

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:

Kekič, K., 2013. Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah - primer občine Šentjernej. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 40 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:

Kekič, K., 2013. Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah - primer občine Šentjernej. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 40 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

PRVOSTOPENJSKI
ŠTUDIJSKI PROGRAM OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO (VS)
MODUL ORGANIZACIJA

Kandidatka:

KATARINA KEKIČ

**ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH
STOPNJAH - PRIMER OBČINE ŠENTJERNEJ**

Diplomska naloga št.: 42/OG-MO

**ANALYSIS OF LAND PRICES IN DIFFERENT
DEVELOPMENT STAGES IN THE MUNICIPALITY OF
ŠENTJERNEJ**

Graduation thesis No.: 42/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 27. 09. 2013

Stran za popravke:

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Podpisana Katarina Kekič izjavljam, da sem avtorica Diplomskega dela z naslovom »Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah – primer občine Šentjernej«.

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

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

Gornja Prekopa, 13. 3. 2013

Katarina Kekič

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČKI

UDK:	332.74(497.4 Šentjernej)(043.2)
Avtor:	Katarina Kekič
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah – primer občine Šentjernej
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	40 str., 18 pregl., 10 sl., 5 pril.
Ključne besede:	razvojne stopnje zemljišč, oglaševane cene, prodajne cene, občina Šentjernej

Izvleček

V diplomski nalogi je analiziran trg zemljišč na območju občine Šentjernej. Predstavljeni so nekateri osnovni pojmi s področja trga nepremičnin in faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Zbrani so podatki o oglaševanih in prodajnih cenah zemljišč na območju občine Šentjernej. Izdelana je statistična analiza posameznih cen zemljišč in primerjava med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč. S pomočjo izračunane odškodnine zaradi spremembe namembnosti zemljišča in komunalnega prispevka so ocenjene tržne vrednosti zemljišč na obravnavanih razvojnih stopnjah, in sicer za kmetijsko zemljišče, nezazidano stavbno zemljišče, nezazidano stavbno zemljišče s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča in nezazidano stavbno zemljišče s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti in s plačanim komunalnim prispevkom. Ugotovljeno je, da so med oglaševanimi in prodajnimi cenami velike razlike, kljub temu pa so cene na obravnavanem območju relativno nizke v primerjavi s slovenskim povprečjem. Razlike v ceni zemljišč na m² so med razvojnimi stopnjami značilne. Največji porast cen zemljišč na m² je v analiziranem primeru pri spremembi namenske rabe zemljišča iz kmetijskega v nezazidano stavbno zemljišče.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.74(497.4 Šentjernej)(043.2)
Author: Katarina Kekič
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Cosupervisor: Assist. Matija Polajnar, M. Sc.
Title: Analysis of land prices in different development stages in the Municipality of Šentjernej
Document Type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Scope and tools: 40 p., 18 tab., 10 fig., 5 ann.
Keywords: stage of land development, advertised prices, selling prices, Municipality of Šentjernej

Abstract

The thesis analyses the land market of the Municipality of Šentjernej. It presents the basic concepts from the field of real estate market, and the factors that influence the value of real estates. I have gathered data of advertised and sale prices in the Municipality of Šentjernej. Furthermore, a statistical analysis of individual land prices and the comparison between the advertised and sales price has been made. By calculating the damages for change in intended purpose of use and public utilities charge, I assess the market value of land on individual stages of land development for agricultural land, vacant construction land, vacant construction land with paid compensation for change in purpose of use intended and vacant construction land with paid compensation for change in purpose of use and with paid public utility charge. The conclusion of the research shows that the advertised and the sale price differ substantially. However, the prices in Šentjernej are relatively low compared to the Slovene average. The price discrepancy per square meter is characteristic of different stages of land development. The analyzed example shows that the highest price increase per square meter is when the intended purpose of use is changed from agricultural land to vacant construction land.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

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

Zahvaljujem se tudi svoji družini, sorodnikom in partnerju, ki so mi omogočili študij in mi nudili vso podporo v času študija in pri izdelavi diplomske naloge ter kolegom s fakultete za timsko delo med študijem.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

IZJAVE	III
BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČKI	V
BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	VII
ZAHVALA	IX
KAZALO PREGLEDNIC	XIII
KAZALO SLIK	XV
SEZNAM PRILOG	XVII
1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODA DELA	2
2.1 Namen diplomske naloge.....	2
2.2 Opredelitev osnovnih pojmov	2
2.3 Obravnavano območje	3
2.4 Čas obravnave.....	5
2.5 Metoda dela	5
3 FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA CENO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	8
3.1 Površina in oblika zemljišča	9
3.2 Merila izrabe zemljišča	10
3.3 Razvojnja stopnja zemljišča	10
4 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CEN ZEMLJIŠČ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU IN REZULTATI	13
4.1 Oglaševane cene	13
4.1.1 Oglaševana KZ.....	13
4.1.2 Oglaševana NSZ	16
4.1.3 Primerjava osnovnih statistik oglaševanih KZ in NSZ na obravnavanem območju	18
4.2 Prodajne cene.....	19

4.2.1 Prodana KZ.....	21
4.2.2 Prodana NSZ	24
4.2.3 Primerjava osnovnih statistik prodanih KZ in NSZ na obravnavanem območju	27
4.3 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen obravnavanih zemljišč	27
4.3.1 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen KZ	28
4.3.2 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZ.....	28
4.4 Primerjava rezultatov analize cen nepremičnin s podatki iz SLONEP-a in GURS-a	29
4.4.1 Rezultati analize trga nepremičnin SLONEP za obravnavano območje.....	29
4.4.2 Rezultati analize trga nepremičnin GURS za obravnavano območje.....	30
5 OCENA TRŽNIH VREDNOSTI ZEMLJIŠČ NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH STOPNJAH	32
5.1 Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti.....	32
5.2 Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti KZ in s plačanim komunalnim prispevkom za obravnavano območje.....	33
5.3 Predstavitev prodajnih cen zemljišč in ocenjenih tržnih vrednosti NSZ na različnih razvojnih stopnjah	35
6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	37
VIRI	39

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Podatki o obravnavanem območju na datum 31. 12. 2012 (nekateri podatki še niso dosegljivi za to obdobje in so podani za leto 2011).....	4
Preglednica 2: Podatki o oglaševanih KZ na območju občine Šentjernej, občine Kostanjevica in mestne občine Novo mesto na dan 14. 3. 2013	14
Preglednica 3: Osnovne statistike o površini KZ, oglaševani ceni KZ in oglaševani ceni KZ na enoto na območju občine Šentjernej, občine Kostanjevica in mestne občine Novo mesto na dan 14. 3. 2013.....	15
Preglednica 4: Podatki o oglaševanih NSZ na območju občine Šentjernej na dan 14. 3. 2013	16
Preglednica 5: Osnovne statistike o površini NSZ, oglaševani ceni NSZ in oglaševani ceni NSZ na enoto na območju občine Šentjernej na dan 14. 3. 2013.....	17
Preglednica 6: Primerjava rezultatov statistične analize oglaševanih KZ in NSZ.....	19
Preglednica 7: Indeks rasti cen KZ za posamezno leto za obdobje od 2009 do 2012	20
Preglednica 8: Indeks rasti cen NSZ za posamezno leto za obdobje od 2009 do 2012.....	20
Preglednica 9: Podatki o prodajah KZ na območju občine Šentjernej na dan 21. 3. 2013.....	22
Preglednica 10: Osnovne statistike o površini KZ, prodajni ceni KZ in prodajni ceni KZ na enoto na območju občine Šentjernej na dan 21. 3. 2013.....	23
Preglednica 11: Podatki o prodajah NSZ na območju občine Šentjernej na dan 21. 3. 2013.....	25
Preglednica 12: Osnovne statistike o površini NSZ, prodajni ceni NSZ in prodajni ceni NSZ na enoto na območju občine Šentjernej na dan 21. 3. 2013.....	26
Preglednica 13: Primerjava rezultatov statistične analize prodanih KZ in NSZ.....	27
Preglednica 14: Primerjava prodajnih in oglaševanih cen KZ.....	28
Preglednica 15: Primerjava prodajnih in oglaševanih cen NSZ	28
Preglednica 16: Določitev Cp in Ct za posamezno komunalno opremo v občini Šentjernej..	34

Preglednica 17: Vrednosti posamezne komunalne opreme in vrednost končnega KP za predpostavljeno površino enostanovanjske hiše in parcele.....	34
Preglednica 18: Povprečne prodajne cene zemljišč, tržne vrednosti ter indeksi na različnih razvojnih stopnjah v obravnavanem območju na primeru 800 m ² velikega zemljišča in 200 m ² neto tlorisne površine enostanovanjske hiše v €/m ²	35

KAZALO SLIK

Slika 1: Lega občine Šentjernej.....	4
Slika 2: Shema stopničastega razčlenjevanja cene zemljišča	11
Slika 3: Frekvenčna distribucija oglaševanih cen KZ na enoto v €/m ²	16
Slika 4: Frekvenčna distribucija oglaševanih cen NSZ na enoto v €/m ²	18
Slika 5: Frekvenčna distribucija prodajnih cen KZ na enoto v €/m ²	24
Slika 6: Frekvenčna distribucija prodajnih cen NSZ na enoto v €/m ²	26
Slika 7: Oglaševane cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v €/m ² , september 2011.....	29
Slika 8: Statistični kazalniki nepremičninskega trga na področju NSZ za 1. polletje 2012	30
Slika 9: Statistični kazalniki nepremičninskega trga na področju KZ za 1. polletje 2012	31
Slika 10: Povprečne cene oziroma tržne vrednosti zemljišč na različnih razvojnih stopnjah.	36

Ta stran je namenoma prazna.

SEZNAM PRILOG

- Priloga A:** Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, oglaševani ceni KZ in oglaševani ceni KZ na enoto
- Priloga B:** Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, oglaševani ceni NSZ in oglaševani ceni NSZ na enoto
- Priloga C:** Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, prodajni ceni KZ in prodajni ceni KZ na enoto
- Priloga D:** Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, prodajni ceni NSZ in prodajni ceni NSZ na enoto
- Priloga E:** Računalniški izpis izračuna komunalnega prispevka za enostanovanjsko stavbo

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Že v začetku človeštva je zemljišče igralo pomembno vlogo v človekovem življenju. Najprej so ljudem služila zemljišča za potrebe kmetijske proizvodnje, kasneje pa tudi za nekmetijske dejavnosti, in sicer za namestitev stavb, komunalnih naprav in objektov, transportnega omrežja in podobno.

V tržnem gospodarstvu je za vse deležnike na trgu pomembno stalno spremljanje dogajanj na trgu nepremičnin. Trg nepremičnin predstavlja stičišče prodajalcev in kupcev, ki si želijo izmenjati nepremičnine. Zemljišče kot blago pa ima na trgu svojo tržno ceno. Tržna cena je pogojena z različnimi dejavniki, kot so površina, oblika, razvojna stopnja zemljišča, lokacija in drugi dejavniki, ki so navedeni v nadaljevanju.

Trg nepremičnin je heterogen in nepopoln. Vsaka nepremičnina je enkratna že zaradi same enkratnosti lokacije. V določenih primerih je na tem trgu lahko malo prodajalcev in kupcev nepremičnin. Tako je tudi v občini Šentjernej, kjer gre za dokaj majhen trg. Analiza trga nepremičnin je kljub temu mogoča, saj zadostuje že manjši vzorec. Pri analizi trga nepremičnin se opredeli namen analize, identificira območje analize, zbere ustrezne podatke in izvede analizo.

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

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je ugotoviti, kolikšne so cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju občine Šentjernej, izhajajoč iz oglaševanih in prodajnih cen zemljišč.

2.2 Opredelitev osnovnih pojmov

Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS, št. 55/2003).

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).

Nezazidana stavbna zemljišča so tista 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, Uradni list RS, št. 110/2002).

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

Za **opremljeno stavbno zemljišče** v posamezni enoti urejanja prostora se šteje:

1. če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine ali
2. če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007).

Cena nepremičnine predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine (Šubic Kovač, 2013).

2.3 Obravnavano območje

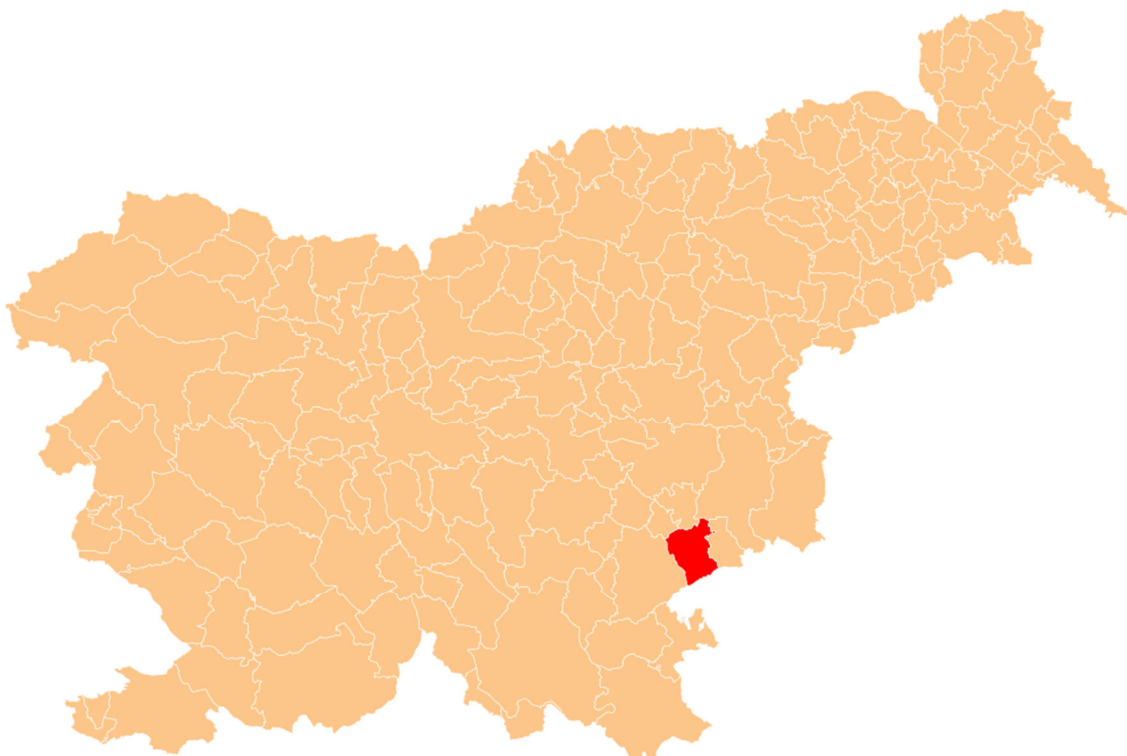
Območje obravnave je občina Šentjernej, ki spada v upravno enoto Novo mesto. Občina leži v zahodnem delu Krške ravnine. Zaradi ugodnih podnebnih pogojev je kmetijska pokrajina. Obravnavano območje ima površino 96 km² in 6.898 prebivalcev. (Statistični urad Republike Slovenije, 2013).

Občina spada med manjše lokalne skupnosti glede na površino in med manjše lokalne skupnosti glede na število prebivalcev v Republiki Sloveniji.

Preglednica 1: Podatki o obravnavanem območju na datum 31. 12. 2012 (nekateri podatki še niso dosegljivi za to obdobje in so podani za leto 2011)

Podatki	Slovenija	Šentjernej
Število prebivalcev 31. 12. 2012	2.056.262	6.898
Površina 1. 1. 2012 (km ²)	20.273	96
Gostota prebivalcev (preb/km ²)	101,43	71,85
Naravno gibanje prebivalstva (2011)	3.248	48
Selitveno gibanje prebivalstva (2011)	2.059 (skupni selitveni prirast)	54 (skupni selitveni prirast)
Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposlenega v letu 2012 [€]	Bruto: 1525,51 Neto: 991,47	Bruto: 1416,67 Neto: 942,09

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2013



Slika 1: Lega občine Šentjernej

Vir: Občine Slovenija 2006 Šentjernej, 2013

Viri podatkov

V diplomski nalogi sem zbrala podatke o oglaševanih cenah zemljišč na različnih razvojnih stopnjah s spletne strani Nepremičnine.net ter o prodajnih cenah zemljišč na različnih razvojnih stopnjah iz Evidence trga nepremičnin (GURS). Podatke za izračun odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča sem pridobila tudi iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 43/2011 in 58/2012). Podatke za izračun komunalnega prispevka sem pridobila tudi iz Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Šentjernej (Uradni vestnik občine Šentjernej št. 08/2010, 08/2012 in 02/2013).

2.4 Čas obravnave

Oglaševane cene zemljišč sem zbrala marca 2013.

Prodajne cene sem zbrala za obdobje od januarja 2009 do vključno marca 2013.

2.5 Metoda dela

Najprej sem zbrala podatke o oglaševanih in prodajnih cenah kmetijskih ter nezazidanih stavbnih zemljiščih. Sledil je pregled zbranih podatkov in logična preverba. Ker je občina Šentjernej relativno majhna po površini, je bilo tudi podatkov relativno malo. Pri oglaševanih cenah kmetijskih zemljišč sem zato razširila zbiranje podatkov še na sosednjo občino Kostanjevica in okolico mestne občine Novo mesto, kjer naj bi bila primerljiva zemljišča. S tem sem poskusila izključiti vpliv lokacije na ceno obravnavanih vrst zemljišč.

Analizirala sem le oglaševane in prodajne cene kmetijskih zemljišč in nezazidanih stavbnih zemljišč. Prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom ali gradbenim dovoljenjem v času zbiranja podatkov ni bilo. Zazidanih stavbnih zemljišč v analizo nisem vključila, ker ni bilo na razpolago dovolj podatkov.

Prodajne cene kmetijskih zemljišč in nezazidanih stavbnih zemljišč sem obravnavala za obdobje od januarja 2009 do vključno marca 2013. Ker cene zemljišč v tem obdobju niso med seboj primerljive, sem jih s pomočjo indeksacije preračunala na leto 2012. Predpostavila sem, da se cene zemljišč v letu 2013 glede na leto 2012 niso spremenile, zato jih v indeksacijo nisem vključila. Indekse za preračun cen zemljišč sem pridobila iz Polletnega poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012.

Podatke sem zbrala v Excelovi preglednici. Iz preglednice sem nekatera zemljišča izključila, ker sem se omejila na kmetijska zemljišča površine do 15.000 m² in na nezazidana stavbna zemljišča površine do 1500 m². Izključila sem tudi nekatere »ponesrečene« transakcije, ker je bila cena zemljišča nerazumno nizka ali visoka.

Ko sem imela podatke prečiščene, sem izvedla izračun osnovnih statistik, in sicer izračunala sem aritmetično sredino, mediano, standardno deviacijo, najmanjšo in največjo vrednost ter koeficient variacije (Turk, 2012).

Aritmetična sredina ali povprečje

Je mera srednje vrednosti. Aritmetično sredino ali povprečje M dobimo, če delimo vsoto vrednosti vseh enot v populaciji z obsegom populacije.

$$M_y = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N y_i$$

Mediana

Je druga mera srednje vrednosti. Leži sredi posamičnih vrednosti populacije tako, da ima polovica enot manjše, polovica enot pa večje vrednosti kakor mediana. Je lahko razumljiva srednja vrednost (dober opisni parameter za populacijo).

Standardna deviacija (SD)

Imenujemo jo tudi standardni odklon (σ) in je merilo za variabilnost posameznih vrednosti okrog srednje vrednosti M . S standardnim odklonom lahko torej izmerimo, kako so razpršene vrednosti okoli povprečja populacije oziroma vzorca. Višja kot je vrednost standardnega odklona, bolj so enote v populaciji oziroma vzorcu razpršene in obratno, nižja vrednost kaže na manjšo razpršenost enot in večjo koncentracijo enot okoli povprečja.

$$\sigma^2 = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (y_i - M)^2$$

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

Minimum

Je najmanjša vrednost v obravnavanem vzorcu.

Maksimum

Je največja vrednost v obravnavanem vzorcu.

Koeficient variacije (KV)

Prikazuje razpršitev statističnih enot okoli povprečja vzorca. Koeficient variacije je razmerje med standardnim odklonom in povprečjem.

$$KV = \frac{SD}{M_y} = \frac{\sigma}{M_y}$$

Rezultati osnovne statistike se nanašajo na površina zemljišča, ceno zemljišča in ceno zemljišča na enoto.

Podatkov nisem razdelila na območja glede na lokacijo, ker gre za relativno majhno območje, obravnavana zemljišča so med sabo primerljiva. Izdelala sem frekvenčno distribucijo cen zemljišč in analizirala njihove značilnosti.

V zadnjem delu sem primerjala:

- oglaševane in prodajne cene zemljišč,
- prodajne cene KZ in NSZ,
- rezultate analize cen zemljišč s podatki iz SLONEP-a in GURS-a.

Ocenila sem tržne vrednosti zemljišč na razvojnih stopnjah, za katere nisem imela na razpolago podatkov. To so tržne vrednosti NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti in NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti in s plačanim komunalnim prispevkom. Predstavila sem cene zemljišč oziroma tržne vrednosti na različnih razvojnih stopnjah v preglednici in na grafu.

Na podlagi tega sem podala zaključne ugotovitve.

3 FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA CENO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Cene zemljišč se oblikujejo na trgu na podlagi ponudbe in povpraševanja, odvisne pa so od različnih faktorjev. Faktorje, ki najpogosteje vplivajo na cene zemljišč lahko razdelimo v pet skupin (Šubic Kovač, 2013):

- splošne značilnosti,
- naravne značilnosti,
- ustvarjene danosti,
- normativne oziroma regulativne značilnosti in
- gospodarske značilnosti.

Splošne značilnosti:

- površina in oblika zemljišča,
- linija ob ulici,
- merila izrabe zemljišča in
- razvojna stopnja zemljišča.

Naravne značilnosti:

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

Ustvarjene danosti:

- opremljanje s komunalnimi napravami in objekti,
- priključevanje na prometni sistem,
- onesnaženost zemljišča in podobno,
- atraktivnost lokacije,
- relativna lega zemljišča, to je: lega zemljišča glede na sosednja zemljišča, oddaljenost centra oziroma subcentra urbanega naselja, oddaljenost delovnega oziroma poslovnega mesta, oddaljenost otroškega varstva, šole in podobno, oddaljenost avtoceste, javnega potniškega prometa, oddaljenost kulturnih in zabavnih centrov in podobno, ter čas prevoza,
- stopnja izpostavljenosti hrupu, ropotu in podobnemu, stopnjo kakovosti zraka in
- intenzivnost njegovih tokov, in podobno,

- raba zemljišč v soseščini.

Normativne oziroma regulativne značilnosti:

- namenska raba zemljišč,
- postopek pridobitve gradbenega dovoljenja,
- prostorski akti,
- obdavčenje,
- omejitve lastninske pravice in
- drugo po pravnih predpisih, kar vpliva na vrednost ocenjevane nepremičnine.

Gospodarske značilnosti:

- število zemljišč (možnost združevanja),
- površina nad gospodarno velikostjo zemljišča,
- cene zemljišč v soseščini in
- stroški komunalnega opremljanja zemljišč.

Opisala bom nekaj najpomembnejših faktorjev, ki vplivajo na ceno zemljišč.

3.1 Površina in oblika zemljišča

Vpliva površine zemljišča na vrednost stavbnega zemljišča se v tržnem gospodarstvu ne da opredeliti enotno. Vpliv površine stavbnega zemljišča na njegovo vrednost je odvisen od vrste zemljišča in krajevnih okoliščin (Šubic Kovač, 1996).

Pri površini zemljišča velja proporcionalnost, saj za vsako vrsto zemljišča obstaja optimalen obseg in kombinacija produkcijskih faktorjev, ki pogojujejo najvišjo vrednost zemljišča. Tako se pri prevelikih in premajhnih zemljiščih vrednost zemljišča zmanjša (Šubic Kovač, 2013).

Primer: če želimo kupiti parcelo na kateri bomo zgradili enostanovanjsko hišo, je najprimernejša površina zemljišča približno 600 m². Na trgu zasledimo samo zemljišče površine 800 m². Ker smo bili pripravljeni plačati nek znesek za 600 m² veliko zemljišče, bomo za dodatnih 200 m² odšteti bistveno manj denarja, saj si ne želimo tako velikega zemljišča.

V nekaterih drugi primerih pa ni vedno tako. Izjeme so (Šubic Kovač, 1996):

- zemljišča na katerih so vrstne hiše – manjša površina zemljišča tu ne pomeni nižje cene, lahko velja celo obratno,

- zemljišča, ki se uporabljajo za gospodarsko dejavnost – potrebno je oceniti, če površina zemljišča zadošča za potreben dostop, parkirišča skladišča in podobno,
- zemljišča v strnjeno pozidanih območjih, ki se uporabljajo za poslovne dejavnosti – če želi lastnik stavbnega zemljišča razširiti svojo dejavnost, se vrednost dela sosednjega zemljišča poveča,
- zemljišča, ki imajo relativno velike površine – taka zemljišča lahko ocenimo ločeno, po delih,
- zemljišča na ekskluzivnih lokacijah – cena zemljišča se z večanjem površine zemljišča viša.

Velik pomen ima tudi oblika zemljišča na njegovo vrednost. Neprimerna oblika zemljišča lahko pomeni slabšo uporabnost zemljišča za določeno rabo in posledično nižjo vrednost zemljišča.

3.2 Merila izrabe zemljišča

Ker so cene stavbnih zemljišč pogosto visoke, želimo od zemljišča imeti čim večji donos. K večjemu donosu pa lahko prispevamo z večanjem bruto etažnih površin in z višjo najemnino na kvadratni meter bruto etažne površine.

Med merila izrabe zemljišča uvrščamo:

- faktor izrabe stavbnega zemljišča, ki predstavlja razmerje med bruto etažno površino (to je bruto površina pritličja in vseh ostalih etaž) in površino stavbnega zemljišča,
- faktor zazidanosti stavbnega zemljišča, ki je razmerje med površino stavbišča in površino stavbnega zemljišča in
- število etaž.

Stavbno zemljišče z višjim faktorjem izrabe zemljišča, ima tudi višjo vrednost (Šubic Kovač, 1996).

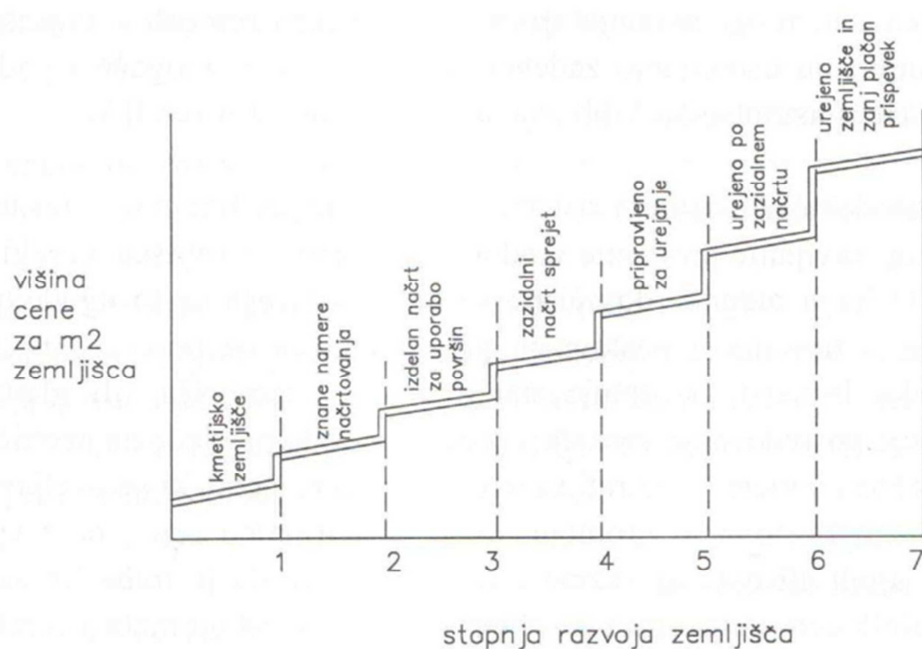
3.3 Razvojna stopnja zemljišča

1. Zvezna Republika Nemčija

V Nemčiji imajo razvojne stopnje zemljišč zelo podrobno razdelane. Razvoj zemljišča poteka v stopničastem razčlenjevanju cene zemljišča, od zemljišča, ki se uporablja le za kmetijske namene, do zemljišča, ki je povsem urejeno stavbno zemljišče z vso ustrežno komunalno opremljenostjo.

Razvoj zemljišča poteka po naslednjih stopnjah:

1. kmetijsko zemljišče (le za kmetijske namene),
2. zemljišče, za katerega so znane namere načrtovanja gradnje,
3. zemljišče, za katerega je izdelan načrt za uporabo površin,
4. zemljišče, za katerega je sprejet zazidalni načrt,
5. zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje,
6. zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu in
7. zemljišče, ki je urejeno in je zanj plačan prispevek za urejanje.



Slika 2: Shema stopničastega razčlenjevanja cene zemljišča

Vir: Klemenčič, 1997

Vsaka višja stopnja v razvoju zemljišča, pomeni višjo vrednost zemljišča. Zemljišče v razvoju od druge do četrte stopnje predstavlja stavbno zemljišče v nastajanju. Zemljišče četrte in pete stopnje je neobdelano stavbno zemljišče, vendar že pripravljeno za urejanje. Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče, za katerega je treba plačati prispevek za ureditev zemljišča. Na sedmi stopnji postane stavbno zemljišče pripravljeno za graditev (Klemenčič, 1997).

2. Republika Slovenija

V Sloveniji lahko zasledimo različne delitve zemljišč po razvojnih stopnjah, vendar je stopenj bistveno manj kot po nemških delitvah.

Geodetska uprava Republike Slovenije v Evidenci trga nepremičnin spremlja cene zemljišč na teh razvojnih stopnjah:

- Zemljišče za gradnjo
- Zemljišče za gradnjo (komunalno opremljeno)
- Zemljišče za gradnjo (gradbeno dovoljenje)
- Kmetijsko zemljišče
- Kmetijsko zemljišče (trajni nasad)
- Gozdno zemljišče
- Parkirišče
- Drugo zemljišče

Za potrebe diplomske naloge sem zemljišča razdelila na naslednje razvojne stopnje:

- kmetijsko zemljišče,
- nezazidano stavbno zemljišče,
- nezazidano stavbno zemljišče s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti,
- nezazidano stavbno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom,
- nezazidano stavbno zemljišče z gradbenim dovoljenjem in
- stavbno zemljišče.

Zadnjih dveh stopenj v diplomski nalogi nisem obravnavala, ker ni bilo na razpolago dovolj podatkov.

4 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CEN ZEMLJIŠČ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU IN REZULTATI

Za analizo cen nepremičnin bi bilo v splošnem najbolje uporabiti le prodajne cene nepremičnin, ki jih zbira Geodetska uprava Republike Slovenije v Evidenci trga nepremičnin. Ker je v času recesije v Republiki Sloveniji relativno malo prodaj, si lahko pomagamo tudi z oglaševanimi cenami. Pri tem se moramo zavedati, da obstaja v splošnem razlika med oglaševanimi in prodajnimi cenami nepremičnin. Oglaševane cene so tiste, ki jih prodajalci objavijo v medijih. Prodajne cene so tiste, za katere se kupci in prodajalci dogovorijo in so zapisane v kupoprodajnih pogodbah. Oglaševane cene so večinoma višje od prodajnih cen nepremičnin.

V nadaljevanju je izdelana statistična analiza navedenih cen zemljišč: kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju: KZ) in nezazidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: NSZ)

4.1 Oglaševane cene

Za analizo podatkov o oglaševanih cenah zemljišč sem zbrala podatke o KZ in NSZ, ki so še neopremljena. Največ podatkov sem našla na spletni strani Nepremičnine.net, zato sem zbrala podatke o oglaševanih cenah le iz te spletne strani. Ker sem delala analizo na primeru razmeroma majhne občine, je bilo tudi oglasov malo. Tako sem za KZ zbrala le 26 oglasov, za NSZ 35 oglasov. V analizi sem uporabila le smiselne podatke. Takih NSZ, ki bi že imela plačan komunalni prispevek ali gradbeno dovoljenje, nisem zasledila. Zazidanih stavbnih zemljišč v analizo nisem zajela. V analizo sem vključila: lokacijo, površino zemljišča izraženo v m², oglaševano ceno v € in oglaševano ceno na enoto v €/m².

4.1.1 Oglaševana KZ

Za analizo oglaševanih KZ sem zbrala podatke o lokaciji, površini zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto. Zbrala sem jih na območju občine Šentjernej ter primerljivih lokacijah znotraj občine Kostanjevica in mestne občine Novo mesto.

Preglednica 2: Podatki o oglaševanih KZ na območju občine Šentjernej, občine Kostanjevica in mestne občine Novo mesto na dan 14. 3. 2013

Zap. številka	Lokacija	Površina zemljišča [m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m ²]
1	Gorenja Stara vas	9.600	18.000,00	1,88
2	Gorenje Vrhpolje	1.347	7.300,00	5,42
3	Mihovo	14.447	6.212,00	0,43
4	Ostrog	7.929	18.000,00	2,27
5	Ivanji dol	1.730	10.000,00	5,78
6	Jablance	1.245	4.000,00	3,21
7	Jablance	5.100	6.500,00	1,27
8	Kočarija	7.985	7.500,00	0,94
9	Oštrc	6.785	17.000,00	2,51
10	Orehovec	10.771	10.771,00	1,00
11	Dolž	1.086	2.500,00	2,30
12	Gabrje	4.665	14.000,00	3,00
13	Hrušica	2.680	12.000,00	4,48
14	Jugorje	8.866	13.000,00	1,47
15	Češča vas	12.511	10.300,00	0,82
16	Težka voda	6.283	12.566,00	2,00
17	Velike Brusnice	5.890	5.000,00	0,85
18	Paha	5.416	6.000,00	1,11
19	Velike Brusnice	4.029	5.000,00	1,24
20	Veliki Podljuben	6.554	6.000,00	0,92
21	Vinja vas	14.629	13.898,00	0,95

Osnovne statistike

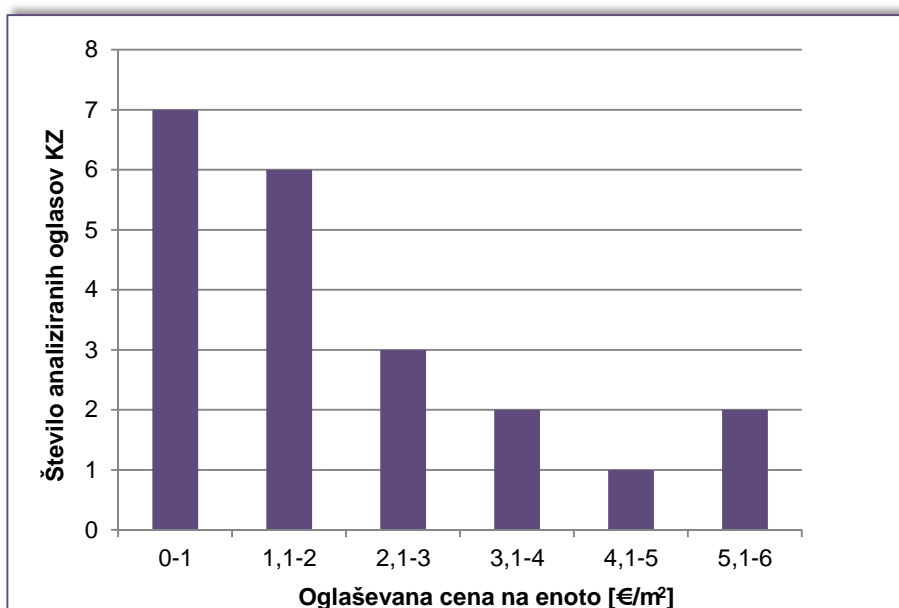
Na podlagi zbranih podatkov sem izračunala osnovne statistike za površino KZ (m²), oglaševano ceno KZ (€) in oglaševano ceno KZ na enoto (€/m²). Rezultati analize oglaševanih cen KZ so prikazani v preglednici.

Preglednica 3: Osnovne statistike o površini KZ, oglaševani ceni KZ in oglaševani ceni KZ na enoto na območju občine Šentjernej, občine Kostanjevica in mestne občine Novo mesto na dan 14. 3. 2013

	Površina	Cena zemljišč	Cena zemljišč na enoto
Število primerov	21	21	21
Povprečje	6.645 m ²	9.788,00 €	2,09 €/m ²
Mediana	6.283 m ²	10.000,00 €	1,45 €/m ²
Standardna deviacija	4.102 m ²	4.701,00 €	1,53 €/m ²
Najmanjša vrednost	1.086 m ²	2.500,00 €	0,43 €/m ²
Največja vrednost	14.629 m ²	18.000,00 €	5,78 €/m ²
Koeficient variacije	0,617	0,480	0,731

Analizirala sem 21 primerov KZ. Povprečna površina znaša 6.645 m², povprečna cena 9.788,00 € in povprečna cena na enoto 2,09 €/m². Najmanjša površina znaša 1.086 m², največja 14.629 m². Najnižja cena znaša 2.500,00 €, najvišja 18.000,00 €. Najnižja cena na enoto znaša 0,43 €/m², najvišja cena na enoto znaša 5,78 €/m². Variabilnost je največja pri cenah na enoto. Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,731, torej so ti podatki najbolj razpršeni.

Računalniški izpis osnovne statistike o površini, oglaševani ceni KZ in oglaševani ceni KZ na enoto je v prilogi A.



Slika 3: Frekvenčna distribucija oglaševanih cen KZ na enoto v €/m²

Iz diagrama je razvidno, da se največ analiziranih oglasov KZ nahaja v prvem (0 – 1,00 €/m²) in drugem cenovnem razredu (1,10 – 2,00 €/m²), skupaj 13 oglasov KZ. V ostalih štirih cenovnih razredih skupaj se nahaja le še 8 oglasov KZ.

4.1.2 Oglaševana NSZ

Za analizo podatkov o oglaševanih NSZ sem zbrala podatke o lokaciji, površini zemljišča, oglaševani ceni in oglaševani ceni na enoto.

Preglednica 4: Podatki o oglaševanih NSZ na območju občine Šentjernej na dan 14. 3. 2013

Zap. številka	Lokacija	Površina zemljišča [m ²]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m ²]
1	Gorenji Maharovec	1.200	35.000,00	29,17
2	Gruča	1.000	25.000,00	25,00
3	Orehovica	363	11.979,00	33,00
4	Šentjernej	700	35.000,00	50,00
5	Šentjernej	840	35.000,00	41,67
6	Šentjernej	908	38.000,00	41,85
7	Šentjernej	1.350	38.000,00	28,15

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 4

8	Šentjernej	800	35.000,00	43,75
9	Dobravica	620	17.000,00	27,42
10	Gorenje Gradišče	1.209	48.360,00	40,00
11	Šentjernej	762	38.000,00	49,87
12	Šentjernej	785	39.000,00	49,68
13	Vrh pri Šentjerneju	875	35.000,00	40,00
14	Vrh pri Šentjerneju	882	37.000,00	41,95
15	Vrh pri Šentjerneju	801	28.035,00	35,00
16	Vrh pri Šentjerneju	885	36.000,00	40,68
17	Vrh pri Šentjerneju	1.202	35.000,00	29,12
18	Šmarje	730	35.770,00	49,00
19	Volčkova vas	1.313	25.000,00	19,04

Osnovne statistike

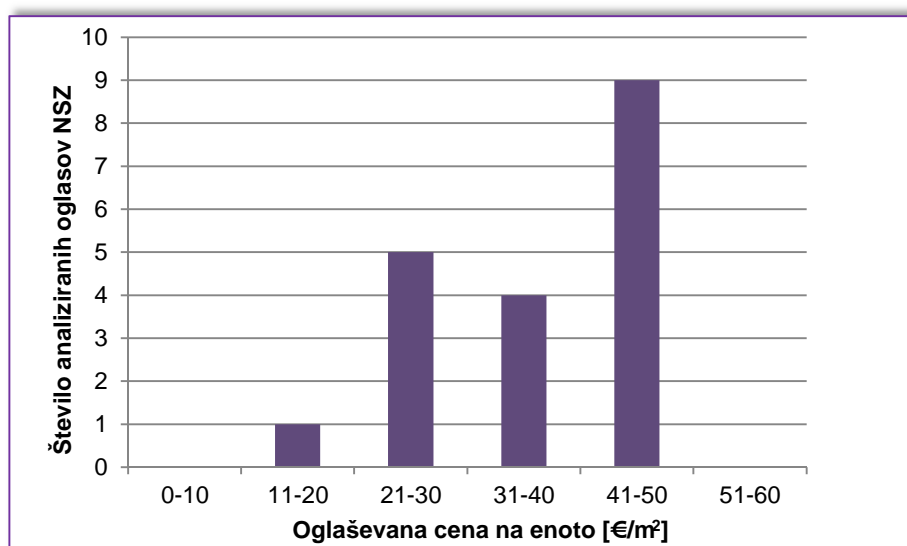
Na podlagi zbranih podatkov sem izračunala osnovne statistike za površino NSZ (m²), ceno NSZ (€) in ceno NSZ na enoto (€/m²). Rezultati analize za oglaševane cene NSZ so prikazani v preglednici.

Preglednica 5: Osnovne statistike o površini NSZ, oglaševani ceni NSZ in oglaševani ceni NSZ na enoto na območju občine Šentjernej na dan 14. 3. 2013

	Površina	Cena zemljišč	Cena zemljišč na enoto
Število primerov	19	19	19
Povprečje	907 m ²	33.008,00 €	37,60 €/m ²
Mediana	875 m ²	35.000,00 €	40,00 €/m ²
Standardna deviacija	253 m ²	8.347,00 €	9,31 €/m ²
Najmanjša vrednost	363 m ²	11.979,00 €	19,04 €/m ²
Največja vrednost	1.350 m ²	48.360,00 €	50,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,279	0,253	0,248

Analizirala sem 19 primerov NSZ. Povprečna površina znaša 907 m², povprečna cena 33.008,00 € in povprečna cena na enoto 37,60 €/m². Najmanjša površina znaša 363 m², največja 1.350 m². Najnižja cena znaša 11.979,00 €, najvišja 18.000,00 €. Najnižja cena na enoto znaša 19,04 €/m², najvišja cena na enoto znaša 50,00 €/m². Variabilnost je največja pri površinah, vendar z majhno razliko. Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,279, torej so ti podatki najbolj razpršeni.

Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, oglaševani ceni in oglaševani ceni NSZ na enoto je v prilogi B.



Slika 4: Frekvenčna distribucija oglaševanih cen NSZ na enoto v €/m²

Diagram kaže na to, da je največ analiziranih oglasov NSZ v cenovnem razredu od 41,00 – 50,00 €/m², in sicer 9. V ostalih cenovnih razredih je skupaj 10 oglasov NSZ.

4.1.3 Primerjava osnovnih statistik oglaševanih KZ in NSZ na obravnavanem območju

V nalogi obravnavam samo KZ in NSZ. Zanima me razlika v obravnavanih značilnostih obeh vzorcev. Po dejanski rabi sta obe zemljišči lahko enaki, vendar se razlikujeta po namenski rabi, ki je opredeljena v prostorskem aktu. Cena NSZ naraste samo zato, ker je to zemljišče opredeljeno kot tako v prostorskem aktu. Razlika predstavlja tako imenovani planski dobiček, ki je po svoji naravi nedelavni dobiček, ki je v Republiki Sloveniji obdavčen z davkom na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb (Zakon za uravnoteženje javnih financ, Uradni list RS, št. 40/2012).

Preglednica 6: Primerjava rezultatov statistične analize oglaševanih KZ in NSZ

Statistični parametri		Oglaševana KZ	Oglaševana NSZ
Število primerov		21	19
Povprečje	površina [m ²]	6.645	907
	cena zemljišč [€]	9.788,00	33.008,00
	cena zemljišč na enoto [€/m ²]	2,09	37,60
Mediana	površina [m ²]	6.283	875
	cena zemljišč [€]	10.000,00	35.000,00
	cena zemljišč na enoto [€/m ²]	1,45	40,00

Število primerov analiziranih zemljišč se pri KZ in NSZ ne razlikuje veliko. Povprečna površina KZ je po pričakovanjih veliko večja kot pri NSZ. Povprečna površina KZ je 6.645 m², NSZ pa 907 m². Torej so v tem primeru površine KZ približno 7-krat večje kot površine NSZ. Povprečna cena KZ je 9.788,00 €, povprečna cena NSZ je 33.008,00 €. Povprečna cena zemljišč na enoto pri KZ znaša 2,09 €/ m², pri NSZ pa 37,60 €/ m². Iz tega je razvidno, da so NSZ v tem primeru približno 18-krat dražja. Iz zgornje preglednice je razvidno, da se povprečje in mediana bistveno ne razlikujeta.

4.2 Prodajne cene

Za analizo prodajnih cen zemljišč sem zbrala podatke o kmetijskih zemljiščih in nezazidanih komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih. Podatke sem zbrala iz Evidence trga nepremičnin. Podatke sem zbrala za daljše obdobje, in sicer od januarja 2009 do marca 2013. S pomočjo indeksacije cen sem želela doseči primerljivost prodajnih cen, ki so se realizirale v različnem času. Cene sem prevedla na leto 2012. Predpostavila sem, da se cene zemljišč v letu 2013 glede na leto 2012 niso spremenile, zato jih v indeksacijo nisem vključila.

Za analizo prodajnih cen KZ sem zbrala 40 primerov, za analizo prodajnih cen NSZ 21 primerov. V analizi sem uporabila le najbolj smiselne podatke. Takih NSZ, ki bi že imela plačan komunalni prispevek ali izdano gradbeno dovoljenje, v obravnavanem obdobju nisem zasledila. Zazidanih stavbnih zemljišč v analizi nisem zajela. Pri KZ in NSZ sem upoštevala: lokacijo, leto izvedbe transakcije (prodaje), površino zemljišča izraženo v m², prodajno ceno v € in prodajno ceno na enoto v €/m².

Indeksacija

Ker sem zbrala podatke za KZ in NSZ za daljše časovno obdobje (od januarja 2009 do marca 2013), sem morala upoštevati rast oziroma padanje cen za to obdobje. S pomočjo indeksov za posamezno leto (od 2009 do 2012), objavljenih v letnih poročilih o slovenskem nepremičninskem trgu (v poglavju Pregled trga po vrstah nepremičnin), sem cene prevedla na leto 2012, cen za leto 2013 pa nisem spreminjala. Predpostavila sem, da se niso bistveno spremenile glede na leto 2012.

Preglednica 7: Indeks rasti cen KZ za posamezno leto za obdobje od 2009 do 2012

Leto	Indeks rasti cen KZ za posamezno leto [%]
2009	116
2010	90
2011	92
2012	97

Vir: GURS – Evidenca trga nepremičnin (Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin), 2013

Preglednica 8: Indeks rasti cen NSZ za posamezno leto za obdobje od 2009 do 2012

Leto	Indeks rasti cen NSZ za posamezno leto [%]
2009	86
2010	102
2011	98
2012	88

Vir: GURS – Evidenca trga nepremičnin (Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin), 2013

Postopek izračuna cen zemljišč z uporabo indeksov na primeru KZ; cene sem prevedla iz let 2009, 2010 in 2011 na leto 2012 s pomočjo verižnih indeksov. Predpostavila sem, da se indeksi nanašajo na sredino leta. Izračun sem izvedla za vsako leto posebej na sledeč način:

$$\left. \begin{array}{l} \text{Leto 2009 - indeks 100} \\ \text{Leto 2010 - indeks 90} \end{array} \right\} \text{cena zemljišča za leto 2010} = 0,90 \times \text{cena zemljišča za leto 2009}$$

Leto 2010 - indeks 100 }
Leto 2011 - indeks 92 } cena zemljišča za leto 2011 = 0,92 × cena zemljišča za leto 2010

Leto 2010 - indeks 100 }
Leto 2011 - indeks 97 } cena zemljišča za leto 2012 = 0,97 × cena zemljišča za leto 2011

Primer izračuna za prodano KZ pod zaporedno številko 40:

Zemljišče je bilo prodano leta 2009 za 2,00 €/m². Zanima me, kolikšna je bila cena zemljišča leta 2012:

cena zemljišča za leto 2010 = 0,90 × 2,00 €/m² = 1,80 €/m²

cena zemljišča za leto 2011 = 0,92 × 1,80 €/m² = 1,66 €/m²

cena zemljišča za leto 2012 = 0,97 × 1,66 €/m² = 1,61 €/m²

Torej je bila cena zemljišča leta 2012 le še 1,61 €/m².

Postopek sem ponovila še za NSZ, le da sem v tem primeru upoštevala indekse rasti cen za NSZ.

4.2.1 Prodana KZ

Za analizo prodanih KZ sem zbrala podatke o lokaciji, letu izvedbe transakcije, površini zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto. Slednje sem s pomočjo indeksov prevedla na leto 2012.

Preglednica 9: Podatki o prodajah KZ na območju občine Šentjernej na dan 21. 3. 2013

Zap. številka	Lokacija	Leto izvedbe transakcije	Površina zemljišča [m ²]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m ²]
1	Roje	2012	10.016	17.000,00	1,70
2	Roje	2012	5.596	9.514,00	1,70
3	Gruča	2012	3.252	3.005,00	0,92
4	Gruča	2012	2.002	2.480,00	1,24
5	Groblje pri Prekopi	2012	5.536	7.000,00	1,26
6	Mali Ban	2012	2.380	1.500,00	0,63
7	Mali Ban	2012	2.380	1.500,00	0,63
8	Gorenja Brezovica	2012	3.022	4.000,00	1,32
9	Gorenja Brezovica	2012	1.995	2.000,00	1,00
10	Orehovica	2012	13.394	13.500,00	1,01
11	Orehovica	2012	955	1.420,00	1,49
12	Mihovo	2012	1.789	3.000,00	1,68
13	Cerov Log	2012	1.333	2.000,00	1,50
14	Mršeča vas	2012	1.275	2.550,00	2,00
15	Gorenja Gomila	2012	5.925	3.500,00	0,59
16	Ledeča vas	2012	11.284	10.000,00	0,89
17	Brezje pri Šentjerneju	2012	3.590	1.000,00	0,28
18	Loka	2012	3.449	3.500,00	1,01
19	Loka	2012	12.191	9.012,00	0,74
20	Gorenje Vrhpolje	2012	2.279	2.500,00	1,10
21	Javorovica	2012	2.949	1.500,00	0,51
22	Dobravica	2012	1.270	2.700,00	2,13
23	Cerov Log	2011	4.877	7.096,00	1,45
24	Dolenje Vrhpolje	2011	9.734	14.550,00	1,49
25	Šentjernej	2011	5.903	2.299,00	0,39
26	Vrh pri Šentjerneju	2011	6.822	14.550,00	2,13
27	Loka	2011	4.615	14.550,00	3,15
28	Drama	2011	7.118	6.718,00	0,94
29	Groblje pri Prekopi	2011	8.820	8.555,00	0,97

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 9

30	Cerov Log	2010	2.038	2.610,00	1,28
31	Mihovo	2010	2.230	1.339,00	0,60
32	Gorenja Brezovica	2010	1.940	2.423,00	1,25
33	Mihovica	2010	1.127	1.419,00	1,26
34	Dolenji Maharovec	2010	2.895	3.100,00	1,07
35	Tolsti Vrh	2009	1.123	1.733,00	1,54
36	Gorenje Vrhpolje	2009	3.032	6.011,00	1,98
37	Gorenja Brezovica	2009	5.758	5.327,00	0,93
38	Groblje pri Prekopi	2009	13.294	9.242,00	0,70
39	Hrvaški Brod	2009	3.471	4.190,00	1,21
40	Šmarje	2009	4.859	7.831,00	1,61

Osnovne statistike

Na podlagi zbranih podatkov sem izračunala osnovne statistike za površino KZ (m²), prodajno ceno KZ (€) in prodajno ceno KZ na enoto (€/m²). Rezultati analize prodajnih cen KZ so prikazani v preglednici.

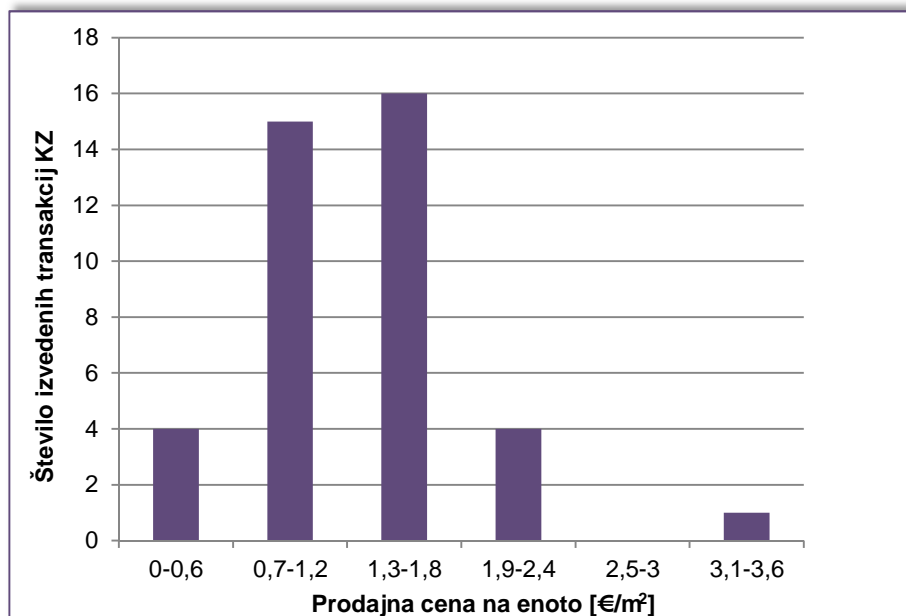
Preglednica 10: Osnovne statistike o površini KZ, prodajni ceni KZ in prodajni ceni KZ na enoto na območju občine Šentjernej na dan 21. 3. 2013

	Površina	Cena zemljišč	Cena zemljišč na enoto
Število primerov	40	40	40
Povprečje	4.688 m ²	5.443,00 €	1,23 €/m ²
Mediana	3.351 m ²	3.300,00 €	1,22 €/m ²
Standardna deviacija	3.540 m ²	4.462,00 €	0,57 €/m ²
Najmanjša vrednost	955 m ²	1.000,00 €	0,28 €/m ²
Največja vrednost	13.394 m ²	17.000,00 €	3,15 €/m ²
Koeficient variacije	0,755	0,820	0,459

Analizirala sem 40 primerov KZ. Povprečna površina znaša 4.688 m², povprečna cena 5.443,00 € in povprečna cena na enoto 1,23 €/m². Najmanjša površina znaša 955 m², največja 13.394 m². Najnižja cena znaša 1.000,00 €, najvišja 17.000,00 €. Najnižja cena na

enoto znaša 0,28 €/m², najvišja cena na enoto znaša 3,15 €/m². Variabilnost je največja pri cenah zemljišč. Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,820, torej so cene zemljišč najbolj razpršene.

Računalniški izpis osnovne statistike o površini, prodajni ceni KZ in prodajni ceni KZ na enoto je v prilogi C.



Slika 5: Frekvenčna distribucija prodajnih cen KZ na enoto v €/m²

Iz diagrama je razvidno, da se največ izvedenih transakcij KZ nahaja v drugem (0,70 – 1,20 €/m²) in tretjem cenovnem razredu (1,30 – 1,80 €/m²), skupaj 30 oglasov KZ. V ostalih cenovnih razredih skupaj se nahaja le 9 izvedenih transakcij KZ.

4.2.2 Prodana NSZ

Za analizo prodanih NSZ sem zbrala podatke o lokaciji, letu izvedbe transakcije, površini zemljišča, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto. Slednje sem s pomočjo indeksov prevedla na leto 2012.

Preglednica 11: Podatki o prodajah NSZ na območju občine Šentjernej na dan 21. 3. 2013

Zap. številka	Lokacija	Leto izvedbe transakcije	Površina zemljišča [m ²]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m ²]
1	Gorenje Vrhpolje	2013	317	3.100,00	9,78
2	Gorenje Vrhpolje	2013	317	3.100,00	9,78
3	Tolsti vrh	2012	1.450	25.000,00	17,24
4	Dolenje Mokro polje	2012	189	800,00	4,23
5	Vrh pri Šentjerneju	2012	1.202	20.500,00	17,05
6	Groblje pri Prekopi	2012	914	9.734,00	10,65
7	Šentjernej	2011	192	6.422,00	33,45
8	Šentjernej	2011	414	13.200,00	31,88
9	Šentjernej	2011	414	7.040,00	17,00
10	Ostrog	2011	1.512	10.560,00	6,98
11	Gorenje Gradišče	2010	985	13.988,00	14,20
12	Gorenje Gradišče	2010	878	12.164,00	13,85
13	Šmalčja vas	2010	233	1.529,00	6,56
14	Šmalčja vas	2010	1.059	2.670,00	2,52
15	Dolenje Vrhpolje	2010	966	7.793,00	8,07
16	Dolenje Vrhpolje	2010	400	5.196,00	12,99
17	Gorenje Gradišče	2009	1.500	52.391,00	34,93
18	Šmalčja vas	2009	868	32.073,00	36,95
19	Hrvaški Brod	2009	847	1.490,00	1,76
20	Tolsti vrh	2009	1.365	3.446,00	2,52
21	Cerov Log	2009	226	2.623,00	11,60
22	Šentjernej	2009	480	39.590,00	82,48

Osnovne statistike

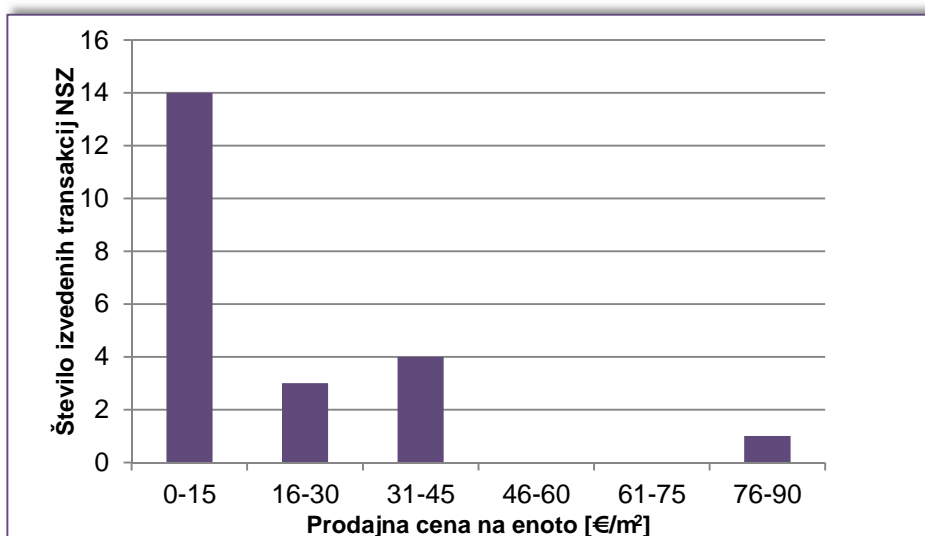
Na podlagi zbranih podatkov sem izračunala osnovne statistike za površino NSZ (m²), prodajno ceno NSZ (€) in prodajno ceno NSZ na enoto (€/m²). Rezultati analize prodajnih cen NSZ so prikazani v preglednici.

Preglednica 12: Osnovne statistike o površini NSZ, prodajni ceni NSZ in prodajni ceni NSZ na enoto na območju občine Šentjernej na dan 21. 3. 2013

	Površina	Cena zemljišč	Cena zemljišč na enoto
Število primerov	22	22	22
Povprečje	760 m ²	12.473,00 €	17,57 €/m ²
Mediana	858 m ²	7.417,00 €	12,30 €/m ²
Standardna deviacija	460 m ²	13.656,00 €	18,00 €/m ²
Najmanjša vrednost	189 m ²	800,00 €	1,76 €/m ²
Največja vrednost	1.512 m ²	52.391,00 €	82,48 €/m ²
Koeficient variacije	0,605	1,095	1,025

Analizirala sem 22 primerov NSZ. Povprečna površina znaša 760 m², povprečna cena 12.473,00 € in povprečna cena na enoto 17,57 €/m². Najmanjša površina znaša 189 m², največja 1.512 m². Najnižja cena znaša 800,00 €, najvišja 52.391,00 €. Najnižja cena na enoto znaša 1,76 €/m², najvišja cena na enoto znaša 82,48 €/m². Variabilnost je največja pri cenah zemljišč. Koeficient variacije v tem primeru znaša 1,095. To pomeni, da so najbolj razpršene cene zemljišč.

Računalniški izpis osnovne statistike o površini, prodajni ceni NSZ in prodajni ceni NSZ na enoto je v prilogi D.



Slika 6: Frekvenčna distribucija prodajnih cen NSZ na enoto v €/m²

Diagram kaže na to, da je največ izvedenih transakcij NSZ v prvem cenovnem razredu (0 – 15,00 €/m²), in sicer 14. V ostalih cenovnih razredih je skupaj le še 8 izvedene transakcije NSZ.

4.2.3 Primerjava osnovnih statistik prodanih KZ in NSZ na obravnavanem območju

V nadaljevanju bom primerjala KZ in NSZ po številu primerov, površini, ceni zemljišča in ceni zemljišča na enoto. Primerjala bom njihovo povprečno vrednost in mediano.

Preglednica 13: Primerjava rezultatov statistične analize prodanih KZ in NSZ

Statistični parametri		Prodana KZ	Prodana NSZ
Število primerov		40	22
Povprečje	površina [m ²]	4.688	760
	cena zemljišč [€]	5.443,00	12.473,00
	cena zemljišč na enoto [€/m ²]	1,23	17,57
Mediana	površina [m ²]	3.351	858
	cena zemljišč [€]	3.300,00	7.417,00
	cena zemljišč na enoto [€/m ²]	1,22	12,30

Število analiziranih primerov KZ je 40, število NSZ 22. To pomeni, da je bilo v tem obdobju za skoraj 2-krat več prodanih KZ kot pa NSZ. Povprečna površina KZ je tudi pri prodanih zemljiščih po pričakovanjih veliko večja kot pri NSZ. Povprečna površina KZ je 4.688 m², NSZ pa 760 m². Torej so površine KZ približno 6-krat večje kot površine NSZ. Povprečna cena KZ je 5.443,00 €, povprečna cena NSZ je 12.473,00 €. Povprečna cena zemljišč na enoto pri KZ znaša 1,23 €/ m², pri NSZ pa 17,57 €/ m². Iz tega je razvidno, da so NSZ približno 14-krat dražja kot KZ. Pri primerjavi mediane KZ in NSZ so ugotovitve podobne.

4.3 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen obravnavanih zemljišč

V nadaljevanju bom primerjala rezultate statistične analize oglaševanih in prodajnih cen KZ ter rezultate statistične analize oglaševanih in prodajnih cen NSZ. Zanimala me bo razlika v povprečni ceni zemljišč na enoto med oglaševanimi in prodajnimi cenami.

4.3.1 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen KZ

Preglednica 14: Primerjava prodajnih in oglaševanih cen KZ

	Oglaševana KZ	Prodana KZ
Število primerov	21	40
Povprečna cena zemljišč na enoto [€/m²]	2,09	1,23

Oglaševane cene KZ na enoto so v povprečju za 1,7-krat višje kot prodajne cene KZ na enoto. Do take razlike lahko pride zaradi različni razlogov. Kot prvo lahko navedem pogajanje med kupcem in prodajalcem, ki je pri prodaji oziroma kupovanju nepremičnine vedno prisotno. Kupec namreč želi v splošnem čim bolj znižati ceno nepremičnine. Ostali razlogi za razliko med oglaševano in prodajno ceno nepremičnine so lahko:

- časovna stiska - prodajalec je pripravljen znižati ceno nepremičnine zato, ker jo želi čim hitreje prodati;
- slaba lokacija – kupec ni pripravljen plačati določene vsote za nepremičnino, ki je na slabi lokaciji;
- ni povpraševanja – če povpraševanja po tovrstnih nepremičninah na tržišču ni oziroma je relativno majhno, je prodajalec navadno pripravljen znižati ceno nepremičnine;
- finančna stiska – zaradi finančne stiske prodajalca lahko s pomočjo pogajanj privede do nižje cene nepremičnine.

4.3.2 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZ

Preglednica 15: Primerjava prodajnih in oglaševanih cen NSZ

	Oglaševana NSZ	Prodana NSZ
Število primerov	19	22
Povprečna cena zemljišč na enoto [€/m²]	37,60	17,57

Oglaševane cene NSZ na enoto so za približno 2-krat višje kot prodajne cene NSZ na enoto. Takega izida analize nisem pričakovala, saj je to zelo velika razlika. Menim, da lahko do take razlike pride zaradi že prej omenjenih razlogov. Lahko pa je to tudi posledica majhnega vzorca. Pri oglaševanih zemljiščih so po naključju v vzorec zajeta dražja zemljišča kot pri prodanih zemljiščih.

4.4 Primerjava rezultatov analize cen nepremičnin s podatki iz SLONEP-a in GURS-a

4.4.1 Rezultati analize trga nepremičnin SLONEP za obravnavano območje

SLONEP od leta 2012 naprej obravnava le še oglaševane cene stanovanj in hiš. NSZ so bila nazadnje obravnavana v letu 2012, za KZ pa so podatki še starejši zato za slednja nisem naredila primerjave, ker se mi ni zdelo smiselna.

Primerjava cen NSZ

	najmanj	največ	povp.
Ljubljana	15	988	316
Osr. Slovenija	4	604	117
J Primorska	8	1.000	136
Gorenjska	11	700	117
S Primorska	2	527	65
Savinjska	2	800	45
Dolenjska	2	833	46
Notranjska	10	217	46
Podravska	2	578	52
Koroška	12	95	22
Zasavska	3	120	34
Posavska	2	733	23
Pomurska	2	297	24

Slika 7: Oglaševane cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v €/m², september 2011

Vir: SLONEP, 2013

Rezultati analize trga nepremičnin so na spletni strani SLONEP podani za območje Dolenjske za september 2011. To so rezultati analize oglaševanih cen NSZ. Najnižja cena NSZ je 2,00 €/m², najvišja cena 833,00 €/m², povprečna cena je 46,00 €/m².

Rezultati statistične analize oglaševanih cen za NSZ v diplomski nalogi se nanašajo le na občino Šentjernej. Podatki so zbrani za leto 2013. Po rezultatih iz diplomske naloge je najnižja cena NSZ 19,04 €/m², najvišja je 50,00 €/m², povprečna cena je 37,60 €/m².

Rezultati iz diplomske naloge se razlikujejo od rezultatov iz SLONEP-a za 18 % to pa je razumljivo, saj SLONEP zajema podatke za širše območje, in sicer za celo Dolenjsko in za leto 2011. V diplomski nalogi pa sem izdelala analizo samo na območju občine Šentjernej in za leto 2013.

4.4.2 Rezultati analize trga nepremičnin GURS za obravnavano območje

Primerjava cen NSZ

Cenovno območje	vzorec	zemljišče (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	640	920	55	32
LJUBLJANA	15	739	223	243
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	117	728	95	91
GORENJSKO OBMOČJE	38	606	125	113
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	39	759	45	38
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	16	1068	43	52
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	32	929	98	85
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	43	782	18	12
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	77	1118	22	19
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	117	1091	35	30
MARIBOR	13	604	98	61
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	35	802	24	19
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	56	1191	25	20
PREKMURSKO OBMOČJE	42	1032	15	11

Slika 8: Statistični kazalniki nepremičninskega trga na področju NSZ za 1. polletje 2012

Vir: GURS - Evidenca trga nepremičnin (Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin), 2013

V poročilu o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012 (GURS) so prodajne cene NSZ podane v preglednici in za širša območja Slovenije, zato je ta primerjava približna. Obravnavano območje iz diplomske naloge lahko umestim v območje Dolenjske, Zasavja in Posavja. Iz preglednice lahko razberem, da je bila povprečna površina prodanega NSZ 1.118 m², povprečna cena 22,00 €/m² in mediana 19,00 €/m².

Rezultati statistične analize v diplomski nalogi kažejo, da je povprečna površina prodanih NSZ v obravnavanem vzorcu 760 m², povprečna cena 17,57 €/m² in mediana 12,30 €/m². Povprečna prodajna cena NSZ odstopa od rezultata iz GURS-a za 20 %, to pa je razumljivo, saj so podatki v diplomski nalogi zbrani samo za občino Šentjernej, ki ima relativno nižje cene zemljišč kot nekatere druge občine na Dolenjskem.

Primerjava cen KZ

Cenovno območje	Delež fonda	vzorec	zemljišče (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	100 %	1682	5000	1,42	1,00
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	12 %	137	4800	2,85	2,25
GORENJSKO OBMOČJE	10 %	54	4800	2,29	1,95
PRIMORSKO OBMOČJE	9 %	83	3500	3,84	2,75
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	10 %	94	3700	1,13	0,99
DOLENJSKO OBMOČJE	17 %	353	4600	1,37	1,03
SAVINJSKO OBMOČJE	13 %	120	5700	1,74	1,69
ŠTAJERSKO OBMOČJE	13 %	283	6300	1,21	1,11
KOROŠKO OBMOČJE	4 %	18	5200	2,27	2,20
PREKMURJE	12 %	540	4900	0,70	0,60

Slika 9: Statistični kazalniki nepremičninskega trga na področju KZ za 1. polletje 2012

Vir: GURS - Evidenca trga nepremičnin (Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin), 2013

Podatki o prodajah KZ so še manj številčni kot pri NSZ, zato gre tudi tu za približno primerjavo. Obravnavano območje v diplomski nalogi lahko umestim v območje Dolenjske. Iz preglednice lahko razberem, da je bila povprečna površina prodanega KZ 4.600 m², povprečna cena 1,37 €/m² in mediana 1,03 €/m².

Rezultati v diplomski nalogi kažejo, da znaša povprečna površina prodanih KZ 4.688 m², povprečna cena 1,23 €/m² in mediana 1,22 €/m². Rezultat o povprečni prodajni ceni KZ v diplomski nalogi odstopa le za 10 % od rezultata iz GURS-a, tudi tu pa gre razliko pripisati širšemu območju, ki ga zajema GURS.

5 OCENA TRŽNIH VREDNOSTI ZEMLJIŠČ NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH STOPNJAH

Do sedaj sem analizirala oglaševane in prodajne cene KZ in NSZ, ki so bila neopremljena. V nadaljevanju me zanima, kolikšna je tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti KZ in kolikšna je tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino in s plačanim komunalnim prispevkom skupaj. Podatkov o prodajah tovrstnih zemljišč ni na razpolago, zato moram oceniti tržne vrednosti zemljišč na navedenih razvojnih stopnjah.

Predpostavila sem, da:

- predstavlja tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino vsoto povprečne cene NSZ in odškodnine zaradi spremembe namembnosti KZ;
- predstavlja tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti in s plačanim komunalnim prispevkom vsoto povprečne cene NSZ, odškodnine zaradi spremembe namembnosti KZ in komunalnega prispevka.

5.1 Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti

Po zakonu o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju: ZKZ-D) se odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč odmerja samo po dejanski rabi (Uradni list RS, 58/2012; 3g. člen 1. in 3. odstavek), samo za zemljišča z boniteto večjo od 50. Odškodnine se odmerja samo za tlorisno površino ali del tlorisne površine, ki leži na kmetijskem zemljišču (Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS, 58/2012).

Podatki, ki morajo biti razvidni iz projektne dokumentacije (ZKZ-D) so:

1. Dejanska raba na parcelo in meje med različnimi dejanskimi rabami znotraj parcele (geodetski posnetek, povzeto vodilna mapa)
2. Boniteta na parcelo in meja med vrednostjo 0 točk in drugo vrednostjo znotraj parcele (geodetski posnetek)
3. Prisotnost ZPS na kmetijski rabi (geodetski posnetek)
4. Površina objekta/ov od katere se odmeri odškodnina (vodilna mapa)

Predpostavljam, da je tlorisna površina hiše 100 m² in boniteta zemljišča srednji razred, torej po ZKZ-D spada v kategorijo bonitete zemljišča od 61- 75, faktor A je zato za enostanovanjsko hišo 12,00 €.

Postopek izračuna:

$$\begin{aligned} \text{Odškodnina} &= \text{faktor A} \times \text{tlorisna površina objekta na kmetijski rabi} \\ &= 12,00 \text{ €/ m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 1200,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Odškodnina se zaračuna 1200,00 € ne glede na površino zemljišča, odvisna je le od tlorisne površine objekta in faktorja A. Za lažjo nadaljnjo primerjavo in lažjo grafično predstavo je smiselno preračunati odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča na m² zemljišča. V tem primeru bom upoštevala povprečno površino obravnavanih NSZ, to je približno 800 m². Torej znaša odškodnina približno **1,50 €/m²**. Če prištejemo še povprečno prodajno vrednost NSZ, ki je 17,57 €/m², znaša tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča **19,07 €/m²**.

5.2 Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti KZ in s plačanim komunalnim prispevkom za obravnavano območje

Komunalni prispevek (v nadaljevanju: KP) sem izračunala na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Šentjernej, ki temelji na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka in je bil objavljen v Uradnem vestniku občine Šentjernej številka 08/2010 (spremembe so bile objavljene v številkah 08/2012 in 02/2013).

KP za posamezno vrsto komunalne opreme sem izračunala po enačbi:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times Ct_{ij} \times Dt)$$

kjer je:

KP_{ij} – komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

A_{parcela} – površina parcele

A_{tlorisna} – neto tlorisna površina objekta

Dp – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dt – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{\text{dejavnost}}$ – faktor dejavnosti

Cp_{ij} – obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Ct_{ij} - obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Predpostavila sem, da je površina obravnavanega zemljišča 800 m² (zaokrožena povprečna vrednost NSZ). Predpostavila sem, da je neto tlorisna površina povprečne enostanovanjske hiše 200 m² (seštevek vseh površin prostorov v hiši). Faktor dejavnosti K je enak 0,70, saj gre za enostanovanjsko hišo.

Razmerje med merilom parcele D_p in merilom neto tlorisne površine objekta D_t je na celotnem območju opremljanja enako in znaša D_p=0,7 in D_t=0,3.

Preglednica 16: Določitev C_p in C_t za posamezno komunalno opremo v občini Šentjernej

Vrsta komunalne opreme	C _p [€/m ²]	C _t [€/m ²]
Vodovod – prim. omrežje	0,239	1,669
Vodovod – sek. omrežje	0,513	3,589
Kanalizacija – prim. omrežje	1,036	5,693
Kanalizacija – sek. omrežje	1,161	6,38
Ceste	1,616	11,854
Ravnanje z odpadki	0,09	0,663

KP sem najprej izračunala za vsako vrsto komunalne opreme posebej, potem pa seštela dobljene zneske. Dobljena vsota predstavlja končni KP za predpostavljeno površino enostanovanjske hiše in parcele.

Preglednica 17: Vrednosti posamezne komunalne opreme in vrednost končnega KP za predpostavljeno površino enostanovanjske hiše in parcele.

Vrsta komunalne opreme	Cena [€]
KP vodovod – prim. omrežje [€]	203,94
KP vodovod – sek. omrežje [€]	438,02
KP kanalizacija – prim. omrežje [€]	819,27
KP kanalizacija – sek. omrežje [€]	918,12
KP ceste [€]	1.402,83
KP ravnanje z odpadki [€]	78,25
Skupaj KP [€]	3.860,42

KP za primarno vodovodno omrežje znaša 203,94 €, za sekundarno vodovodno omrežje 438,02 €, za primarno kanalizacijsko omrežje 819,27 €, za sekundarno kanalizacijsko omrežje 918,12 €, za cestno omrežje 1.402,83 € in za ravnanje z odpadki 78,25 €. Skupno komunalni prispevek za predpostavljeno območje znaša 3.860,42 €.

Za lažjo nadaljnjo primerjavo tudi tu vzamem površino zemljišča 800 m². Za m² NSZ bi tako znašal KP za obravnavano območje:

$$KP_{ij} = 3860,42 \text{ €} / 800 \text{ m}^2 = \mathbf{4,83 \text{ €/m}^2}$$

Ker tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča znaša 19,07 €/m², KP pa 4,83 €/m², znaša NSZ skupaj s plačano odškodnino in KP **23,90 €/m²**.

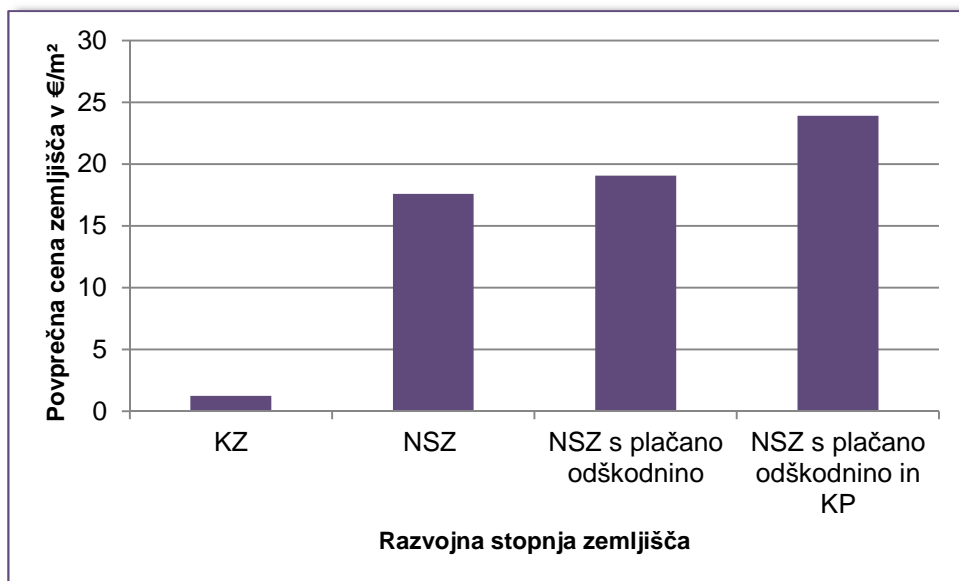
Računalniški izpis izračuna KP za enostanovanjsko stavbo je v prilogi E.

5.3 Predstavitev prodajnih cen zemljišč in ocenjenih tržnih vrednosti NSZ na različnih razvojnih stopnjah

Na koncu sem razdelila zemljišča, tako kot je opisano v poglavju 3.3, in izračunala povprečno ceno oziroma ocenila tržno vrednost za posamezno razvojno stopnjo zemljišča. V izračunu sem uporabila povprečne prodajne cene KZ in NSZ ter upoštevala izračun o plačani odškodnini zaradi spremembe namembnosti KZ in KP iz poglavij 5.1 in 5.2.

Preglednica 18: Povprečne prodajne cene zemljišč, tržne vrednosti ter indeksi na različnih razvojnih stopnjah v obravnavanem območju na primeru 800 m² velikega zemljišča in 200 m² neto tlorisne površine enostanovanjske hiše v €/m².

Razvojna stopnja zemljišča	Povprečna prodajna cena (tržna vrednost) zemljišča po razvojnih stopnjah [€/m ²]	Indeksi povprečnih cen (tržnih vrednosti) zemljišč
KZ	1,23	7
NSZ	17,57	100
NSZ s plačano odškodnino	19,07	109
NSZ s plačano odškodnino in KP	23,90	136



Slika 10: Povprečne cene oziroma tržne vrednosti zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

Povprečna prodajna cena KZ je 1,23 €/m², povprečna prodajna cena NSZ je 17,57 €/m², če prištejemo še odškodnino zaradi spremembe namembnosti, ki znaša 1,50 €/m², znaša tržna vrednost zemljišča 19,07 €/m². Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino in KP, pri čemer KP znaša 4,83 €/m², znaša 23,90 €/m². Iz tega je razvidno, da je med prvo in drugo razvojno stopnjo velika razlika v vrednosti zemljišča, na kar kažejo tudi indeksne točke. V nadaljnjih razvojnih stopnjah so razlike manjše. NSZ s plačano odškodnino je od NSZ večja le za 9 indeksnih točk, NSZ s plačano odškodnino in KP pa je od NSZ večja za 36 indeksnih točk.

6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Namen diplomske naloge je bil ugotoviti, kolikšne so cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju občine Šentjernej, izhajajoč iz oglaševanih in prodajnih cen zemljišč.

Zbrala sem podatke o oglaševanih in prodajnih cenah KZ in NSZ. Zemljišč na drugih razvojnih stopnjah v času zbiranja podatkov ni bilo na razpolago. Oceno tržne vrednosti NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti in NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti in KP sem ocenila na podlagi stroškov: odškodnine zaradi spremembe namembnosti in KP.

Oglaševane cene KZ sem analizirala na vzorcu 21 KZ, oglaševane cene NSZ pa na vzorcu 19 zemljišč. Menim, da so rezultati statističnih analiz na tako velikem vzorcu relativno zanesljivi. To kaže tudi primerjava rezultatov analize iz diplomski nalogi z rezultati analize iz SLONEP-a.

Prodajne cene KZ sem analizirala na vzorcu 40 KZ, prodajne cene NSZ pa na vzorcu 22 zemljišč. Tudi v tem primeru so rezultati primerljivi z rezultati analiz, ki jih izvaja GURS. Razlike lahko pripišemo le večjemu območju zajetja vhodnih podatkov.

Analiza razmerij med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč kaže, da so:

- oglaševane cene KZ 1,7-krat višje od prodajnih cen KZ;
- oglaševane cene NSZ 2-krat višje od prodajnih cen NSZ.

Tako velike razlike lahko pripišemo neenakemu vzorcu, ki v času gospodarske in finančne krize pridejo še posebej do izraza, ali pa tudi nekaterim drugim razlogom, kot so: časovna stiska, slaba lokacija, ni povpraševanja in podobno.

Glede cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah sem ugotovila, da:

- je bilo v obravnavanem območju v obravnavanem obdobju relativno malo oziroma sploh nič oglasov oziroma prodaj zemljišč na razvojnih stopnjah: NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti, NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti in KP ter NSZ z gradbenim dovoljenjem;
- cene KZ so bistveno nižje od cen NSZ, čeprav so slednje po dejanski rabi še vedno KZ;
- povprečna oglaševana cena KZ predstavlja 5,6% povprečne oglaševane cene NSZ;
- povprečna prodajna cena KZ predstavlja 7% povprečne prodajne cene NSZ;

- s pomočjo ocenjenih tržnih vrednosti zemljišč na višjih razvojnih stopnjah, lahko prikažemo razvoj cen zemljišč različnih razvojnih stopenj v občini Šentjernej takole (Preglednica 18):

Razvojna stopnja zemljišča	Povprečna prodajna cena (tržna vrednost) zemljišča po razvojnih stopnjah [€/m ²]	Indeksi povprečnih cen (tržnih vrednosti) zemljišč
KZ	1,23	7
NSZ	17,57	100
NSZ s plačano odškodnino	19,07	109
NSZ s plačano odškodnino in KP	23,90	136

Iz preglednice je razvidno, da je v povprečju največji porast cen zemljišč pri prehodu iz KZ v NSZ. Po dejanski rabi sta KZ in NSZ lahko enaki, vendar se razlikujeta v namenski rabi, ki je opredeljena v prostorskem aktu. Torej: cena NSZ naraste samo zato, ker je to zemljišče opredeljeno kot tako v prostorskem aktu. Razlika predstavlja tako imenovani planski dobiček, ki je po svoji naravi nedelavni dobiček, ki je v Republiki Sloveniji obdavčen z davkom na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo.

Precej manjši je v povprečju porast cen oziroma tržnih vrednosti zemljišč kot posledica plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti KZ in plačila KP. Poudariti pa moramo, da je v diplomski nalogi predpostavljeno, da je prirast vrednosti zemljišča enak stroškom za plačilo odškodnine oziroma prispevka. Prodaje tovrstnih zemljišč so relativno redke, zato tega prispevka v diplomski nalogi ni bilo mogoče izračunati.

VIRI

Corn, B. 2012. Odločanje o prodaji zemljišča na različnih razvojnih stopnjah. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Vodarstvo in komunalno inženirstvo (samozaložba B. Corn): 39 str.

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

GURS - Evidenca trga nepremičnin. 2013.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 21. 3. 2013 in 10. 5. 2013.)

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

Nepremičninski portal. 2013.

<http://www.nepremicnine.net/> (Pridobljeno 14. 3. 2013.)

Občine Slovenija 2006 Šentjernej. 2013.

http://www.sentjernejsi/images/razno/800px-Obcine_Slovenija_2006.png (Pridobljeno 20. 5. 2013.)

Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Šentjernej. Uradni vestnik občine Šentjernej, št 08/2010: 7–9.

Opisne statistike. 2013.

<http://www.benstat.si/2011/08/29/opisne-statistike-2-del/> (Pridobljeno 9. 7. 2013.)

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Uradni list RS, št. 117/2004: 14109.

Slonep. 2013. Cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/zazidljiva-zemljisca-2136> (Pridobljeno 15. 7. 2013.)

Slonep. 2013. Nakup nepremičnin: cene nepremičnin.

<http://www.slonep.net/vodic/nakup/cene-nepremicnin> (Pridobljeno 9. 7. 2013.)

Spremembe in dopolnitve odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Šentjernej. Uradni vestnik št. 08/2012: 1–2 in št. 02/2013: 1.

Statistični urad Republike Slovenije. 2013. SI-STAT podatkovni portal.
<http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp> (Pridobljeno 13. 5. 2013.)

Šašel, G. 2007. Razlika med prodajno in oglaševano ceno nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Odd. za geodezijo, Prostorska smer (samozaložba G. Šašel): 81 str.

Šubic Kovač, M. 2013. Urejanje stavbnih zemljišč in cenilstvo. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo - Inštitut za komunalno gospodarstvo: 116 str.

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

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

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

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

Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 110/2002: 13084.

Zakon o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS, št. 55/2003: 6456.

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

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS, št. 58/2012: 6066 in št. 43/2011: 5681.

Zakon za uravnoteženje javnih financ. Uradni list RS, št. 40/2012: 4227.

PRILOGE

Priloga A: Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, oglaševani ceni KZ in oglaševani ceni KZ na enoto

POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m ²)		OGLAŠEVANA CENA (€)	
Mean	6645,143	Mean	9787,941
Standard Error	895,170	Standard Error	1025,743
Median	6283,000	Median	10000,000
Mode	ni podatka	Mode	18000,000
Standard Deviation	4102,185	Standard Deviation	4700,546
Sample Variance	16827921,029	Sample Variance	22095134,813
Kurtosis	-0,445	Kurtosis	-0,971
Skewness	0,485	Skewness	0,359
Range	13543,000	Range	15500,000
Minimum	1086,000	Minimum	2500,000
Maximum	14629,000	Maximum	18000,000
Sum	139548,000	Sum	205546,760
Count	21,000	Count	21,000
KV	0,617	KV	0,480

OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO (€/m ²)	
Mean	2,088
Standard Error	0,333
Median	1,466
Mode	ni podatka
Standard Deviation	1,527
Sample Variance	2,332
Kurtosis	1,030
Skewness	1,344
Range	5,350
Minimum	0,430
Maximum	5,780
Sum	43,841
Count	21,000
KV	0,731

Priloga B: Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, oglaševani ceni NSZ in oglaševani ceni NSZ na enoto

POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m ²)		OGLAŠEVANA CENA (€)	
Mean	906,579	Mean	33007,579
Standard Error	58,026	Standard Error	1914,957
Median	875,000	Median	35000,000
Mode	ni podatka	Mode	35000,000
Standard Deviation	252,928	Standard Deviation	8347,106
Sample Variance	63972,702	Sample Variance	69674170,813
Kurtosis	-0,023	Kurtosis	1,690
Skewness	0,107	Skewness	-1,087
Range	987,000	Range	36381,000
Minimum	363,000	Minimum	11979,000
Maximum	1350,000	Maximum	48360,000
Sum	17225,000	Sum	627144,000
Count	19,000	Count	19,000
KV	0,279	KV	0,253

OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO (€/m ²)	
Mean	37,597
Standard Error	2,136
Median	40,000
Mode	40,000
Standard Deviation	9,309
Sample Variance	86,652
Kurtosis	-0,883
Skewness	-0,315
Range	30,960
Minimum	19,040
Maximum	50,000
Sum	714,338
Count	19,000
KV	0,248

Priloga C: Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, prodajni ceni KZ in prodajni ceni KZ na enoto

POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m²)		PRODAJNA CENA ZA LETO 2012 (€)	
Mean	4687,950	Mean	5443,085
Standard Error	559,707	Standard Error	705,455
Median	3350,500	Median	3300,099
Mode	2380,000	Mode	1500,000
Standard Deviation	3539,898	Standard Deviation	4461,687
Sample Variance	12530876,356	Sample Variance	19906650,740
Kurtosis	0,463	Kurtosis	0,299
Skewness	1,182	Skewness	1,157
Range	12439,000	Range	16000,000
Minimum	955,000	Minimum	1000,000
Maximum	13394,000	Maximum	17000,000
Sum	187518,000	Sum	217723,419
Count	40,000	Count	40,000
KV	0,755	KV	0,820

CENA ZEMLJIŠČA NA ENOTO ZA LETO 2012 (€/m²)

Mean	1,232
Standard Error	0,089
Median	1,223
Mode	0,630
Standard Deviation	0,565
Sample Variance	0,319
Kurtosis	2,070
Skewness	0,985
Range	2,874
Minimum	0,279
Maximum	3,153
Sum	49,287
Count	40,000
KV	0,459

Priloga D: Računalniški izpis osnovnih statistik o površini, prodajni ceni NSZ in prodajni ceni NSZ na enoto

POVRŠINA ZEMLJIŠČA (m²)		PRODAJNA CENA ZA LETO 2012 (€)	
Mean	760,364	Mean	12473,134
Standard Error	98,048	Standard Error	2911,502
Median	857,500	Median	7416,640
Mode	317,000	Mode	3100,000
Standard Deviation	459,886	Standard Deviation	13656,156
Sample Variance	211495,481	Sample Variance	186490594,421
Kurtosis	-1,315	Kurtosis	2,626
Skewness	0,281	Skewness	1,731
Range	1323,000	Range	51590,585
Minimum	189,000	Minimum	800,000
Maximum	1512,000	Maximum	52390,585
Sum	16728,000	Sum	274408,940
Count	22,000	Count	22,000
KV	0,605	KV	1,095

**CENA ZEMLJIŠČA NA ENOTO ZA
LETO 2012 (€/m²)**

Mean	17,568
Standard Error	3,837
Median	12,297
Mode	9,779
Standard Deviation	17,999
Sample Variance	323,951
Kurtosis	7,596
Skewness	2,468
Range	80,719
Minimum	1,760
Maximum	82,479
Sum	386,501
Count	22,000
KV	1,025

Priloga E: Računalniški izpis izračuna komunalnega prispevka za enostanovanjsko stavbo

Vodovod - primarno omrežje (oskrbuje naselje)			Kanalizacija - primarno omrežje (oskrbuje naselje)		
Aparcele [m2]	800	(povprečje prodajnih cen)	Aparcele [m2]	800	(povprečje prodajnih cen)
Cprim. omrežje [€/m2]	0,239		Cprim. omrežje [€/m2]	1,036	
Dp	0,7		Dp	0,7	
(A x Cp x Dp)	133,84	€	(A x Cp x Dp)	580,16	€
Atlorisa [m2]	200		Atlorisa [m2]	200	
Ctprim. omrežje [€/m2]	1,669		Ctprim. omrežje [€/m2]	5,693	
Dt	0,3		Dt	0,3	
Kdejavnosti	0,7		Kdejavnosti	0,7	
(K x A x Ct x Dt)	70,098	€	(K x A x Ct x Dt)	239,106	€
KPprim. omrežje	203,938	€	KPprim. omrežje	819,266	€
Vodovod - sekundarno omrežje (oskrbuje del naselja)			Kanalizacija - sekundarno omrežje (oskrbuje del naselja)		
Aparcele [m2]	800	(povprečje prodajnih cen)	Aparcele [m2]	800	(povprečje prodajnih cen)
Cpsek. omrežje [€/m2]	0,513		Cpsek. omrežje [€/m2]	1,161	
Dp	0,7		Dp	0,7	
(A x Cp x Dp)	287,28	€	(A x Cp x Dp)	650,16	€
Atlorisa [m2]	200		Atlorisa [m2]	200	
Ctsek. omrežje [€/m2]	3,589		Ctsek. omrežje [€/m2]	6,38	
Dt	0,3		Dt	0,3	
Kdejavnosti	0,7		Kdejavnosti	0,7	
(K x A x Ct x Dt)	150,738	€	(K x A x Ct x Dt)	267,96	€
KPsek. omrežje	438,018	€	KPsek. omrežje	918,12	€

Ceste

Aparcele [m2]	800	(povprečje prodajnih cen)
Cp [€/m2]	1,616	
Dp	0,7	
(A x Cp x Dp)	904,96	

Atlorisa [m2]	200	
Ct [€/m2]	11,854	
Dt	0,3	
Kdejavnosti	0,7	
(K x A x Ct x Dt)	497,868	€

KP 1402,83 €

Ravnanje z odpadki

Aparcele [m2]	800	(povprečje prodajnih cen)
Cp [€/m2]	0,09	
Dp	0,7	
(A x Cp x Dp)	50,4	

Atlorisa [m2]	200	
Ct [€/m2]	0,663	
Dt	0,3	
Kdejavnosti	0,7	
(K x A x Ct x Dt)	27,846	€

KP 78,246 €

Skupaj KP 3860,42 €