

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:

Magyar, A., 2014. Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Pomurski statistični regiji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 54 str.

Datum arhiviranja:09-10-2014

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:

Magyar, A., 2014. Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Pomurski statistični regiji. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 54 pp.

Archiving Date: 09-10-2014

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 ŠTUDIJSKI
PROGRAM PRVE STOPNJE
GEODEZIJA IN
GEOINFORMATIKA

Kandidat:

ALEN MAGYAR

**ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA RAZLIČNIH
RAZVOJNIH STOPNJAH V POMURSKI
STATISTIČNI REGIJI**

Diplomska naloga št.: 73/GIG

**ANALYSIS OF LAND PRICES AT DIFFERENT
DEVELOPMENT STAGES IN THE POMURSKA
STATISTICAL REGION**

Graduation thesis No.: 73/GIG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubič Kovač

Predsednik komisije:

prof. dr. Bojan Stopar

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 23. 09. 2014

POPRAVKI

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani Alen Magyar izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom Analiza cen zemljišč po različnih razvojnih stopnjah v Pomurski statistični regiji.

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

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

Ljubljana, 15.09.2014

Alen Magyar

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6(497.4)(043.2)
Avtor:	Alen Magyar
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Pomurski statistični regiji
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – univerzitetni strokovni študij
Obseg in oprema:	54 str., 29 pregl., 13 sl.
Ključne besede:	oglaševane cene, prodajne cene, razvojne stopnje zemljišč, Pomurska statistična regija

Izvleček

Diplomska naloga temelji na analizi trga zemljišč na območju Pomurske statistične regije. Predstavljeni so osnovni pojmi s področja trga nepremičnin in dejavniki, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Zbrani so podatki o oglaševanih in prodajnih cenah zemljišč na območju Pomurske statistične regije. Na podlagi podatkov je izdelana statistična analiza posameznih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah in primerjava med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na območju celotne regije, lokalnih skupnosti v regiji in na območju treh izbranih lokalnih skupnosti z največ podatki. Zaradi pomanjkanja podatkov o cenah zemljišč na nekaterih razvojnih stopnjah je v zaključku ocenjena tudi tržna vrednost zemljišč na podlagi metode razvoja zemljišča. S pomočjo izračunane odškodnine zaradi spremembe namembnosti zemljišča, komunalnega prispevka in projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja so ocenjene tržne vrednosti zemljišč na obravnavanih razvojnih stopnjah na območju občine Moravske Toplice. Rezultati analize so pokazali, da obstajajo velike razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč, ki so posledica različnih dejavnikov, odvisnih predvsem od lokacije zemljišča in razmerja med ponudbo in povpraševanjem na trgu zemljišč. Razlika je tudi pri ceni oglaševanih in prodanih zemljišč na enoto pri prehodu iz ene razvojne faze v drugo.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDK: 332.6(497.4)(043.2)
Author: Alen Magyar
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Co-supervisor: Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title : Analysis of land prices at different development stages in the Pomurska statistical region
Notes: 54 p., 29 tab., 13 fig.
Key words: advertised prices, selling prices, stage of land development, Pomurska statistical region

Abstract

The diploma thesis deals with the analysis of the land market in the Pomurska statistical region. The basic concepts of the real estate market are presented, as well as the factors which affect the value of real estate. Data on advertised and selling prices of land properties in the Pomurska statistical region was collected. Based on the collected data, a statistical analysis was made for land prices in several developmental stages, as well as a comparison between advertised and selling prices of land properties across the region and local communities. Due to lack of data on land prices, the market value of land at various development stages in the municipality of Moravske Toplice was assessed using the land development method.

The results of the analysis have shown that there is a big difference between the advertised and selling prices, which is the consequence of various factors, mainly depends on the location of the land and the balance between supply and demand on the real estate market. There is also a difference between the advertised and selling prices of land properties per m² at different land development stages.

ZAHVALA

Za vso strokovno pomoč, nasvete in podporo pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Še posebej se zahvaljujem svoji družini, ki mi je v času študija in pri izdelavi diplomske naloge stala ob strani in nudila vso podporo.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, VIRI PODATKOV IN METODE DELA	2
2.1	Namen	2
2.2	Opredelitev osnovnih pojmov	2
2.3	Opis obravnavanega območja	3
2.4	Čas obravnave in valuta	5
2.5	Viri podatkov	5
2.6	Metode dela.....	5
3	RAZVOJNE STOPNJE ZEMLJIŠČ (NEMČIJA, SLOVENIJA) TER FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	8
3.1	Razvojna stopnja zemljišč v Zvezni Republiki Nemčiji.....	8
3.2	Razvojna stopnja zemljišč v Republiki Sloveniji	9
3.3	Faktorji, ki v splošnem vplivajo na vrednost nepremičnine	10
4	ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU POMURSKE STATISTIČNE REGIJE.....	11
4.1	Statistična analiza podatkov o oglaševanih zemljiščih na območju Pomurske statistične regije.....	11
4.1.1	Oglaševana kmetijska zemljišča	12
4.1.2	Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča.....	12
4.1.3	Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom.....	13
4.1.4	Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.....	14
4.2	Statistična analiza podatkov o prodanih zemljiščih na območju Pomurske statistične regije	14
4.2.1	Prodana kmetijska zemljišča.....	15
4.2.2	Prodana nezazidana stavbna zemljišča	15
4.2.3	Prodana nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom	16
4.2.4	Prodana nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	17
4.3	Primerjava oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Pomurske statistične regije.....	17

4.3.1	Primerjava osnovnih statistik oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	18
4.3.2	Primerjava osnovnih statistik prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	20
4.3.3	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto površine	22
4.3.4	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine.....	22
4.3.5	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine	23
4.3.6	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine	24
4.3.7	Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na enoto površine v Pomurski statistični regiji.....	25
4.4	Primerjava rezultatov povprečnih cen in povprečja cen nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine za Pomursko statistično regijo.....	25
5	PODROBNA ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LOKALNIH SKUPNOSTI POMURSKE STATISTIČNE REGIJE	27
5.1	Statistična analiza prodanih kmetijskih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije.....	28
5.2	Statistična analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije	30
5.3	Statistična analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije.....	32
6	ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ TER INTERPRETACIJA REZULTATOV NA OBMOČJU IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTI.....	34
6.1	Primerjava statističnih analiz prodanih KZ po lokalnih skupnostih Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.....	34
6.2	Primerjava statističnih analiz oglaševanih NSZ po lokalnih skupnostih Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.....	36
6.3	Primerjava statističnih analiz prodanih NSZ po lokalnih skupnostih Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.....	38
6.4	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ za lokalne skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava	40

7	PRIMERJAVA REZULTATOV IZ DIPLOMSKE NALOGE Z REZULTATI ANALIZE TRGA NEPREMIČNIN SLONEP IN GURS	42
7.1	Primerjava rezultatov analiz oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč z analizo trga nepremičnin SLONEP.....	42
7.2	Primerjava rezultatov analize prodanih kmetijskih in nezazidanih stavbnih zemljišč z analizo trga nepremičnin GURS	43
8	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NA PODLAGI METODE RAZVOJA ZEMLJIŠČA ZA LOKALNO SKUPNOST MORAVSKE TOPLICE	44
8.1	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	44
8.2	Stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami.....	45
8.3	Stroški pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše ...	47
8.4	Ocena tržne vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah in primerjava s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč.....	49
9	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	51
	VIRI.....	53

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primerjava osnovnih statističnih podatkov med Slovenijo in obravnavanim območjem.....	4
Preglednica 2:	Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni KZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.....	12
Preglednica 3:	Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.....	12
Preglednica 4:	Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZKP na enoto površine na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.....	13
Preglednica 5:	Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZGD na enoto površine na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.....	14
Preglednica 6:	Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni KZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	15
Preglednica 7:	Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	15
Preglednica 8:	Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZKP na enoto površine na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	16
Preglednica 9:	Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZGD na enoto površine na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	17
Preglednica 10:	Primerjava rezultatov statistične analize oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.....	18
Preglednica 11:	Primerjava rezultatov statistične analize prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	20
Preglednica 12:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen KZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.....	22

Preglednica 13:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.....	23
Preglednica 14:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZKP na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.....	23
Preglednica 15:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZGD na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.....	24
Preglednica 16:	Primerjava oglaševane in prodajne cene NSZ na enoto površine, izračunane kot povprečje cen na enoto površine in kot povprečne cene na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.....	25
Preglednica 17:	Primerjava povprečnih vrednosti in median prodajnih površin, cen in cen KZ na enoto površine po lokalnih skupnostih Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	28
Preglednica 18:	Primerjava povprečnih vrednosti in median oglaševanih površin, cen in cen NSZ na enoto površine ter median po lokalnih skupnostih Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.	30
Preglednica 19:	Primerjava povprečnih vrednosti in median prodajnih površin, cen in cen NSZ na enoto površine po lokalnih skupnostih Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.	32
Preglednica 20:	Primerjava osnovnih statistik prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.	34
Preglednica 21:	Primerjava osnovnih statistik oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava na dan 21.3.2014.....	36
Preglednica 22:	Primerjava osnovnih statistik prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	38
Preglednica 23:	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine po lokalnih skupnostih Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.	40
Preglednica 24:	Primerjava lastnih analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine na dan 21.3.2014 in analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine spletne strani SLONEP za september 2011.....	42

Preglednica 25:	Primerjava lastnih analiz prodanih KZ in NSZ na območju Pomurske statistične regije za obdobje od januarja 2013 do januarja 2014 in statističnih kazalnikov nepremičninskega trga GURS na območju Prekmurja za leto 2013.	43
Preglednica 26:	Določitev Cp in Ct za posamezno komunalno opremo v občini Moravske Toplice.	46
Preglednica 27:	Vrednosti posamezne komunalne opreme in skupna vrednost KP za enostanovanjsko hišo in parcelo.	46
Preglednica 28:	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah z ocenjeno tržno vrednostjo zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Moravske Toplice v EUR/m ²	49
Preglednica 29:	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč Pomurske statistične regije na različnih razvojnih stopnjah in vrednosti zemljišč v občini Moravske Toplice, določenih z metodo razvoja zemljišča.	50

KAZALO SLIK

Slika 1:	Lega Pomurske statistične regije v Republiki Sloveniji (vir podatkov: GURS, SURS).....	4
Slika 2:	Stopničasto razčlenjevanje cen zemljišč v ZRN (Klemenčič, 1997).....	8
Slika 3:	Povprečne cene oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Pomurski statistični regiji pridobljene na dan 21.3.2014.....	19
Slika 4:	Povprečne cene prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Pomurski statistični regiji v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	21
Slika 5:	Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na enoto površine v Pomurski statistični regiji v obravnavanem obdobju.....	25
Slika 6:	Lokalne skupnosti v Pomurski statistični regiji (vir podatkov: GURS, SURS).....	27
Slika 7:	Število prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	29
Slika 8:	Število oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.....	31
Slika 9:	Število prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	33
Slika 10:	Povprečne cene prodanih KZ na enoto površine na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	35
Slika 11:	Povprečne cene oglaševanih NSZ na enoto površine na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava na dan 21.3.2014.....	37
Slika 12:	Povprečne cene prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.....	39
Slika 13:	Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.....	40

1 UVOD

Že od vsega začetka človeštva je bil človek tesno povezan z zemljo. Najprej je služila za kmetijske dejavnosti, za obdelavo in pridelavo hrane, kasneje pa so začeli zemljišča uporabljati tudi za nekmetijske dejavnosti, saj so na njih začeli graditi stavbe, komunalne naprave, transportna omrežja in drugo.

Razvoj gospodarstva je pripeljal do tega, da je zemljišče pridobilo ekonomsko vrednost, postalo je predmet vrednotenja, predmet kupoprodajnih poslov. Njegova tržna cena je v veliki meri odvisna od različnih dejavnikov, kot so lokacija, velikost, razvojna stopnja in tudi nekaterih drugih dejavnikov, ki so navedeni v nadaljevanju.

Z začetkom tržnega gospodarstva se je pojavila potreba po tržnem vrednotenju nepremičnin, ki je povezano z analizo trga nepremičnin. Trg nepremičnin je okolje, v katerem poteka nakup nepremičnine med glavnima udeležencema, kupcem in prodajalcem. Nepremičninski trg je heterogen in nepopoln, saj je vsaka nepremičnina enkratna že zaradi enkratnosti lokacije. Šele na podlagi analize trga nepremičnin se lahko ugotovi, kateri faktorji dejansko vplivajo na vrednost nepremičnine in kolikšen je njihov vpliv. Pri analizi trga se opredeli namen analize, obravnavano območje, zbiranje podatkov in sama izvedba analize ter interpretacija rezultatov.

Predmet obravnave v tej diplomski nalogi je trg zemljišč v Pomurski statistični regiji.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, VIRI PODATKOV IN METODE DELA

2.1 Namen

Namen diplomske naloge je:

- zbrati podatke o oglaševanih in prodajnih cenah zemljišč v obravnavanem obdobju na obravnavanem območju,
- analizirati cene zemljišč in ugotoviti spremembo teh cen pri prehodu iz ene razvojne stopnje v drugo,
- primerjati oglaševane in prodajne cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju celotne Pomurske statistične regije in na območju posameznih lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije ter na področju treh izbranih lokalnih skupnosti, in
- oceniti tržne vrednosti zemljišč na posameznih razvojnih stopnjah na podlagi metode razvoja zemljišč za izbrano lokalno skupnost.

2.2 Opredelitev osnovnih pojmov

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse drugo so premičnine. 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).

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

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. 59/1996, 2. člen).

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, 218. člen).

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 zemljišče 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, 218. člen).

Opremljeno stavbno zemljišče

Stavbno zemljišče v enoti urejanja se šteje za opremljeno:

- 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
- 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, 72. člen).

Minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, minimalna komunalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen. Kot dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe na območju, kjer je ta že zgrajena in izročena v upravljanje, se šteje soglasje za priključitev ali soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002, 66. člen).

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvebenim 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. člen).

2.3 Opis obravnavanega območja

Pomurska statistična regija je najbolj severovzhodna, najbolj ravninska in najbolj kmetijska statistična regija Slovenije.

Regija ima 27 lokalnih skupnosti (Občina Apače, Beltinci, Cankova, Črenšovci, Dobrovnik, Gornja Radgona, Gornji Petrovci, Grad, Hodoš, Kobilje, Križevci, Kuzma, Lendava, Ljutomer, Moravske Toplice, Odranci, Puconci, Radenci, Razkrižje, Rogašovci, Sveti Jurij ob Ščavnici, Šalovci, Tišina, Turnišče, Velika Polana in Veržej ter Mestna Občina Murska Sobota).

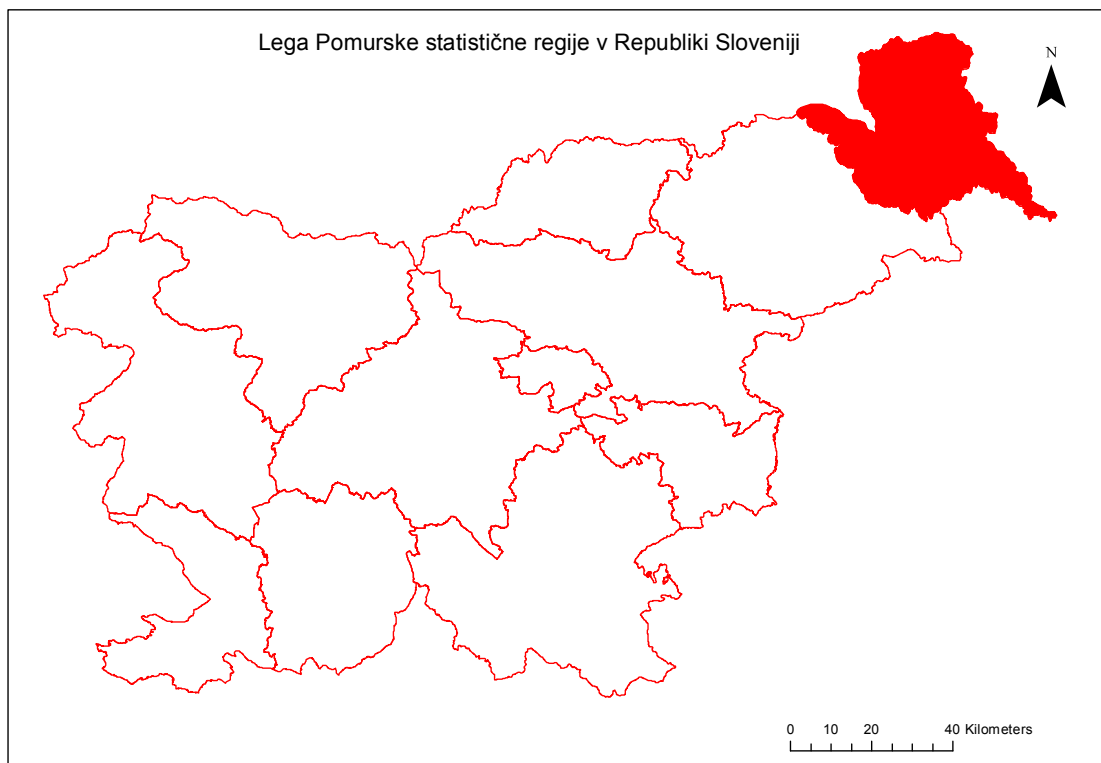
Rodovitna prst, celinsko podnebje in raven svet ustvarjajo ugodne razmere predvsem za poljedelstvo. Njive v tem delu Slovenije obsegajo več kot 80 % vseh kmetijskih zemljišč v uporabi ali dvakrat več kot v celotni Sloveniji.

Odročna lega neugodno vpliva na gospodarski položaj regije in življenjske pogoje tukajšnjih prebivalcev; to se med drugim odraža v nizkem BDP na prebivalca (ta je v 2010 znašal 11.450 EUR) in najnižjem razpoložljivem dohodku na prebivalca (v 2010 je znašal 8.770 EUR). Čeprav se je v letu 2011 število brezposelnih zmanjšalo samo v pomurski regiji, je bila stopnja registrirane brezposelnosti tukaj še vedno najvišja v državi (za 9 odstotnih točk višja kot v regiji z najnižjo brezposelnostjo). V istem letu se je tukaj spet zmanjšalo število prebivalcev, tudi tokrat zaradi negativnega naravnega prirasta; tudi ta je bil največji v državi.

V tej regiji je bil največji tudi delež trigeneracijskih gospodinjstev; v vsakem desetem gospodinjstvu so prebivale generacije otrok, staršev in starih staršev.

Sicer velja Pomurska statistična regija za turistično zelo privlačno slovensko regijo, saj tu letno prenoči 10 % vseh turistov, ki obišejejo Slovenijo. K njeni turistični prepoznavnosti v veliki meri

prispevajo reka Mura, zdraviliški in lovni turizem ter kmečki turizem ob vinskih cestah.
Vir: Statistični letopis Republike Slovenije, Slovenske regije v številkah, 2013.



Slika 1: Lega Pomurske statistične regije v Republiki Sloveniji (vir podatkov: GURS, SURS).

Preglednica 1: Primerjava osnovnih statističnih podatkov med Slovenijo in obravnavanim območjem.

Podatki	Slovenija	Pomurska statistična regija
Število prebivalcev (na dan 31.12.2013)	2.059.114	117.675
Površina	20.273 km ²	1.337 km ²
Gostota prebivalcev (na dan 31.12.2013)	101,6 preb/km ²	88,0 preb/km ²
Naravno gibanje prebivalstva (2012)	2.681	-288
Selitveno gibanje prebivalstva (2012)	644	-681

se nadaljuje...

... nadaljevanje Preglednice 1

Povprečne mesečne bruto plače na prebivalca v letu 2013	1.523,1 EUR	1.336,9 EUR
Povprečne mesečne neto plače na prebivalca v letu 2013	997,0 EUR	897,2 EUR
Število kmetijskih gospodarstev (2010)	74.646	8.890

Vir podatkov: Statistični urad Republike Slovenije (Podatkovni portal SI-STAT), 2014.

2.4 Čas obravnave in valuta

Oglaševane cene zemljišč so bile zbrane aprila 2014. Prodajne cene so bile zbrane za obdobje od januarja 2013 do vključno januarja 2014.

Vse cene so bile podane v evrih (EUR).

2.5 Viri podatkov

Podatki o oglaševanih zemljiščih na različnih razvojnih stopnjah so bili zbrani s spletnih strani Nepremicnine.net ter Salomon.si, podatki o prodajnih cenah pa so bili pridobljeni iz Evidence trga nepremičnin (GURS). Podatke za izračun komunalnega prispevka sem pridobil iz Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 110/2009).

2.6 Metode dela

V prvem delu diplomske naloge sem pridobil podatke o oglaševanih cenah zemljišč v Pomurski statistični regiji, ki se nahajajo na spletnih oglaševalnih straneh Nepremicnine.net in Salomon.si. Podatke sem zbiral v Excelovo preglednico, kamor sem shranjeval podatke o lokaciji, nepremičninski družbi oz. fizični osebi, ki oglašuje zemljišče, površini zemljišča (v m²) ter oglaševani ceni (v EUR). Podatke sem pregledal in izločil tiste, ki niso bili primerni za nadaljnje analize.

Iz podatkov o ceni in površini zemljišča sem izračunal oglaševano ceno na enoto površine (EUR/m²), pri tem sem pregledal dobljene rezultate, izbrisal tiste, ki so bili nerealni glede na situacijo, torej tista, kjer je bila cena zemljišč na enoto površine zelo visoka oziroma nizka. Zatem sem obravnavana zemljišča razdelil v štiri razvojne stopnje:

- kmetijsko zemljišče (v nadaljevanju: KZ),
- nezazidano stavbno zemljišče (v nadaljevanju: NSZ),
- nezazidano stavbno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom (v nadaljevanju: NSZKP),
- nezazidano stavbno zemljišče z gradbenim dovoljenjem (v nadaljevanju: NSZGD).

Po ustrezni kategorizaciji zemljišč sem pri vsaki razvojni stopnji smiselno spet »prečistil«
podatke. Pri NSZ sem zemljišča, ki so bila večja od 9.000 m² oziroma zemljišča, kjer je cena na enoto površine

presejala vrednost 50 EUR/m², zbrisal. Zatem sem za vsako razvojno stopnjo posebej izračunal opisne statistike.

Pri opisnih statistikah sem izračunal aritmetično sredino, mediano, standardno deviacijo, najmanjšo in največjo vrednost ter koeficient variacije (Turk, 2012).

Aritmetična sredina (povprečje)

Dobimo jo tako, da delimo vsoto vrednosti vseh enot v populaciji z obsegom populacije.

$$M = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Mediana

Druga mera srednje vrednosti. Predstavlja tisto vrednost, od katere je polovica enot v populaciji večja, polovica pa manjša.

Standardna deviacija

Standardna deviacija ali standardni odklon je merilo za variabilnost vrednosti okrog srednje vrednosti. Z njim lahko izmerimo kako razpršene so vrednosti okoli povprečja vzorca. Če je vrednost standardnega odklona višja, so enote v vzorcu razpršene, v primeru manjše vrednosti pa je razpršenost manjša in ima večjo koncentracijo okoli povprečja.

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

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

Minimum

Najmanjša vrednost v vzorcu.

Maksimum

Največja vrednost v vzorcu.

Koeficient variacije

Je kvocient standardnega odklona in aritmetične sredine. Mera razpršenosti statističnih enot okoli povprečja. Večji koeficient (>1) kaže na večjo razpršenost vzorca, majhen koeficient (blizu 0) pa na majhno razpršenost.

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

Zbral sem podatke tudi o prodajnih cenah zemljišč, torej o transakcijah, ki so bile izvedene v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014. Podatke o transakcijah sem pridobil na GURS-u (Evidenca trga nepremičnin). Tudi v tem primeru sem očistil podatke, izločil podatke, ki so bili neverodostojni, uporabil le transakcije, kjer je prodani delež zemljišča znašal 1/1, zbrisal sem transakcije, kjer ni bilo podatka o površini oz. ceni zemljišča ter izbrisal podvojene transakcije. Nato sem izračunal cene na enoto površine (EUR/m²), jih kategoriziral po ustreznih razvojnih stopnjah ter izračunal opisne statistike.

Pri NSZ sem se omejil na zemljišča, ki so bila manjša od 4.000 m² in cene zemljišč na enoto do 50 EUR/m².

Sledila je faza, kjer sem oglaševane in prodajne cene zemljišč posameznih razvojnih stopenj razdelil po lokalnih skupnostih. Tako sem za vsako lokalno skupnost, kjer sem imel 5 ali več podatkov, izračunal opisne statistike. V naslednjem koraku sem pri oglaševanih, kakor tudi pri prodanih zemljiščih izvedel podrobnejšo analizo. Omejil sem se na tri večja območja znotraj Pomurske statistične regije – na Mursko Soboto, Moravske Toplice in Lendavo. Za vsako območje sem izračunal opisne statistike.

Naslednji korak je bil prikaz in analiza rezultatov oglaševanih in prodajnih cen po različnih razvojnih stopnjah in njihova primerjava.

V zadnjem delu sem rezultate analize cen zemljišč primerjal še s podatki iz SLONEP-a in GURS-a ter ocenil tržne vrednosti zemljišč na posamezni razvojni stopnji na podlagi metode razvoja zemljišč le za lokalno skupnost z največ podatki, ker je le v tem primeru lahko ocena dovolj dobra.

3 RAZVOJNE STOPNJE ZEMLJIŠČ (NEMČIJA, SLOVENIJA) TER FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE

3.1 Razvojna stopnja zemljišč v Zvezni Republiki Nemčiji

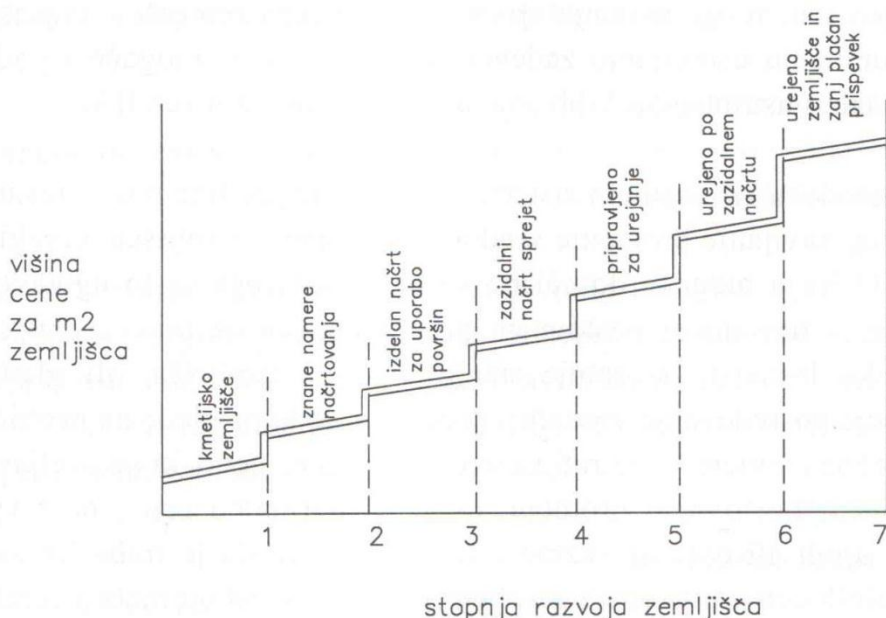
Uporabnost stavbnega zemljišča in s tem tudi njegova cena je odvisna tudi od njegove razvojne stopnje. Na število razvojnih stopenj vpliva tudi zakonodaja s področja planiranja in gradnje (Šubic Kovač, 1997).

Kot sistem se je ocenjevanje vrednosti nepremičnin – in preko tega tudi ocenjevanje vrednosti stavbnih zemljišč – najprej in v največji meri razvil na nemškem področju.

V Nemčiji imajo razvojne stopnje zemljišč podrobno razdelane. Razvoj zemljišča poteka v stopničastem, kaskadnem razčlenjevanju, od zemljišča, ki se uporablja le za kmetijske namene, do zemljišča, ki je povsem urejeno stavbno zemljišče, z vso ustrežno komunalno opremljenostjo, torej tako imenovano “za graditev zrelo zemljišče” (nem. baureifes Gelände, fertiges Bauland).

Razvojne stopnje zemljišč:

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 (Klemenčič, 1997).



Slika 2: Stopničasto razčlenjevanje cen zemljišč v ZRN (Klemenčič, 1997).

Zemljišče v razvoju od druge do četrte stopnje predstavlja stavbno zemljišče v nastajanju (nem. Bauerwartungsland). Zemljišče četrte in pete stopnje je neobdelano stavbno zemljišče (nem. Rohbauland), vendar pripravljeno za urejanje. Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče, za katerega je treba plačati prispevek za ureditev zemljišča (nem. erschliessungsbeitragspflichtiges Bauland). S sedmo stopnjo postane stavbno zemljišče povsem pripravljeno za graditev (fertiges Bauland) (Klemenčič, 1997).

3.2 Razvojna stopnja zemljišč v Republiki Sloveniji

V Sloveniji sem našel več različnih delitev zemljišč, vendar delitev zajema bistveno manj razvojnih stopenj kakor nemški sistem.

Geodetska uprava Republike Slovenije zbira podatke o cenah zemljišč za posamezne vrste zemljišč na naslednjih razvojnih stopnjah:

Kmetijsko zemljišče:

- kmetijsko zemljišče,
- kmetijsko zemljišče – trajni nasad.

Gozdno zemljišče:

- gozdno zemljišče

Zemljišče za gradnjo:

- zemljišče za gradnjo,
- zemljišče za gradnjo, ki je komunalno opremljeno,
- zemljišče za gradnjo, ki ima pravnomočno gradbeno dovoljenje,
- parkirišče,
- drugo zemljišče.

Za potrebe diplomske naloge sem se omejil le na naslednje razvojne stopnje zemljišč:

- kmetijsko zemljišče,
- nezazidano stavbno zemljišče,
- nezazidano stavbno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom,
- nezazidano stavbno zemljišče z gradbenim dovoljenjem.

Kmetijsko zemljišče je zemljišče primerno za kmetijsko pridelavo in je kot tako opredeljeno v občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju: OPN).

Nezazidano stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki je kot tako opredeljeno v OPN, namenjeno je za gradnjo, vendar na zemljišču ni nobenega objekta in ni komunalno opremljeno.

Nezazidano stavbno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom je stavbno zemljišče, na katerem ni nobenega objekta, vendar je komunalno opremljeno in ima plačan komunalni prispevek.

Nezazidano stavbno zemljišče z gradbenim dovoljenjem je stavbno zemljišče, na katerem ni nobenega objekta, vendar je komunalno opremljeno, ima plačan komunalni prispevek in ima pridobljeno in veljavno vso potrebno dokumentacijo za pričetek gradnje.

3.3 Faktorji, ki v splošnem vplivajo na vrednost nepremičnine

V splošnem štirje temeljni faktorji vplivajo na oblikovanje cen nepremičnin na trgu nepremičnin (in seveda tudi obratno) (Šubic Kovač, 2011).

Družbeni trendi (demografske značilnosti):

- število prebivalcev,
- velikost gospodinjstev,
- naravno in mehanično gibanje prebivalstva,
- življenjski slog,
- mentaliteta,
- življenjski standard in podobno.

Gospodarske okoliščine:

- zaposlenost,
- plače,
- gospodarska podlaga regije in lokalne skupnosti,
- raven cen,
- stroški in možnost pridobitve posojila,
- zaloga razpoložljivih nepremičnin,
- načrtovana gradnja v fazi projektiranja in gradnje,
- raven najemnin in cen nepremičnin,
- stroški gradnje.

Državni nadzor in regulacija

Značilnosti na področju:

- javnega sektorja, prostorskega načrtovanja,
- standardov v gradbeništvu,
- varovanja zdravja,
- državne in lokalne fiskalne politike,
- specifičnih pravnih predpisov glede najema nepremičnin,
- odvzema ali omejitve lastninske pravice,
- predpisov glede varovanja okolja,
- posojilništva in investiranja.

Pogoji okolja:

- klimatske značilnosti in podnebne značilnosti,
- topografija in prst,
- vsebnost strupenih snovi,
- naravne omejitve za prihodnji razvoj,
- gospodarska javna infrastruktura,
- značilnost in zaželenost neposredne okolice ocenjevane nepremičnine.

Zgoraj omenjeni faktorji vplivajo tudi na oblikovanje cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah.

Če bi razpolagali z zadostnim številom prodaj zemljišč na različnih razvojnih stopnjah, bi v analizi lahko izhajal samo iz prodajnih cen zemljišč. Ker predpostavljam, da prodaj ni dovolj, bom v nadaljevanju analiziral razvoj cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah z upoštevanjem tako oglaševanih kot tudi prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah.

4 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU POMURSKE STATISTIČNE REGIJE

Oglaševane cene so tiste, ki jih ljudje določijo pred prodajo nepremičnine in povsod, tudi na slovenskem trgu nepremičnin, je tako, da prodajalec postavi nekoliko višjo ceno od tiste, za katero pričakuje da jo bo iztržil. Kupec jo pozneje s pogajanjem zniža, tako da je prodajna cena praviloma nižja od oglaševane (Krivec, 2008).

Kot že napisano, bi bilo za analizo cen nepremičnin najbolje uporabiti le prodajne cene nepremičnin, ki jih zbira Geodetska uprava Republike Slovenije v Evidenci trga nepremičnin (ETN). Tu najdemo podatke o transakcijah, ki so bile že izvedene v določenem obdobju. Za namen diplomske naloge sem dobil podatke o izvedenih transakcijah med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami ter o najemnih pravnih poslih za stavbe in dele stavb, ki se vodi zaradi zagotavljanja dejanskih podatkov o stanju na trgu nepremičnin, za namene množičnega vrednotenja ter za davčne in druge namene, določene z zakonom. Kot kupoprodajni pravni posli se za namene tega zakona štejejo posli na podlagi kupoprodajnih pogodb in pogodb o finančnem lizingu. Tako določa Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 87/11, 22. člen). Podatke o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami morajo v ETN poslati Davčna uprava RS iz evidence napovedi za odmero davka na promet z nepremičninami in prodajalci iz pogodb za kupoprodajne pravne posle z nepremičninami, za katere je bil obračunan davek na dodano vrednost. Vsi podatki so javni, razen tistih, do katerih se dostop zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 87/11, 22. in 25. člen).

V nadaljevanju je na vzorcu oglaševanih in prodanih zemljišč izdelana statistična analiza cen zemljišč po različnih razvojnih stopnjah (NSZ, KZ, NSZKP, NSZGD) za območje Pomurske statistične regije. Sledi primerjava oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na vseh razvojnih stopnjah.

4.1 Statistična analiza podatkov o oglaševanih zemljiščih na območju Pomurske statistične regije

Oglaševane cene zemljišč sem pridobil iz spletnih oglaševalnih strani Nepremicnine.net in Salomon.si. Podatke sem zbral v marcu 2014, jih ustrezno kategoriziral po različnih razvojnih stopnjah in rezultate v nadaljevanju tudi predstavil. Za KZ je bilo relativno malo podatkov, za NSZ pa sem zasledil največ podatkov. NSZ, ki so imele plačan komunalni prispevek in NSZ, ki so imele pravnomočno gradbeno dovoljenje je bilo relativno malo. V analizo sem vključil površino zemljišča izraženo v m², oglaševano ceno v EUR in oglaševano ceno na enoto EUR/m² ter uporabil le smiselne, očiščene podatke.

4.1.1 Oglaševana kmetijska zemljišča

Na podlagi zbranih podatkov sem izračunal osnovne statistike za površino v m², ceno KZ v EUR in ceno KZ na enoto površine v EUR/m².

Preglednica 2: Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni KZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.

	Površina	Cena kmetijskih zemljišč	Cena kmetijskih zemljišč na enoto površine
Število primerov	14	14	14
Povprečna vrednost	16.647,43 m ²	15.429,21 EUR	1,10 EUR/m ²
Mediana	13.500,00 m ²	10.750,00 EUR	0,94 EUR/m ²
Standardna deviacija	13.131,02 m ²	16.475,39 EUR	0,72 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	799,00 m ²	1.140,00 EUR	0,37 EUR/m ²
Največja vrednost	36.209,00 m ²	64.560,00 EUR	3,00 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,79	1,07	0,65

V analizo je vključenih 14 primerov oglaševanih KZ. Povprečna površina znaša 16.647,43 m², povprečna cena 15.429,21 EUR in povprečna cena na enoto 1,10 EUR/m². Najmanjša površina znaša 799,00 m², največja 36.209,00 m². Najnižja cena KZ znaša 1.140,00 EUR, najvišja 64.560,00 EUR. Najnižja cena na enoto znaša 0,37 EUR/m², najvišja 3,00 EUR/m². Variabilnost je največja pri ceni KZ. Koeficient variacije v tem primeru znaša 1,07, torej so ti podatki najbolj razpršeni.

4.1.2 Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča

Na podlagi zbranih podatkov sem izračunal osnovne statistike za površino v m², ceno NSZ v EUR in ceno NSZ na enoto površine v EUR/m².

Preglednica 3: Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.

	Površina	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine
Število primerov	124	124	124
Povprečna vrednost	1.895,85 m ²	27.459,92 EUR	16,74 EUR/m ²
Mediana	1.330,50 m ²	20.000,00 EUR	15,00 EUR/m ²
Standardna deviacija	1.551,14 m ²	30.077,96 EUR	10,37 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	410,00 m ²	4.200,00 EUR	3,00 EUR/m ²

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 3

Največja vrednost	8.830,00 m ²	261.585,00 EUR	47,00 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,82	1,10	0,62

V analizo je vključenih 124 primerov NSZ. Povprečna površina znaša 1.895,85 m², povprečna cena 27.459,92 EUR in povprečna cena na enoto 16,74 EUR/m². Najmanjša površina znaša 410,00 m², največja 8.830,00 m². Najnižja cena znaša 4.200,00 EUR, najvišja 261.585,00 EUR. Najnižja cena na enoto znaša 3,00 EUR/m², najvišja 47,00 EUR/m². Variabilnost je največja pri ceni NSZ. Koeficient variacije v tem primeru znaša 1,10, torej so ti podatki najbolj razpršeni.

4.1.3 Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

O NSZKP sem našel zelo malo oglasov. Na podlagi zbranih podatkov sem izračunal osnovne statistike za površino v m², ceno v EUR in ceno NSZKP na enoto površine v EUR/m².

Preglednica 4: Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZKP na enoto površine na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.

	Površina	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom
Število primerov	5	5	5
Povprečna vrednost	1.005,00 m ²	16.322,50 EUR	19,00 EUR/m ²
Mediana	800,00 m ²	18.500,00 EUR	16,00 EUR/m ²
Standardna deviacija	433,65 m ²	5.434,90 EUR	11,00 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	600,00 m ²	8.512,50 EUR	8,00 EUR/m ²
Največja vrednost	1.700,00 m ²	21.600,00 EUR	36,00 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,43	0,33	0,58

V analizo je vključenih 5 primerov NSZKP. Povprečna površina znaša 1.005,00 m², povprečna cena 16.322,50 EUR in povprečna cena na enoto 19,00 EUR/m². Najmanjša površina znaša 600,00 m², največja pa 1.700,00 m². Najnižja cena znaša 8.512,50 EUR, najvišja 21.600,00 EUR. Najnižja cena na enoto znaša 8,00 EUR/m², najvišja 36,00, EUR/m². Variabilnost je največja pri ceni NSZKP na enoto površine. Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,58, torej so ti podatki najbolj razpršeni.

V obravnavanem primeru je na razpolago relativno malo podatkov (5), zato je temu ustrezno potrebno tudi interpretirati dobljene rezultate.

4.1.4 Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

O NSZGD je bilo na navedenih spletnih portalih na razpolago relativno malo oglasov (7). Na podlagi zbranih podatkov sem izračunal osnovne statistike za površino v m², ceno v EUR in ceno NSZGD na enoto površine v EUR/m².

Preglednica 5: Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZGD na enoto površine na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.

	Površina	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine
Število primerov	7	7	7
Povprečna vrednost	1.848,14 m ²	49.280,29 EUR	28,71 EUR/m ²
Mediana	1.390,00 m ²	49.000,00 EUR	28,00 EUR/m ²
Standardna deviacija	1.140,15 m ²	30.368,01 EUR	14,60 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	844,00 m ²	14.000,00 EUR	12,00 EUR/m ²
Največja vrednost	3.980,00 m ²	99.500,00 EUR	56,00 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,62	0,62	0,51

V analizo je vključenih 7 primerov NSZGD. Povprečna površina znaša 1.848,14 m², povprečna cena 49.280,29 EUR in povprečna cena na enoto 28,71 EUR/m². Najmanjša površina znaša 844,00 m², največja 3.980,00 m². Najnižja cena je 14.000,00 EUR, najvišja 99.500,00 EUR. Najnižja cena na enoto znaša 12,00 EUR/m², najvišja 56,00 EUR/m². Variabilnost je največja pri površini in hkrati pri ceni NSZGD. Vrednost koeficienta variacije v teh primerih znaša 0,62, torej se ti podatki najbolj razpršeni.

V obravnavanem primeru je na razpolago relativno malo podatkov (7), zato je temu ustrezno potrebno tudi interpretirati dobljene rezultate.

4.2 Statistična analiza podatkov o prodanih zemljiščih na območju Pomurske statistične regije

Prodajne cene izhajajo iz kupoprodajnih pogodb, ki predstavljajo sklenjen posel med prodajalci in kupci. Podatki o prodajnih cenah zemljišč so najbolj primerni za izvajanje analiz, saj se evidentirajo na Geodetski upravi Republike Slovenije v Evidenci trga nepremičnin, zato lahko trdim, da so ti podatki bolj zanesljivi od oglaševanih.

Zbral sem podatke o transakcijah, ki so bile izvedene v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014, jih prav tako ustrezno kategoriziral po različnih razvojnih stopnjah kakor oglaševana zemljišča, nato pa izvedel opisne statistike ter rezultate primerjal med sabo.

Največ podatkov sem dobil o KZ, saj je bilo v obravnavanem obdobju izvedeno zelo veliko transakcij. Za NSZ sem zasledil tudi veliko podatkov. Problem pa se je pojavil pri NSZKP in NSZGD, saj je bilo število podatkov zelo malo. V analizo sem vključil površino zemljišča izraženo v m², pogodbeno ceno v EUR in pogodbeno ceno na enoto površine EUR/m² ter uporabil le smiselne, očiščene podatke.

4.2.1 Prodana kmetijska zemljišča

Na podlagi zbranih podatkov sem izračunal osnovne statistike za površino v m², ceno v EUR in ceno KZ na enoto površine v EUR/m².

Preglednica 6: Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni KZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

	Površina	Cena kmetijskih zemljišč	Cena kmetijskih zemljišč na enoto površine
Število primerov	656	656	656
Povprečna vrednost	4.429,23 m ²	3.697,33 EUR	0,77 EUR/m ²
Mediana	2.909,50 m ²	2.000,00 EUR	0,70 EUR/m ²
Standardna deviacija	4.281,00 m ²	5.123,66 EUR	0,39 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	86,00 m ²	50,00 EUR	0,11 EUR/m ²
Največja vrednost	26.343,00 m ²	60.966,00 EUR	2,75 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,97	1,39	0,51

V analizo je vključenih 656 primerov KZ. Povprečna površina znaša 4.429,23 m², povprečna cena 3.697,33 EUR, povprečna cena na enoto pa 0,77 EUR/m². Najmanjša površina je 86,00 m², največja 26.343,00 m². Najnižja cena znaša 50,00 EUR, najvišja 60.966,00 EUR. Najnižja cena na enoto znaša 0,11 EUR/m², najvišja 2,75 EUR/m². Variabilnost je največja pri ceni KZ. Koeficient variacije v tem primeru znaša 1,39, torej se ti podatki najbolj razpršeni.

4.2.2 Prodana nezazidana stavbna zemljišča

Na podlagi zbranih podatkov sem izračunal osnovne statistike za površino v m², ceno v EUR in ceno NSZ na enoto površine v EUR/m².

Preglednica 7: Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

	Površina	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine
Število primerov	131	131	131
Povprečna vrednost	911,40 m ²	7.494,66 EUR	9,40 EUR/m ²

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 7

Mediana	764,00 m ²	3.639,00 EUR	6,23 EUR/m ²
Standardna deviacija	746,45 m ²	8.499,03 EUR	10,30 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	33,00 m ²	50,00 EUR	0,35 EUR/m ²
Največja vrednost	3.702,00 m ²	40.000,00 EUR	48,92 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,82	1,13	1,10

V analizo je bilo vključenih 131 primerov NSZ. Povprečna površina znaša 911,40 m², povprečna cena 7.494,66 EUR in povprečna cena na enoto površine 9,40 EUR/m². Najmanjša površina znaša 33,00 m², največja 3.702,00 m². Najnižja cena znaša 50,00 EUR, najvišja 40.000,00 EUR. Najnižja cena na enoto površine znaša 0,35 EUR/m², najvišja 48,92 EUR/m². Variabilnost je največja pri ceni NSZ. Koeficient variacije v tem primeru znaša 1,13, torej se ti podatki najbolj razpršeni.

4.2.3 Prodana nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

V transakcijah, ki sem jih dobil iz GURS-a, je bilo relativno malo podatkov o NSZKP. Na podlagi zbranih podatkov sem izračunal osnovne statistike za površino v m², ceno v EUR in ceno NSZKP na enoto površine v EUR/m².

Preglednica 8: Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZKP enoto površine na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

	Površina	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom
Število primerov	5	5	5
Povprečna vrednost	557,60 m ²	11.337,26 EUR	24,06 EUR/m ²
Mediana	407,00 m ²	10.857,00 EUR	17,04 EUR/m ²
Standardna deviacija	378,95 m ²	8.130,06 EUR	19,27 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	183,00 m ²	2.000,00 EUR	7,35 EUR/m ²
Največja vrednost	987,00 m ²	22.339,30 EUR	54,90 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,68	0,72	0,80

V analizo je bilo vključenih 5 primerov NSZKP. Povprečna površina znaša 557,60 m², povprečna cena 11.337,26 EUR in povprečna cena na enoto površine 24,06 EUR/m². Najmanjša površina znaša 183,00 m², največja 987,00 m². Najnižja cena znaša 2.000,00 EUR, najvišja 22.339,30 EUR. Najnižja cena na enoto površine znaša 7,35 EUR/m², najvišja 54,90 EUR/m². Variabilnost je največja pri ceni NSZKP na enoto površine. Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,80, torej se ti podatki najbolj razpršeni.

V obravnavanem primeru je na razpolago relativno malo podatkov (5), zato je temu ustrezno potrebno tudi interpretirati dobljene rezultate.

4.2.4 Prodana nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

V transakcijah, ki sem jih dobil iz GURS-a, je bilo relativno malo transakcij izvedenih z NSZGD. Na podlagi zbranih podatkov sem izračunal osnovne statistike za površino v m², ceno v EUR in ceno NSZGD na enoto površine v EUR/m².

Preglednica 9: Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZGD enoto površine na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

	Površina	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem
Število primerov	11	11	11
Povprečna vrednost	1.529,27 m ²	33.117,59 EUR	15,71 EUR/m ²
Mediana	876,00 m ²	7.000,00 EUR	10,28 EUR/m ²
Standardna deviacija	2.300,82 m ²	68.507,57 EUR	12,42 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	15,00 m ²	300,00 EUR	3,80 EUR/m ²
Največja vrednost	8.281,00 m ²	236.008,50 EUR	43,40 EUR/m ²
Koeficient variacije	1,50	2,07	0,79

V analizo je bilo vključenih 11 primerov NSZGD. Povprečna površina znaša 1.529,27 m², povprečna cena 33.117,59 EUR in povprečna cena na enoto površine 15,71 EUR/m². Najmanjša površina znaša 15,00 m², največja 8.281,00 m². Najnižja cena znaša 300,00 EUR, najvišja 236.008,50 EUR. Najnižja cena na enoto površine znaša 3,80 EUR/m², najvišja 43,40 EUR/m². Variabilnost je največja pri ceni NSZGD. Koeficient variacije v tem primeru znaša 2,07, torej se ti podatki najbolj razpršeni.

4.3 Primerjava oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Pomurske statistične regije

V tem poglavju sem najprej izvedel primerjavo cen zemljišč na različnih stopnjah, na primeru oglaševanih in prodajnih cen. Obravnaval sem KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD. Zanimalo me je, kolikšna je razlika cen po različnih stopnjah. Ali je cena KZ najnižja v primerjavi z ostalimi razvojnimi stopnjami. Ali je cena NSZ nižja od NSZKP in NSZGD, ali obstaja razlika med NSZKP in NSZGD?

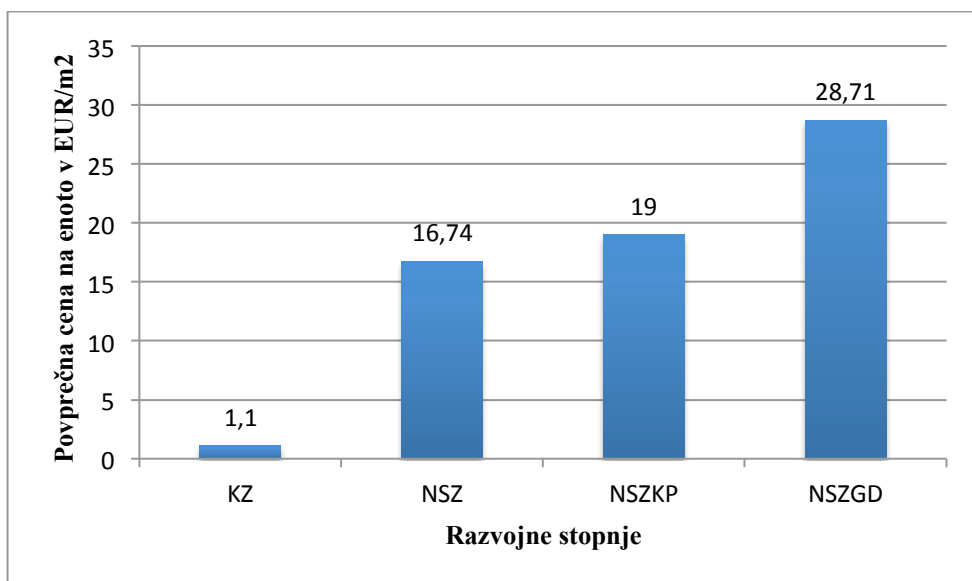
V nadaljevanju sem primerjal tudi oglaševane cene zemljišč s prodajnimi na različnih razvojnih stopnjah. Tako sem primerjal, če so oglaševane cene zemljišč zares višje, kakor prodajne oziroma, če obstaja razlika med njimi. Na koncu sem tudi grafično prikazal spreminjanje cen zemljišč z višanjem razvojnih stopenj.

4.3.1 Primerjava osnovnih statistik oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

V nadaljevanju sem primerjal povprečja, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin, cen zemljišč in cen zemljišč na enoto površine za oglaševana zemljišča na različnih razvojnih stopnjah.

Preglednica 10: Primerjava rezultatov statistične analize oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.

		Oglaševana KZ	Oglaševana NSZ	Oglaševana NSZKP	Oglaševana NSZGD
Št. primerov		14	124	5	7
Povprečje	Površina	16.647,43 m ²	1.895,85 m ²	1.005,00 m ²	1.848,14 m ²
	Cena zemljišč	15.429,21 EUR	27.459,92 EUR	16.322,50 EUR	49.280,29 EUR
	Cena zemljišč na enoto	1,10 EUR/m ²	16,74 EUR/m ²	19,00 EUR/m ²	28,71 EUR/m ²
Mediana	Površina	13.500,00 m ²	1.330,50 m ²	800,00 m ²	1.390,00 m ²
	Cena zemljišč	10.750,00 EUR	20.000,00 EUR	18.500,00 EUR	49.000,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto	0,94 EUR/m ²	15,00 EUR/m ²	16,00 EUR/m ²	28,00 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	Površina	799,00 m ²	410,00 m ²	600,00 m ²	844,00 m ²
	Cena zemljišč	1.140,00 EUR	4.200,00 EUR	8.512,50 EUR	14.000,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto	0,37 EUR/m ²	3,00 EUR/m ²	8,00 EUR/m ²	12,00 EUR/m ²
Največja vrednost	Površina	36.209,00 m ²	8.830,00 m ²	1.700,00 m ²	3.980,00 m ²
	Cena zemljišč	64.560,00 EUR	261.585,00 EUR	21.600,00 EUR	99.500,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto	3,00 EUR/m ²	47,00 EUR/m ²	36,00 EUR/m ²	56,00 EUR/m ²



Slika 3: Povprečne cene oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Pomurski statistični regiji pridobljene na dan 21.3.2014.

Iz preglednice 10 je razvidno, da sem pri KZ analiziral 14, pri NSZ 124, pri NSZKP 5 pri NSZGD pa 7 primerov oglaševanih zemljišč. Povprečna površina KZ je 16.647,43 m², NSZ 1.895,85 m², NSZKP 1.005,00 m² in NSZGD 1.848,14 m². Površine kmetijskih zemljišč so v povprečju bistveno večje kakor površine zemljišč z višjimi razvojnimi stopnjami, kar je bilo tudi pričakovati. Za potrebe gradnje ni potrebna tako velika površina kot za kmetijsko pridelavo.

Povprečna cena KZ znaša 15.429,21 EUR, NSZ 27.459,92 EUR, NSZKP 16.322,50 EUR in NSZGD 49.280,29 EUR. V tem primeru se zdi nenavadno, da je povprečna cena NSZKP le za nekoliko višja kakor povprečna cena KZ. Logično bi bilo, da se povprečna cena NSZKP giblje med povprečno ceno NSZ in NSZGD, vendar ni tako. Tak rezultat je lahko posledica relativno majhnega števila oglasov in neprimerljivosti zemljišč.

Povprečna cena KZ na enoto površine znaša 1,10 EUR/m², NSZ 16,74 EUR/m², NSZKP 19,00 EUR/m², NSZGD pa 28,71 EUR/m². Iz teh podatkov je razvidno, da je za m² KZ potrebno odšteti najmanj, s prehodom iz ene razvojne stopnje v naslednjo pa se cene zemljišč višajo. To višanje cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah prikazuje tudi zgornji diagram (Slika 3).

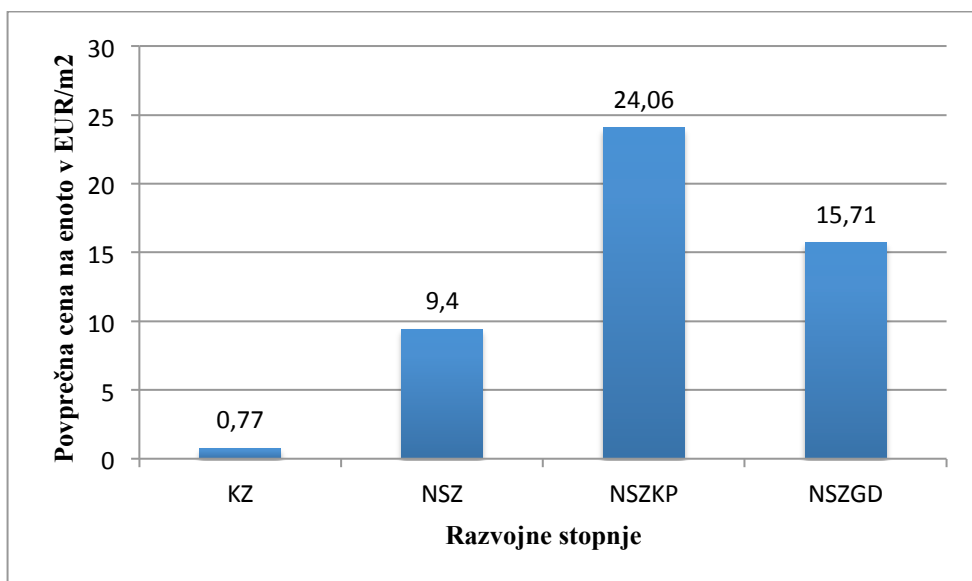
V primerjavi z mediano, se ugotovitve bistveno ne razlikujejo od prej navedenih. Najnižja in najvišja cena zemljišč na enoto površine se prav tako, kakor povprečne cene na enoto, z višjo razvojno stopnjo stopničasto povišajo.

4.3.2 Primerjava osnovnih statistik prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

V spodnji tabeli sem primerjal povprečja, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin, cen zemljišč in cen zemljišč na enoto površine za prodana zemljišča na različnih razvojnih stopnjah.

Preglednica 11: Primerjava rezultatov statistične analize prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

		Prodana KZ	Prodana NSZ	Prodana NSZKP	Prodana NSZGD
Št. primerov		656	131	5	11
Povprečje	Površina	4.429,23 m ²	911,40 m ²	557,60 m ²	1.529,27 m ²
	Cena zemljišč	3.697,33 EUR	7.494,66 EUR	11.337,26 EUR	33.117,59 EUR
	Cena zemljišč na enoto	0,77 EUR/m ²	9,40 EUR/m ²	24,06 EUR/m ²	15,71 EUR/m ²
Mediana	Površina	2.909,50 m ²	764,00 m ²	407,00 m ²	876,00 m ²
	Cena zemljišč	2.000,00 EUR	3.639,00 EUR	10.857,00 EUR	7.000,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto	0,70 EUR/m ²	6,23 EUR/m ²	17,04 EUR/m ²	10,28 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	Površina	86,00 m ²	33,00 m ²	183,00 m ²	15,00 m ²
	Cena zemljišč	50,00 EUR	50,00 EUR	2.000,00 EUR	300,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto	0,11 EUR/m ²	0,35 EUR/m ²	7,35 EUR/m ²	3,80 EUR/m ²
Največja vrednost	Površina	26.343,00 m ²	3.702,00 m ²	987,00 m ²	8.281,00 m ²
	Cena zemljišč	60.966,00 EUR	40.000,00 EUR	22.339,30 EUR	236.008,50 EUR
	Cena zemljišč na enoto	2,75 EUR/m ²	48,92 EUR/m ²	54,90 EUR/m ²	43,40 EUR/m ²



Slika 4: Povprečne cene prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Pomurski statistični regiji v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Iz preglednice 11 je razvidno, da sem pri KZ sem analiziral 656, pri NSZ 131 transakcij. Transakcij z NSZKP je bilo 5, z NSZGD pa 11. Ob pregledu kupoprodajnih transakcij za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014 je razvidno, da je največ transakcij izvedenih s KZ, najmanj je prodanih NSZKP. Razlog za to, da je največ transakcij izvedenih na področju KZ lahko pripišem dejstvu, da je Pomurska statistična regija najbolj ravninska in se posledično tudi veliko ljudi ukvarja s kmetijstvom. Prav zaradi tega je trg s kupoprodajami KZ najbolj aktiven.

Povprečna površina KZ je 4.429,23 m², NSZ 911,40 m², NSZKP 557,60, NSZGD 1.529,27 m². Ob tem lahko ugotovim, da so, kakor tudi pri oglaševanih zemljiščih, največje površine prodanih KZ.

Povprečna cena KZ znaša 3.697,33 EUR, NSZ 7.494,66 EUR, NSZKP 11.337,26 EUR, NSZGD pa 33.117,59 EUR. Povprečna cena KZ na enoto površine znaša 0,77 EUR/m², NSZ 9,40 EUR/m², NSZKP 24,06 EUR/m² in NSZGD 15,71 EUR/m². Iz prodajne cene na enoto površine je razvidno, da je cena NSZKP višja kakor cena NSZGD, kar se mi ne zdi povsem prav, saj bi po vseh pravilih morala biti cena NSZGD višja kakor cena NSZKP. To odstopanje med obravnavanima razvojnima stopnjama pripišem dejstvu, da je bilo na voljo malo število podatkov, saj sem za prodana NSZKP zbral le 5 transakcij, za NSZGD pa 11. Tudi v primerjavi povprečij z mediano se pojavi odstopanje pri NSZKP in NSZGD.

Zgornji diagram (Slika 4) prikazuje spreminjanje cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah.

4.3.3 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto površine

V primerjavo oglaševanih in prodanih KZ sem vključil osnovne statistike o številu oglasov/transakcij, povprečni ceni na enoto površine, mediani, najmanjši in največji vrednosti ter koeficientu variacije za cene na enoto površine.

Preglednica 12: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen KZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.

	Oglaševana KZ	Prodana KZ
Št. primerov	14	656
Povprečna cena na enoto površine	1,10 EUR/m ²	0,77 EUR/m ²
Mediana	0,94 EUR/m ²	0,70 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	0,37 EUR/m ²	0,11 EUR/m ²
Največja vrednost	3,00 EUR/m ²	2,75 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,65	0,51

Iz zgornje preglednice je razvidno, da je prodanih KZ, bistveno več kakor oglaševanih KZ. Prodanih KZ je 656, oglaševanih pa le 14. To nam kaže tudi na dejstvo, da se kmetijska zemljišča bolje prodajajo in ni potrebno posebno oglaševanje na spletnih oglaševalnih straneh. Povprečna oglaševana cena na enoto znaša 1,10 EUR/m², prodajna cena 0,77 EUR/m². Povprečna oglaševana cena je 1,43-krat višja od prodajne. Predpostavljam, da je ta razlika pogojena z različnimi faktorji. Med te se lahko uvrsti :

- pogajanje med prodajalcem in kupcem glede cene,
- časovna stiska, pri čemer je prodajalec pripravljen znižati ceno zaradi čim hitrejše prodaje,
- neprimerna lokacija,
- finančna stiska,
- majhno povpraševanje.

V obravnavanem primeru je lahko prišlo do odstopanja med oglaševano in prodajno ceno tudi zaradi razlike v vzorcih, saj je bilo oglaševanih primerov zelo malo glede na število prodanih KZ. Tudi najnižja ter najvišja oglaševana cena je nekajkrat nižja oziroma višja od prodanih.

Koeficient variacije je večji v primeru cen oglaševanih KZ na enoto, torej so ti podatki bolj razpršeni od prodajnih cen KZ na enoto.

4.3.4 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine

V primerjavo oglaševanih in prodanih NSZ sem vključil osnovne statistike o številu oglasov/transakcij, povprečni ceni na enoto površine, mediani, najmanjši in največji vrednosti ter koeficientu variacije za cene na enoto površine.

Preglednica 13: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.

	Oglaševana NSZ	Prodana NSZ
Št. primerov	124	131
Povprečna cena na enoto površine	16,74 EUR/m ²	9,40 EUR/m ²
Mediana	15,00 EUR/m ²	6,23 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	3,00 EUR/m ²	0,35 EUR/m ²
Največja vrednost	47,00 EUR/m ²	48,92 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,62	1,10

V analizo sem vključil 124 oglaševanih in 131 prodanih NSZ. Povprečna cena NSZ na enoto znaša 16,74 EUR/m², prodajna 9,40 EUR/m². Kot je razvidno iz analiz, so povprečne oglaševane cene NSZ na enoto površine 1,78-krat višje kot povprečne prodajne cene NSZ. Tudi pri najnižji ceni na enoto površine se kaže bistvena razlika med oglaševanimi in prodajnimi cenami. To razliko bi se lahko pripisalo že zgoraj omenjenim razlogom, saj se običajno na oglaševalnih straneh oglašujejo višje cene nepremičnin, ki jih prodajalec po potrebi zniža zaradi časovne oziroma finančne stiske, majhnega števila povpraševanja ali morebitnih pogajanj med prodajalcem in kupcem.

Ob primerjavi koeficienta variacije je razvidno, da je vzorec prodanih NSZ veliko bolj razpršen kakor vzorec oglaševanih NSZ.

4.3.5 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine

V primerjavo oglaševanih in prodanih NSZKP sem vključil osnovne statistike o številu oglasov/transakcij, povprečni ceni na enoto površine, mediani, najmanjši in največji vrednosti ter koeficientu variacije za povprečne cene na enoto površine.

Preglednica 14: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZKP na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.

	Oglaševana NSZKP	Prodana NSZKP
Št. primerov	5	5
Povprečna cena na enoto površine	19,00 EUR/m ²	24,06 EUR/m ²
Mediana	16,00 EUR/m ²	17,04 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	8,00 EUR/m ²	7,35 EUR/m ²
Največja vrednost	36,00 EUR/m ²	54,90 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,58	0,80

V analizo sem vključil 5 oglaševanih in 5 prodanih NSZKP. Povprečna oglaševana cena NSZKP na enoto površine znaša 19,00 EUR/m², prodajna 24,06 EUR/m². Pri tem je razvidno, da predpostavka, ki pravi, da so oglaševane cene NSZKP višje od prodajnih NSZKP, ne drži; v tem primeru je prodajna cena NSZKP 1,27-krat višja od oglaševane cene NSZKP. Domnevam, da je do take razlike prišlo zaradi zelo majhnih vzorcev, saj sem tako za oglaševane, kakor tudi za prodajne cene NSZKP imel le po 5 podatkov.

Za zanesljive in kakovostne analize je tako število podatkov premajhno, prav zaradi tega sem v 8. poglavju s pomočjo metode razvoja določil vrednost NSZKP za izbrano lokalno skupnost.

Koeficient variacije je večji v primeru prodajnih cen NSZKP, torej so ti podatki bolj razpršeni od oglaševanih cen NSZKP na enoto.

4.3.6 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine

V primerjavo oglaševanih in prodanih NSZGD sem vključil osnovne statistike o številu oglasov/transakcij, povprečni ceni na enoto, mediani, najmanjši in največji vrednosti ter koeficientu variacije za cene na enoto površine.

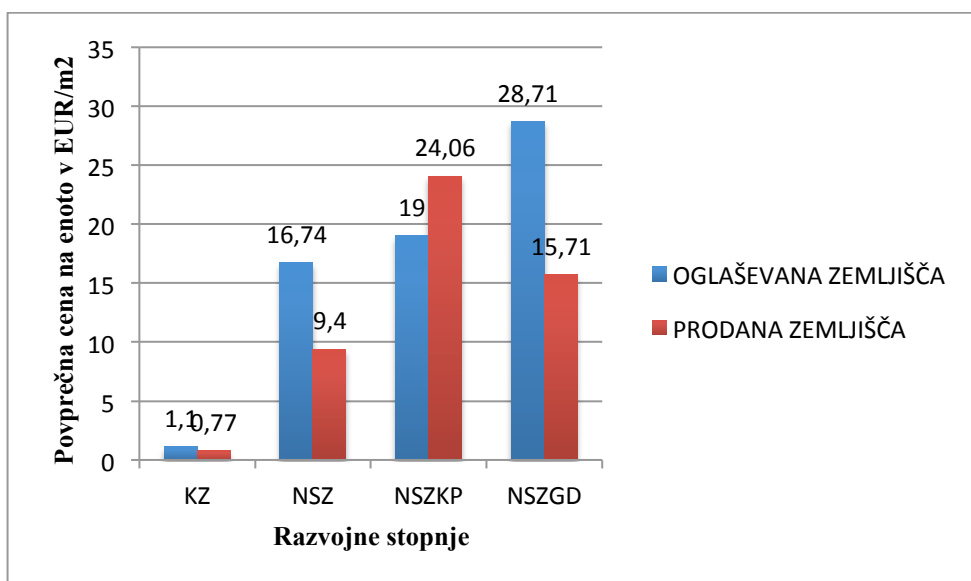
Preglednica 15: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZGD na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.

	Oglaševana NSZGD	Prodana NSZGD
Št. primerov	7	11
Povprečna cena na enoto površine	28,71 EUR/m ²	15,71 EUR/m ²
Mediana	28,00 EUR/m ²	10,28 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	12,00 EUR/m ²	3,80 EUR/m ²
Največja vrednost	56,00 EUR/m ²	43,40 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,51	0,79

V analizo je bilo vključenih 7 oglaševanih in 11 prodanih NSZGD. Povprečna oglaševana cena NSZGD znaša 28,71 EUR/m², prodajne 15,71 EUR/m². Iz tega je razvidno, da je povprečna oglaševana cena na enoto površine 1,83-krat višja od povprečne prodajne cene NSZGD. Tako velika razlika je najverjetneje posledica zelo majhnih vzorcev, saj bi za potrebe kakovostne analize rabili več podatkov. Prav zaradi pomanjkanja podatkov, sem (kakor tudi za NSZKP) v 8. poglavju s pomočjo metoda razvoja določil ceno NSZGD za izbrano lokalno skupnost.

Koeficient variacije je večji primeru prodanih NSZGD, torej so ti podatki bolj razpršeni od oglaševanih.

4.3.7 Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na enoto površine v Pomurski statistični regiji



Slika 5: Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na enoto površine v Pomurski statistični regiji v obravnavanem obdobju.

Kot je iz zgornjega grafikona (Slika 5) razvidno se oglaševane cene zemljišč pri prehodu iz ene razvojne stopnje v drugo, višajo. Tako velja pravilo, da so najnižje cene KZ, najvišje pa cene NSZGD.

Pri prodanih zemljiščih tega stopničastega prehoda ni, saj je cena NSZKP višja od cene NSZGD, kar je posledica majhnega števila podatkov.

Oglaševane cene zemljišč so praviloma višje od prodajnih. Ob pogledu na zgornji grafikon, tega ne morem trditi, saj je prodajna cena NSZKP višja od oglaševane cene. To odstopanje pripišem dejstvu, da je bilo tako oglasov, kakor tudi transakcij relativno malo. Prav zaradi tega pride do tega odstopanja.

4.4 Primerjava rezultatov povprečnih cen in povprečja cen nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine za Pomursko statistično regijo

V predhodnih poglavjih so povprečne cene zemljišč na enoto površine izračunane kot povprečje cen na enoto površine. V nadaljevanju so izračunane tudi povprečne cene in sicer kot razmerje med vsoto vseh cen zemljišč in vsoto vseh pripadajočih površin zemljišč. Povprečne cene na enoto površine in povprečje cen na enoto je izračunano za NSZ.

Preglednica 16: Primerjava oglaševane in prodajne cene NSZ na enoto površine, izračunane kot povprečje cen na enoto površine in kot povprečne cene na enoto površine na območju Pomurske statistične regije.

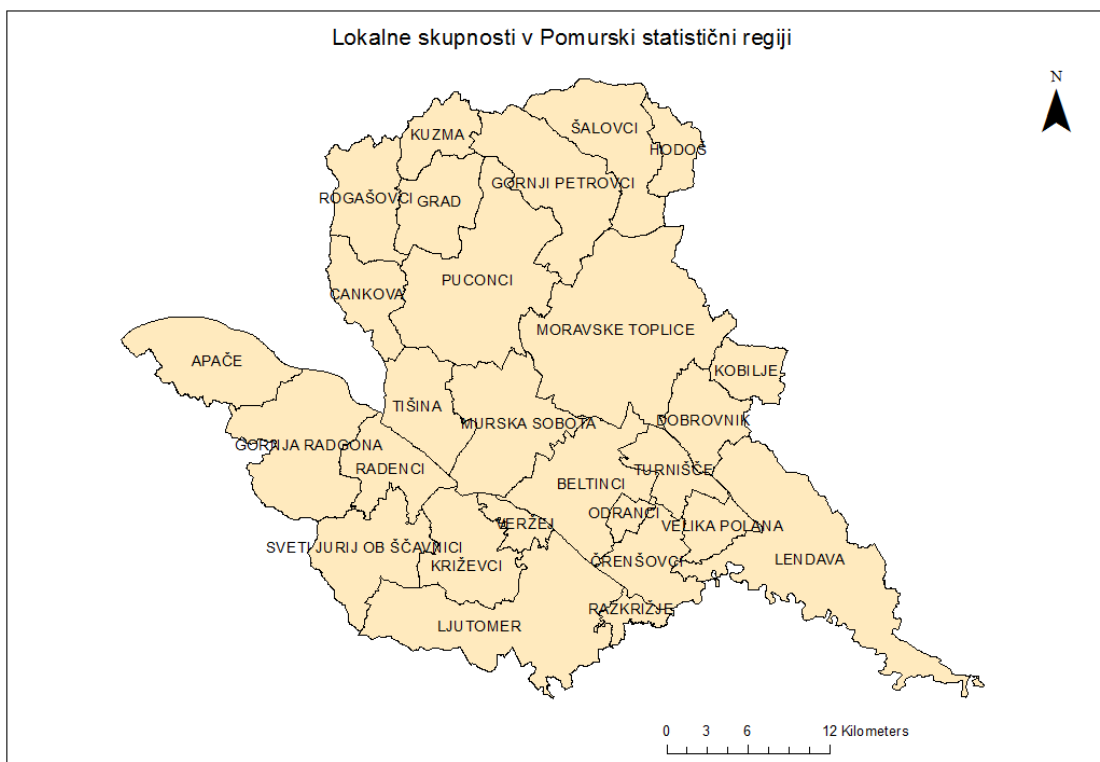
	Povprečje cen na enoto površine (Indeksi cen)	Povprečna cena na enoto površine (Indeksi cen)
Oglaševana cena NSZ na enoto	16,74 EUR/m ² (100)	14,48 EUR/m ² (100)
Prodajna cena NSZ na enoto	9,40 EUR/m ² (56)	8,22 EUR/m ² (57)

Oglaševana in prodajna cena na enoto površine izračunani kot povprečje cen na enoto površine znašata 16,74 EUR/m² ter 9,40 EUR/m², izračunana kot povprečna cena na enoto površine pa 14,48 EUR/m² ter 8,22 EUR/m². Iz tega je razvidno, da so povprečne cene na enoto površine, ki so bile izračunane na 1. način, višje od tistih, ki so bile izračunane na 2. način.

Indeks prodajnih cen NSZ na enoto, izračunan kot povprečje cen na enoto površine, je za 44 indeksnih točk nižji od oglaševanih cen NSZ na enoto površine. Med tem je indeks prodajnih cen NSZ na enoto, izračunan kot povprečna cena na enoto površine, za 43 indeksnih točk nižji od oglaševanih cen NSZ na enoto površine.

5 PODROBNA ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LOKALNIH SKUPNOSTI POMURSKE STATISTIČNE REGIJE

Statistično analizo sem izvedel tudi na nivoju lokalnih skupnosti; vanjo sem vključil vseh 27 lokalnih skupnosti v Pomurski statistični regiji. V analize sem zajel oglase/transakcije lokalnih skupnosti, pri katerih sem imel več kot 5 podatkov. Kjer je bilo manj, sem izpisal le število oglasov/transakcij. Zaradi majhnega števila podatkov nisem izvedel statističnih analiz za razvojne stopnje NSZKP in NSZGD.



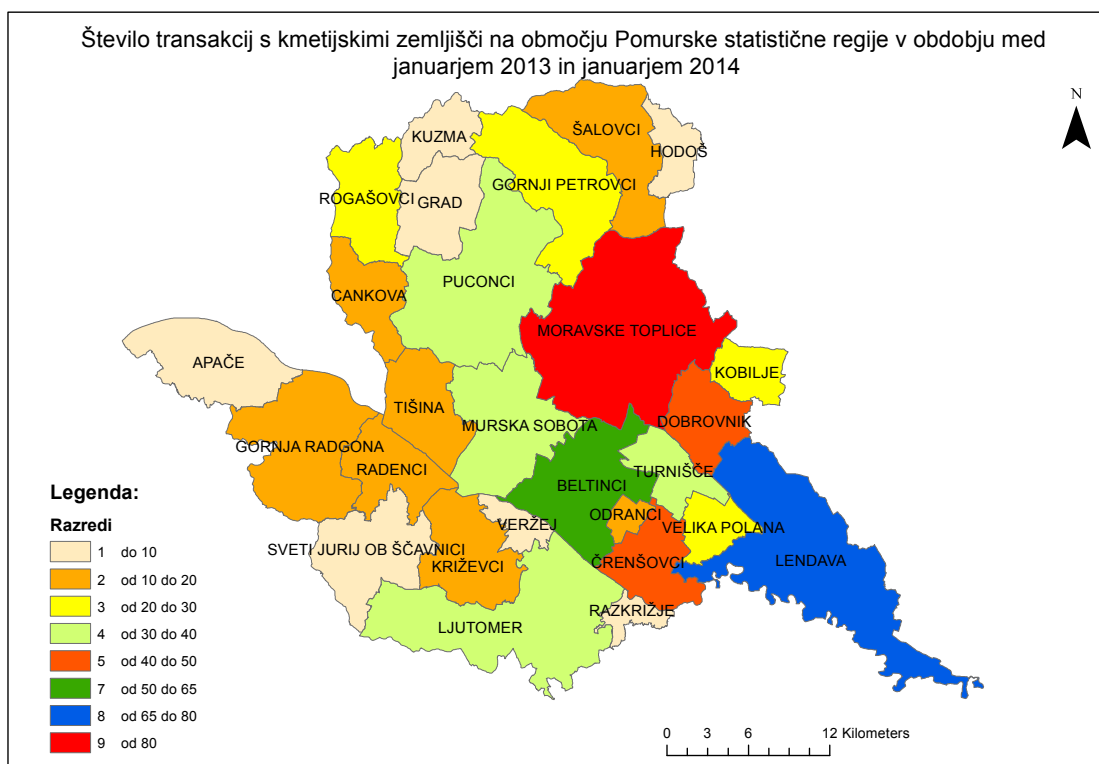
Slika 6: Lokalne skupnosti v Pomurski statistični regiji (vir podatkov: GURS, SURS).

5.1 Statistična analiza prodanih kmetijskih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije

V spodnji preglednici je prikazana primerjava povprečnih vrednosti in median prodajnih površin, cen in cen KZ na enoto površine za lokalne skupnosti Pomurske statistične regije. Pri tem so bile v analizo vključene le lokalne skupnosti, za katere sem imel na rapolago 5 ali več transakcij.

Preglednica 17: Primerjava povprečnih vrednosti in median prodajnih površin, cen in cen KZ na enoto površine po lokalnih skupnostih Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Lokalna skupnost	Št. primerov	Površina (m ²)		Cena (EUR)		Cena na enoto površine (EUR/m ²)	
		Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana
Apače	4	/	/	/	/	/	/
Beltinci	62	3.749,65	2.822,00	3.483,06	2.714,00	0,92	0,86
Cankova	10	6.702,40	5.993,50	7.908,41	6.315,93	1,04	1,00
Črenšovci	40	2.422,00	2.391,50	1.947,88	1.836,40	0,79	0,74
Dobrovnik	47	3.447,12	1.926,00	2.940,02	1.072,80	0,74	0,70
Gornja Radgona	11	8.445,45	7.312,00	10.157,82	4.884,00	1,06	1,04
Gornji Petrovci	20	3.368,45	1.717,00	2.061,63	799,80	0,56	0,46
Grad	9	6.206,67	2.069,00	4.082,35	1.000,00	0,62	0,46
Hodoš	4	/	/	/	/	/	/
Kobilje	24	4.046,04	3.576,50	3.229,85	2.298,80	0,80	0,80
Križevci	12	5.449,17	5.526,50	7.514,17	8.500,00	1,24	1,31
Kuzma	6	5.077,83	5.338,50	2.186,50	1.513,70	0,46	0,48
Lendava	70	3.470,14	2.565,50	2.057,50	1.563,00	0,60	0,57
Ljutomer	32	6.067,91	5.072,50	7.313,96	5.000,00	1,12	1,00
Moravske Toplice	80	4.845,60	3.722,50	3.177,97	1.906,50	0,61	0,58
Mestna občina Murska Sobota	31	6.182,68	4.417,00	4.763,68	4.000,00	0,85	0,70
Odranci	13	2.129,46	1.907,00	1.612,34	1.500,00	0,78	0,70
Puconci	39	4.602,03	2.782,00	4.094,85	1.361,00	0,73	0,68
Radenci	10	9.800,60	6.887,00	10.000,00	6.000,00	0,93	0,94
Razkrižje	6	3.729,17	3.979,50	5.371,53	6.000,00	1,42	1,43
Rogašovci	20	6.306,95	2.872,00	3.476,06	1.751,45	0,61	0,56
Sveti Jurij ob Ščavnici	2	/	/	/	/	/	/
Šalovci	18	6.541,00	4.026,50	3.091,90	1.125,00	0,45	0,48
Tišina	15	5.505,93	4.036,00	5.533,85	4.000,00	0,94	0,80
Tunišče	39	2.959,32	1.310,00	2.275,25	954,00	0,75	0,60
Velika Polana	26	2.550,19	2.420,50	1.396,57	1.207,95	0,59	0,50
Veržej	4	/	/	/	/	/	/



Slika 7: Število prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Iz preglednice 17 je razvidno, da sem v primeru transakcij s KZ sem imel na voljo veliko več podatkov kakor v primeru oglaševanih in prodanih NSZ. Pri tem analiz nisem mogel izvesti le za občine Apače, Hodoš, Sveti Jurij ob Ščavnici in Veržej. Največ transakcij sem imel za občino Moravske Toplice (80), sledila je občina Lendava (70) ter občina Beltinci (62).

Največja povprečna prodajna površina KZ je v občini Radenci (9.800,60 m²), najmanjša v občini Odranci (2.129,46 m²). Najvišja prodajna cena je v občini Gornja Radgona (10.157,82 EUR), najnižja v občini Velika Polana (1.396,57 EUR).

Najvišja povprečna cena na enoto površine je v občini Razkrižje, tu je bilo potrebno za m² KZ odšteti 1,42 EUR. Najnižja povprečna cena na enoto površine je v občini Šalovci, kjer le-ta znaša 0,45 EUR/m².

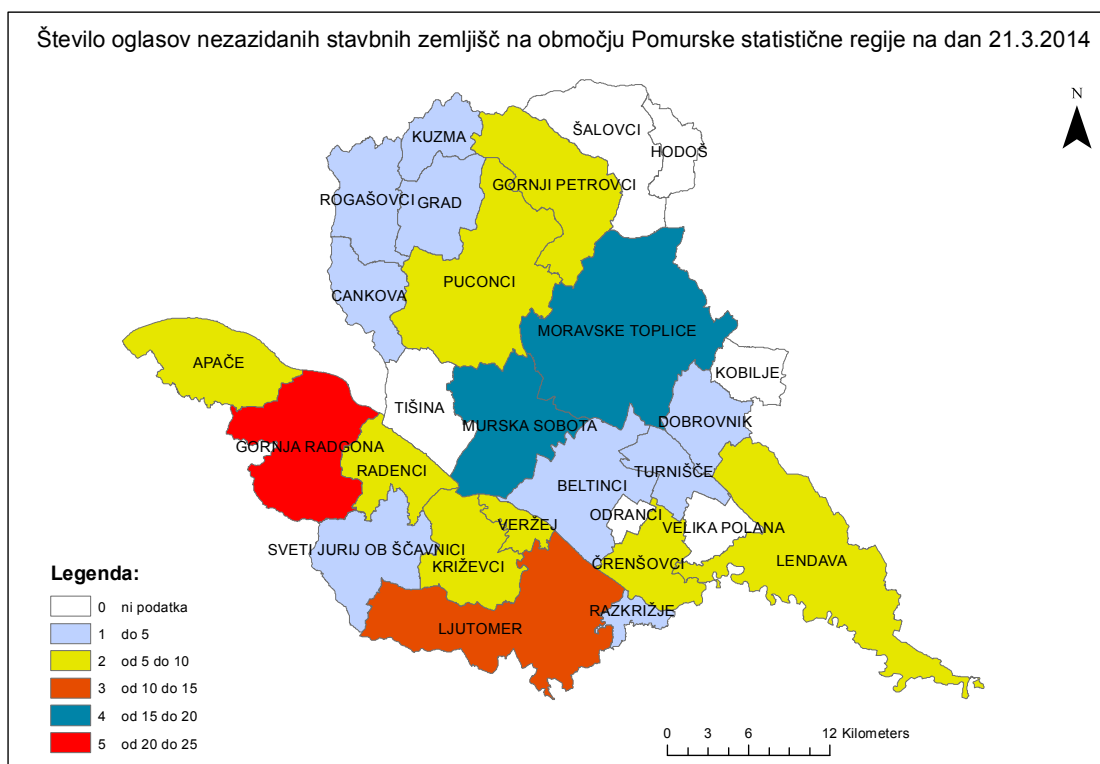
O primerjavi najvišje in najnižje cene na enoto površine, je razvidno, da je najvišja kar 3,16-krat višja od najnižje. V primerjavi povprečja in mediane za cene na enoto so rezultati podobni, nikjer nisem zasledil večjega odstopanja.

5.2 Statistična analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije

V spodnji preglednici je prikazana primerjava povprečnih vrednosti in median oglaševanih površin, cen in cen NSZ na enoto površine za lokalne skupnosti Pomurske statistične regije. Pri tem so bile v analizo vključene le lokalne skupnosti, za katere sem imel 5 ali več oglasov.

Preglednica 18: Primerjava povprečnih vrednosti in median oglaševanih površin, cen in cen NSZ na enoto površine po lokalnih skupnostih Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.

Lokalna skupnost	Št. primerov	Površina (m ²)		Cena (EUR)		Cena na enoto površine (EUR/m ²)	
		Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana
Apače	5	3.122,00	1.234,00	36.240,00	20.900,00	19,00	16,94
Beltinci	1	/	/	/	/	/	/
Cankova	1	/	/	/	/	/	/
Črenšovci	6	1.803,67	1.231,50	16.833,33	11.000,00	8,80	8,69
Dobrovnik	4	/	/	/	/	/	/
Gornja Radgona	24	2.370,21	1.768,50	43.032,17	25.406,00	20,26	19,76
Gornji Petrovci	5	1.397,00	826,00	12.475,20	10.000,00	10,75	7,26
Grad	1	/	/	/	/	/	/
Hodoš	/	/	/	/	/	/	/
Kobilje	/	/	/	/	/	/	/
Križevci	6	3.008,50	3.093,50	43.106,67	37.000,00	14,45	15,50
Kuzma	1	/	/	/	/	/	/
Lendava	7	2.420,00	1.800,00	40.371,43	12.600,00	14,73	15,38
Ljutomer	10	4.234,90	1.394,00	21.940,00	18.500,00	16,66	14,50
Moravske Toplice	19	2.021,47	1.720,00	29.922,89	24.000,00	20,89	12,00
Mestna občina Murska Sobota	17	4.005,00	1.334,00	281.760,59	95.640,00	76,24	80,00
Odranci	/	/	/	/	/	/	/
Puconci	8	1.679,25	1.482,00	17.164,88	16.735,00	12,49	10,61
Radenci	9	1.203,56	1.100,00	22.085,54	15.000,00	17,33	16,18
Razkrižje	2	/	/	/	/	/	/
Rogašovci	1	/	/	/	/	/	/
Sveti Jurij ob Ščavnici	3	/	/	/	/	/	/
Šalovci	/	/	/	/	/	/	/
Tišina	/	/	/	/	/	/	/
Tunišče	2	/	/	/	/	/	/
Velika Polana	/	/	/	/	/	/	/
Veržej	6	1.290,83	966,50	54.820,00	27.500,00	34,80	33,44



Slika 8: Število oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije na dan 21.3.2014.

Zadostno število podatkov o oglaševanih NSZ sem imel le v primeru 12 lokalnih skupnosti. Največ oglasov sem zbral za občino Gornja Radgona (24), nato sta sledili občina Moravske Toplice (19) in Mestna občina Murska Sobota (17).

Iz preglednice 18 je razvidno, da je največja povprečna oglaševana površina NSZ v občini Ljutomer (4.234,90 m²), najmanjša v občini Radenci (1.203,56 m²). Najvišja oglaševana cena NSZ je v Mestni občini Murska Sobota (281.760,59 EUR), najnižja v občini Gornji Petrovci (12.475,20 EUR).

V primerjavi povprečnih cen na enoto površine je razvidno, da so nadpovprečne cene v Mestni občini Murska Sobota, saj je za m² zemljišča potrebno odšteti kar 76,24 EUR. Ta velika cena se je pojavila zaradi tega, ker se večina oglasov o NSZ navezuje na lokacije, kjer je predvidena poslovna gradnja. Druga najvišja cena NSZ na enoto površine je v občini Veržej, znaša 34,80 EUR/m². Tudi ta cena na enoto je višja v primerjavi z ostalimi. Razlog za tako visoko ceno je v relativno majhnem številu oglasov, v glavnem so se navezovali na območja, kjer je predvidena gradnja vikendov in apartmajev. Najnižja cena na enoto površine se je pojavila v občini Črenšovci, saj je tu potrebno za m² NSZ odšteti 8,80 EUR/m².

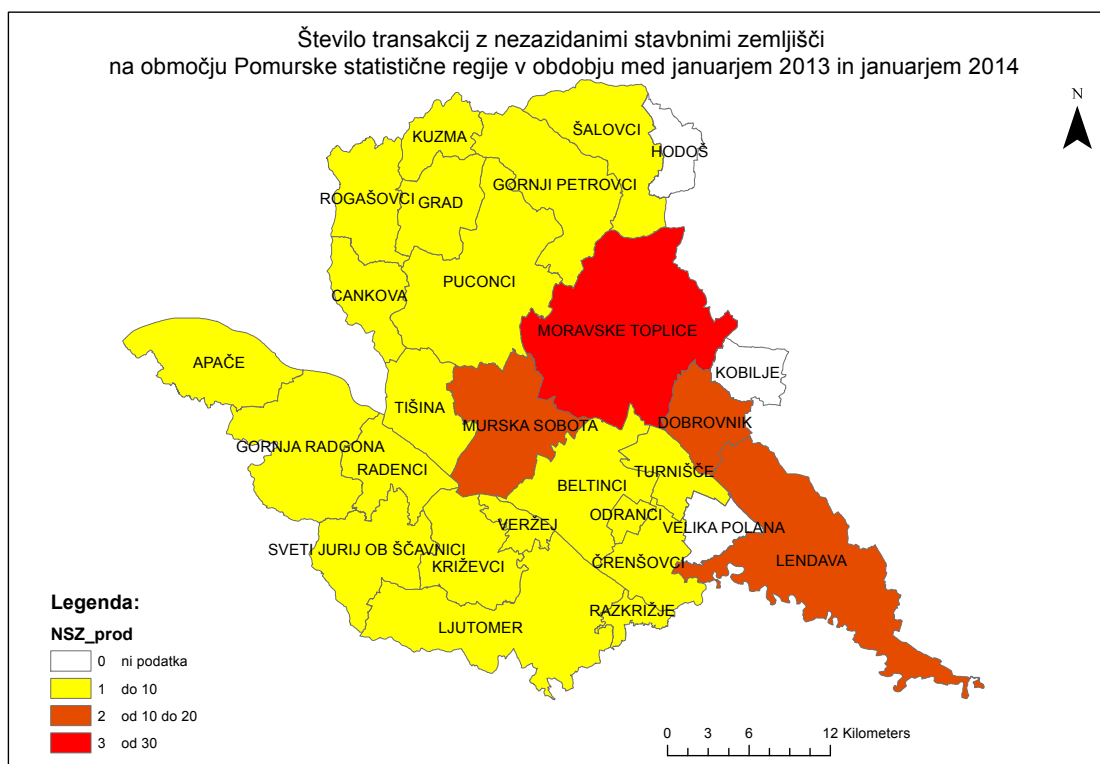
Najvišja cena na enoto je kar 8,66-krat višja od najnižje. V primerjavi povprečja in mediane za cene na enoto površine se večje odstopanje kaže le v primeru občine Moravske Toplice.

5.3 Statistična analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije

V spodnji preglednici je primerjava povprečnih vrednosti in median prodajnih površin, cen in cen NSZ na enoto površine za lokalne skupnosti Pomurske statistične regije. Pri tem so v analizo vključene le lokalne skupnosti, za katere sem imel na razpolago 5 ali več transakcij.

Preglednica 19: Primerjava povprečnih vrednosti in median prodajnih površin, cen in cen NSZ na enoto površine po lokalnih skupnostih Pomurske statistične regije za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Lokalna skupnost	Št. primerov	Površina (m ²)		Cena (EUR)		Cena na enoto površine (EUR/m ²)	
		Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana
Apače	4	/	/	/	/	/	/
Beltinci	9	1.309,33	982,00	10.248,55	10.000,00	8,87	7,20
Cankova	3	/	/	/	/	/	/
Črenšovci	4	/	/	/	/	/	/
Dobrovnik	12	439,29	296,50	2.262,67	1.960,14	5,94	7,18
Gornja Radgona	4	/	/	/	/	/	/
Gornji Petrovci	6	1.280,17	1.180,00	8.758,33	2.200,00	8,84	1,51
Grad	2	/	/	/	/	/	/
Hodoš	/	/	/	/	/	/	/
Kobilje	/	/	/	/	/	/	/
Križevci	2	/	/	/	/	/	/
Kuzma	1	/	/	/	/	/	/
Lendava	10	546,15	388,50	3.560,82	876,60	9,71	2,68
Ljutomer	1	/	/	/	/	/	/
Moravske Toplice	30	877,13	690,50	5.770,63	2.500,00	7,09	4,16
Mestna občina Murska Sobota	18	539,11	563,00	12.315,72	6.945,00	17,78	14,99
Odranci	2	/	/	/	/	/	/
Puconci	7	996,71	943,00	8.478,57	11.000,00	8,10	9,00
Radenci	2	/	/	/	/	/	/
Razkrižje	2	/	/	/	/	/	/
Rogašovci	3	/	/	/	/	/	/
Sveti Jurij ob Ščavnici	1	/	/	/	/	/	/
Šalovci	1	/	/	/	/	/	/
Tišina	4	/	/	/	/	/	/
Tunišče	1	/	/	/	/	/	/
Velika Polana	/	/	/	/	/	/	/
Veržej	2	/	/	/	/	/	/



Slika 9: Število prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Za potrebe analize prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Pomurske statistične regije sem imel na voljo zelo malo podatkov, saj sem več kot 5 transakcij imel le v primerih 7 občin (Beltinci, Dobrovnik, Gornji Petrovci, Lendava, Moravske Toplice, Murska Sobota in Puconci). Največ transakcij sem zbral za občino Moravske Toplice (30), sledila je Mestna občina Murska Sobota (18) in občina Dobrovnik (12).

Kot je razvidno iz preglednice 19, je največja povprečna prodajna površina NSZ v občini Beltinci (1.309,33 m²), najmanjša v občini Dobrovnik (439,29 m²). Najvišja cena je v Mestni občini Murska Sobota (12.315,72 EUR), najnižja v občini Dobrovnik (2.262,67 EUR).

Navišja povprečna cena na enoto površine je pričakovano v Mestni občini Murska Sobota, tu je potrebno za m² NSZ odšteti 17,78 EUR/m². Najnižja povprečna cena na enoto površine pa v občini Dobrovnik, znaša 5,94 EUR/m².

Najvišja cena na enoto površine je kar 2,99-krat višja od najnižje. V primerjavi povprečja in mediane za cena na enoto površine se pojavi večje odstopanje v primerih občin Gornji Petrovci in Lendava.

6 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ TER INTERPRETACIJA REZULTATOV NA OBMOČJU IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTI

Statistično analizo sem izvedel na primeru oglaševanih NSZ in prodanih KZ ter NSZ. Za oglaševana KZ ter oglaševana in prodana NSZKP in NSZGD nisem imel zadosti podatkov, zato teh analiz nisem mogel izvesti.

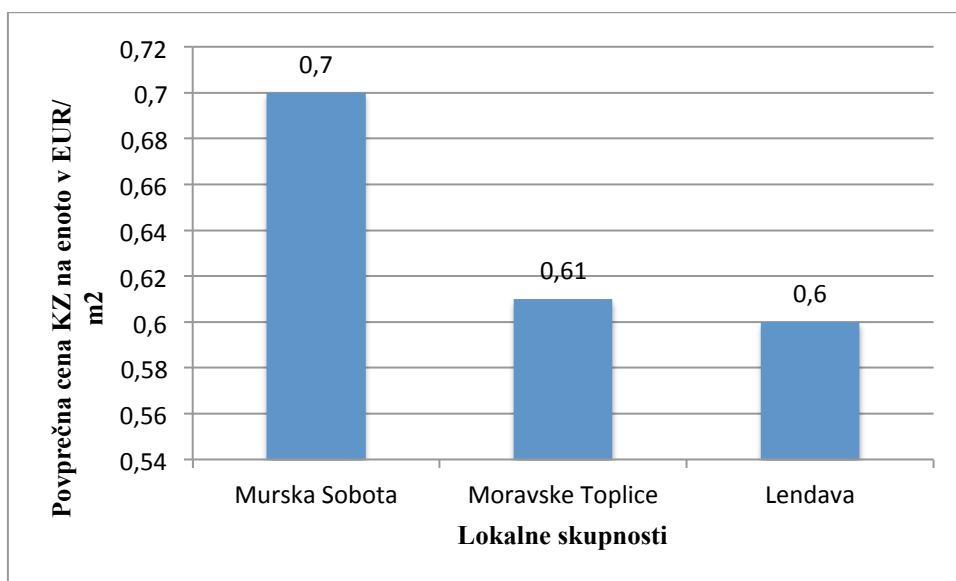
Za potrebe podrobnih analiz sem izbral lokalne skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava, saj je bilo tu največ oglasov/transakcij.

6.1 Primerjava statističnih analiz prodanih KZ po lokalnih skupnostih Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava

V spodnji preglednici sem predstavil povprečja, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin, cen in prodajnih cen KZ na enoto površine za izbrane lokalne skupnosti – Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava. V nadaljnje sem izrisal tudi diagram, ki prikazuje spreminjanje povprečnih prodajnih cen KZ na enoto površine za izbrane lokalne skupnosti.

Preglednica 20: Primerjava osnovnih statistik prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

		Murska Sobota	Moravske Toplice	Lendava
Št. Primerov		31	80	70
Povprečje	Površina	6.182,68 m ²	4.845,60 m ²	3.470,14 m ²
	Cena zemljišč	4.763,68 EUR	3.177,97 EUR	2.057,50 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	0,85 EUR/m ²	0,61 EUR/m ²	0,60 EUR/m ²
Mediana	Površina	4.417,00 m ²	3.722,50 m ²	2.565,50 m ²
	Cena zemljišč	4.000,00 EUR	1.906,50 EUR	1.563,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	0,70 EUR/m ²	0,58 EUR/m ²	0,57 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	Površina	1.094,00 m ²	137,00 m ²	522,00 m ²
	Cena zemljišč	955,20 EUR	100,00 EUR	100,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	0,40 EUR/m ²	0,12 EUR/m ²	0,12 EUR/m ²
Največja vrednost	Površina	18.792,00 m ²	19.031,00 m ²	17.763,00 m ²
	Cena zemljišč	12.457,00 EUR	19.031,00 EUR	10.657,80 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	2,75 EUR/m ²	1,39 EUR/m ²	1,44 EUR/m ²



Slika 10: Povprečne cene prodanih KZ na enoto površine na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Za lokalno skupnost Murska Sobota sem analiziral 31, za Moravske Toplice 80, za Lendavo pa 70 transakcij s KZ. Iz analiz je razvidno, da jih je bilo največ v občini Moravske Toplice, sledila je občina Lendava, bistveno manj aktiven trg s KZ pa je bil v občini Murska Sobota.

Povprečna prodajna površina je za mestno občino Murska Sobota 6.182,68 m², za Moravske Toplice 4.845,60 m², za Lendavo 3.470,14 m². Iz tega je razvidno, da je največja povprečna površina prodanih KZ v Murski Soboti.

Povprečna cena zemljišč za Mestno občino Murska Sobota znaša 4.763,68 EUR, za občino Moravske Toplice 3.177,97 EUR, za občino Lendava 2.057,50 EUR.

Povprečna cena KZ na enoto površine znaša za Mursko Soboto 0,85 EUR/m², za Moravske Toplice 0,61 EUR/m², za Lendavo 0,60 EUR/m². Iz tega je razvidno, da je cena KZ v Mestni občini Murska Sobota 1,4-krat višja kakor v občinah Moravske Toplice in Lendava. To pripisem dejstvu, da so cene zemljišč v in okolici večjih mest višje, kakor v okolici manjših mest.

V primerjavi z mediano so ugotovitve podobne.

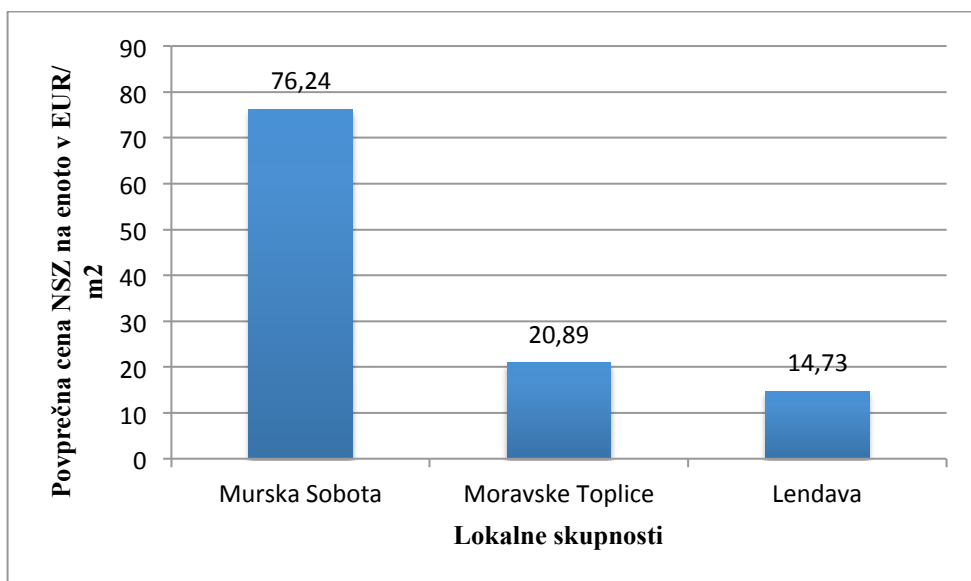
Zgornja slika 10 prikazuje spreminjanje prodajnih cen KZ na enoto na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.

6.2 Primerjava statističnih analiz oglaševanih NSZ po lokalnih skupnostih Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava

V spodnji preglednici sem predstavil povprečja, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin, cen in cen NSZ na enoto površine za izbrane lokalne skupnosti – Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava. V nadaljnje sem izrisal tudi grafikon, ki prikazuje spreminjanje povprečnih oglaševanih cen NSZ na enoto površine za izbrane lokalne skupnosti.

Preglednica 21: Primerjava osnovnih statistik oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava na dan 21.3.2014.

		Murska Sobota	Moravske Toplice	Lendava
Št. Primerov		17	19	7
Povprečje	Površina	4.005,00 m ²	2.021,47 m ²	2.420,00 m ²
	Cena zemljišč	281.760,59 EUR	29.922,89 EUR	40.371,43 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	76,24 EUR/m ²	20,89 EUR/m ²	14,73 EUR/m ²
Mediana	Površina	1.334,00 m ²	1.720,00 m ²	1.800,00 m ²
	Cena zemljišč	95.640,00 EUR	24.000,00 EUR	12.600,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	80,00 EUR/m ²	12,00 EUR/m ²	15,38 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	Površina	439,00 m ²	637,00 m ²	650,00 m ²
	Cena zemljišč	31.000,00 EUR	9.500,00 EUR	4.200,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	45,00 EUR/m ²	5,00 EUR/m ²	2,78 EUR/m ²
Največja vrednost	Površina	16.608,00 m ²	4.900,00 m ²	7.500,00 m ²
	Cena zemljišč	1.328.640,00 EUR	85.800,00 EUR	150.000,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	106,00 EUR/m ²	73,00 EUR/m ²	33,43 EUR/m ²



Slika 11: Povprečne cene oglaševanih NSZ na enoto površine na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava na dan 21.3.2014.

Za lokalno skupnost Murska Sobota sem analiziral 17, za Moravske Toplice 19, za Lendavo pa 7 oglasov NSZ. Iz tega je razvidno, da prevladujejo oglasi, ki se navezujejo na lokalni skupnosti Murska Sobota in Moravske Toplice, oglasov za Lendavo je bistveno manj.

Povprečna oglaševana površina je za Mestno občino Murska Sobota 4.005,00 m², za občino Moravske Toplice 2.021,47 m², za občino Lendava 2.420,00 m². Iz tega je razvidno, da je največja povprečna oglaševana površina NSZ v Murski Soboti.

Povprečna cena zemljišč za Mestno občino Murska Sobota znaša 281.760,59 EUR, za občino Moravske Toplice 29.922,89 EUR, za občino Lendava 40.371,43 EUR.

Povprečna cena na enoto površine znaša za Mestno občino Murska Sobota 76,24 EUR/m², za občino Moravske Toplice 20,89 EUR/m², za občino Lendava 14,73 EUR/m². Oglaševana cena NSZ na enoto površine je za Mestno občino Murska Sobota relativno visoka. Do tako visoke cene je po mojem mnenju prišlo zaradi tega, ker se zbrani oglasi v veliki večini primerov navezujejo na lokacije, kjer je predvidena poslovna gradnja oziroma na industrijsko območje. Rezultati za občino Moravske Toplice kažejo v primerjavi z občino Lendava prav tako višje cene, kar bi lahko pripisal dejstvu, da so se zbrani oglasi NSZ za občino Moravske Toplice navezovali na lokacije, kjer je predvidena gradnja počitniških hiš in apartmajev.

Ob primerjavi povprečja in mediane cen NSZ na enoto površine, je razvidno, da je do odstopanja prišlo prav v primeru občine Moravske Toplice, saj je mediana 1,74-krat manjša od povprečja.

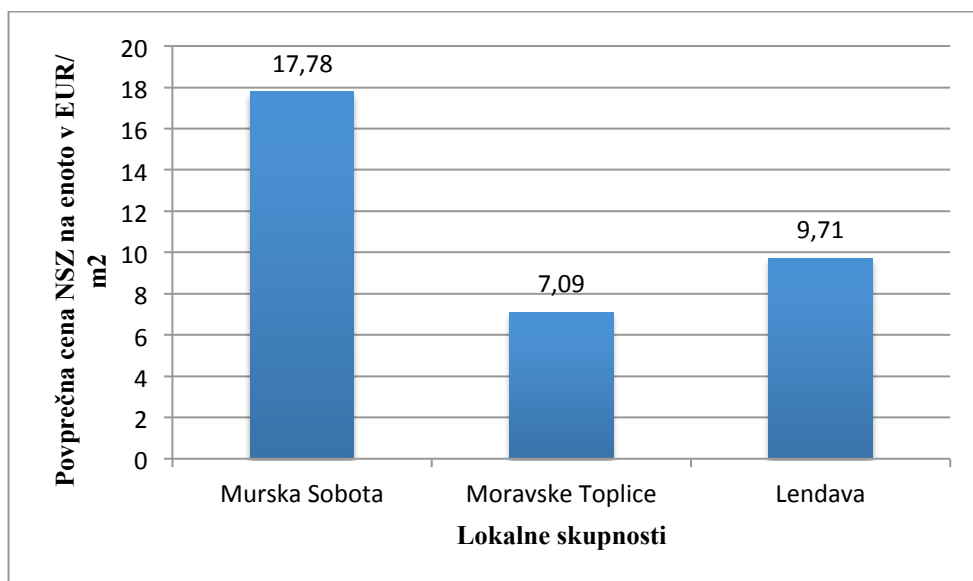
Slika 11 prikazuje spreminjanje oglaševanih cen NSZ na enoto površine za lokalne skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.

6.3 Primerjava statističnih analiz prodanih NSZ po lokalnih skupnostih Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava

V spodnji preglednici sem predstavil povprečja, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin, cen in prodajnih cen NSZ na enoto površine za izbrane lokalne skupnosti – Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava. V nadaljnje sem izrisal tudi diagram, ki prikazuje spreminjanje povprečnih prodajnih cen NSZ na enoto površine za izbrane lokalne skupnosti.

Preglednica 22: Primerjava osnovnih statistik prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

		Murska Sobota	Moravske Toplice	Lendava
Št. Primerov		18	30	10
Povprečje	Površina	539,11 m ²	877,13 m ²	546,15 m ²
	Cena zemljišč	12.315,72 EUR	5.770,63 EUR	3.560,82 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	17,78 EUR/m ²	7,09 EUR/m ²	9,71 EUR/m ²
Mediana	Površina	563,00 m ²	690,50 m ²	388,50 m ²
	Cena zemljišč	6.945,00 EUR	2.500,00 EUR	876,60 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	14,99 EUR/m ²	4,16 EUR/m ²	2,68 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	Površina	36,00 m ²	99,00 m ²	72,00 m ²
	Cena zemljišč	100,00 EUR	70,00 EUR	250,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	1,88 EUR/m ²	0,60 EUR/m ²	0,35 EUR/m ²
Največja vrednost	Površina	1.002,00 m ²	3.702,00 m ²	2.152,00 m ²
	Cena zemljišč	40.000,00 EUR	26.053,00 EUR	25.000,00 EUR
	Cena zemljišč na enoto površine	44,44 EUR/m ²	39,45 EUR/m ²	48,92 EUR/m ²



Slika 12: Povprečne cene prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Za lokalno skupnost Murska Sobota sem analiziral 18, za Moravske Toplice 30, za Lendavo pa 10 transakcij z NSZ. Iz analiz je razvidno, da jih je bilo največ v občini Moravske Toplice, sledila je občina Murska Sobota, bistveno manj aktiven trg s NSZ pa je bil v občini Lendava.

Povprečna prodajna površina je za Mestno občino Murska Sobota 539,11 m², za občino Moravske Toplice 877,13 m², za občino Lendava 546,15 m². Iz tega je razvidno, da je največja povprečna površina prodanih NSZ v Moravskih Toplicah.

Povprečna cena zemljišč za Mestno občino Murska Sobota znaša 12.315,72 EUR, za občino Moravske Toplice 5.770,63 EUR, za občino Lendava 3.560,82 EUR.

Povprečna cena prodanih NSZ na enoto površine znaša za Mestno občino Murska Sobota 17,78 EUR/m², za občino Moravske Toplice 7,09 EUR/m², za občino Lendava 9,71 EUR/m². Tudi tu je razvidno, da je prodajna cena NSZ v Murski Soboti najvišja. Je kar 2,51-krat višja kakor v občini Moravske Toplice in 1,83-krat višja kot v občini Lendava. To veliko razliko lahko pripišem dejstvu, da so cene zemljišč na območju večjih mest višje, kakor v okolici manjših.

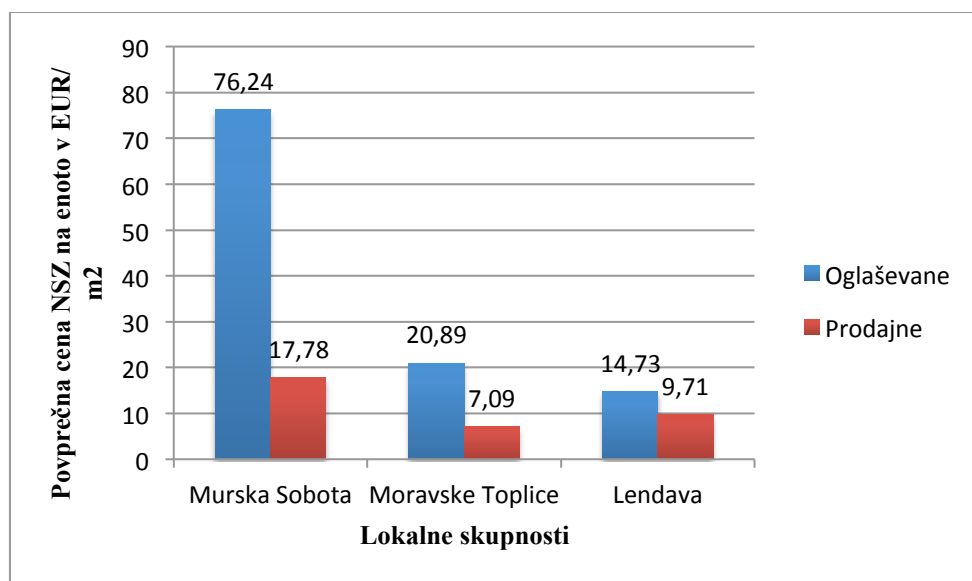
V primerjavi z mediano so ugotovitve podobne. Edina razlika se pojavi pri občini Lendava, saj je povprečje 3,62-krat višje od mediane.

6.4 Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ za lokalne skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava

V spodnji tabeli sem primerjal povprečne oglaševane in prodajne cene NSZ na enoto površine na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.

Preglednica 23: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine po lokalnih skupnostih Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.

Območje	Oglaševana NSZ		Prodana NSZ	
	Število primerov	Oglaševana cena NSZ na enoto površine	Število primerov	Prodajna cena NSZ na enoto površine
Murska Sobota	17	76,24 EUR/m ²	18	17,78 EUR/m ²
Moravske Toplice	19	20,89 EUR/m ²	30	7,09 EUR/m ²
Lendava	7	14,73 EUR/m ²	10	9,71 EUR/m ²



Slika 13: Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.

Podrobna analiza je zajela 17 oglaševanih in 18 prodanih NSZ v Mestni občini Murska Sobota, 19 oglaševanih in 30 prodanih NSZ v občini Moravske Toplice ter 7 oglaševanih in 10 prodajnih NSZ v občini Lendava. Iz tega je razvidno, da je bilo največ primerov analiziranih za občino Moravske Toplice, najmanj pa za občino Lendava.

V primeru Mestne občine Murska Sobota oglaševana cena NSZ na enoto površine znaša 76,24 EUR/m², prodajna 17,78 EUR/m². Oglaševana cena na enoto površine je kar 4,29-krat višja od prodajne. Do tega je prišlo zaradi tega, ker se na spletnih oglaševalnih straneh oglašujejo NSZ, ki so namenjena za poslovno gradnjo oziroma gradnjo na industrijskih območjih Mestne občine Murska Sobota. Cene le teh so prav zaradi tega višje kakor cene NSZ, ki niso namenjene za poslovno gradnjo.

Tudi v primeru občine Moravske Toplice je razvidno, da so oglaševane cene NSZ na enoto površine 2,95-krat višje od prodajnih. To razliko v ceni lahko pripišem temu, da se na oglaševalnih straneh oglašujejo višje cene nepremičnin kakor se dejansko prodajo, saj jih po potrebi prodajalec zniža zaradi časovne oziroma finančne stiske, majhnega povpraševanja oziroma s pogajanjem med prodajalcem in kupcem.

Tudi pri primerjavi oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine v občini Lendava, je razvidno, da je oglaševana cena 1,52-krat višja od prodajne cene NSZ na enoto površine. To razliko lahko pripišem že zgoraj omenjenim razlogom. Prav tako lahko povem, da se cene NSZ na enoto spreminjajo glede na lokacijo, tako so cene pričakovano najvišje v Mestni občini Murska Sobota, nižje v občinah Moravske Toplice in Lendava.

7 PRIMERJAVA REZULTATOV IZ DIPLOMSKE NALOGE Z REZULTATI ANALIZE TRGA NEPREMIČNIN SLONEP IN GURS

7.1 Primerjava rezultatov analiz oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč z analizo trga nepremičnin SLONEP

SLONEP od leta 2012 naprej ne analizira več oglaševanih cen NSZ, le še stanovanja in hiše. Zato se zadnji podatki za potrebe analize o oglaševanih NSZ navezujejo na september 2011, kar je treba upoštevati pri interpretaciji rezultatov. Po podatkih SLONEP so se od leta 2011 cene NSZ na enoto površine v povprečju znižale za 7,26 EUR/m².

Preglednica 24: Primerjava lastnih analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine na dan 21.3.2014 in analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine spletne strani SLONEP za september 2011.

	Analiza oglaševanih NSZ SLONEP-a	Lastne analize oglaševanih cen NSZ na enoto površine
Povprečje	24,00 EUR/m ²	16,74 EUR/m ²
Najmanjša vrednost	2,00 EUR/m ²	3,00 EUR/m ²
Največja vrednost	297,00 EUR/m ²	47,00 EUR/m ²

Rezultati analize trga nepremičnin so na spletni strani SLONEP podani za območje Pomurske statistične regije.

Najnižja cena NSZ na enoto površine znaša 2,00 EUR/m², najvišja 297,00 EUR/m², povprečna cena je 24,00 EUR/m².

V primerjavi z lastnimi analizami je razvidna velika razlika med največjima cenama na enoto površine, saj ta v primeru analiz SLONEP-a znaša 297,00 EUR/m², v primeru lastnih analiz 47,00 EUR/m². Do te razlike je prišlo zaradi tega, ker sem se izločil vse oglase, kjer je bila cena na enoto površine višja od 50,00 EUR/m².

Ob primerjavi povprečnih cen na enoto površine, je razvidno, da je cena NSZ v primeru analiz SLONEP-a 1,43-krat višja od lastnih analiz. Do take razlike je lahko prišlo zaradi različnih obdobjih analiz, saj so se podatki SLONEP-a navezovali na leto 2011, podatki v diplomski nalogi pa na leto 2014.

7.2 Primerjava rezultatov analize prodanih kmetijskih in nezazidanih stavbnih zemljišč z analizo trga nepremičnin GURS

V poročilu GURS o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013 se prodajne cene KZ in NSZ navezujejo na območje Prekmurja, prav zaradi tega ni možna najboljša primerjava, saj je območje Prekmurja le manjši del celotne Pomurske statistične regije.

Preglednica 25: Primerjava lastnih analiz prodanih KZ in NSZ na območju Pomurske statistične regije za obdobje od januarja 2013 do januarja 2014 in statističnih kazalnikov nepremičninskega trga GURS na območju Prekmurja za leto 2013.

		Analize GURS 2013; za Prekmursko območje	Lastne analize prodanih zemljišč na območju Pomurske statistične regije
KZ (prodana)	Velikost vzorca	934	656
	Povprečna cena na enoto površine	0,80 EUR/m ²	0,77 EUR/m ²
	Mediana	0,70 EUR/m ²	0,70 EUR/m ²
	Povprečna površina zemljišča	5.800,00 m ²	4.429,23 m ²
NSZ (prodana)	Velikost vzorca	77	131
	Povprečna cena na enoto površine	14,00 EUR/m ²	9,40 EUR/m ²
	Mediana	10,00 EUR/m ²	6,23 EUR/m ²
	Povprečna površina zemljišča	1.160,00 m ²	911,40 m ²

V preglednici 25 je primerjava velikosti vzorcev, povprečna cena na enoto površine in mediana ter povprečna površina KZ in NSZ med statističnimi kazalniki nepremičninskega trga na območju Prekmurja v letu 2013 in lastnimi analizami na območju Pomurske statistične regije, za obdobje med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Vzorec KZ je večji v primeru analiz GURS-a. Povprečna cena KZ na enoto iz analiz GURS-a znaša 0,80 EUR/m², rezultat pridobljen z lastnimi analizami znaša 0,77 EUR/m². Tu je razvidno, da je povprečna cena KZ na enoto praktično enaka, saj je razlika le 0,03 EUR/m².

Povprečna cena KZ v Sloveniji, v letu 2013 znaša 1,50 EUR/m². Rezultat o povprečni prodajni ceni KZ v primerjavi s Slovenijo, na podlagi analiz GURS-a, ki zajema Prekmursko območje odstopa za 47%, na podlagi lastnih analiz, ki zajema Pomursko statistično regijo, pa za 49%.

Pri NSZ je vzorec večji v primeru lastnih analiz NSZ. Povprečna cena NSZ na enoto površine iz analiz GURS-a znaša 14,00 EUR/m², rezultat pridobljen z lastnimi analizami 9,40 EUR/m². Povprečna cena NSZ na enoto površine je v primeru analiz GURS-a 1,49-krat večja od lastnih analiz. Do te razlike je prišlo najverjetneje zaradi različnega obravnavanega območja in razlike v letih.

Povprečna prodajna cena NSZ v Sloveniji, v letu 2013 znaša 53,00 EUR/m². Rezultat o povprečni prodajni ceni NSZ v primerjavi s Slovenijo, na podlagi analiz GURS-a, ki zajema Prekmursko območje, odstopa za 74%, na podlagi lastnih analiz, ki zajema Pomursko statistično regijo, pa za 82%.

Do take razlike pride lahko do najrazličnejših vplivov, med glavnimi je velika ekonomska in gospodarska zaostalost Pomurskega območja glede na povprečje Slovenije.

8 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NA PODLAGI METODE RAZVOJA ZEMLJIŠČA ZA LOKALNO SKUPNOST MORAVSKE TOPLICE

Do sedaj sem izvedel analize KZ in NSZ ter podrobno analiziral tudi NSZKP in NSZGD, vendar pri slednjih nisem imel zadosti podatkov za zanesljivo analizo. Prav zaradi tega sem izvedel oceno tržne vrednosti NSZ s plačano odškodnino in s plačanim komunalnim prispevkom ter pridobljenim GD. V prvem delu sem razčlenil posamezne vrste stroškov, povezanih z razvojem zemljišča, kot so odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, komunalni prispevek in stroški pridobitve GD.

Predpostavil sem, da je:

- ocenjena tržna vrednost NSZ enaka povprečni prodajni ceni NSZ na območju občine Moravske Toplice,
- ocenjena tržna vrednost NSZ s plačanim komunalnim prispevkom vsota povprečne prodajne cene NSZ, odškodnine zaradi spremembe namembnosti KZ in stroškov komunalnega prispevka,
- ocenjena tržna vrednost NSZ s pridobljenim gradbenim dovoljenjem vsota ocenjene tržne vrednosti NSZKP in stroškov projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter projekta za izvedbo.

Za izračun posameznih vrst stroškov (komunalni prispevek, stroški projekta za pridobitev GD) sem predpostavljaj, da bo na NSZ površine 600 m² zgrajena enostanovanjska hiša neto tlorisne površine 150 m² in sicer v občini Moravske Toplice.

8.1 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča

V Zakonu o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 58/2012, 3.g člen) se odškodnina odmerja samo za tlorisno površino ali del tlorisne površine, ki leži na kmetijskem zemljišču. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč se odmerja samo po dejanski rabi, za zemljišča, ki imajo boniteto več kot 50.

V projektni dokumentaciji se za kmetijsko zemljišče šteje zemljišče, ki je po dejanski rabi njiva, vrt, travniška površina, trajni nasad in druga kmetijska površina.

Projektna dokumentacija mora vsebovati:

- dejansko rabo kmetijskega zemljišča,
- boniteto na parcelo,
- prisotnost zemljišča pod stavbo na kmetijski rabi,
- tlorisno površino objekta.

Odškodnino sem preračunal za enostanovanjsko hišo površine 150 m². Ker gre za enostanovanjsko hišo spada po ZKZ-D v kategorijo bonitete zemljišča od 61-75, tako velja, da je faktor A enak 12 EUR.

Postopek izračuna odškodnine:

$$\text{Odškodnina} = \text{faktor } A \times \text{tlorisna površina objekta na kmetijski rabi} = \\ 12 \text{ EUR/m}^2 * 150 \text{ m}^2 = 1.800,00 \text{ EUR}$$

Vrednost odškodnine je odvisna le od tlorisne površine objekta in faktorja A (bonitete zemljišča).

Za potrebe primerjave sem izrazil vrednost odškodnine v ceni na enoto površine, tako da sem skupno vrednost le te delil s površino parcele:

$Odškodnina\ na\ enoto\ površine = 1.800\ EUR / 600\ m^2 = 3,00\ EUR/m^2$

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti znaša 3,00 EUR/m². Če prištejemo povprečno prodano ceno NSZ na območju Moravskih Toplic, ki znaša 7,09 EUR/m², znaša tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča **10,09 EUR/m²**.

8.2 Stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami

Komunalno opremo zemljišč tvorijo tista omrežja, objekti in naprave, s pomočjo katerih se na ožjem delu naselja (poselitvenega območja) zagotavlja komunalna oskrba, to je temeljni pogoji za življenje in delo (Rakar, 2010).

Če se minimalna komunalna oskrba zagotavlja tako, da se objekt, ki je predmet nameravane gradnje, priključuje na omrežje gospodarske javne infrastrukture, se kot dokazilo za to oskrbo šteje:

1. soglasje o priključitvi (v enoti urejanja zgrajena in izročena v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture potrebni za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe, pa tudi način, kako mora investitor izvesti priključek, da se bo lahko priključil na to infrastrukturo),
2. pogodba o opremljanju (v skladu z njo se sočasno z gradnjo zagotavlja opremljanje zemljišča s to infrastrukturo in iz nje izhaja način priključitve na to infrastrukturo),
3. dokaz, da so komunalna oprema ter objekti in omrežja druge GJI vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

Kot minimalno komunalno oskrbo za stanovanjski objekt predpisuje ZGO-1B (Šubic Kovač, 2011):

- oskrbo s pitno vodo,
- oskrbo z električno energijo,
- odvajanje odpadnih voda,
- dostop do javne ceste.

Komunalni prispevek sem izračunal na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Občine Moravske Toplice (Uradni list RS št. 110/2009, 5., 13. in 16. člen).

KP se za posamezno vrsto komunalne opreme izračuna po enačbi:

Del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

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

kjer je:

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

$A_{parcela}$ - površina parcele

$A_{tlotisna}$ - neto tlorisna površina objekta

D_p - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

D_t – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{dejavnost}$ - faktor dejavnosti

$C_{p_{ij}}$ - obračunski stroški, preračunani na m² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

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

Za izračun KP sem predpostavil, da je površina obravnavanega zemljišča 600 m². Izbral sem neto tlorisno površino povprečne enostanovanjske hiše 150 m². Vrednost faktorja dejavnosti K je 1, razbral sem ga iz tabele 13. člena zgoraj omenjenega Odloka. V 13. členu pa sem razbral tudi vrednost deleža parcele D_p (30%) in vrednost deleža neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka D_t (70%).

Preglednica 26: Določitev C_p in C_t za posamezno komunalno opremo v občini Moravske Toplice.

Vrsta komunalne opreme	C_p	C_t
Vodovod	1,22 EUR/m ²	7,07 EUR/m ²
Kanalizacija	2,39 EUR/m ²	13,71 EUR/m ²
Ceste	2,03 EUR/m ²	11,51 EUR/m ²

KP se je izračunal za vsako vrsto komunalne opreme posebej, zatem sem seštel dobljene zneske. Ta seštevek je predstavljal končni KP enostanovanjske hiše površine 150 m², ki leži na parceli površine 600 m² v občini Moravske Toplice.

Preglednica 27: Vrednosti posamezne komunalne opreme in skupna vrednost KP za enostanovanjsko hišo in parcelo.

Vrsta komunalne opreme	Cena
Vodovod	961,95 EUR
Kanalizacija	1.869,75 EUR
Ceste	1.573,95 EUR
Skupaj	4.405,65 EUR

Komunalni prispevek za vodovodno omrežje znaša 961,95 EUR, za kanalizacijsko omrežje 1.869,75 EUR in za cestno omrežje pa 1.573,95 EUR. Skupna vrednost KP za območje Moravske Toplice tako

znaša 4.405,65 EUR.

Za potrebe primerjave sem izrazil vrednost KP v ceni na enoto površine, tako da sem skupno ceno KP delil s površino parcele 600 m²:

$$KP_{ij} = 4.405,65 \text{ EUR} / 600 \text{ m}^2 = 7,34 \text{ EUR/m}^2$$

Vrednost komunalnega prispevka, za območje Moravskih Toplic, kjer bi bila na parceli 600 m² zgrajena enostanovanjska hiša površine 150 m², znaša **7,34 EUR/m²** zemljišča (parcele).

Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča znaša 10,09 EUR/m², KP pa 7,34 EUR/m²; tako znaša NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP **17,43 EUR/m²**.

8.3 Stroški pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002; 2. člen) določa, da je projektna dokumentacija sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje in obsega:

- **Idejno zasnovo** (grafični prikaz in opis nameravane gradnje, na podlagi katerega soglasodajalec navede projektne pogoje, če je idejna zasnova namenjena pridobitvi soglasja za priključitev, pa mora vsebovati tudi podatke za izdajo takega soglasja);
- **Idejni projekt** (sistematično urejen sestav načrtov, na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje);
- **Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja** (sistematično urejen sestav načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja);
- **Projekt za razpis** (sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerega je investitorju omogočeno pridobiti najustreznejšega izvajalca);
- **Projekt za izvedbo (PZI)** (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko izvede);
- **Projekt izvedbenih del** (projekt za izvedbo, dopolnjen s prikazom vseh morebitnih odstopanj izvedenih del od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo).

Po končani izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), se lahko na pristojni upravni enoti, ki upravlja območje znotraj katerega se nahaja zemljišče gradnje, podamo vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

Na vlogi za izdajo GD je treba navesti:

- podatke o investitorju in morebitnemu pooblaščenцу,
- vrsto gradnje in vrsto objekta,
- zemljišče gradnje,
- zemljišča po katerih bodo potekali priključki na GJI,
- zemljišče po katerih bo potekal dovoz.

Če se nameravana gradnja priključuje na objekte GJI, je potrebno navesti ali smo oziroma bomo sami vložili zahtevek za odmero KP, ali naj ta zahtevek v našem imenu vloži UE, če se zahteva za izdajo GD nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo, je treba navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, zgrajene pred letom 1967.

Če pravica gradnje ni vpisana v zemljiško knjigo je potrebno ob vlogi za izdajo GD, priložiti tudi dokazilo o pravici graditi.

Za dokazilo o pravici graditi velja:

- izpisek iz zemljiške knjige (na nepremičnini imamo lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini;
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki nam dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini;
- pravnomočna sodna ali upravna odločba, ki izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na nepremičnini;
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

Po prejemu vloge za izdajo GD, upravna enota o tem obvesti občino, na območju katere je nameravana gradnja, in jo pozove, da v osmih dneh prijavi svojo udeležbo v postopku. Po vložitvi vloge je rok za izdajo odločbe gradbenega dovoljenja 30 dni (skrajšan ugotovitveni postopek) oziroma 60 dni (posebni ugotovitveni postopek).

Pred izdajo GD se plača tudi upravna taksa.

Zanimalo me je, kolikšna je cena projekta za pridobitev GD in projekta za izvedbo za novogradnjo enostanovanjsko hiše površine 150 m², ki leži na parceli površine 600 m². Za ta namen sem se pozanimal pri projektantskem podjetju in vprašal za ceno. Odgovor je bil, da se cena Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in Projekta za izvedbo giblje okoli 5.000 EUR neto, v čemer je zajeta tudi upravna taksa. Če to preračunamo ter ceno delimo z površino parcele, dobimo ceno GD na enoto površine, ki znaša **8,33 EUR/m²**.

Tržna vrednost NSZ s plačanim KP znaša **17,43 EUR/m²**, temu prištejemo ceno GD; tako znaša NSZ s pridobljenim GD **25,76 EUR/m²**.

8.4 Ocena tržne vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah in primerjava s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč

Rezultati ocene tržne vrednosti zemljišč na posameznih razvojnih stopnjah po metodi razvoja so prikazani v preglednici 28.

Preglednica 28: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah z ocenjeno tržno vrednostjo zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Moravske Toplice v EUR/m².

Razvojna stopnja zemljišča	Povprečna oglaševana cena zemljišča na enoto površine v občini Moravske Toplice	Povprečna prodajna cena zemljišča na enoto površine v občini Moravske Toplice	Tržna vrednost zemljišča na enoto površine na podlagi metode razvoja zemljišča v občini Moravske Toplice	Indeksi tržnih vrednosti zemljišč
KZ	/	0,61 EUR/m ²	0,61 EUR/m ²	9
NSZ	20,89 EUR/m ²	7,09 EUR/m ²	7,09 EUR/m ²	100
NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP	/	/	17,43 EUR/m ²	246
NSZ s pridobljenim pravnomočnim GD	/	/	25,76 EUR/m ²	363

Povprečna oglaševana cena NSZ na enoto za občino Moravske Toplice znaša 20,89 EUR/m², povprečna prodajna 7,09 EUR/m². Tudi ceno KZ in NSZ sem določil iz povprečnih prodajnih cen že izvedenih analiz za obravnavano območje.

Na podlagi metode razvoje sem izračunal tržno vrednost NSZ z plačano odškodnino in plačanim KP, ki znaša 17,43 EUR/m², vrednost NSZ s pridobljenim pravnomočnim gradbenim dovoljenjem 25,76 EUR/m². Pri tem je razvidno, da cene zemljišč z naraščajočo razvojno stopnjo prav tako rastejo. Cena NSZKP je 2,46-krat višja od cene NSZ, cena NSZGD pa 3,63-krat višja od cene NSZ.

Za vrednost NSZ sem določil indeks 100. Indeks KZ je za 91 indeksnih točk nižji, indeks NSZKP je za 146 indeksnih točk višji ter indeks NSZGD kar 263 indeksnih točk višji od indeksa NSZ (100). To pomeni, da je precejšnja razlika v vrednosti in torej tudi ceni med razvojnimi stopnjami zemljišč.

Žal ni bilo na razpolago vseh podatkov o povprečnih oglaševanih in povprečnih prodajnih cenah zemljišč za obravnavano območje. Zaradi tega sem v nadaljevanju izvedel primerjavo povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč Pomurske statistične regije na različnih razvojnih stopnjah in vrednosti zemljišč v občini Moravske Toplice, ocenjenih z metodo razvoja.

Preglednica 29: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč Pomurske statistične regije na različnih razvojnih stopnjah in vrednosti zemljišč v občini Moravske Toplice, določenih z metodo razvoja zemljišča.

Razvojna stopnja zemljišča	Povprečna oglaševana cena zemljišč na enoto površine na območju Pomurske statistične regije	Povprečna prodajna cena zemljišč na enoto površine na območju Pomurske statistične regije	Vrednost zemljišč na enoto površine, določena z metodo razvoja zemljišča za območje Moravske Toplice
KZ	1,10 EUR/m ²	0,77 EUR/m ²	0,61 EUR/m ²
NSZ	16,74 EUR/m ²	9,40 EUR/m ²	7,09 EUR/m ²
NSZKP	19,00 EUR/m ²	7,35 EUR/m ²	17,43 EUR/m ²
NSZGD	28,71 EUR/m ²	15,71 EUR/m ²	25,76 EUR/m ²

V preglednici 29 je prikazana primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Pomurske statistične regije in ocenjenih tržnih vrednosti zemljišč na različnih razvojnih stopnjah, določenih z metodo razvoja na območju občine Moravske Toplice.

Povprečna oglaševana cena KZ na enoto površine za celotno regijo znaša 1,10 EUR/m², povprečna prodajna 0,77 EUR/m². Povprečna prodajna cena KZ na enoto površine na območju občine Moravske Toplice znaša 0,61 EUR/m². Iz tega je razvidno, da je oglaševana cena KZ na enoto površine na nivoju regije najvišja, najnižja je v občini Moravske Toplice. Ker povprečne cene KZ na enoto površine izhajajo iz prodajnih cen, ni presenetljivo, da so povprečne oglaševane cene višje od prodajnih.

Povprečna oglaševana cena NSZ na enoto površine za celotno regijo znaša 16,74 EUR/m², povprečna prodajna 9,40 EUR/m². Povprečna prodajna cena NSZ na enoto površine na območju občine Moravske Toplice znaša 7,09 EUR/m². Iz tega je razvidno, da je, kakor tudi pri KZ, oglaševana cena NSZ na enoto površine na nivoju regije najvišja, najnižja je v občini Moravske Toplice. Ker povprečne cene NSZ na enoto površine izhajajo iz prodajnih cen, ni presenetljivo, da so povprečne oglaševane cene višje od prodajnih.

Povprečna oglaševana cena NSZKP na enoto površine za celotno regijo znaša 19,00 EUR/m², povprečna prodajna 7,35 EUR/m². Tržna vrednost NSZKP na enoto površine na območju občine Moravske Toplice, določena z metodo razvoja zemljišča znaša 17,43 EUR/m². Iz tega je razvidno, da je oglaševana cena NSZKP na enoto površine na nivoju regije najvišja, najnižja je prodajna cena NSZKP na nivoju regije. Tržna vrednost NSZKP na enoto površine, določena z metodo razvoja, je v občini Moravske Toplice višja od prodajne cene NSZKP na nivoju regije. Ker za regijo ni bilo zadosti podatkov, je tržna vrednost NSZKP na enoto površine, določena z metodo razvoja v občini Moravske Toplice boljši približek pravi vrednosti cen NSZKP na enoto površine od oglaševanih oziroma prodajnih cen na nivoju regije.

Povprečna oglaševana cena NSZGD na enoto površine za celotno regijo znaša 28,71 EUR/m², povprečna prodajna 15,71 EUR/m². Tržna vrednost NSZGD na enoto površine na območju občine Moravske Toplice, določena z metodo razvoja zemljišča znaša 25,76 EUR/m². Iz tega je razvidno, da je povprečna oglaševana cena NSZGD najvišja v celotni Pomurski statistični regiji, najnižja je prodajna cena NSZGD prav tako na nivoju regije. Ker za regijo ni bilo zadosti podatkov, je tržna vrednost NSZGD na enoto površine, določena z metodo razvoja, v občini Moravske Toplice boljši približek pravi vrednosti cen NSZGD na enoto površine od oglaševanih oziroma prodajnih cen na nivoju regije.

9 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Cilj diplomske naloge je bil analizirati cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Pomurske statistične regije, izhajajoč iz oglaševanih in prodajnih cen zemljišč.

Analize sem izvedel tudi na nivoju lokalnih skupnosti v Pomurski statistični regiji ter se omejil in podrobno analiziral cene zemljišč v treh lokalnih skupnostih z največjim številom oglasov/transakcij. Diplomaska naloga je zajela tudi primerjavo lastnih analiz z analizami SLONEP-a in GURS-a.

Na podlagi zbranih oglasov in transakcij sem zemljišča razdelil po razvojnih stopnjah (KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD) ter analiziral cene le teh in jih primerjal med sabo. Ker podatki o oglaševanih in prodanih NSZKP in NSZGD zaradi majhnega števila podatkov niso bili primerljivi med sabo, sem v zadnjem poglavju izvedel oceno tržne vrednosti zemljišč v lokalni skupnosti z največjim številom podatkov na podlagi metode razvoja zemljišča.

Oglaševane cene KZ sem analiziral na vzorcu 14 zemljišč, oglaševane cene NSZ na vzorcu 124 zemljišč, oglaševane cene NSZKP na vzorcu 5 zemljišč in oglaševane cene NSZGD na vzorcu 7 zemljišč. Prodajne cene KZ sem analiziral na vzorcu 656 zemljišč, prodajne cene NSZ na vzorcu 131 zemljišč, prodajne cene NSZKP na vzorcu 5 zemljišč in prodajne cene NSZGD na vzorcu 11 zemljišč.

Rezultati analiz povprečnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju celotne Pomurske statistične regije so pokazali, da je pri oglaševanih zemljiščih vidno naraščanje cen zemljišč pri prehodu iz ene razvojne stopnje v drugo. Najvišja je cena oglaševanih NSZGD, najnižja pa cena oglaševanih KZ. Najvišja cena je kar 26,1-krat višja od najnižje.

Rezultati v primeru prodajnih cen zemljišč tega hierarhičnega naraščanja cen pri prehodu iz ene razvojne stopnje v drugo niso pokazali, saj je bila cena NSZKP višja od cene NSZGD. Ta pojav pripisem majhnemu številu analiziranih enot v vzorcu in neprimerljivih enot v obravnavanih vzorcih.

V primerjavi oglaševanih in prodajnih cen zemljišč je razvidno, da so oglaševane cene, razen v primeru NSZKP, višje od prodajnih, kar pripisem dejstvu, da se na spletnih oglaševalnih straneh oglašujejo nepremičnine z višjo ceno od tiste, katero prodajalec pričakuje, da bo iztržil. Večinoma se pozneje zaradi pogajanj, časovnih stisk, finančnih stisk, in omejenega povpraševanja cena zniža. Prav zaradi tega so cene prodanih zemljišč, ki sem jih pridobil iz Evidence trga nepremičnin, nižje od oglaševanih. Oglaševane cene KZ so 1,4-krat, oglaševane cene NSZ pa kar 1,8-krat višje od prodajnih. Do take razlike pride tudi zaradi neenakih vzorcev ter različnega časovnega obdobja, na katerega se nanašajo podatki, ki v gospodarski krizi pride še bolj do izraza.

Analizo cen zemljišč na nivoju lokalnih skupnosti in na nivoju treh izbranih lokalnih skupnosti z največjim številom podatkov sem izvedel le za oglaševana NSZ, prodana KZ in prodana NSZ, saj za ostale razvojne stopnje nisem imel zadosti podatkov. Pri tem sem v analizo zajel vseh 27 lokalnih skupnosti v Pomurski statistični regiji, v podrobno analizo pa lokalne skupnosti Murska Sobota, Moravske Toplice in Lendava.

Ugotovil sem, da so nadpovprečne cene oglaševanih NSZ v primeru Mestne občine Murska Sobota glede na ostali dve lokalni skupnosti. Do tega je prišlo zaradi tega, ker se zbrani oglasi navezujejo na območja, kjer je predvidena poslovna gradnja oziroma industrijska območja. Cene zemljišč na industrijskih območjih so višje.

V primerjavi oglaševanih in prodajnih cen NSZ na območju izbranih lokalnih skupnosti, je razvidno, da so oglaševane cene v vseh primerih višje od prodajnih.

Primerjava lastnih analiz z analizami SLONEP-a je pokazala, da so se cene NSZ od leta 2011 do leta 2014 v povprečju znižale za 7,26 EUR/m². Primerjava analiz GURS-a pa je pokazala, da so se cene NSZ od leta 2013 v povprečju znižale za 4,60 EUR/m². Cene KZ pa so se povišale za 0,03 EUR/m². V primeru NSZKP in NSZGD sem za potrebe analize imel na voljo majhne vzorce. Prav zaradi tega sem ocenil tržno vrednost NSZKP in NSZGD na podlagi metode razvoja zemljišča za območje z največjim številom podatkov – Moravske Toplice.

Razmerje med ocenjenimi tržnimi vrednostmi KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD v indeksnih točkah za območje lokalne skupnosti Moravske Toplice znaša 9 : 100 : 246 : 363. Pri tem sem ugotovil, da je porast vrednosti zemljišč največji pri prehodu iz NSZ v NSZKP.

Pri oceni tržne vrednosti zemljišča na podlagi metode razvoja sem upošteval, da je prirast vrednosti zemljišča pri prehodu iz NSZ v NSZKP enak stroškom za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti zemljišča in plačilo komunalnega prispevka. Prirast vrednosti zemljišču v primeru prehoda iz NSZKP v NSZGD je enak stroškom projekta za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja in projektu za izvedbo.

Zaključna ugotovitev diplomske naloge je, da so cene oglaševanih zemljišč višje od prodanih ter da cene zemljišč pri prehodu iz ene razvojne stopnje v drugo rastejo zaradi vzrokov, kot so: sprememba namembnosti zemljišča iz kmetijskega v nezazidano stavbno zemljišče, plačilo komunalnega prispevka ter plačilo pridobitve gradbenega dovoljenja. V primeru večjega števila podatkov bi se lahko izvedla še podrobnejša analiza cen zemljišč na območju Pomurske statistične regije ter boljša primerjava s povprečjem Slovenije.

VIRI

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

GURS. 2014. Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013: 39 str. (Pridobljeno 12. 8. 2014.).

GURS – Evidenca trga nepremičnin. 2014 (Pridobljeno za obdobje januar 2013 – januar 2014.)

Kekič, K. 2013, Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah – Primer občine Šentjernej. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Odd. Za gradbeništvo, Operativno gradbeništvo (samozaložba K. Kekič): 40 str.

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

Krivec, V. 2008. Brez natančnih analiz, Mag 2, 30-32: 85.

Miklavžin, V. 2012. Stroški komunalnega opremljanja zemljišč in prispevki k vrednosti stavbnih zemljišč. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja (samozaložba V. Miklavžin): 282 str.

Nepremičninski portal. 2014.
<http://www.nepremicnine.net> (Pridobljeno 21. 3. 2014.)

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje Občine Moravske Toplice. Uradni list RS št. 110/2009: 15020.

Rakar, A. 2010. Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja. Učno gradivo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo: P/5 str. 1-19.

SLONEP 2014. Cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji.
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/zazidljiva-zemljisca-2136> (Pridobljeno 8. 4. 2014.)

Statistični letopis Republike Slovenije, Slovenske regije v številkah – 2012 (Pridobljeno 28. 3. 2014)

Statistični urad Republike Slovenije. 2014. SI-STAT podatkovni portal.
<http://pxweb.stat.si/pxweb/dialog/statfile2.asp> (Pridobljeno 28. 3. 2014.)

Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS št. 87/2002: 9559.

Šubic Kovač, M. 2011. Gospodarjenje z nepremičninami. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo – Inštitut za komunalno gospodarstvo: 12 str.

Šubic Kovač, M. 2011. Upravljanje in vrednotenje nepremičnin - študijsko gradivo za 3. letnik Univerzitetnega študijskega programa prve stopnje Geodezija in Geoinformatika na UL FGG Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo – Inštitut za komunalno gospodarstvo: 14 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 delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (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. 59/1996: 5132.

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

Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS, št. 58/2012: 6066.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, št. 87/11: 11299.