomišelj

Leto	število KZ	število ZSZ
2007	2	3
2008	3	7
2009	2	8
2010	8	3
2011	4	0
2012	10	6

Tu sem statistično analizo cen naredila za kmetijska zemljišča v letih 2010 in 2012, za zemljišča za gradnjo pa v letih 2008, 2009 in 2012.

Zaradi boljše preglednosti sem v eni preglednici prikazala rezultate statistične analize cen kmetijskih zemljišč, v drugi pa cen zemljišč za gradnjo.

Preglednica 18: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč v katastrski občini Tomišelj v letih 2010 in 2012

Cene kmetijskih zemljišč							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2010	8	2,17	1,86	1,31	0,48	3,77	0,60
2012	10	6,64	1,52	12,53	0,024	40,00	1,89

Povprečna cena je bila višja leta 2012 (6,64 €/m²).

Leta 2010 so bila prodana le navadna kmetijska zemljišča, cene pa so se gibale med 0,48 €/m² in 3,77 €/m². Majhna razlika pomeni majhen koeficient variacije cen, KV=0,60. Leta 2012 pa sta bili prodani dve kmetijski zemljišči, za kateri naj bi bile znane namere načrtovanja. To pa pomeni, da je razpršenost med cenami večja, večji pa je tudi koeficient variacije cen, KV=1,89.

Preglednica 19: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Tomišelj v letih 2008, 2009 in 2012

Cene zemljišč za gradnjo							
Leto	N	M [€/m²]	Me [€/m²]	σ [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]	KV
2008	7	161,97	45,09	281,61	2,97	793,97	1,74
2009	8	87,88	26,00	139,39	0,75	410,45	1,59
2012	6	79,83	81,71	21,40	44,52	109,09	0,27

Najvišja povprečna cena je bila leta 2008 (161,97 €/m²), najnižja pa leta 2012 (79,83 €/m²).

Tudi največji koeficient variacije cen, KV=1,74 je bil leta 2008, medtem ko je bil najmanjši leta 2012, KV=0,27.

3.2.7 Katastrska občina Vrbljene

V katastrski občini Vrbljene so se prodaje odvijale v krajih Strahomer in Vrbljene.

Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v obravnavanem časovnem obdobju prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 20: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Vrbljene

Leto	število KZ	število ZSZ
2007	2	2
2008	4	1
2009	2	2
2010	2	1
2011	1	3
2012	3	1

V katastrski občini Vrbljene je bilo v obravnavanem časovnem obdobju prodanih malo zemljišč. V nobenem letu in na nobeni razvojni stopnji ni bilo prodanih 5 ali več zemljišč, zato nisem nikjer izvajala statistične analize cen.

3.2.8 Katastrska občina Zapotok

V katastrski občini Zapotok so se prodaje odvijale v krajih Rogatec nad Želimljami, Visoko in Zapotok.

Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v obravnavanem časovnem obdobju prikazuje spodnja preglednica.

Preglednica 21: Število prodanih kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v katastrski občini Zapotok

Leto	število KZ	število ZSZ
2007	5	9
2008	1	13
2009	2	4
2010	0	5
2011	3	6
2012	3	4

Tu sem statistično analizo cen naredila za kmetijska zemljišča v letu 2007, za zemljišča za gradnjo pa v letih 2007, 2008, 2010 in 2011.

Zaradi boljše preglednosti sem v eni preglednici prikazala rezultate statistične analize cen kmetijskih zemljišč, v drugi pa cen zemljišč za gradnjo.

Preglednica 22: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč v katastrski občini Zapotok v letu 2007

Cene kmetijskih zemljišč							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2007	5	9,39	5,95	12,29	0*	30,00	1,31

* GURS navaja, da je bilo eno od KZ leta 2007 prodano po ceni 0 €, zato je avtomatično najnižja cena na kvadratni meter površine 0 €.

Povprečna cena je bila 9,39 €/m².

Razpršenost cen je bila kar velika in posledično je velik tudi koeficient variacije cen, KV=1,31.

Najvišja cena za zemljišče je bila 30,00 €/m², najnižja pa 0 €/m². Za tri od petih kmetijskih zemljišč naj bi bile znane namere načrtovanja. Od preostalih dveh pa je bilo eno prodano po ceni 0 €/m² drugo pa po ceni 0,55 €/m².

Preglednica 23: Rezultati statistične analize cen zemljišč za gradnjo v katastrski občini Zapotok v letih 2007, 2008, 2010 in 2011

Cene zemljišč za gradnjo							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2007	9	49,64	53,19	39,49	5,51	121,95	0,80
2008	13	106,29	46,25	161,89	24,01	621,62	1,52
2010	5	69,01	67,80	35,58	22,94	116,00	0,52
2011	6	64,80	68,31	49,22	10,00	140,31	0,76

Najvišja povprečna cena je bila leta 2008 (106,29 €/m²), najnižja pa leta 2007 (49,64 €/m²).

Leta 2008 je bil tudi največji koeficient variacije cen, KV=1,52, medtem ko je bil najmanjši leta 2010, KV=0,52.

Rezultati za leto 2008 močno odstopajo od rezultatov za ostala tri leta. Razlog za to je zelo visoka najvišja cena (621,62 €/m²).

3.3 Razdelitev kmetijskih zemljišč na navadna kmetijska zemljišča in na kmetijska zemljišča, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja

Kmetijska zemljišča sem razdelila v dve kategoriji, in sicer na navadna kmetijska zemljišča in kmetijska zemljišča, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja, s pomočjo višine cene na kvadratni meter površine, torej arbitrarno.

Navadno kmetijsko zemljišče (NKZ), je kmetijsko zemljišče, ki je kot tako opredeljeno s prostorskim aktom in ima ceno nižjo ali enako 5 €/m².

Kmetijsko zemljišče, za katero naj bi bile znane namere načrtovanja (KZNN), je kmetijsko zemljišče, ki je kot tako opredeljeno s prostorskim aktom in ima ceno višjo od 5 €/m².

Preglednica 24: Število navadnih kmetijskih zemljišč in kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja v obravnavanem časovnem obdobju

Leto	število NKZ	število KZNN
2007	12	9
2008	14	5
2009	7	3
2010	16	5
2011	25	2
2012	27	8
SKUPAJ	101	32
DELEŽ [%]	75,94	24,06

Skupaj in po posameznih letih je bilo prodanih več navadnih kmetijskih zemljišč.

Preglednica 25: Rezultati statistične analize cen navadnih kmetijskih zemljišč za celotno občino po posameznih letih in skupaj v obravnavanem časovnem obdobju

Cene navadnih kmetijskih zemljišč							
Leto	N	M [€/m ²]	Me [€/m ²]	σ [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]	KV
2007	12	1,57	1,59	1,05	0*	3,14	0,67
2008	14	1,50	1,10	0,95	0,75	4,00	0,64
2009	7	1,60	1,50	0,44	0,96	2,30	0,28
2010	16	1,95	1,88	1,13	0,048	3,77	0,58
2011	25	1,49	1,00	1,08	0,50	5,00	0,72
2012	27	1,66	1,50	1,03	0,024	4,39	0,62
SKUPAJ	101	1,63	1,43	1,01	0*	5,00	0,62

* GURS navaja, da je bilo vsaj eno od NKZ leta 2007 prodano po ceni 0 €, zato je avtomatično najnižja cena na kvadratni meter površine 0 €.

Najvišja povprečna cena je bila leta 2010 (1,95 €/m²). Povprečna cena v celotnem obravnavanem časovnem obdobju je bila 1,63 €/m². Nadpovprečne cene so bile v letih 2010 (1,95 €/m²) in 2012 (1,66 €/m²).

Razpršenost cen, gledano po kriteriju koeficienta variacije, je bila najmanjša leta 2009, $KV = 0,28$. Medtem ko je bil povprečni koeficient variacije cen, $KV = 0,62$. Nad povprečjem je bil koeficient variacije cen v letih 2007, $KV = 0,67$, 2008, $KV = 0,64$ in 2011, $KV = 0,72$, leta 2012 pa je bil enak povprečju.

Preglednica 26: Rezultati statistične analize cen kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja za celotno občino po posameznih letih in skupaj v obravnavanem časovnem obdobju

Cene kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja							
Leto	N	M [€/m²]	Me [€/m²]	σ [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]	KV
2007	9	29,91	20,00	31,92	5,95	108,67	1,07
2008	5	43,39	38,96	36,23	10,00	104,17	0,84
2009	3	13,85	12,54	4,52	10,14	18,89	0,33
2010	5	33,89	20,00	40,42	5,31	104,17	1,19
2011	2	6,56	6,56	0,71	6,05	7,06	0,11
2012	8	14,51	12,27	10,98	5,30	40,00	0,76
SKUPAJ	32	25,82	14,53	28,42	5,30	108,67	1,10

Povprečna cena v celotnem obravnavanem časovnem obdobju je bila 25,82 €/m². Najvišja povprečna cena je bila zabeležena leta 2008 (43,39 €/m²), najnižja pa leta 2011 (6,56 €/m²). Nad povprečjem so bile cene v letih 2007 (29,91 €/m²), 2008 (43,39 €/m²) in 2010 (33,89 €/m²).

Povprečni koeficient variacije cen za celotno obravnavano časovno obdobje je bil, $KV = 1,10$. Največji je bil leta 2010, $KV = 1,19$, najmanjši pa leta 2011, $KV = 0,11$. Nad povprečjem je bil koeficient variacije le leta 2010, $KV = 1,19$.

4 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi sem ugotavljala, kako so se spreminjale cene kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo v Občini Ig.

Moje ugotovitve so:

1. Na ceno zemljišča vpliva več dejavnikov med njimi je tudi razvojna stopnja. Velja, višja kot je razvojna stopnja, višja je cena zemljišča. To se vidi tudi v primeru Občine Ig, pa čeprav sem za analizo uporabila le dve razvojni stopnji. Cene zemljišč za gradnjo so bile višje od cen kmetijskih zemljišč. Izjema so bile cene nekaterih kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja.
2. Na prodajo zemljišč vpliva tudi gospodarsko in ekonomsko stanje v državi. Število prodaj je bilo najnižje leta 2009, ko se je v Sloveniji začela finančna in gospodarska kriza. V letih 2007 in 2008, ko je bila Slovenija še v gospodarskem razcvetu, so bile tudi cene zemljišč nekoliko višje pa tudi prodalo se je več zemljišč v primerjavi z leti 2009, 2010 in 2011. Zanimivo pa je, da je bilo v Občini Ig največ prodaj tako kmetijskih zemljišč kot zemljišč za gradnjo leta 2012, a je bila njihova povprečna cena nižja od povprečnih cen iz let 2007 in 2008. Večje število prodaj leta 2012 je lahko tudi posledica znižanja cen zemljišč. Iz primera Občine Ig sklepam, da so se cene, predvsem zemljišč za gradnjo, tega leta znižale.
3. Občina Ig sodi med manjše občine Osrednjeslovenske regije, kar se vidi tudi iz primerjave cen tako kmetijskih zemljišč kot zemljišč za gradnjo med občino in celotno statistično regijo.
4. Na število prodaj vpliva tudi lokacija (Preglednica 27). Na splošno je bilo največ prodaj v katastrskih občinah Golo, Ig, Tomišelj in Zapotok. Ta območja občine so tudi najbolj razvita, tu so osnovna šola, podružnične osnovne šole in največ podjetij. Največ prodaj tako kmetijskih zemljišč kot zemljišč za gradnjo je bilo v katastrski občini Golo. Veliko število prodaj je lahko posledica nakupov vikendov. Najmanj prodaj je bilo v katastrski občini Iška Loka, kar je lahko posledica velike poplavne nevarnosti tega predela občine.

Preglednica 27: Število kmetijskih zemljišč in zemljišč za gradnjo po katastrskih občinah v obravnavanem časovnem obdobju

Katastrska občina	število KZ	število ZSZ
Dobravica	13	12
Golo	31	38
Ig	14	38
Iška Loka	11	4
Iška vas	7	10
Tomišelj	29	27
Vrbljene	14	10
Zapotok	14	41

5. Razlike v cenah kmetijskih zemljišč skupaj in potem ločeno še razlike v cenah navadnih kmetijskih zemljišč ter kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja in zemljišč za gradnjo sem analizirala na podlagi indeksa povprečnih cen zemljišč po posameznih katastrskih občinah. Bazo predstavljajo povprečne cene zemljišč za gradnjo po posameznih katastrskih občinah (indeks=100). Indekse povprečnih cen ostalih zemljišč pa sem izračunala po spodnji enačbi, dobljeno število pa zaokrožila navzgor na celo število.

$$I = \frac{M * 100}{M (ZSZ)}$$

V enačbi je I indeks povprečnih cen ostalih zemljišč po posameznih katastrskih občinah, M je povprečna cena ostalih zemljišč po posameznih katastrskih občinah (Preglednica 28) in M (ZSZ) je povprečna cena zemljišč za gradnjo po posameznih katastrskih občinah (Preglednica 28).

Preglednica 28: Povprečne cene zemljišč po katastrskih občinah v obravnavanem časovnem obdobju

Povprečne cene zemljišč na enoto površine €/m²				
	kmetijska zemljišča			zemljišča za gradnjo
katastrska občina	KZ skupaj M	NKZ M	KZNN M	ZSZ M
Dobravica	10,66	1,57	18,46	63,93
Golo	16,14	1,95	38,61	84,39
Ig	1,47	1,47	0,00	91,52
Iška Loka	2,07	1,27	10,00	34,84
Iška vas	5,37	2,46	12,65	68,06
Tomišelj	3,49	1,70	27,64	131,59
Vrbljene	6,97	1,57	20,47	44,27
Zapotok	5,15	1,07	15,34	73,48
SKUPAJ	7,45	1,63	25,82	84,84

Preglednica 29: Indeksi povprečnih cen zemljišč po katastrskih občinah v obravnavanem časovnem obdobju

Indeksi povprečnih cen zemljišč na enoto površine €/m²				
	kmetijska zemljišča			zemljišča za gradnjo
katastrska občina	KZ skupaj M	NKZ M	KZNN M	ZSZ M
Dobravica	17	2	29	100
Golo	19	2	46	100
Ig	2	2	0	100
Iška Loka	6	4	29	100
Iška vas	8	4	19	100
Tomišelj	3	1	21	100
Vrbljene	16	4	46	100
Zapotok	7	1	21	100
SKUPAJ	9	2	30	100

V Občini Ig so bila v obravnavanem časovnem obdobju vsa kmetijska zemljišča za 91 indeksnih točk cenejša od zemljišč za gradnjo. Samo navadna kmetijska zemljišča so bila

cenejša za kar 98 indeksnih točk, medtem ko so bila kmetijska zemljišča, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja cenejša za 70 indeksnih točk.

V katastrski občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju ni bilo prodanih nobenih kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja.

6. Cene kmetijskih zemljišč so zelo spremenljive. Na spremenljivost cen in s tem na povprečno ceno kmetijskih zemljišč lahko vplivajo tudi cene kmetijskih zemljišč, za katera naj bi bile znane namere načrtovanja. Cene za taka kmetijska zemljišča se ne razlikujejo bistveno od cen zemljišč za gradnjo. Definirali bi jih lahko kot »špekulativne« cene kmetijskih zemljišč, od katerih ima korist predvsem bivši lastnik tega zemljišča. Geodetska uprava Republike Slovenije bi morala med razvojne stopnje zemljišč uvrstiti tudi tovrstno razvojno stopnjo za kmetijska zemljišča in posebej spremljati njihove cene.

VIRI

Arh, F., Doberšek Urbanc A., Ferligoj A., Košmelj B, Omladič M. 2002. Statistični terminološki slovar. Ljubljana, Statistično društvo Slovenije in Študentska založba.: 197 str.

Elaborat Karte razredov poplavne in erozijske nevarnosti na območjih ob potokih Iška, Iščica in Draščica v Občini Ig. številka 25. 2009.

Evidenca trga nepremičnin. 2013.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 15. 5. 2013.)

Grandovec, T. 2012. , Razvoj zemljišča od kmetijskega do komunalno opremljenega stavbnega zemljišča. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba T. Grandovec): 39str.

Klemenčič, T. 1981. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, ČŽ Uradni list SRS.: 308 str.

Ljubljanski potniški promet

<http://www.ljubljana.si/si/zivljenje-v-ljubljani/v-srediscu/73454/detail.html>

(Pridobljeno 20. 6. 2013.)

[http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestni_avtobusni_liniji_%C5%A1t._19B_in_19I_\(Ljubljana\)](http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestni_avtobusni_liniji_%C5%A1t._19B_in_19I_(Ljubljana))

(Pridobljeno 20. 6. 2013.)

Osnovna šola Ig – vstopna stran. 2013.

<http://www.osiq.si/> (Pridobljeno 18. 6. 2013.)

Spletni GIS portal Občina Ig. 2013.

<http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=iq> (Pridobljeno 18. 6. 2013.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2013.

<http://www.stat.si/obcine/VStevilkah/Vsebina.aspx?leto=2013&id=53>

(Pridobljeno 18. 6. 2013.)

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

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

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

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

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

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

SEZNAM PRILOG

Priloga A: Prodana zemljišča in njihove povprečne cene v Občini Ig v obravnavanem časovnem obdobju