

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:

Remic, S., 2015. Cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 71 str.

Datum arhiviranja: 02-06-2015

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:

Remic, S., 2015. Cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 71 p.

Archiving Date: 02-06-2015

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO

Kandidat:

SAMO REMIC

**CENE ZEMLJIŠČ NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH
STOPNJAH V GORENJSKI STATISTIČNI REGIJI**

Diplomska naloga št.: 412/PI

**PRICES OF LAND PROPERTIES ON DIFFERENT
DEVELOPMENT STAGES IN GORENJSKA
STATISTICAL REGION**

Graduation thesis No.: 412/PI

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Miran Kuhar

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Član komisije:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

doc. dr. Mojca Kosmatin Fras

Ljubljana, 26. 05. 2015

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani SAMO REMIC izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:

»Cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 9.4.2015

Samo Remic

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN POVZETEK

UDK:	332.6(497.2)(043.2)
Avtor:	Samo Remic
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	71 str., 28 pregl., 8 sl., 10 graf.
Ključne besede:	oglaševana cena, prodajna cena, razvojne stopnje zemljišč, Gorenjska statistična regija

Izvleček

V diplomski nalogi je predstavljena analiza trga zemljišč na območju Gorenjske statistične regije. V prvem delu so opredeljeni osnovni pojmi s področja nepremičnin s posebnim poudarkom na zemljiščih. Nadalje so zbrani podatki o oglaševanih in prodanih zemljiščih na območju Gorenjske statistične regije. V drugem delu diplomske naloge so sistematično prikazani rezultati analize posameznih vrst zemljišč ter primerjava med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na območju celotne regije, med posameznimi lokalnimi skupnostmi, ter za območje šestih izbranih lokalnih skupnosti, ki so imele največ razpoložljivih podatkov. Rezultati analiz izvedenih v diplomski nalogi so primerjani tudi z rezultati analiz trga nepremičnin, ki jih izvajata GURS in spletna stran SLONEP. V zaključku je zaradi pomanjkanja podatkov o cenah zemljišč na nekaterih razvojnih stopnjah ocenjena tudi tržna vrednost zemljišč na podlagi metode razvoja zemljišč, in sicer na območju občin Škofja Loka in Mestna občina Kranj.

Rezultati analiz kažejo na velike razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč (sicer med najvišjimi v Sloveniji) na območju Gorenjske statistične regije, ki so posledica različnih dejavnikov; ob tem gre poudariti, da je pričakovano največji porast cen zemljišč opaziti pri spremembi namenske rabe iz kmetijskega v nezazidano stavbno zemljišče.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.6(497.2)(043.2)
Author: Samo Remic
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Co-advisor: Assist. Matija Polajnar, M. Sc.
Title: Prices of land properties on different development stages in Gorenjska statistical region
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes: 71 p., 28 tab., 8 fig., 10 graph.
Key words: advertised price, selling price, land development stages, Gorenjska statistical region

Abstract

The thesis deals with the analysis of the land market in the area of Gorenjska statistical region. The first part presents basic concepts of real estate market, focusing mainly on land properties, as well as collected data on advertised and selling land properties in Gorenjska statistical region. The second part of the thesis systematically shows the results of the analysis for each type of land and compares the advertised and selling prices of land properties in the discussed area, in single local communities and in the six chosen local communities with the highest available land data. The results of the analysis are also compared with the results of the real estate market analysis, carried out by GURS and SLONEP. Due to lack of data on land prices, several land market values at different development stages in the municipality of Škofja Loka and Kranj, had to be assessed using the land development method.

The results of the analysis show a big difference between the advertised and selling prices (among the highest in Slovenia) in the area of Gorenjska statistical region, which is the consequence of various factors. As expected, the highest increase of the land prices is observed at the change in land use from agricultural to building land.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač za sodelovanje in strokovno pomoč.

Za uporabne nasvete, pomoč pri delu in ves naklonjen čas se zahvaljujem somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Posebna zahvala gre moji partnerki Petri, ki me je skozi celoten študij spodbujala in mi stala ob strani.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, ČAS OBRAVNAVE IN METOD 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	Nabor podatkov	5
2.6	Metoda dela	5
3	RAZVOJNE STOPNJE ZEMLJIŠČ (NEMČIJA, SLOVENIJA) IN FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE	7
3.1	Razvojna stopnja zemljišč v Zvezni Republiki Nemčiji	7
3.2	Razvojna stopnja zemljišč v Republiki Sloveniji	8
3.3	Razvojne stopnje zemljišč za potrebe diplomske naloge	8
3.4	Faktorji, ki v splošnem vplivajo na vrednost nepremičnine	9
4	ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU GORENJSKE STATISTIČNE REGIJE	10
4.1	Statistična analiza podatkov oglaševanih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije	10
4.1.1	Oglaševana kmetijska zemljišča	10
4.1.2	Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča	11
4.1.3	Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom	11
4.1.4	Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	12
4.2	Statistična analiza podatkov o prodanih zemljiščih na območju Gorenjske statistične regije	13
4.2.1	Prodana kmetijska zemljišča	13
4.2.2	Prodana nezazidana stavbna zemljišča	14
4.2.3	Prodana nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom	15
4.2.4	Prodana nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	15
4.3	Primerjava oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Gorenjske statistične regije	16
4.3.1	Primerjava opisnih statistik oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	16

4.3.2	Primerjava opisnih statistik prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	19
4.3.3	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto površine	21
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	23
4.3.6	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	24
4.3.7	Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji	25
5	PODROBNA ANALIZA OGLAŠEVANIH PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LOKALNIH SKUPNOSTI GORENJSKE STATISTIČNE REGIJE	26
5.1	Statistična analiza oglaševanih kmetijskih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije	26
5.2	Statistična analiza prodanih kmetijskih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije	28
5.3	Statistična analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije	31
5.4	Statistična analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju lokalnih skupnosti	33
6	ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ TER INTERPRETACIJA REZULTATOV NA OBMOČJU IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTI	35
6.1	Primerjava oglaševanih kmetijskih zemljišč ter interpretacija rezultatov na območju izbranih lokalnih skupnosti	35
6.2	Primerjava statističnih analiz prodanih KZ glede na 6 lokalnih skupnosti: Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič	36
6.3	Primerjava statističnih analiz oglaševanih NSZ po lokalnih skupnostih Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič	38
6.4	Primerjava statističnih analiz prodanih NSZ po lokalnih skupnostih Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič	39
6.5	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ za lokalne skupnosti Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja	40

	Loka in Tržič	
7	PRIMERJAVA REZULTATOV LASTNE ANALIZE CEN NSZ Z REZULTATI ANALIZE TRGA NEPREMIČNIN SLONEP IN GURS	42
7.1	Primerjava rezultatov lastnih analiz oglaševanih stavbnih zemljišč z analizo trga nepremičnin SLONEP	42
7.2	Primerjava rezultatov lastnih analiz prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč z analizo trga nepremičnin GURS	43
8	OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ NA PODLAGI METODE RAZVOJA ZEMLJIŠČA ZA LOKALNI SKUPNOSTI ŠKOFJA LOKA IN KRANJ	44
8.1	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	44
8.2	Stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami v obravnavanih občinah Škofja Loka in Mestna občina Kranj	45
8.3	Stroški pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše za obravnavani občini	48
8.4	Primerjava ocenjenih tržnih vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah s povprečnimi prodajnimi in oglaševanimi cenami v obravnavanih občinah	50
9	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	55
	VIRI	57

KAZALO SLIK

Slika 1	Lega Gorenjske statistične regije v Republiki Sloveniji (vir podatkov: GURS, SURS)	5
Slika 2	Shema stopničastega razčlenjevanja cen zemljišč v ZRN (Klemenčič, 1997)	7
Slika 3	Lokalne skupnosti v Gorenjski statistični regiji (vir podatkov: GURS)	26
Slika 4	Število oglaševanih kmetijskih zemljišč po lokalnih skupnostih v Gorenjski statistični regiji, pridobljenih na dan 18.10.2014	28
Slika 5	Število prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji med januarjem 2013 in januarjem 2014	30
Slika 6	Število oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji, pridobljenih na dan 18.10.2014	32
Slika 7	Število prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014	34
Slika 8	Območja za opremljanje in odmero KP v lokalni skupnosti Škofja Loka	47

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1	Primerjava osnovnih statističnih podatkov med Slovenijo in obravnavanim območjem (vir podatkov: SURS, podatkovni portal SI-STAT, 2014)	4
Preglednica 2	Opisne statistike za oglaševano površino, ceno in ceno na enoto površine kmetijskih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije, pridobljene na dan 18.10.2014	10
Preglednica 3	Opisne statistike za oglaševano površino, ceno in ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije, pridobljene na dan 18.10.2014	11
Preglednica 4	Opisne statistike na oglaševano površino, ceno in ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na območju Gorenjske statistične regije, pridobljene na dan 18.10.2014	12
Preglednica 5	Opisne statistike za oglaševano površino, ceno in ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju Gorenjske statistične regije, pridobljene na dan 18.10.2014	13
Preglednica 6	Opisne statistike za prodano površino, ceno in ceno na enoto površine KZ na območju Gorenjske statistične regije med januarjem 2013 in januarjem 2014	14
Preglednica 7	Opisne statistike za prodano površino, ceno in ceno na enoto površine NSZ na območju Gorenjske statistične regije med januarjem 2013 in januarjem 2014	14
Preglednica 8	Opisne statistike za prodano površino, ceno in ceno na enoto površine NSZKP na območju Gorenjske statistične regije med januarjem 2013 in januarjem 2014	15
Preglednica 9	Opisne statistike za prodano površino, ceno in ceno na enoto površine NSZGD na območju Gorenjske statistične regije med januarjem 2013 in januarjem 2014	16
Preglednica 10	Primerjava rezultatov opisnih statistik statistične analize oglaševanih zemljišč po različnih razvojnih stopnjah na območju Gorenjske statistične regije, pridobljenih na dan 18.10.2014	17
Preglednica 11	Primerjava rezultatov statistične analize prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Gorenjske statistične regije v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014	19
Preglednica 12	Primerjava opisnih statistik oglaševanih in prodajnih cen KZ na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije	21

Preglednica 13	Primerjava opisnih statistik oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije	22
Preglednica 14	Primerjava opisnih statistik oglaševanih in prodajnih cen NSZKP na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije	23
Preglednica 15	Primerjava opisnih statistik oglaševanih in prodajnih cen NSZGD na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije	24
Preglednica 16	Primerjava povprečij in median površin, cen in cen na enoto površine oglaševanih KZ v Gorenjski statistični regiji, pridobljenih na dan 18.10.2014	27
Preglednica 17	Primerjava povprečij in median površin cen in cen na enoto površine prodanih KZ v Gorenjski statistični regiji v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014	29
Preglednica 18	Primerjava povprečij in median površin, cen in cen na enoto oglaševanih NSZ v Gorenjski statistični regiji, pridobljenih na dan 18.10.2014	31
Preglednica 19	Primerjava povprečij in median površin, cen in cen na enoto površine prodanih NSZ v Gorenjski statistični regiji v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014	33
Preglednica 20	Razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami NSZ na območju izbranih 6-ih lokalnih skupnosti	40
Preglednica 21	Primerjava analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine (EUR/m ²) spletne strani SLONEP (09/2011), z lastno analizo oglaševanih cen NSZ na enoto površine (EUR/m ²), pridobljenih na dan 18.10.2014	42
Preglednica 22	Primerjava statističnih kazalnikov nepremičninskega trga, ki jih objavlja GURS za Gorenjsko območje (leto 2013) z lastno analizo podanih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije	43
Preglednica 23	Znesek KP za posamezne vrste komunalne opreme in skupni znesek KP za enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 170 m ² na zemljiški parceli površine 700 m ² na območju občine Škofja Loka (primarna + sekundarna infrastruktura)	46
Preglednica 24	Znesek KP za posamezne vrste komunalne opreme in skupni znesek KP za enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 170 m ² na zemljiški parceli površine 700 m ² na območju Mestne občine Kranj (primarna + sekundarna infrastruktura)	47
Preglednica 25	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen glede na različne razvojne stopnje z ocenjeno tržno vrednostjo zemljišča na podlagi metode razvoja v občini Škofja Loka	50
Preglednica 26	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč Gorenjske	51

	statistične regije glede na različne razvojne stopnje in vrednosti zemljišč določenih z metodo razvoja v občini Škofja Loka	
Preglednica 27	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč glede na različne razvojne stopnje z ocenjeno tržno vrednostjo zemljišča na podlagi metode razvoja v Mestni občini Kranj	52
Preglednica 28	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč Gorenjske statistične regije glede na različne razvojne stopnje in vrednosti zemljišč določenih z metodo razvoja v Mestni občini Kranj	53

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1	Povprečne cene oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji, pridobljene na dan 18.10.2014	18
Grafikon 2	Povprečne cene prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji, pridobljene v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014	21
Grafikon 3	Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih zemljišč na enoto površine glede na različne razvojne stopnje v Gorenjski statistični regiji v obravnavanem obdobju	25
Grafikon 4	Povprečna cena oglaševanih KZ na enoto površine na območju lokalnih skupnosti Cerklje na Gorenjskem, Mestna občina Kranj in Radovljica na dan 18.10.2014	35
Grafikon 5	Povprečna cena prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014	36
Grafikon 6	Razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami KZ na enoto površine na območju izbranih lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji	37
Grafikon 7	Povprečna cena oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič, pridobljena na dan 18.10.2014	38
Grafikon 8	Povprečna cena prodanih NSZ na enoto na območju lokalnih skupnosti Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014	39
Grafikon 9	Razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami NSZ na enoto površine na območju izbranih lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji	41
Grafikon 10	Primerjava tržnih vrednosti zemljišč na enoto površine (v EUR/m ²) na podlagi metode razvoja med obravnavanima občinama Škofja Loka in Mestna občina Kranj	54

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Zemljišče je že od vsega začetka človeštva imelo pomembno vlogo v človekovem življenju. Sprva je služilo ljudem za kmetijsko proizvodnjo, pridelavo in obdelavo hrane, kasneje tudi za nekmetijske dejavnosti, kot so gradnja stavb, komunalnih naprav in objektov, transportnih omrežij in drugo. Z razvojem družbe se je uveljavila lastninska pravica, pri čemer je posameznik lahko postal lastnik zemljišča.

Zemljišče je z razvojem gospodarstva pridobilo ekonomsko vrednost, s čimer je prišlo do trgovanja med zemljišči. Tržna vrednost zemljišča je odvisna od več dejavnikov, med katerimi so najpomembnejši lokacija, velikost, razvojna stopnja in ostali dejavniki, navedeni v nadaljevanju.

S tržnim gospodarstvom se je uveljavila potreba po tržnem vrednotenju nepremičnin, ki je tesno povezan z analizo trga nepremičnin. Trg nepremičnin je opredeljen kot okolje, v katerem potekata nakup nepremičnin med kupci in prodajalci prek mehanizma cen. Glavna udeleženca na trgu nepremičnin sta kupec v vlogi povpraševalca in prodajalec v vlogi ponudnika nepremičnine. Trg nepremičnin je heterogen in nepopoln, saj je vsaka nepremičnina enkratna že zaradi enkratnosti svoje lokacije.

Analiza trga nepremičnin je uporabna za različne namene. Služi kot podlaga za načrtovanje dejavnosti v prihodnosti ali za izvedbo točno določenega projekta. Na podlagi analize trga nepremičnin se ugotovi kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA, ČAS OBRAVNAVE IN METOD DELA

2.1 Namen

Namen diplomske naloge je:

- zbrati podatke o oglaševanih in prodajnih cenah za kmetijska zemljišča, nezazidana stavbna zemljišča, nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom in nezazidana stavbna zemljišča z gradbenim dovoljenjem na obravnavanem območju in v obravnavanem času;
- analizirati cene obravnavanih zemljišč (z uporabo opisne statistike) in jih primerjati med seboj na območju celotne Gorenjske statistične regije in na območju lokalnih skupnosti v regiji;
- izvesti primerjavo rezultatov lastne analize cen nezazidanih stavbnih zemljišč z rezultati analize trga nepremičnin, ki jih izvajata GURS in SLONEP;
- na podlagi metode razvoja oceniti tržno vrednost zemljišč za dve izbrani lokalni skupnosti na območju Gorenjske statistične regije.

2.2 Opredelitev osnovnih pojmov

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premičnine. Sestavina nepremičnine so vsi objekti in zgradbe na, nad ali pod zemljiščem (Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS, št. 87/2002).

Cena nepremičnine predstavlja znesek denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti plačan za nakup nepremičnine. Prodajalec je bil pripravljen prodati, kupec pa kupiti nepremičnino za tak znesek denarja (Šubic Kovač, 2012).

Oglaševana cena nepremičnine predstavlja ceno, ki jo lastnik nepremičnine (fizična ali pravna oseba) določi kot pričakovan znesek v denarju, ki ga želi prejeti od kupca za oglaševano nepremičnino in je v času prodaje nepremičnine objavljena v oglasih različnih publikacij (Šašel, 2007).

Prodajna cena nepremičnine predstavlja ceno, ki jo kupec in prodajalec dogovorita kot primerno za nakup nepremičnine in je zavedena v kupoprodajni pogodbi (Šašel, 2007).

Tržna vrednost nepremičnine (po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti) je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (Šubic Kovač, 2012).

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 – ZKZ, Uradni list RS, št. 55/2003).

Nezazidana stavbna zemljišča se štejejo kot 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).

Opremljeno stavbno zemljišče

Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora 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).

2.3 Opis obravnavanega območja

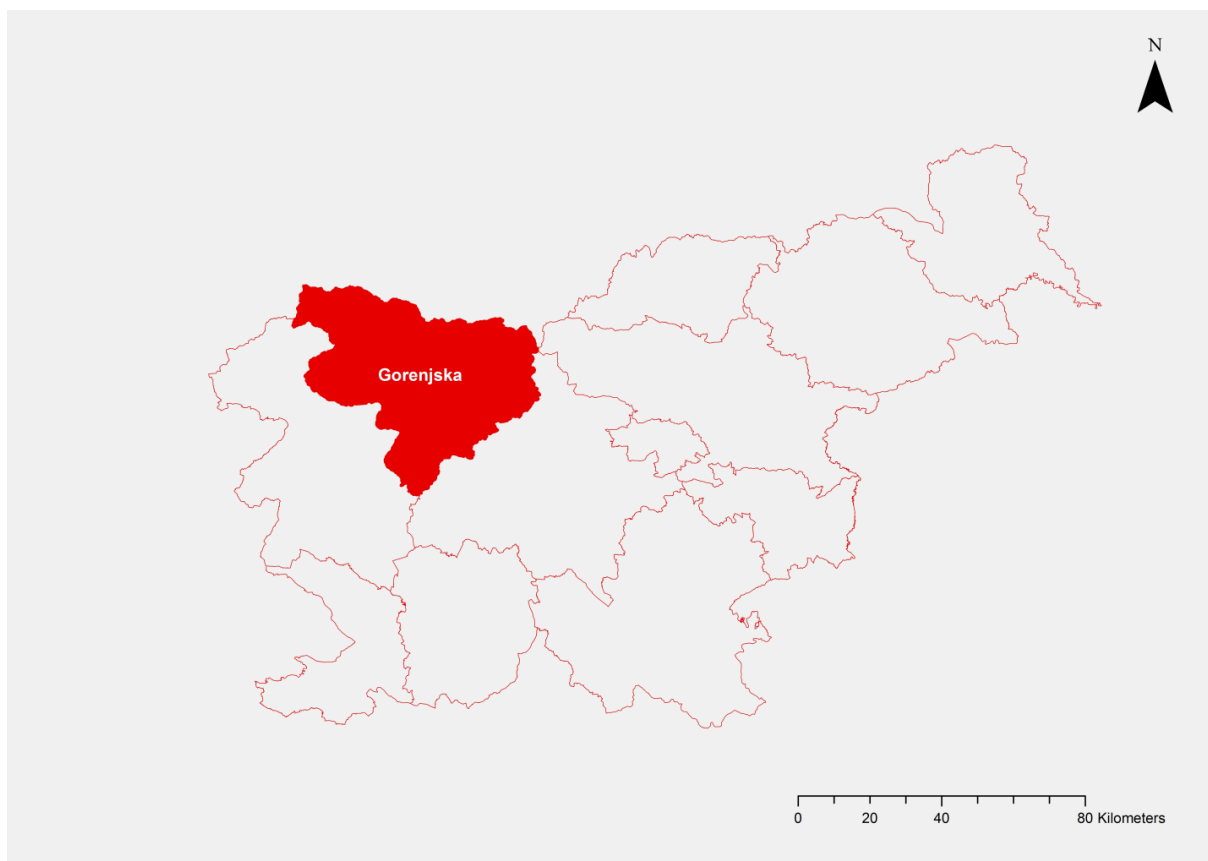
Gorenjska statistična regija je skoraj v celoti alpska in deloma zaščiten kot narodni park. Njena značilnost so visoke gore, med katerimi je najvišja Triglav, simbol slovenstva. Razgiban relief in podnebje sta dobra osnova za turistično dejavnost. Gorenjska regija je v letu 2012 po podatkih statističnega urada ustvarila skoraj 18 % vseh turističnih prenočitev v državi, večinoma so bile to prenočitve gostov iz tujine (76 %). Po številu ležišč na 1.000 prebivalcev je bila druga med regijami, čeprav jih je imela skoraj pol manj od obalno-kraške regije, prve v vrednosti tega kazalnika. Stopnja registrirane brezposelnosti je bila v letu 2012 tukaj najnižja v Sloveniji; za približno 3 odstotne točke je bila nižja od slovenskega povprečja in za približno 8 odstotnih točk nižja, kot v pomurski regiji, kjer je bila najvišja. Tukajšnja kmetijska gospodarstva sodijo med večja v državi, tako po povprečni površini kmetijskih zemljišč v uporabi na kmetijsko gospodarstvo, čeprav kmetijstvo v tej regiji gospodarsko ni najpomembnejša dejavnost. Izobrazbena sestava v tej regiji je razmeroma ugodna; delež prebivalcev brez izobrazbe, z nepopolno osnovno šolo ali osnovno šolo je bil v začetku leta 2013 nižji, delež prebivalcev z višjo ali visoko izobrazbo pa višji od slovenskega povprečja.

Prebivalci te regije so skrbni pri ravnanju z odpadki; v letu 2012 so ločeno zbrali polovico vseh komunalnih odpadkov.

Regija vsebuje 18 lokalnih skupnosti, in sicer: občina Bled, Bohinj, Cerklje na Gorenjskem, Gorenja vas – Poljane, Gorje, Jesenice, Jezersko, Kranjska Gora, Naklo, Preddvor, Radovljica, Šenčur, Škofja Loka, Tržič, Železniki, Žiri, Žirovnica, ter Mestna občina Kranj (SURs, 2014).

Preglednica 1: Primerjava osnovnih statističnih podatkov med Slovenijo in obravnavanim območjem (vir podatkov: SURs, podatkovni portal SI-STAT, 2014).

Podatki	Slovenija	Gorenjska
Število prebivalcev (1.7. 2014)	2.061.623	203.894
Površina (v km ²)	20.273	2.137
Gostota prebivalstva (preb./km ²)	101,7	95,4
Naravno gibanje – skupni naravni prirast (2013)	1.777	502
Selitveno gibanje – skupni selitveni prirast (2013)	487	-581
Aktivno prebivalstvo (1.1. 2013)	922.389	90.075
Povprečna mesečna bruto plača - 2013 (v EUR)	1.523,2	1.508,3
Povprečna mesečna neto plača - 2013 (v EUR)	997,0	992,3



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

2.4 Čas obravnave in valuta

Oglaševane cene zemljišč sem zbral v mesecu oktobru 2014. Prodajne cene se nanašajo na zemljišča, prodana v času od meseca januarja 2013 do vključno januarja 2014. Vse cene so bile podane v evrih.

2.5 Nabor podatkov

Podatki o oglaševanih zemljiščih za različne razvojne stopnje so bili zbrani iz spletne strani www.nepremicnine.net, podatki o prodajnih cenah pa so bili pridobljeni iz Evidenca trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN), s katero upravlja Geodetska uprava RS (v nadaljevanju: GURS).

2.6 Metoda dela

V prvem delu diplomske naloge sem zbral podatke o oglaševanih cenah zemljišč na območju Gorenjske statistične regije, ki sem jih pridobil iz spletne strani www.nepremicnine.net. Podatke sem zbiral v preglednici programa Microsoft Excel, kamor sem vnašal in shranjeval podatke o lokaciji (in lokalni skupnosti zemljišča), nepremičninski družbi oz. fizični osebi, ki zemljišče oglašuje, podatke o razvojni stopnji zemljišča, površini zemljišča (v m²), oglaševanih cenah (v EUR) ter oglaševanih

cenah na enoto (v EUR/m²). Za vsak izpisan oglas sem v zadnjem stolpcu dodal opombe, kamor sem vpisoval posebnosti, ki na kakršen koli način vplivajo na oglaševano ceno zemljišča. Podatke sem sproti pregledoval in izločil tiste, ki za nadaljnjo obdelavo niso bili primerni.

Nadalje sem prečistil podatke o prodajnih cenah zemljišč in izvedel statistično analizo (opisno statistiko) na območju obravnavane regije ter na območju lokalnih skupnosti, pri čemer sem (tako kot za oglaševana kmetijska zemljišča) izključil tiste s ceno nad 10 EUR/m².

Obravnavana zemljišča sem razvrstil 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).

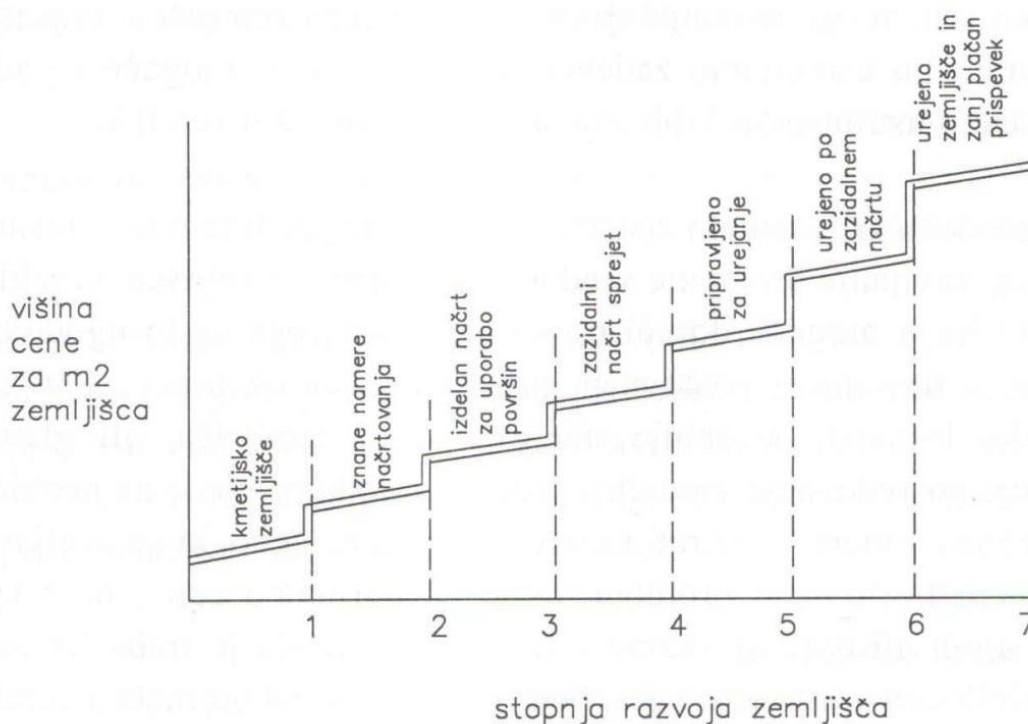
3 RAZVOJNE STOPNJE ZEMLJIŠČ (NEMČIJA, SLOVENIJA) IN FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE

3.1 Razvojna stopnja zemljišč v Zvezni Republiki Nemčiji

V Nemčiji poteka razvoj zemljišča v stopničastem razčlenjevanju cene zemljišča, od zemljišča, ki se uporablja le za kmetijske namene, do zemljišča, ki je povsem urejeno stavbno zemljišče z vso ustrežno komunalno opremljenostjo.

Razvoj zemljišča poteka po naslednjih stopnjah (Klemenčič, 1997):

- kmetijsko zemljišče (le za kmetijske namene),
- zemljišče, za katerega so znane namere načrtovanja gradnje,
- zemljišče, za katerega je izdelan načrt za uporabo površine,
- zemljišče, za katerega je sprejet zazidalni načrt,
- zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje,
- zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu,
- zemljišče, ki je urejeno in je zanj plačan prispevek za urejanje.



Slika 2: Shema stopničastega razčlenjevanja cen zemljišč v ZRN (Klemenčič, 1997).

Zemljišče od druge do četrte stopnje predstavlja stavbno zemljišče v nastajanju (nem. Bauerwartungsland). Zemljišče četrte in pete stopnje je neobdelano stavbno zemljišče vendar pripravljeno za urejanje (nem. Rohbauland). Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče, za katerega je potrebno plačati prispevek za ureditev zemljišča (nem. erschließungsbeitragspflichtiges Bauland).

Stavbno zemljišče postane povsem pripravljeno za graditev (nem. fertiges Bauland) s sedmo stopnjo (Klemenčič, 1997).

3.2 Razvojna stopnja zemljišč v Republiki Sloveniji

Geodetska uprava Republike Slovenije v Evidenci trga nepremičnin zbira podatke za cene zemljišč na naslednjih razvojnih stopnjah:

- zemljišče za gradnjo,
- zemljišče za gradnjo (komunalno opremljeno),
- zemljišče za gradnjo (gradbeno dovoljenje),
- kmetijsko zemljišče,
- kmetijsko zemljišče - trajni nasad,
- gozdno zemljišče,
- parkirišče,
- drugo zemljišče.

3.3 Razvojne stopnje zemljišč za potrebe diplomske naloge

V diplomski nalogi sem obravnaval naslednje vrste zemljišč:

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

Kmetijsko zemljišče je zemljišče, ki je primerno za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč in je opredeljeno v občinskem prostorskem načrtu (OPN)

Nezazidano stavbno zemljišče je zemljišče na območju, ki je s prostorskim planom namenjeno za graditev objektov, 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 in ima plačan komunalni prispevek in ima vso potrebno dokumentacijo za pričetek gradnje.

3.4 Faktorji, ki v splošnem vplivajo na vrednost nepremičnine

Štirje temeljni faktorji vplivajo na delovanje udeležencev na trgu nepremičnin (in seveda tudi obratno) (Šubic Kovač, 2011). To so:

- **družbeni trendi** (demografske značilnosti: število prebivalcev, velikost gospodinjstev, naravno in mehanično gibanje prebivalstva, življenjski slog, mentaliteta, življenjski standard in podobno),
- **gospodarske okoliščine** (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 politika, specifičnih pravnih predpisov glede najema nepremičnin, odvzemna ali omejitve lastninske pravice, predpisov glede varovanja okolja, posojilništva in naložbeništv),
- **pogoji okolja** (značilnosti naravnega in ustvarjenega okolja: klimatske in podnebne značilnosti, topografija in prst, vsebnost strupenih snovi, naravne omejitve za prihodnji razvoj, gospodarska javna infrastruktura, značilnost in zaželenost neposredne okolice ocenjevane nepremičnine).

4 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU GORENJSKE STATISTIČNE REGIJE

Evidenca trga nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami 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.

V času recesije je bilo v Sloveniji relativno malo prodanih zemljišč, zato so nam pri analizi v pomoč tudi oglaševane cene nepremičnin, pri čemer se moramo zavedati razlik med prodajnimi in oglaševanimi cenami nepremičnin. Praviloma so oglaševane cene višje od prodajnih cen nepremičnin.

4.1 Statistična analiza podatkov oglaševanih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije

Podatke za oglaševana zemljišča na območju Gorenjske statistične regije sem zbral iz spletne strani nepremicnine.net, in sicer v oktobru leta 2014. Daleč največ podatkov sem pridobil za NSZ, medtem ko sem (v primerjavi z NSZ) za ostale razvojne stopnje pridobil relativno malo podatkov. Uporabil sem prečiščene in smiselne podatke, predvsem sem pazil da nisem vključeval oglasov, ki so se podvajali.

4.1.1 Oglaševana kmetijska zemljišča

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

Preglednica 2: Opisne statistike za oglaševano površino, ceno in ceno na enoto površine kmetijskih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije, pridobljene na dan 18.10.2014.

	Površina (m²)	Cena kmetijskih zemljišč (EUR)	Cena kmetijskih zemljišč na enoto površine (EUR/m²)
Število primerov	30	30	30
Povprečna vrednost	10.866	37.326	4,36
Mediana	9.211	20.143	4,75
Standardna deviacija	10.037	40.404	2,45
Najmanjša vrednost	174	442	0,30
Največja vrednost	41.689	147.315	8,50
Koeficient variacije	0,92	1,08	0,56

Analiza zajema 30 primerov oglaševanih KZ. Povprečna površina znaša 10.866 m², povprečna cena 37.326 EUR in povprečna cena na enoto površine 4,36 EUR/m². Najmanjša površina znaša 174 m², največja pa 41.689 m². Najnižja cena KZ je 442 EUR, najvišja pa 147.315 EUR. Iz slednjih postavk sledi izračun cene KZ na enoto površine; najnižja znaša 0,30 EUR/m² in najvišja 8,50 EUR/m². Največjo variabilnost ima kategorija cena KZ, in sicer znaša koeficient variacije 1,08. V kolikor bi v analizo vključil vsa oglaševana zemljišča (tiste s ceno nad 10 EUR/m² sem izključil), bi bila ta cena na enoto površine še bistveno višja. Pri tovrstnih zemljiščih gre za to, da ima prodajalec v prihodnosti namen spremeniti namensko rabo zemljišča iz kmetijskega v stavbno, pri čemer je možnost te spremembe zelo verjetna.

4.1.2 Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča

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

Preglednica 3: Opisne statistike za oglaševano površino, ceno in ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije, pridobljene na dan 18.10.2014.

	Površina (m²)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč (EUR)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč (na enoto površine) (EUR/m²)
Število primerov	367	367	367
Povprečna vrednost	1.187	136.205	118,83
Mediana	838	85.500	100,00
Standardna deviacija	930	182.862	78,77
Najmanjša vrednost	253	6.000	10,00
Največja vrednost	4.681	2.493.700	552,00
Koeficient variacije	0,78	1,34	0,66

Analiza oglaševanih NSZ je zajemala 367 primerov. Povprečna površina NSZ znaša 1.187 m², povprečna cena 136.205 EUR in povprečna cena na enoto površine 118,83 EUR/m². Najmanjša površina je 253 m² in največja 4.681 m². Cena NSZ je najnižja s 6.000 EUR in najvišja 2.493.700 EUR. Najnižja cena na enoto je 10,00 EUR/m², najvišja 552,00 EUR/m². Tudi pri tej kategoriji zemljišč je koeficient variacije najvišji pri ceni NSZ.

4.1.3 Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

Na podlagi zbranih podatkov sem v programu Microsoft Excel izračunal opisne statistike za površino NSZKP v m², ceno NSZKP v EUR in ceno na enoto površine NSZKP v EUR/m².

Preglednica 4: Opisne statistike na oglaševano površino, ceno in ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na območju Gorenjske statistične regije, pridobljene na dan 18.10.2014.

	Površina (m²)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom (EUR)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom (na enoto površine) (EUR/m²)
Število primerov	23	23	23
Povprečna vrednost	871	113.376	153,09
Mediana	798	110.000	160,00
Standardna deviacija	574	51.531	65,81
Najmanjša vrednost	384	38.000	15,00
Največja vrednost	3.229	245.280	245,00
Koeficient variacije	0,66	0,45	0,43

V analizo oglaševanih NSZKP je vključenih 23 primerov. Povprečna površina znaša 871 m², povprečna cena 113.376 EUR in povprečna cena na enoto površine 153 EUR/m². Najmanjša površina znaša 384 m² in največja 3.229 m². Najnižja cena je 38.000 EUR, najvišja pa 245.280 EUR. Cena na enoto je najnižja 15,00 EUR/m², najvišja pa 245,00 EUR/m². Za razliko od prejšnjih dveh kategorij, je tu najvišji koeficient variacije 0,66 pri površini oglaševanih NSZKP.

4.1.4 Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

V programu Microsoft Excel sem izračunal opisne statistike za površino NSZGD v m², ceno NSZGD v EUR in ceno na enoto površine NSZGD v EUR/m².

Preglednica 5: Opisne statistike za oglaševano površino, ceno in ceno na enoto površine nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju Gorenjske statistične regije, pridobljene na dan 18.10.2014.

	Površina (m²)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem (EUR)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem (na enoto površine) (EUR/m²)
Število primerov	39	39	39
Povprečna vrednost	823	128.682	154,70
Mediana	755	110.000	150,00
Standardna deviacija	442	81.427	65,63
Najmanjša vrednost	357	29.000	44,00
Največja vrednost	2.191	390.000	355,00
Koeficient variacije	0,54	0,63	0,42

Analiza oglaševanih NSZGD zajema 39 primerov. Povprečna površina znaša 823 m², povprečna cena 128.682 EUR in povprečna cena na enoto površine 154,70 EUR/m². Najmanjša površina je 357 m², največja pa 2.191 m². Najnižja cena NSZGD je bila 29.000 EUR in najvišja 390.000 EUR. Najvišja cena na enoto površine znaša 355,00 EUR/m² in najnižja 44,00 EUR/m².

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

Podatki o prodajnih cenah nepremičnin so v splošnem bolj primerni za analizo od oglaševanih, kajti ti se evidentirajo na Geodetski upravi Republike Slovenije v Evidenci trga nepremičnin.

Podatki o transakcijah (zemljišča prodana na prostem trgu) so bili zbrani za obdobje januar 2013 – januar 2014; analiza podobno kot pri oglaševanih zemljiščih zajema kategorizacijo glede na KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD in izračun opisnih statistik za omenjene razvojne stopnje.

4.2.1 Prodana kmetijska zemljišča

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

Preglednica 6: Opisne statistike za prodano površino, ceno in ceno na enoto površine KZ na območju Gorenjske statistične regije med januarjem 2013 in januarjem 2014.

	Površina (m²)	Cena kmetijskih zemljišč (EUR)	Cena kmetijskih zemljišč na enoto površine (EUR/m²)
Število primerov	141	141	141
Povprečna vrednost	6.448	17.501	3,81
Mediana	3.452	10.116	3,50
Standardna deviacija	10.330	22.331	2,41
Najmanjša vrednost	115	276	0,12
Največja vrednost	84.440	130.011	10,00
Koeficient variacije	1,60	1,28	0,63

V analizo prodanih KZ je vključenih 141 primerov. Povprečna površina znaša 6.448 m², povprečna cena 17.501 EUR in povprečna cena na enoto površine 3,81 EUR/m². Najnižja vrednost površine je 115 m² in najvišja 84.440 m². Najnižja cena KZ je 276 EUR in najvišja 130.011 EUR. Najnižja cena na enoto površine je 0,12 EUR/m² in najvišja 10,00 EUR/m². Analizirana KZ se med seboj najbolj razlikujejo po površini, kar nam nakazuje visok koeficient variacije (1,60).

4.2.2 Prodana nezazidana stavbna zemljišča

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

Preglednica 7: Opisne statistike za prodano površino, ceno in ceno na enoto površine NSZ na območju Gorenjske statistične regije med januarjem 2013 in januarjem 2014.

	Površina (m²)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč (EUR)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine (EUR/m²)
Število primerov	101	101	101
Povprečna vrednost	783	64.399	102,73
Mediana	621	48.000	70,90
Standardna deviacija	632	59.950	118,78
Najmanjša vrednost	200	257	0,62
Največja vrednost	4.277	274.160	630,04
Koeficient variacije	0,81	0,93	1,16

Pri prodanih NSZ je analiziranih 101 primerov. Povprečna površina NSZ iz te analize znaša 783 m², povprečna cena 64.399 EUR in povprečna cena na enoto površine 102,73 EUR/m². Najmanjša površina je 200 m² in največja 4.277 m². Najnižja cena je 257 EUR in najvišja 274.160 EUR. Velika razlika je razvidna pri ceni NSZ na enoto površine, in sicer znaša najnižja 0,62 EUR/m², kjer gre v resnici za kmetijsko zemljišče, ki ima v ETN določeno za namensko rabo prostora območje stavbnih zemljišč; najvišja vrednost pa znaša 630,04 EUR/m². Podatki o ceni NSZ na enoto površine so tudi najbolj razpršeni s koeficientom variacije 1,16.

4.2.3 Prodana nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

Na podlagi zbranih podatkov sem v programu Microsoft Excel izračunal opisne statistike za površino NSZKP v m², ceno NSZKP v EUR in ceno na enoto površine NSZKP v EUR/m².

Preglednica 8: Opisne statistike za prodano površino, ceno in ceno na enoto površine NSZKP na območju Gorenjske statistične regije med januarjem 2013 in januarjem 2014.

	Površina (m²)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom (EUR)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom (na enoto površine) (EUR/m²)
Število primerov	17	17	17
Povprečna vrednost	725	88.539	116,90
Mediana	745	79.315	114,02
Standardna deviacija	248	50.167	41,20
Najmanjša vrednost	235	14.100	60,00
Največja vrednost	1.303	218.904	195,20
Koeficient variacije	0,34	0,57	0,35

Primerov prodanih NSZKP je bilo 17. Povprečna površina je 725 m², povprečna cena 88.539 EUR in povprečna cena na enoto površine 116,90 EUR/m². Najmanjša površina te kategorije je 235 m², največja pa 1.303 m². Najmanjša vrednost je 14.100 EUR in najvišja 218.904 EUR. Cena na enoto površine je najnižja s 60,00 EUR/m², najvišja 195,20 EUR/m². Podatki so najbolj razpršeni pri ceni NSZKP, koeficient variacije je tu 0,57.

4.2.4 Prodana nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

Na podlagi zbranih podatkov sem v programu Microsoft Excel izračunal opisne statistike za površino NSZKP v m², ceno NSZKP v EUR in ceno na enoto površine NSZKP v EUR/m².

Preglednica 9: Opisne statistike za prodano površino, ceno in ceno na enoto površine NSZGD na območju Gorenjske statistične regije med januarjem 2013 in januarjem 2014.

	Površina (m²)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem (EUR)	Cena nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem (na enoto površine) (EUR/m²)
Število primerov	54	54	54
Povprečna vrednost	838	65.573	99,45
Mediana	641	50.316	76,76
Standardna deviacija	763	65.432	101,24
Najmanjša vrednost	220	500	1,21
Največja vrednost	4.395	317.760	526,32
Koeficient variacije	0,91	1,00	1,02

V analizo je vključenih 54 primerov NSZGD. Povprečna površina znaša 838 m², povprečna cena 65.573 EUR in povprečna cena na enoto površine 99,45 EUR/m². Najmanjša površina je 220 m² in največja 4.395 m². Najnižja cena je 500 EUR in najvišja 317.760 EUR. Najnižja cena na enoto površine je 1,21 EUR/m², pri kateri gre za kmetijsko zemljišče, kjer pa ima prodajalec v prihodnosti določen namen spremeniti dejansko rabo zemljišču; najvišja vrednost NSZGD je 526,32 EUR/m².

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

V sledečem podpoglavju so prikazane opisne statistike oglaševanih in prodanih zemljišč, ki sem jih obravnaval (KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD) z namenom primerjave na različnih razvojnih stopnjah.

4.3.1 Primerjava opisnih statistik oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

Primerjal sem povprečja, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin v m², cen zemljišč v EUR in cen zemljišč na enoto v EUR/m² za oglaševana zemljišča na različnih razvojnih stopnjah.

Preglednica 10: Primerjava rezultatov opisnih statistik statistične analize oglaševanih zemljišč po različnih razvojnih stopnjah na območju Gorenjske statistične regije, pridobljenih na dan 18.10.2014.

		Oglaševana KZ	Oglaševana NSZ	Oglaševana NSZKP	Oglaševana NSZGD
Število primerov		30	367	23	39
Povprečje	Površina (m ²)	10.866	1.187	871	823
	Cena zemljišč (EUR)	37.326	136.205	113.376	128.682
	Cena zemljišč na enoto (EUR/m ²)	4,36	118,83	153,09	154,70
Mediana	Površina (m ²)	9.211	838	798	755
	Cena zemljišč (EUR)	20.143	85.500	110.000	110.000
	Cena zemljišč na enoto (EUR/m ²)	4,75	100,00	160,00	150,00
Najmanjša vrednost	Površina (m ²)	174	253	384	357
	Cena zemljišč (EUR)	442	6.000	38.000	29.000
	Cena zemljišč na enoto (EUR/m ²)	0,30	10,00	15,00	44,00
Največja vrednost	Površina (m ²)	41.689	4.681	3.229	2.191

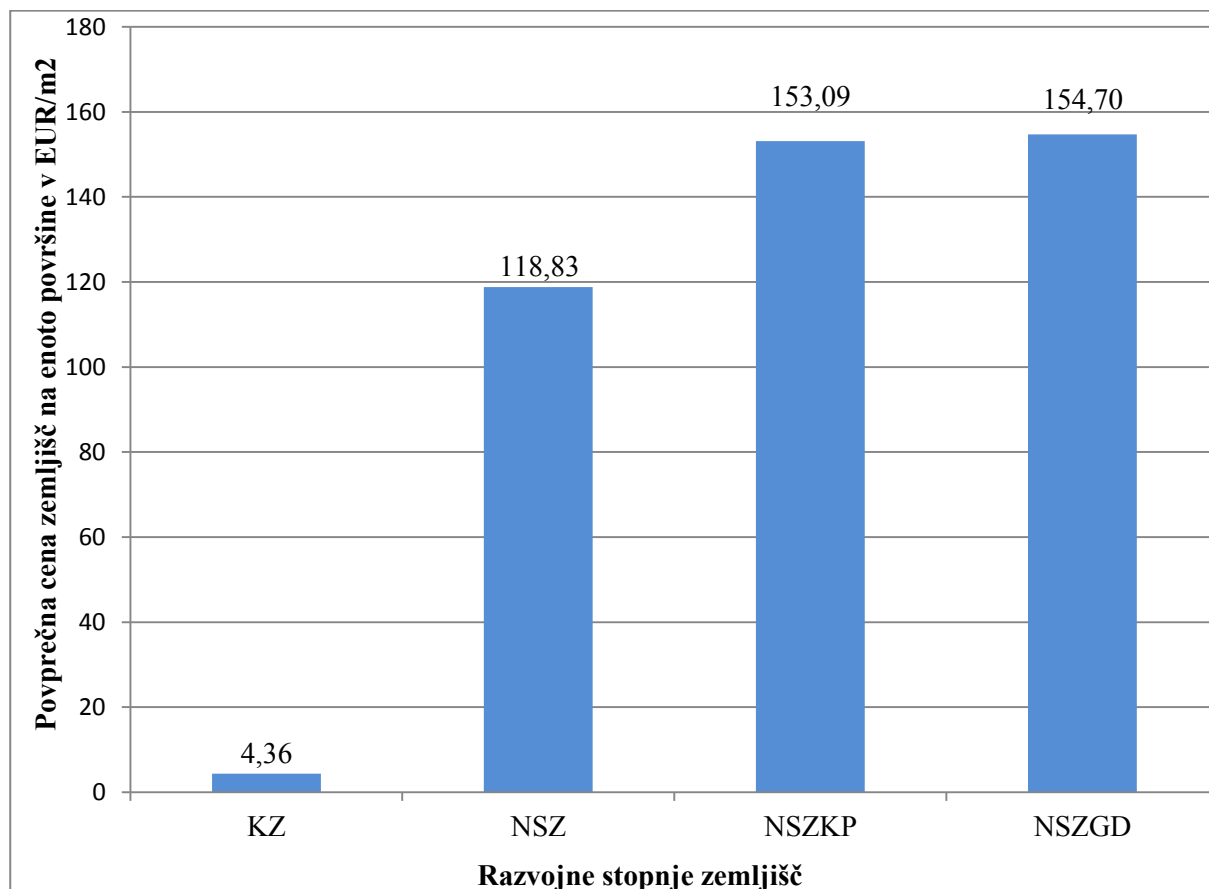
se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 10

Cena zemljišč (EUR)	147.315	2.493.700	245.280	390.000
Cena zemljišč na enoto (EUR/m ²)	8,50	552,00	245,00	355,00

Iz preglednice je razvidno, da sem pri oglaševanih KZ analiziral 30 primerov, 367 pri NSZ, 23 pri NSZKP in pri NSZGD 39 primerov.

Povprečna površina oglaševanih KZ je 10.866 m², povprečna površina NSZ 1.187 m², povprečna površina NSZKP 871 m² in NSZGD 823 m². Vrednosti povprečnih površin KZ so logično precej višje v primerjavi z NSZ, NSZKP in NSZGD, saj potrebujemo za obdelavo zemlje in kmetijsko pridelavo bistveno večje površine, kakor za potrebe gradnje.



Grafikon 1: Povprečne cene oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji, pridobljene na dan 18.10.2014.

Povprečna cena oglaševanih KZ na enoto površine je 4,36 EUR/m², NSZ 118,83 EUR/m², NSZKP 153,09 EUR/m² in NSZGD 154,70 EUR/m². Povprečne cene na enoto površine logično naraščajo glede na razvojne stopnje, manjša razlika je med NSZKP in NSZGD, kar je posledica majhnega vzorca primerov.

4.3.2 Primerjava opisnih statistik prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

Sledile so primerjave povprečij, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin v m², cen zemljišč v EUR in cen zemljišč na enoto v EUR/m² za prodana zemljišča na različnih razvojnih stopnjah.

Preglednica 11: Primerjava rezultatov statistične analize prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Gorenjske statistične regije v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

		Prodana KZ	Prodana NSZ	Prodana NSZKP	Prodana NSZGD
Število primerov		141	101	17	54
Povprečje	Površina (m ²)	6.448	783	725	838
	Cena zemljišč (EUR)	17.501	64.399	88.539	65.573
	Cena zemljišč na enoto (EUR/m ²)	3,81	102,73	116,90	99,45
Mediana	Površina (m ²)	3.452	621	745	641
	Cena zemljišč (EUR)	10.213	48.000	79.315	50.316
	Cena zemljišč na enoto (EUR/m ²)	3,50	70,90	114,02	76,76
Najmanjša vrednost	Površina (m ²)	115	200	235	220

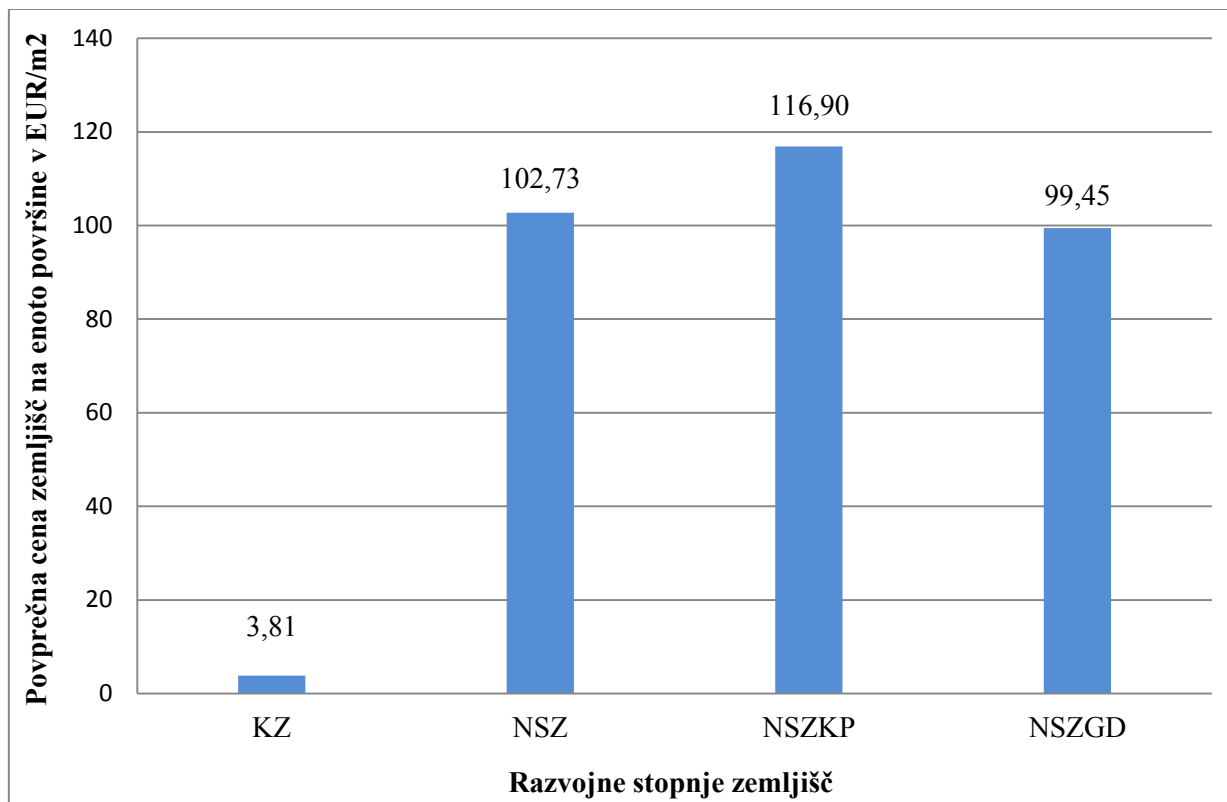
se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 11

	Cena zemljišč (EUR)	276	257	14.100	500
	Cena zemljišč na enoto (EUR/m ²)	0,12	0,62	60,00	1,21
Največja vrednost	Površina (m ²)	84.440	4277	1.303	4.395
	Cena zemljišč (EUR)	130.011	274.160	218.904	317.760
	Cena zemljišč na enoto (EUR/m ²)	10,00	630,04	195,20	526,32

Analiza prodanih zemljišč zajema 141 transakcij KZ, 101 primer NSZ, 17 primerov NSZKP in 54 transakcij NSZGD. V tem obdobju (januar 2013 – januar 2014) je bilo največ transakcij izvedenih s KZ in najmanj s NSZKP.

Povprečna površina KZ je 6.448 m², pri NSZ je ta površina 783 m², pri NSZKP 725 m² in pri NSZGD 838 m². Logično je (tako kot pri oglaševanih KZ), da je največja povprečna površina pri KZ. Zanimivo je, da so povprečne površine NSZ, NSZKP in NSZGD precej podobne (med 700 in 850 m²), torej se največ zemljišč prodaja v rangu teh površin, kar je dovolj za postavitev enostanovanjske hiše.



Grafikon 2: Povprečne cene prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji, pridobljene v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Povprečna cena KZ na enoto površine znaša 3,81 EUR/m², NSZ 102,73 EUR/m², NSZKP 116,90 EUR/m² in NSZGD 99,45 EUR/m². Pričakovano bi bilo, da je povprečna prodajna cena NSZGD na enoto površine višja od povprečne prodajne cene NSZ na enoto površine. Odstopanje lahko pripišemo manjšemu številu NSZGD. Tudi tu je jasno razvidno, da je premajhen vzorec transakcij, saj ni logično, da bi bila povprečna cena NSZGD na enoto površine nižja od NSZ in še nekaj nižja od NSZKP.

4.3.3 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto površine

V spodnji preglednici so z namenom prikazane primerjave opisne statistike oglaševanih in prodanih KZ, to so število oglasov oz. transakcij, povprečna vrednost, mediana, standardna deviacija, najmanjša in največja vrednost vzorca, ter koeficient variacije.

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

	Oglaševana KZ	Prodana KZ
Število primerov	30	141
Povprečna vrednost (EUR/m ²)	4,36	3,81

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 12

Mediana (EUR/m ²)	4,75	3,50
Standardna deviacija (EUR/m ²)	2,45	2,41
Najmanjša vrednost (EUR/m ²)	0,30	0,12
Največja vrednost (EUR/m ²)	8,50	10,00
Koeficient variacije	0,56	0,63

Kot kažejo podatki v preglednici, je prodanih KZ (141) bistveno več, kakor oglaševanih KZ (30). Torej ta podatek kaže na to, da se KZ prodajajo, oglašujejo pa se manj, saj se KZ, ki so naprodaj pojavljajo tudi na spletnem portalu javne uprave. Povprečna oglaševana cena na enoto površine je pričakovano višja in znaša 4,36 EUR/m², medtem ko je prodajna 3,81 EUR/m², razlika v mediani pa je še nekoliko večja. Povprečna oglaševana cena je tako za 14 odstotkov višja od prodajne.

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

V primerjavi oglaševanih in prodanih NSZ sem vključil število oglasov oz. transakcij, povprečno vrednost, mediano, standardno deviacijo, najmanjšo in največjo vrednost vzorca, ter koeficient variacije.

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

	Oglaševana NSZ	Prodana NSZ
Število primerov	367	101
Povprečna vrednost (EUR/m ²)	118,83	102,73
Mediana (EUR/m ²)	100,00	70,90
Standardna deviacija (EUR/m ²)	78,77	118,78
Najmanjša vrednost (EUR/m ²)	10,00	0,62
Največja vrednost (EUR/m ²)	552,00	630,04
Koeficient variacije	0,66	1,16

Iz preglednice je razvidno, da je bilo analiziranih NSZ bistveno več (3,5-krat več) kot prodanih NSZ. Povprečna cena oglaševanih NSZ na enoto površine je 118,83 EUR/m², prodanih NSZ pa 102,73 EUR/m²; torej je povprečna oglaševana cena na enoto površine za 16 odstotkov višja v primerjavi s povprečno prodajno ceno na enoto površine. Velika razlika se kaže tudi v mediani pri oglaševanih NSZ znaša 100,00 EUR/m² pri prodanih NSZ le 70,90 EUR/m². Zelo velika razlika pa je razbrana pri najmanjši vrednosti, saj je ta pri oglaševanih NSZ 10,00 EUR/m², pri prodanih NSZ zgolj 0,62

EUR/m². Pri tem gre za to, da gre v resnici za kmetijsko zemljišče, ki pa je po namenski rabi območje stavbnih zemljišč.

Velike razlike se kažejo tudi v koeficientu variacije, ki je pri prodanih NSZ 1,16 in pri oglaševanih NSZ 0,66, kar pomeni na bistveno večjo razpršenost cen prodanih NSZ.

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

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

	Oglaševana NSZKP	Prodana NSZKP
Število primerov	23	17
Povprečna vrednost (EUR/m ²)	153,09	116,90
Mediana (EUR/m ²)	160,00	114,02
Standardna deviacija (EUR/m ²)	65,81	41,20
Najmanjša vrednost (EUR/m ²)	15,00	60,00
Največja vrednost (EUR/m ²)	245,00	195,20
Koeficient variacije	0,43	0,35

Analiza NSZKP vključuje 23 oglaševanih in 17 prodanih NSZKP. Tudi v tem primeru gre za višjo povprečno oglaševano ceno na enoto površine, ta znaša 153,09 EUR/m² in 116,90 EUR/m² pri prodajni ceni NSZKP na enoto površine. Povprečna oglaševana cena na enoto površine je tako za 30 odstotkov višja od prodajne. Najnižja prodajna cena na enoto površine je 60,00 EUR/m² in pri oglaševanih NSZ 15,00 EUR/m² (4-krat manjša). Podatki so pri oglaševanih cenah NSZKP tudi bolj razpršeni v primerjavi s prodajnimi cenami na enoto površine.

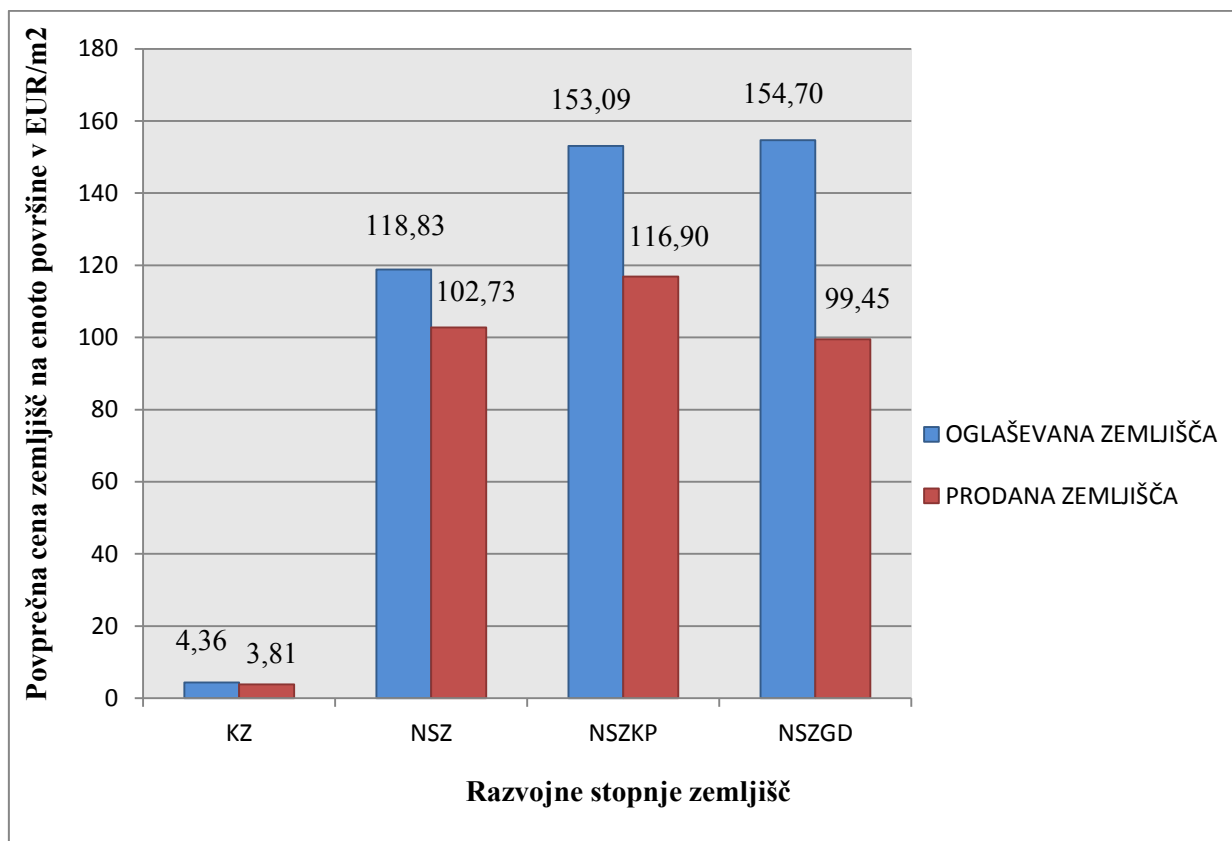
4.3.6 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

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

	Oglaševana NSZGD	Prodana NSZGD
Število primerov	39	54
Povprečna vrednost (EUR/m ²)	154,70	99,45
Mediana (EUR/m ²)	150,00	76,76
Standardna deviacija (EUR/m ²)	65,63	101,24
Najmanjša vrednost (EUR/m ²)	44,00	1,21
Največja vrednost (EUR/m ²)	355,00	526,32
Koeficient variacije	0,42	1,02

V analizo je vključenih 39 primerov oglaševanih NSZGD in 54 primerov prodanih NSZGD. Povprečna oglaševana cena na enoto površine je 154,70 EUR/m² je za 56 odstotkov višja od povprečne prodajne cene na enoto površine, ki znaša 99,45 EUR/m². Povprečne prodajne cene NSZGD na enoto površine so za nekaj več kot tretjino nižje od povprečnih oglaševanih cen NSZGD na enoto površine. Razlog za to gre iskati v tem, da so ponudniki primorani znižati ceno zaradi finančne in/ali časovne stiske ter manjšega obsega povpraševanja za prodajo zemljišč na prostem trgu. Najnižja cena na enoto površine je pri oglaševanih cenah NSZGD 44,00 EUR/m² in pri prodanih le 1,21 EUR/m². Občutna je razlika v najvišji vrednosti, ta znaša pri prodanih 526,32 EUR/m² in pri oglaševanih 355,00 EUR/m².

4.3.7 Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Gorenjski statistični regiji



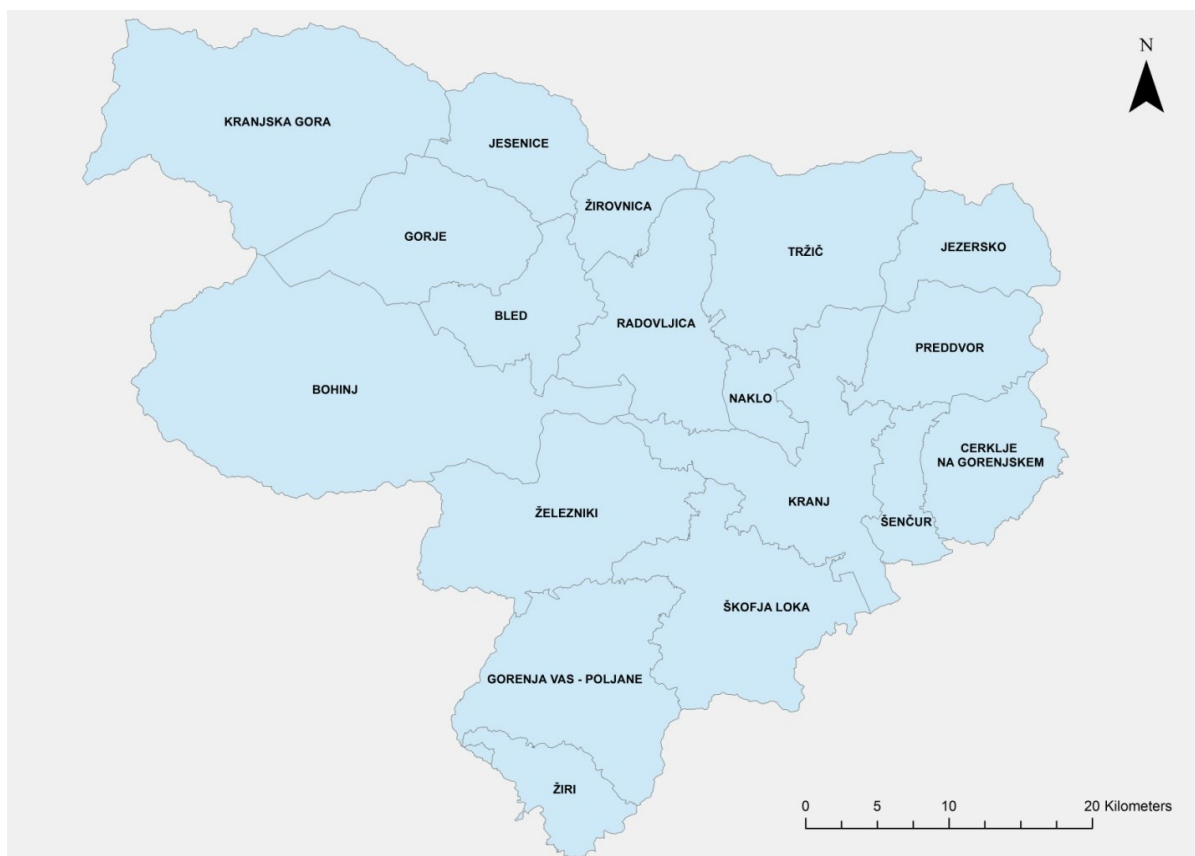
Grafikon 3: Primerjava povprečnih cen oglaševanih in prodanih zemljišč na enoto površine glede na različne razvojne stopnje v Gorenjski statistični regiji v obravnavanem obdobju.

Iz grafikona je pri oglaševanih zemljiščih razvidno višanje cene zemljišča pri prehodu v drugo razvojno stopnjo, medtem ko pri prodanih zemljiščih to ne drži le pri cenah zemljišč pri prehodu iz NSZKP v NSZGD. Vzrok za to, gre iskati v majhni količini podatkov.

V splošnem so oglaševane cene običajno višje od prodajnih. V primeru te analize ta teza absolutno drži saj, je pri vseh razvojnih stopnjah oglaševana cena na enoto površine višja od prodajne cene na enoto površine.

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

V poglavju sem izvedel podrobno analizo na območju vseh 18-ih lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije. Izračunal in analiziral sem osnovne statistike za zemljišča na območju posamezne lokalne skupnosti, če so imele 5 (ali več) oglasov oz. transakcij. Če je bilo oglasov oz. transakcij manj, sem navedel le število oglasov oz. transakcij. Zaradi manjšega števila le-teh nisem analiziral podatkov o oglaševanih in prodanih NSZKP in NSZGD.



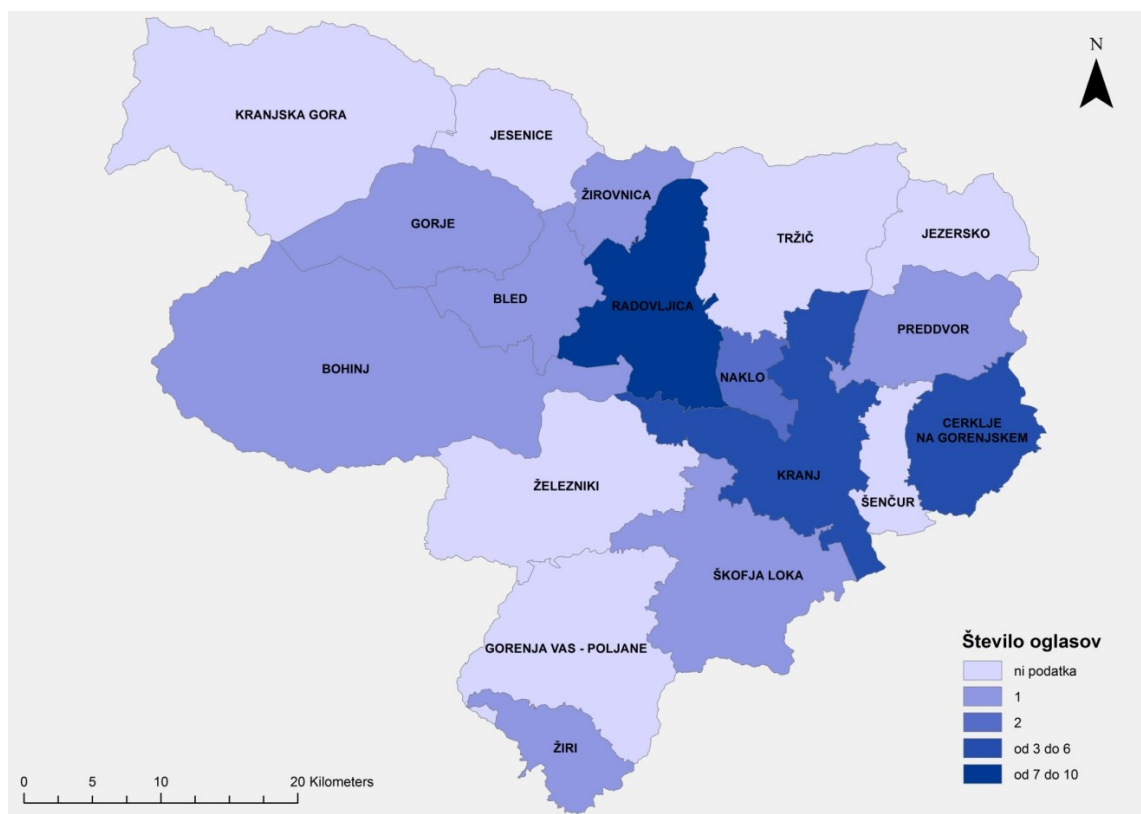
Slika 3: Lokalne skupnosti v Gorenjski statistični regiji (vir podatkov: GURS)

5.1 Statistična analiza oglaševanih kmetijskih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije

V spodnji preglednici so prikazana povprečja in mediane površin, cen in cen na enoto oglaševanih KZ na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije. Preglednica prikazuje vrednosti za lokalne skupnosti z več kot pet oglasi. Tovrstne občine so v tem primeru zgolj tri: Cerklje na Gorenjskem, Mestna občina Kranj in Radovljica.

Preglednica 16: Primerjava povprečij in median površin, cen in cen na enoto površine oglaševanih KZ v Gorenjski statistični regiji, pridobljenih na dan 18.10.2014.

Lokalna skupnost	Št. primerov	Površina (m ²)		Cena (EUR)		Cena na enoto površine (EUR/m ²)	
		Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana
Bled	1	/	/	/	/	/	/
Bohinj	1	/	/	/	/	/	/
Cerklje na Gorenjskem	5	8.236	3.154	44.645	7.885	3,75	2,54
Gorenja vas – Poljane	0	/	/	/	/	/	/
Gorje	1	/	/	/	/	/	/
Jesenice	0	/	/	/	/	/	/
Jezersko	0	/	/	/	/	/	/
Mestna občina Kranj	6	11.019	8.251	41.094	13.237	5,38	6,25
Kranjska Gora	0	/	/	/	/	/	/
Naklo	2	/	/	/	/	/	/
Preddvor	1	/	/	/	/	/	/
Radovljica	10	11.210	9.408	28.813	25.437	4,47	4,50
Šenčur	0	/	/	/	/	/	/
Škofja Loka	1	/	/	/	/	/	/
Tržič	0	/	/	/	/	/	/
Železniki	0	/	/	/	/	/	/
Žiri	1	/	/	/	/	/	/
Žirovnica	1	/	/	/	/	/	/



Slika 4: Število oglaševanih kmetijskih zemljišč po lokalnih skupnostih v Gorenjski statistični regiji, pridobljenih na dan 18.10.2014

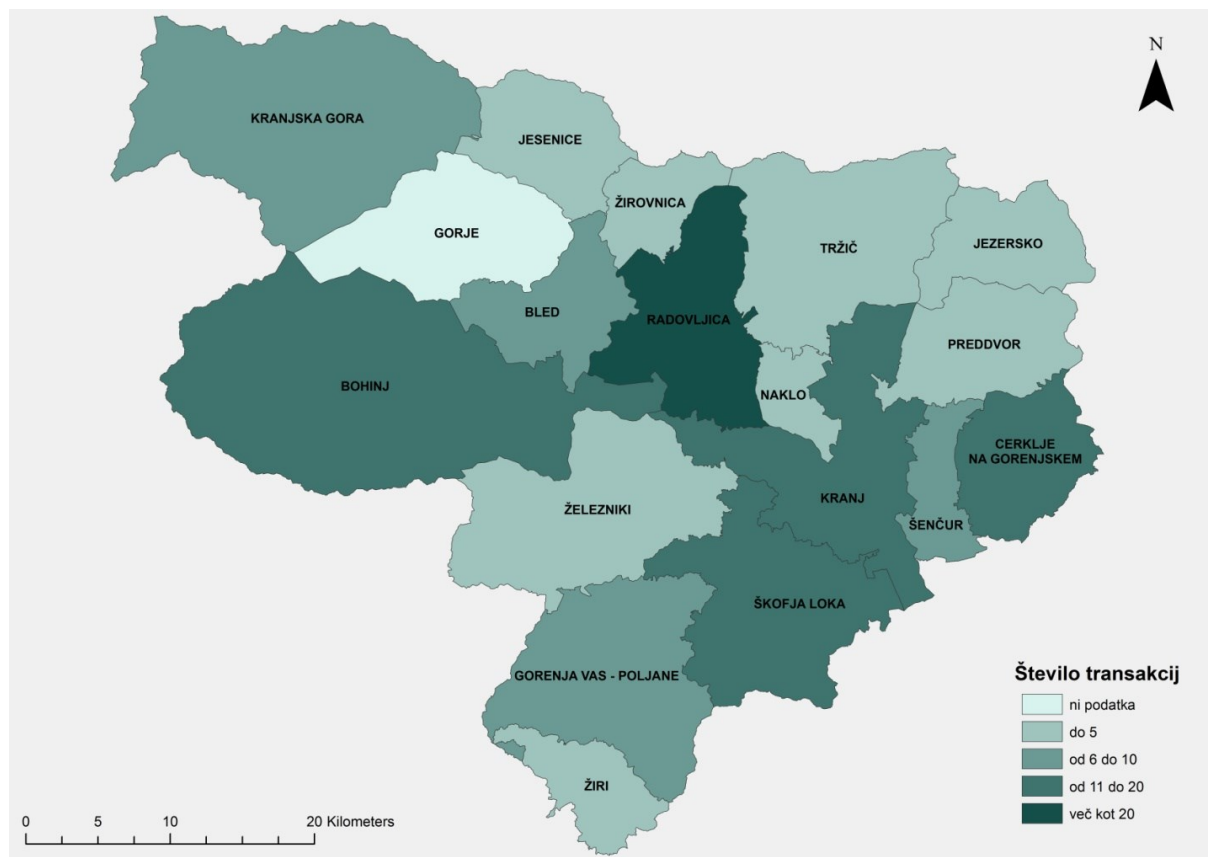
Največ oglaševanih KZ je bilo na območju Radovljice (10), v Mestni občini Kranj (6) in v Cerkljah na Gorenjskem (5). Največja povprečna oglaševana površina KZ je prav tako v Radovljici, in sicer 11.210 m², nekoliko nižja je v Kranju, 11.019 m², najnižja pa v Cerkljah, 8.236 m². Najvišja cena na enoto površine je v Mestni občini Kranj, 5,38 EUR/m², sledita Radovljica z 4,47 EUR/m² in Cerklje z 3,75 EUR/m². V Kranju je tako cena višja za 43 odstotkov najnižje v Cerkljah.

5.2 Statistična analiza prodanih kmetijskih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije

V spodnji preglednici so prikazana povprečja in mediane površin, cen in cen na enoto prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije. Preglednica prikazuje vrednosti za lokalne skupnosti z več kot petimi prodanimi KZ. Tovrstnih lokalnih skupnosti je v tem primeru 12.

Preglednica 17: Primerjava povprečij in median površin cen in cen na enoto površine prodanih KZ v Gorenjski statistični regiji v obdobju 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
Bled	7	2.613	1.083	8.172	4.500	3,84	2,40
Bohinj	16	12.292	4.818	11.708	9.287	2,82	2,01
Cerklje na Gorenjskem	17	4.289	3.023	16.849	15.152	4,36	4,00
Gorenja vas – Poljane	10	6.038	3.065	16.986	8.159	4,02	3,08
Gorje	0	/	/	/	/	/	/
Jesenice	5	3.705	3.018	9.249	5.500	3,50	3,77
Jezerško	3	/	/	/	/	/	/
Mestna občina Kranj	16	10.410	5.702	37.714	28.063	5,28	5,00
Kranjska Gora	6	5.469	5.192	17.598	7.944	2,83	2,80
Naklo	5	7.949	5.319	35.090	9.359	3,65	4,00
Preddvor	1	/	/	/	/	/	/
Radovljica	24	6.990	3.750	17.188	9.147	3,46	3,20
Šenčur	8	4.640	4.172	28.171	21.957	6,41	5,42
Škofja Loka	11	3.951	2.740	9.512	5.500	3,89	3,00
Tržič	5	3.562	2.460	7.431	5.000	2,83	1,55
Železniki	2	/	/	/	/	/	/
Žiri	1	/	/	/	/	/	/
Žirovnica	4	/	/	/	/	/	/



Slika 5: Število prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Iz preglednice lahko razberemo, da je bilo največ transakcij s KZ na območju Radovljice (24), Cerkelj (17), Bohinja in Kranja (16), manj kot pet transakcij so imele lokalne skupnosti Gorje (brez transakcije), Jezerško (3), Preddvor (1), Železniki (2), Žiri (1) in Žirovnica (4).

Največja povprečna prodana površina je v občini Bohinj, in sicer 12.292 m², v Kranju 10.410 m², najnižja povprečna prodana površina pa je na Bledu in znaša 2.613 m².

Najvišja cena na enoto površine je v občini Šenčur, 6,41 EUR/m², kar gre morda pripisati temu, da prodajalci v prihodnosti načrtujejo, da bodo v prihodnosti zemljišča postala zazidljiva in namenjena poslovni in/ali stanovanjski gradnji. Višja povprečna prodajna cena KZ je le še na območju Mestne občine Kranj¹ (5,28 EUR/m²), medtem ko je najnižja povprečna prodajna cena KZ v Bohinju (2,82 EUR/m²), Kranjski Gori in Trzinu (2,83 EUR/m²).

Najvišja povprečna prodajna cena KZ na enoto površine v Šenčurju je za 127 odstotkov višja od najnižje povprečne cene v Bohinju.

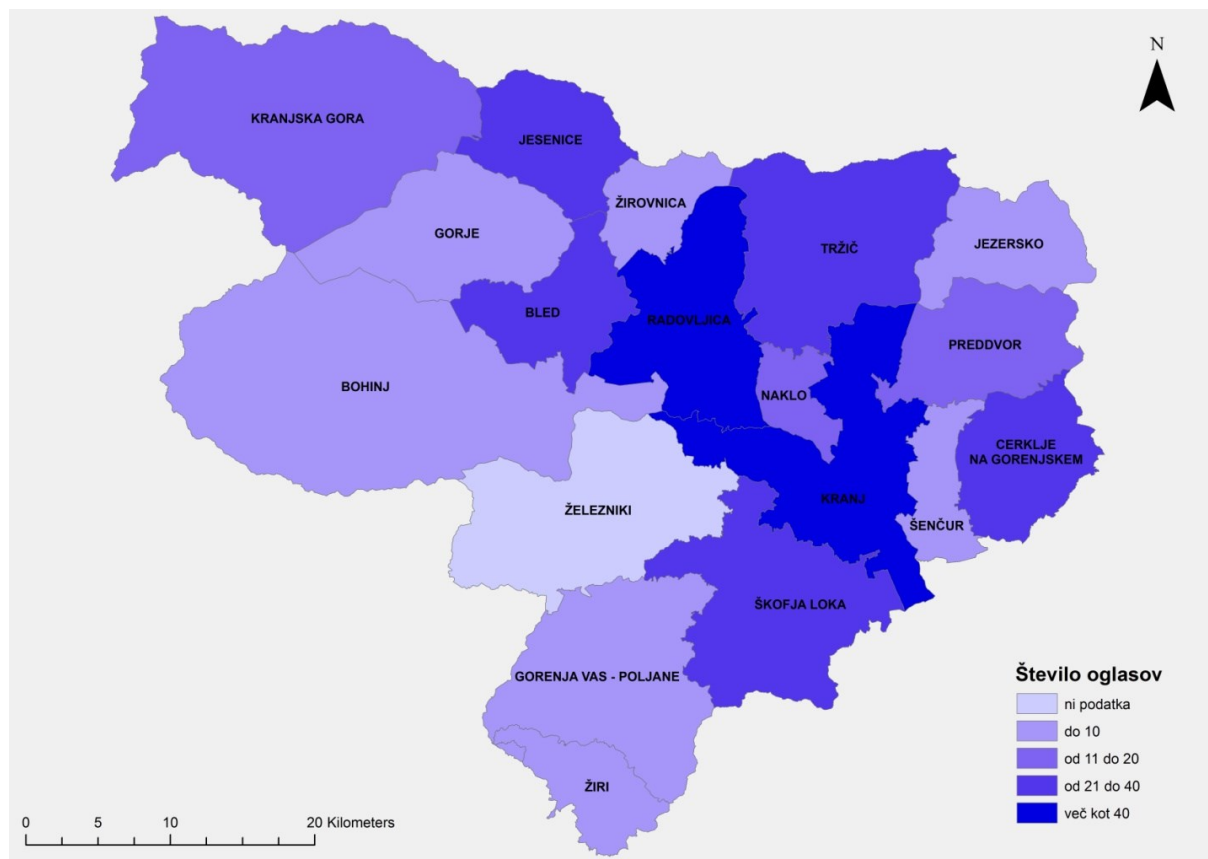
¹ Bližina mesta.

5.3 Statistična analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije

V spodnji preglednici so prikazana povprečja mediane površin cen in cen na enoto oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije. Preglednica prikazuje vrednosti za lokalne skupnosti, na območju katerih smo zbrali več kot 5 oglasov.

Preglednica 18: Primerjava povprečij in median površin, cen in cen na enoto oglaševanih NSZ v Gorenjski statistični regiji, pridobljenih na dan 18.10.2014.

Lokalna skupnost	Št. primerov	Površina (m ²)		Cena (EUR)		Cena na enoto površine (EUR/m ²)	
		Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana	Povprečje	Mediana
Bled	23	1.389	972	272.243	177.000	214,63	182,00
Bohinj	5	1.183	888	266.938	120.000	186,80	124,00
Cerklje na Gorenjskem	35	968	761	115.153	73.080	105,96	95,00
Gorenja vas – Poljane	6	1.896	2.071	59.682	55.512	35,83	28,00
Gorje	4	/	/	/	/	/	/
Jesenice	28	1.149	920	94.947	65.475	84,32	78,00
Jezerško	1	/	/	/	/	/	/
Mestna občina Kranj	86	1.119	775	136.906	95.620	133,03	122,50
Kranjska Gora	20	1.124	766	283.128	111.500	205,15	150,00
Naklo	14	1.371	875	148.240	95.897	116,79	111,00
Preddvor	16	1.250	904	109.834	67.727	89,62	87,50
Radovljica	47	1.244	848	108.160	85.000	97,27	85,00
Šenčur	9	845	625	114.482	87.500	136,39	130,00
Škofja Loka	26	1.261	760	148.920	92.875	124,75	120,00
Trzič	32	1.171	963	72.154	65.000	66,01	69,20
Železniki	0	/	/	/	/	/	/
Žiri	7	1.544	589	82.048	50.000	82,79	76,00
Žirovnica	8	1.096	819	99.732	77.656	95,06	94,50



Slika 6: Število oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji, pridobljenih na dan 18.10.2014.

Daleč največ oglasov sem zbral v Mestni občini Kranj (86), skoraj pol manj (47) jih je bilo v Radovljici, več kot 21 oglasov pa je bilo še na Bledu (23), v Škofji Loki (26), na Jesenicah (28), v Trzinu (32) in v Cerkljah (35). Občine, ki jih zaradi premajhnega² števila oglasov nisem mogel analizirati, so bile tri, in sicer Gorje, Jezersko in Železniki.

Iz preglednice je razvidno, da je največja povprečna oglaševana površina NSZ na območju lokalne skupnosti Gorenja vas – Poljane (1.896 m²), najmanjša pa v lokalni skupnosti Šenur (845 m²). Najvišje povprečne cene na enoto površine oglaševanih NSZ so v lokalnih skupnostih Bled (214,63 EUR/m²), Kranjska Gora (205,15 EUR/m²) in Bohinj (186,80 EUR/m²), kar bi lahko pripisali razvitemu turizmu na teh območjih. Najnižje cene so v občini Gorenja vas – Poljane (35,83 EUR/m²) in Trzinu (66,01 EUR/m²), razlog za to pa bi lahko iskali v težji dostopnosti, slabših prometnih povezavah in krajšemu trajanju sončnega obsevanja. Najvišja povprečna cena NSZ na enoto površine (območje Bleda), je skoraj 6-krat višja od najnižje (območje Gorenje vasi – Poljan).

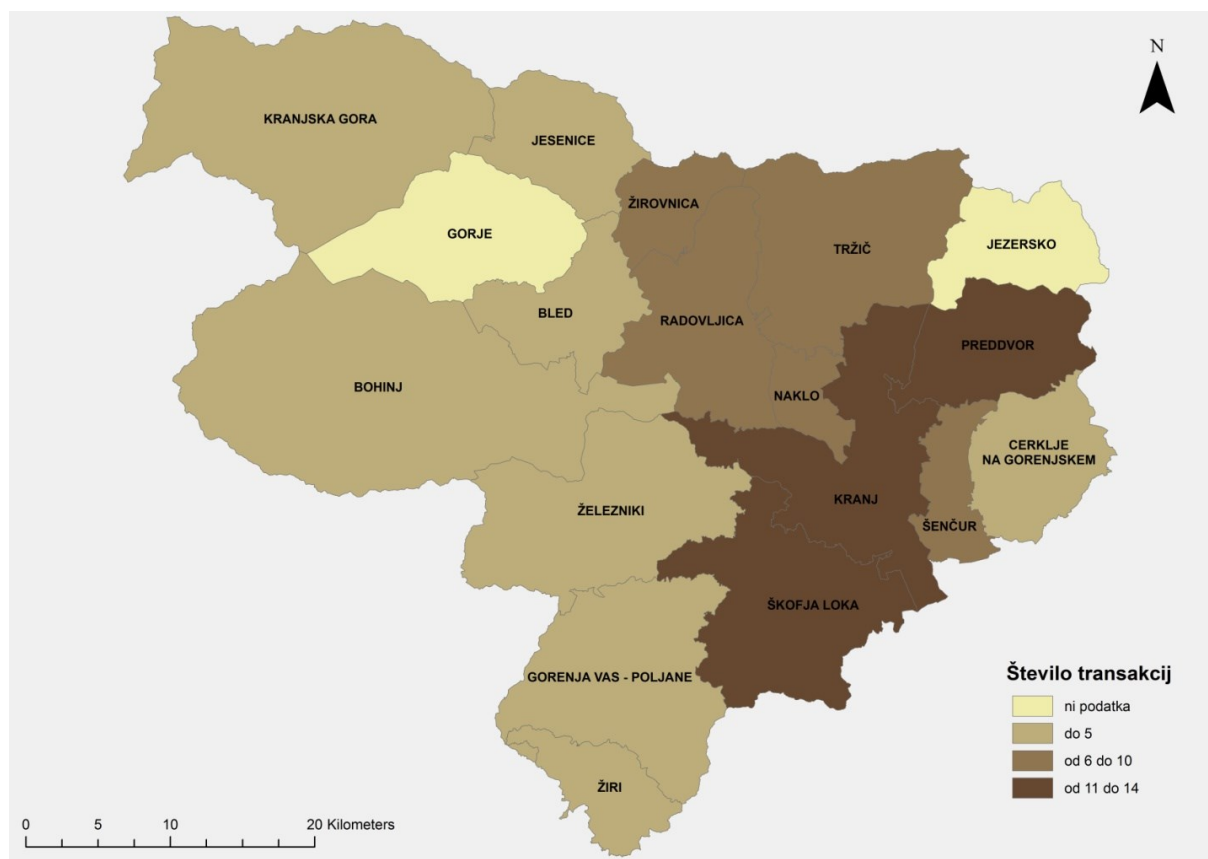
² Manj kot 5 oglasov.

5.4 Statistična analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč na območju lokalnih skupnosti

V spodnji preglednici so prikazana povprečja in mediane površin, cen in cen na enoto prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Gorenjske statistične regije. Preglednica prikazuje vrednosti za lokalne skupnosti z več kot pet oglasi. Tovrstnih občin je v tem primeru 10.

Preglednica 19: Primerjava povprečij in median površin, cen in cen na enoto površine prodanih NSZ v Gorenjski statistični regiji v obdobju 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
Bled	5	688	783	56.396	67.000	80,84	70,01
Bohinj	2	/	/	/	/	/	/
Cerklje na Gorenjskem	4	/	/	/	/	/	/
Gorenja vas – Poljane	4	/	/	/	/	/	/
Gorje	0	/	/	/	/	/	/
Jesenice	5	495	521	16.876	15.000	36,24	23,81
Jezerško	0	/	/	/	/	/	/
Mestna občina Kranj	11	886	572	100.297	60.625	168,71	120,00
Kranjska Gora	2	/	/	/	/	/	/
Naklo	6	639	384	73.851	49.000	143,98	59,59
Preddvor	11	772	604	51.410	40.000	70,33	43,80
Radovljica	6	978	947	115.807	94.000	113,79	103,87
Šenčur	8	633	586	68.188	61.753	105,57	96,99
Škofja Loka	14	652	626	80.244	70.750	106,84	110,10
Tržič	9	576	574	44.300	48.000	80,58	63,07
Železniki	4	/	/	/	/	/	/
Žiri	3	/	/	/	/	/	/
Žirovnica	8	1.123	636	62.107	51.392	138,72	80,58



Slika 7: Število prodanih NSZ na območju lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Največ transakcij z NSZ je bilo na območju lokalne skupnosti Škofja Loka, in sicer 14; več kot 10 transakcij sta imeli še Mestna občina Kranj in Preddvor (obe po 11). Kar 8 občin (Bohinj, Cerklje na Gorenjskem, Gorenja vas-Poljane, Gorje, Jezersko, Kranjska Gora, Železniki, Žiri) je imelo manj kot 5 transakcij, torej le te niso bile vključene v analizo.

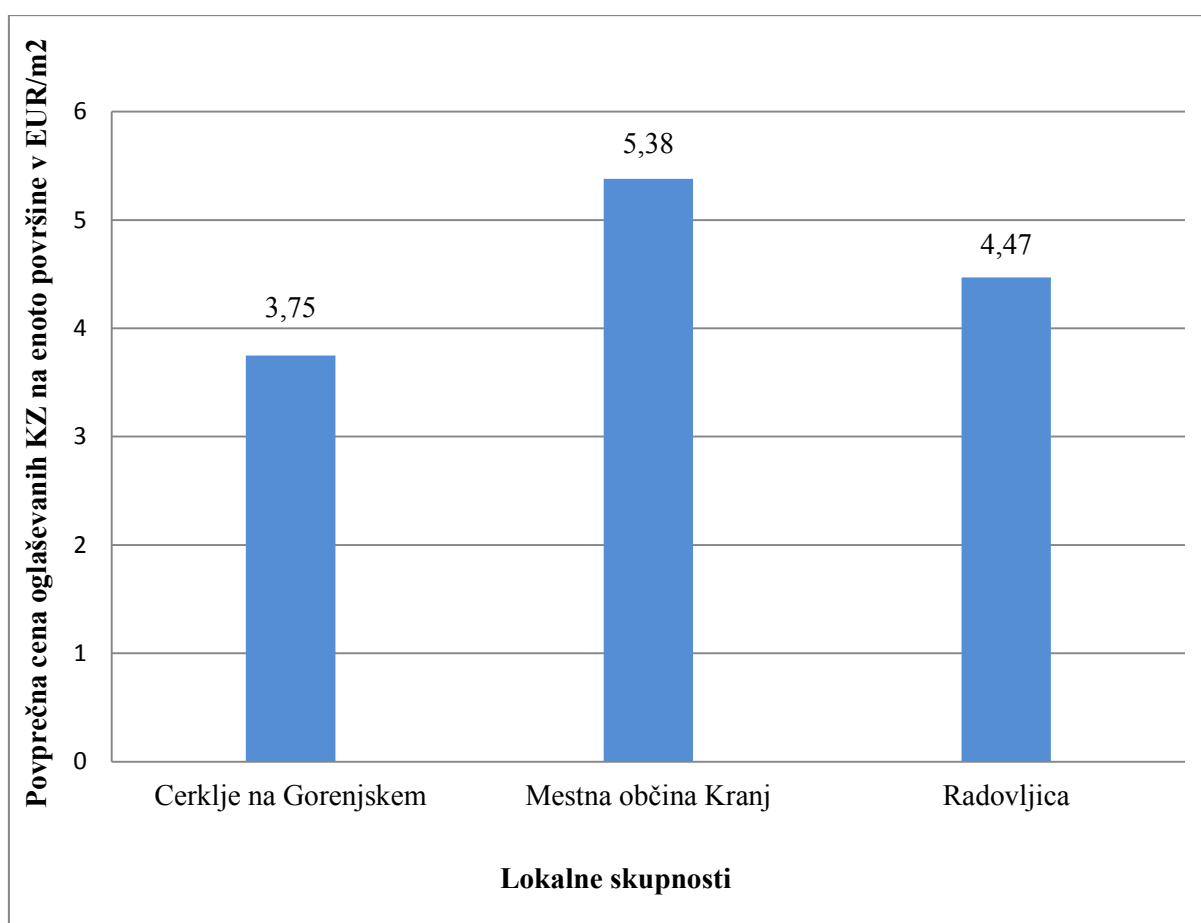
Največja povprečna prodana površina NSZ je znašala 1.123 m² in sicer v lokalni skupnosti Žirovnica, najmanjša na Jesenicah (495 m²). Najvišja povprečna cena prodanih NSZ je znašala 115.807 EUR na območju lokalne skupnosti Radovljica, visoka povprečna cena prodanih NSZ (nad 100.000 EUR) je bila tudi v Mestni občini Kranj. Iz preglednice 19 lahko še razberemo najvišjo povprečno ceno NSZ na enoto površine v Mestni občini Kranj (168,71 EUR/m²), sledijo občina Naklo s 143,98 EUR/m², Radovljica s 113,79 EUR/m², Škofja Loka s 106,84 EUR/m² do najnižje povprečne cene na enoto površine, ki znaša 36,24 EUR/m² na Jesenicah.

Razlika med najvišjo in najnižjo povprečno ceno NSZ na enoto površine tako znaša kar 132,47 EUR/m² ali izraženo drugače, povprečna prodajna cena NSZ na enoto površine je v Mestni občini Kranj za 4,66-krat višja od cene v lokalni skupnosti Jesenice.

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

Analiziral sem oglaševana in prodana KZ ter oglaševana in prodana NSZ. Kar se tiče oglaševanih in prodanih NSZKP in NSZGD nisem imel dovolj podatkov, tako da tovrstnih zemljišč nisem analiziral. V analizo in primerjavo sem vzel šest lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji, ki so imele po številu največ oglasov oz. transakcij z zemljišči.

6.1 Primerjava oglaševanih kmetijskih zemljišč ter interpretacija rezultatov na območju izbranih lokalnih skupnosti



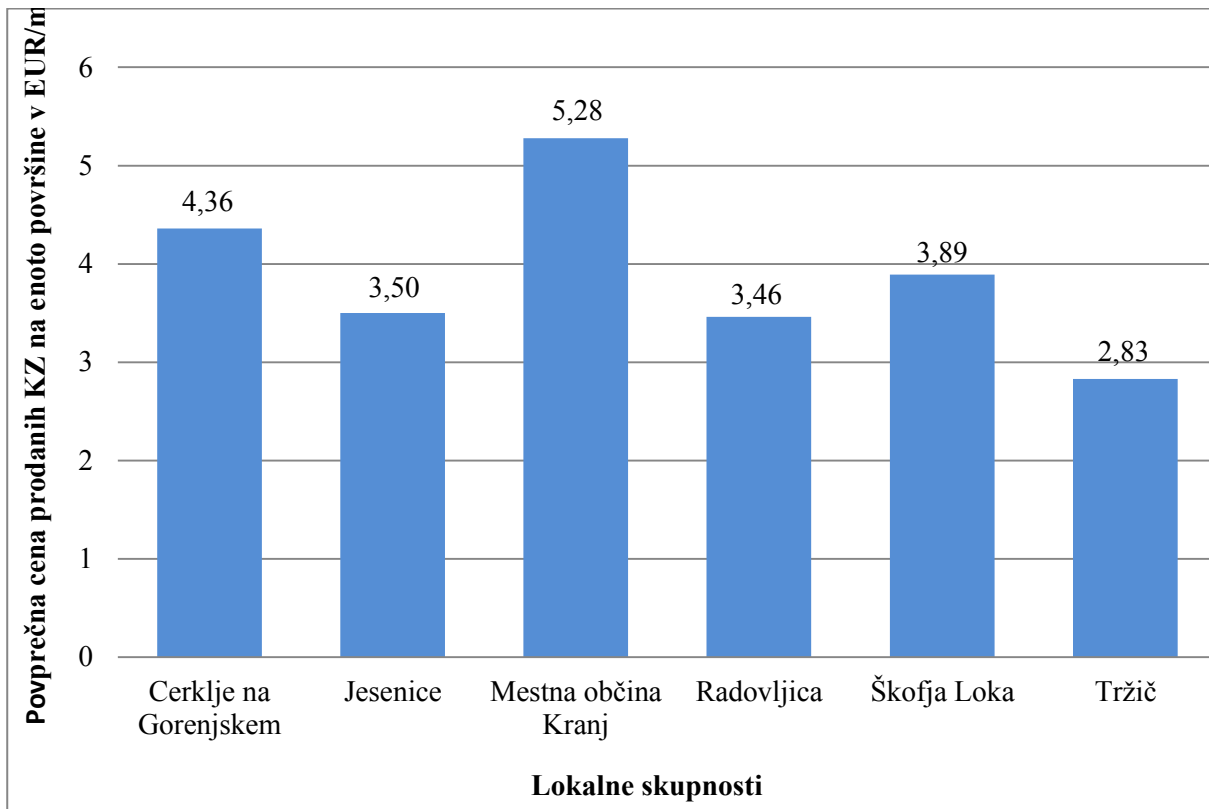
Grafikon 4: Povprečna cena oglaševanih KZ na enoto površine na območju lokalnih skupnosti Cerklje na Gorenjskem, Mestna občina Kranj in Radovljica, pridobljena na dan 18.10.2014.

Pri oglaševanih KZ nisem imel zadosti podatkov, zato sem analiziral le 3 izmed 6-ih lokalnih skupnosti. To so Cerklje na Gorenjskem, Mestna občina Kranj in Radovljica. Za lokalno skupnost Cerklje na Gorenjskem sem zbral 5 oglasov, za Mestno občino Kranj 6 in za Radovljico 10 oglasov, torej sem imel za slednjo lokalno skupnost največji nabor podatkov.

Najvišja povprečna oglaševana površina KZ je bila v Radovljici (11.210 m²), najnižja pa v Cerkljah (8.236 m²).

V Kranju je bila po pričakovanjih (bližina mesta) najvišja povprečna cena na enoto površine, in sicer 5,38 EUR/m² in najnižja v Cerkljah (3,75 EUR/m²). V Radovljici ta cena znaša 4,47 EUR/m².

6.2 Primerjava statističnih analiz prodanih KZ glede na 6 lokalnih skupnosti: Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič



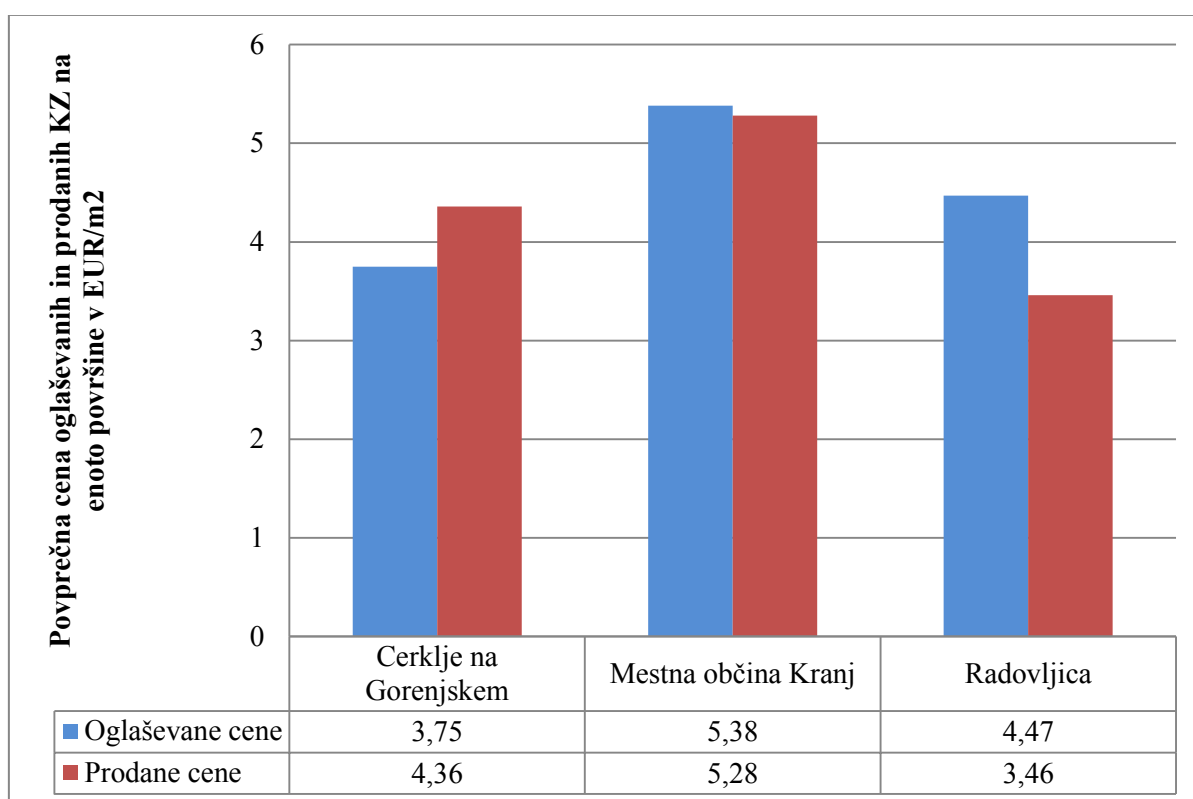
Grafikon 5: Povprečna cena prodanih KZ na območju lokalnih skupnosti Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

Primerjavo sem naredil na podlagi 6-ih različnih lokalnih skupnosti, in sicer sem zbral 17 primerov za lokalno skupnost Cerklje na Gorenjskem, 5 za Jesenice, 16 za Mestno občino Kranj, 24 za Radovljico, 11 za Škofjo Loko in 5 za Tržič. Tako je razviden najbolj aktiven trg v občini Radovljica, nato si po vrsti sledijo Cerklje na Gorenjskem in Mestna občina Kranj, Škofja Loka, najmanj transakcij je bilo na Jesenicah in v Tržiču.

Povprečna prodajna površina je bila najvišja v Kranju (10.410 m²), sledita Radovljica (6.990 m²) in Cerklje na Gorenjskem (4.289 m²) in najmanjše v Škofji Loki (3.951 m²), na Jesenicah (3.705 m²) in v Tržiču (3.562 m²).

Povprečna prodajna cena kmetijskih zemljišč je krepko najvišja v Kranju (37.714 EUR), zelo blizu sta si Radovljica (17.188 EUR) in Cerklje na Gorenjskem (16.849 EUR), sledijo pa Škofja Loka (9.512 EUR), Jesenice (9.249 EUR) in Tržič (7.431 EUR).

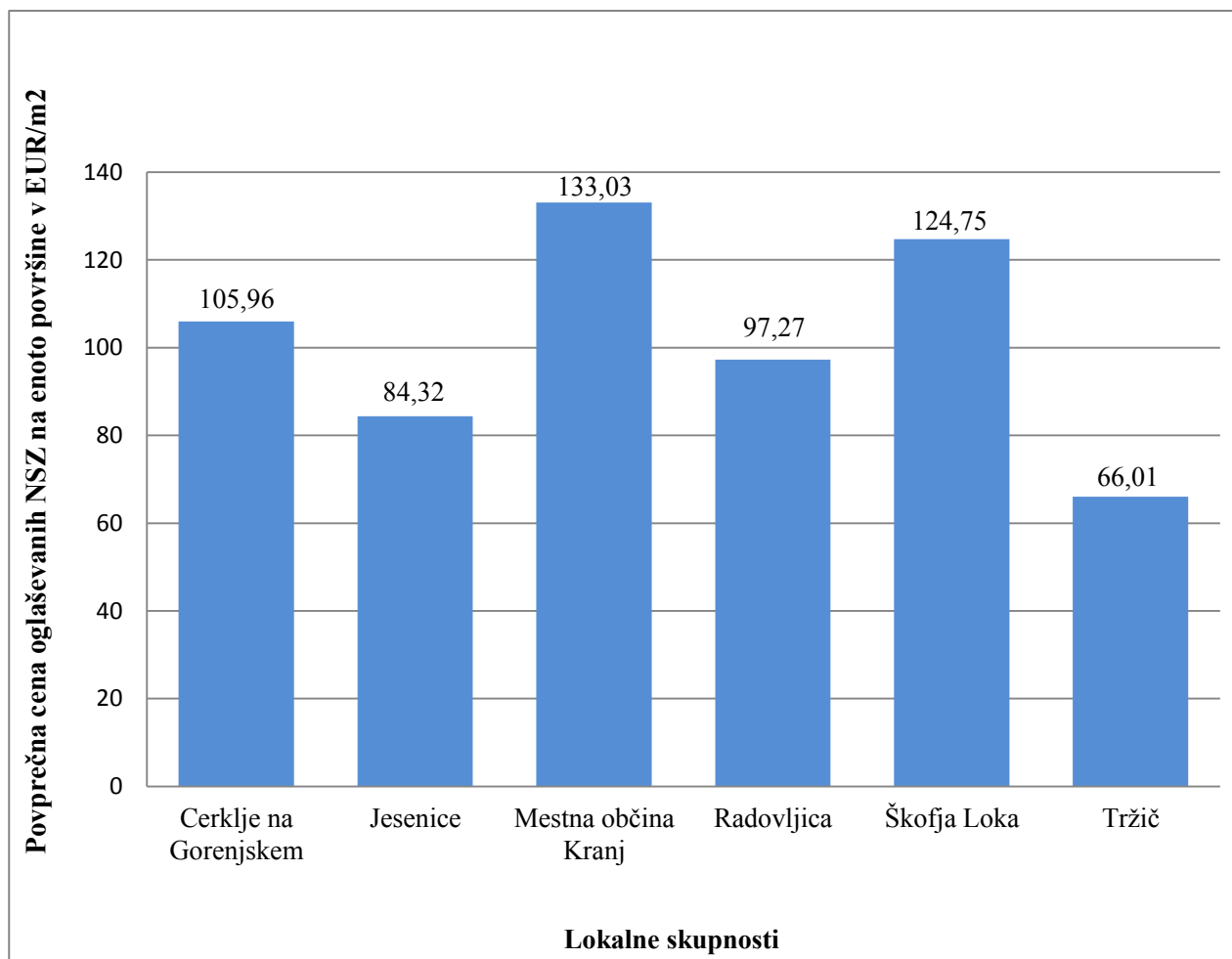
Povprečna prodajna cena zemljišč na enoto površine je seveda najvišja v Kranju (5,28 EUR/m²), v Cerkljah na Gorenjskem je vrednost 4,36 EUR/m², v Škofji Loki 3,89 EUR/m², na Jesenicah 3,50 EUR/m², v Radovljici 3,46 EUR/m² in najnižja v Tržiču (2,89 EUR/m²).



Grafikon 6: Razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami KZ na enoto površine na območju izbranih lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji.

Zadosti podatkov za analizo oglaševanih in prodanih KZ na enoto površine sem imel za tri lokalne skupnosti, in sicer Cerklje na Gorenjskem, Mestna občina Kranj in Radovljica. Iz rezultatov sta opazni najvišji povprečni ceni (oglaševana in prodajna) v Mestni občini Kranj.

6.3 Primerjava statističnih analiz oglaševanih NSZ po lokalnih skupnostih Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič

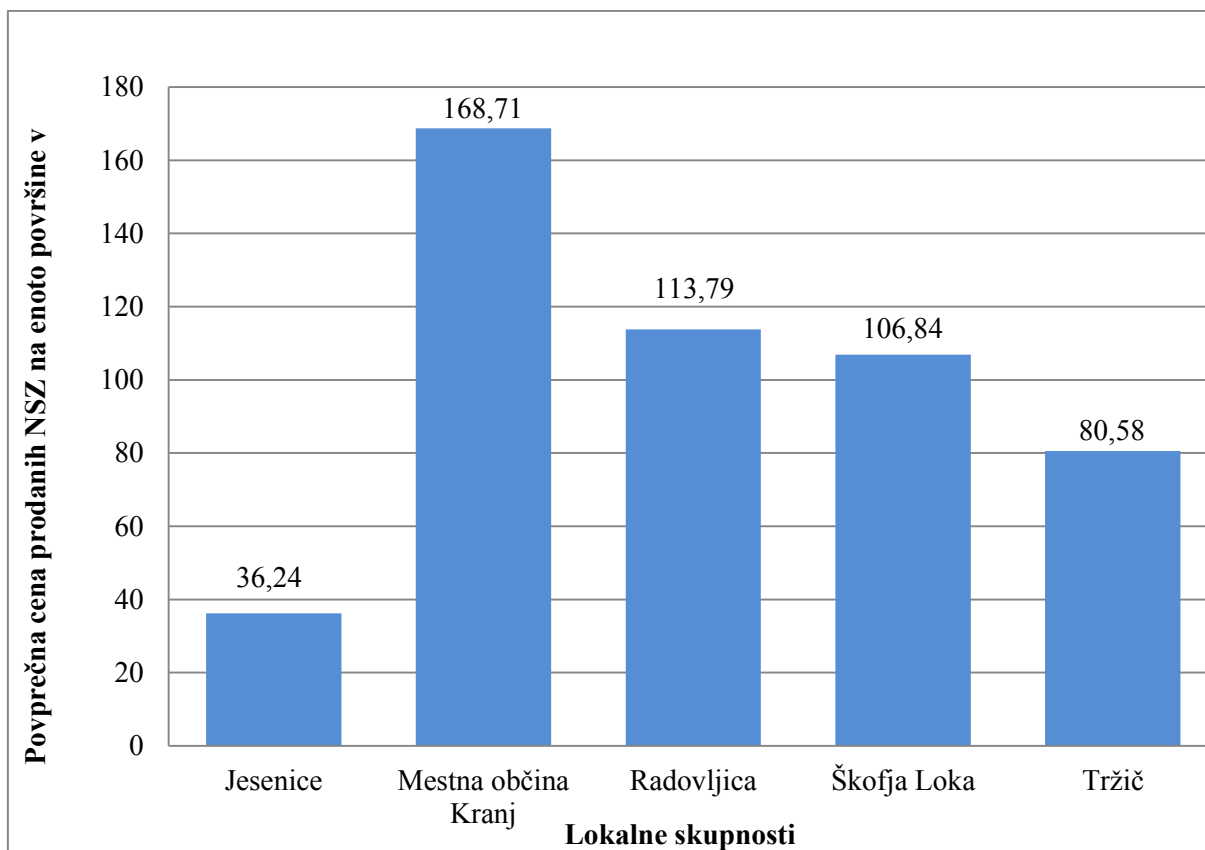


Grafikon 7: Povprečna cena oglaševanih NSZ na območju lokalnih skupnosti Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič, pridobljena na dan 18.10.2014.

Najvišja povprečna cena oglaševanih NSZ na enoto površine je na območju Mestne občine Kranj, in sicer 133,03 EUR/m², sledi ji Škofja Loka s 124,75 EUR/m², Cerklje na Gorenjskem s 105,96 EUR/m², Radovljica s 97,27 EUR/m², Jesenice s 84,32 EUR/m², najnižjo povprečno ceno oglaševanih NSZ na enoto površine pa ima lokalna skupnost Tržič s 66,01 EUR/m².

Razlika med najvišjo (Mestna občina Kranj) in najnižjo (Tržič) povprečno oglaševano ceno NSZ na enoto površine je približno 100 odstotkov.

6.4 Primerjava statističnih analiz prodanih NSZ po lokalnih skupnostih Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič



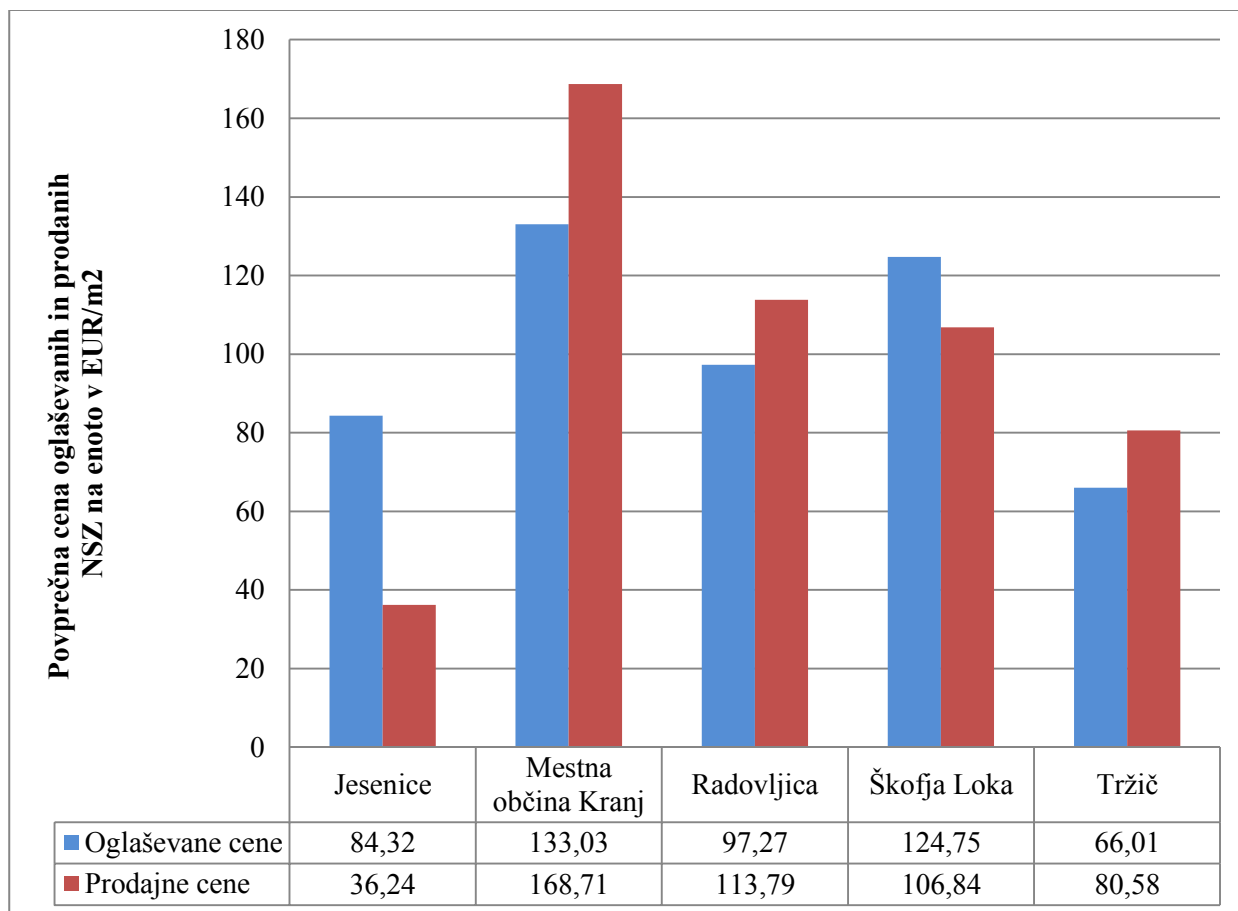
Grafikon 8: Povprečna cena prodanih NSZ na enoto na območju lokalnih skupnosti Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič v obdobju med januarjem 2013 in januarjem 2014.

V primerjavi s povprečnimi oglaševanimi cenami NSZ na enoto površine, pri povprečnih prodajnih cenah NSZ na enoto površine nisem analiziral 6 lokalnih skupnosti, ampak 5, pri čemer sem izpustil lokalno skupnost Cerklje na Gorenjskem (nezadostno število transakcij). Pri povprečnih prodajnih cenah NSZ na enoto površine lahko iz grafikona razberemo še višjo razliko med najvišjo (Mestna občina Kranj) in najnižjo (Jesenice) povprečno prodajno ceno NSZ na enoto površine. Razlika je sicer malce nerealna, ker sem imel na voljo malce premalo število podatkov. Z več transakcijami bi bila ta razlika absolutno manjša.

6.5 Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ za lokalne skupnosti Cerklje na Gorenjskem, Jesenice, Mestna občina Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič

Preglednica 20: Razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami NSZ na območju izbranih 6-ih lokalnih skupnosti.

Lokalna skupnost	Oglaševana NSZ		Prodana NSZ	
	Število primerov	Oglaševana cena NSZ na enoto površine v EUR/m ²	Število primerov	Prodajna cena NSZ na enoto površine v EUR/m ²
Cerklje na Gorenjskem	35	105,96	4	/
Jesenice	28	84,32	5	36,24
Mestna občina Kranj	86	133,03	11	168,71
Radovljica	47	97,27	6	113,79
Škofja Loka	26	124,75	14	106,84
Tržič	32	66,01	9	80,58



Grafikon 9: Razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami NSZ na enoto površine na območju izbranih lokalnih skupnosti v Gorenjski statistični regiji.

Pri lokalni skupnosti Cerklje na Gorenjskem sem zbral 35 oglaševanih NSZ, prodanih NSZ pa je bilo zgolj 4. To pomeni, da za prodana NSZ nisem imel dovolj (vsaj 5) podatkov, zato jih nisem analiziral. Na Jesenicah sem imel 28 oglaševanih NSZ in 5 prodanih, v Kranju 86 oglaševanih in 11 prodanih, v Radovljici 47 oglaševanih in 6 prodanih, v Škofji Loki 26 oglaševanih in 14 prodanih, ter v Trziču 32 oglaševanih in 9 prodanih NSZ.

Povprečne oglaševane cene NSZ na enoto površine so v treh primerih nižje kot prodajne cene (Mestna občina Kranj, Radovljica in Trzič), medtem ko je v dveh primerih (Jesenice in Škofja Loka) situacija obratna. Nižje povprečne oglaševane cene NSZ na enoto površine gre pripisati finančnim oz. časovnim stiskam ponudnikov na trgu ali (pre-)majhnemu obsegu povpraševanja, pri čemer je ponudnik primoran ceno spustiti pod nivo povprečne prodajne cene NSZ na enoto površine.

7 PRIMERJAVA REZULTATOV LASTNE ANALIZE CEN NSZ Z REZULTATI ANALIZE TRGA NEPREMIČNIN SLONEP IN GURS

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

SLONEP je slovenski spletni nepremičninski portal, ki je periodično od leta 1995 do leta 2012 analiziral oglaševane cene NSZ. Od leta 2012 analizira le še stanovanja in hiše, zato se podatki navezujejo na mesec september leta 2011. Kar se tiče Gorenjske statistične regije, so se povprečne cene NSZ (po podatkih SLONEP-a) na enoto površine od septembra 2011 do oktobra 2014 zvišale za 1,83 EUR/m².

Preglednica 21: Primerjava analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine (EUR/m²) spletne strani SLONEP (09/2011), z lastno analizo oglaševanih cen NSZ na enoto površine (EUR/m²), pridobljenih na dan 18.10.2014.

Gorenjska	Analiza oglaševanih cen NSZ SLONEP-a (EUR/m²)	Lastna analiza oglaševanih cen NSZ na enoto površine (EUR/m²)
Povprečje	117,00	118,83
Najmanjša vrednost	11,00	10,00
Največja vrednost	700,00	552,00

Najnižja cena NSZ (SLONEP) znaša 11,00 EUR/m² ter najvišja 700,00 EUR/m².

Na podlagi lastne analize oglaševanih cen NSZ in analize oglaševanih cen SLONEP-a je vidna dokaj velika razlika v največji vrednosti (SLONEP: 700,00 EUR/m²; lastna analiza: 552,00 EUR/m²)

Ob primerjavi povprečnih cen na enoto površine, je razvidno, da je povprečna cena NSZ iz lastne analize višja za 1,83 EUR/m², kar nakazuje da so bili podatki pridobljeni v različnih časovnih obdobjih (SLONEP – september 2011; lastna analiza - oktober 2014).

7.2 Primerjava rezultatov lastnih analiz prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč z analizo trga nepremičnin GURS

Preglednica 22: Primerjava statističnih kazalnikov nepremičninskega trga, ki jih objavlja GURS za Gorenjsko območje (leto 2013) z lastno analizo podanih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije.

		Analize GURS 2013; za Gorenjsko območje	Lastne analize prodanih zemljišč na območju Gorenjske statistične regije
KZ (prodana)	Velikost vzorca	112	141
	Povprečna cena na enoto površine (EUR/m ²)	2,30	3,81
	Mediana (EUR/m ²)	2,00	3,50
	Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.100	6.448
NSZ (prodana)	Velikost vzorca	53	101
	Povprečna cena na enoto površine (EUR/m ²)	121,00	102,73
	Mediana (EUR/m ²)	114,00	70,90
	Povprečna površina zemljišča (m ²)	700	783

Povprečna cena KZ na enoto površine znaša po podatkih GURS analize 2,30 EUR/m², z lastno analizo sem pridobil podatek 3,81 EUR/m². Povprečna prodajna cena KZ znaša za Slovenijo 1,50 EUR/m², kar pomeni, da Gorenjsko območje (analiza GURS-a) presega povprečno ceno KZ za 53 %, na podlagi lastne analize pa povprečno ceno KZ presega za kar 154 %. Pri prodanih NSZ imamo bistveno večji vzorec v primeru lastne analize (101) kakor v primeru analize GURS-a (53). Povprečna cena na enoto površine je nekoliko višja pri analizi GURS-a (1,18-krat višja). Povprečna prodajna cena NSZ znaša za Slovenijo 53,00 EUR/m², torej Gorenjsko območje (analiza GURS-a) presega povprečje za 128 %, na podlagi lastne analize pa presega povprečno ceno NSZ za 94 %.

8 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ NA PODLAGI METODE RAZVOJA ZEMLJIŠČA ZA LOKALNI SKUPNOSTI ŠKOFJA LOKA IN KRANJ

Oceno tržne vrednosti NSZ s plačano odškodnino, komunalnim prispevkom (v nadaljevanju: KP) in pridobljenim gradbenim dovoljenjem (v nadaljevanju: GD) sem izvedel zaradi premajhnih vzorcev podatkov NSZKP in NSZGD za analizo.

Predpostavil sem, da sta:

- ocenjeni tržni vrednosti NSZ sta enaki povprečnima prodajnim cenama NSZ na območju lokalnih skupnosti Škofja Loka in Mestna občina Kranj,
- ocenjeni tržni vrednosti NSZ s plačanim KP vsoti povprečne prodajne cene NSZ, odškodnine zaradi spremembe namembnosti KZ in stroškov KP,
- ocenjeni tržni vrednosti NSZ s pridobljenim GD vsoti ocenjene tržne vrednosti NSZKP in stroškov projekta za pridobitev GD ter projekta za izvedbo.

Za izračun posameznih vrst stroškov sem predpostavljajal enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 170 m² na zemljiški parceli površine 700 m² v lokalnih skupnostih Škofja Loka in Mestna občina Kranj.

8.1 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča

Odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ureja Zakon o spremembah in dopolnitvi zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-D (Uradni list RS, št. 58/2012, 3.g člen).

Po njem se odškodnina odmerja samo za objekte, katerih tlorisna površina (ali del tlorisne površine) leži na kmetijskem zemljišču in pri čemer ima zemljiška parcela boniteto zemljišča več kot 50.

Boniteto zemljišča več kot 50 imajo naslednja kmetijska zemljišča: njiva, vrt, travniška površina, trajni nasadi in druga kmetijska površina.

Poleg vseh sestavin, ki jih določa predpis, mora projektna dokumentacija vsebovati tudi podatek o vrsti in površini dejanske rabe, na kateri leži tlorisna površina objekta, pri tem se dejanska raba povzame iz evidence dejanske rabe v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo.

Odškodnino sem izračunal za enostanovanjsko hišo, pri kateri tlorisna površina objekta na kmetijski rabi znaša 170m². Predpostavil sem, da ima zemljišče po ZKZ-D boniteto med 61-75, kar pomeni, da je faktor A enak 12 EUR/m².

Enačba za izračun odškodnine:

Odškodnina = faktor A * tlorisna površina objekta na kmetijski rabi =
= 12 EUR/m² * 170 m² = **2.040,00 EUR**

Odškodnina na enoto površine:

2.040,00 EUR / 700m² = **2,91 EUR/m²**

Škofja Loka:

106,84 EUR/m² + 2,91 EUR/m² = **109,75 EUR/m²** – tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča je izračunana kot seštevek povprečne prodajne cene NSZ na enoto na območju izbrane lokalne skupnosti in odškodnine na enoto površine.

Mestna občina Kranj:

168,71 EUR/m² + 2,91 EUR/m² = **171,62 EUR/m²** – tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča je izračunana kot seštevek povprečne prodajne cene NSZ na enoto na območju izbrane lokalne skupnosti in odškodnine na enoto površine.

8.2 Stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami v obravnavanih občinah Škofja Loka in Mestna občina Kranj

Znesek za vsako posamezno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, in sicer kot je prikazano v naslednji enačbi (Pravilnik o merilih za odmero KP, Uradni list RS, št. 95/2007):

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008, 79.člen).

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

kjer je:

KP_{ij}..... znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

A_{parcela}..... površina parcele

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

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

A_{tlorisna} neto tlorisna površina objekta

D_p delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$)

D_t delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$)

$K_{\text{dejavnost}}$ faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je

$K_{\text{dejavnost}}$ enak 1,0)

i posamezna vrsta komunalne opreme

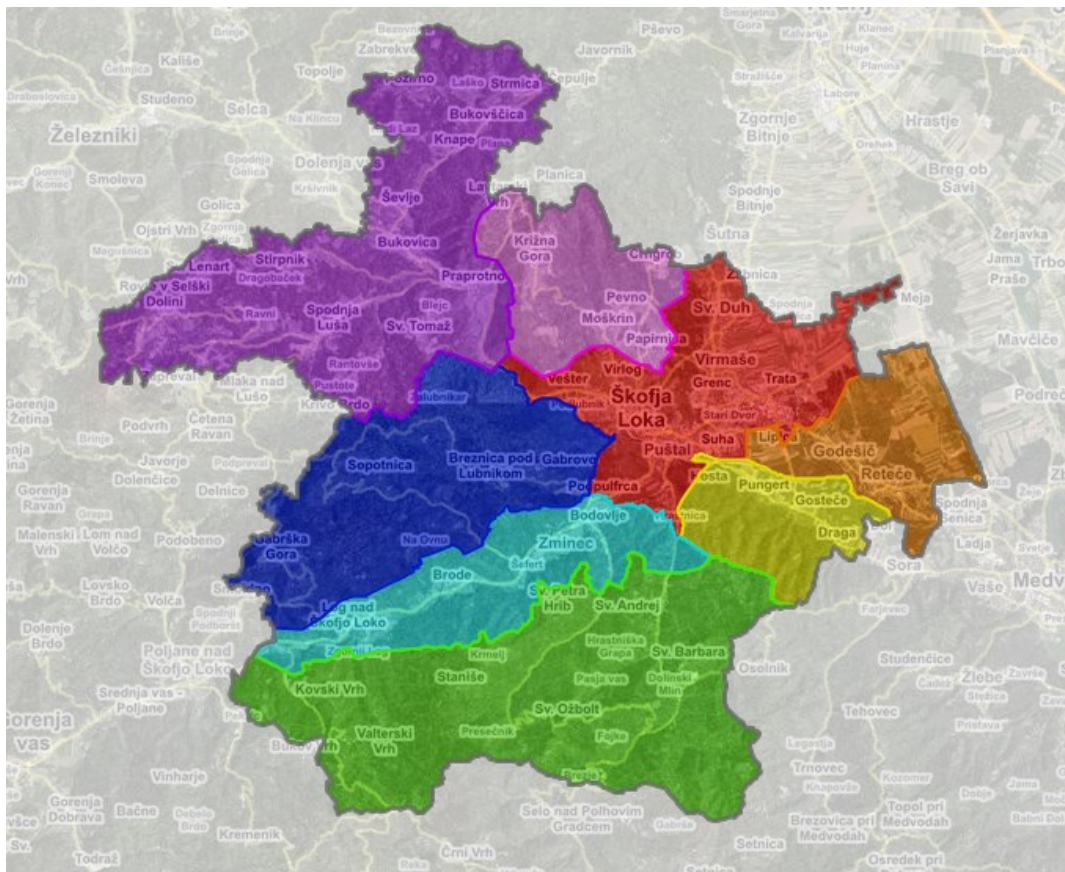
j posamezno obračunsko območje

Za izračun komunalnega prispevka sem predpostavil, da je neto tlorisna površina enostanovanjske hiše 170 m² na zemljiški parceli površine 700 m² (v obeh obravnavanih občinah). Za faktor dejavnosti (K) sem vzel vrednost 1 (če z odlokom lokalne skupnosti ni drugače določeno, se vzame vrednost 1).

Preglednica 23: Znesek KP za posamezne vrste komunalne opreme in skupni znesek KP za enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 170 m² na zemljiški parceli površine 700 m² na območju občine Škofja Loka (primarna + sekundarna infrastruktura).

Vrsta komunalne opreme	Cena (EUR)
Ceste	4.415,46
Vodovod	2.851,03
Kanalizacija	2.116,73
Plin	1.375,08
javne površine	835,59
Odpadki	111,30
Skupaj	11.705,19

Predpostavil sem, da zemljišče leži v lokalni skupnosti Škofja Loka, in sicer v prvem območju (obarvan rdeče) za opremljanje in odmero KP (vir podatkov: portal PISO_prostorski ukrepi_komunalni prispevek), kar pomeni, da je opremljeno s cestami, vodovodnim, kanalizacijskim in plinskim omrežjem ter območjem javnimi površinami.



Slika 8: Območja za opremljanje in odmero KP v lokalni skupnosti Škofja Loka

Preglednica 24: Znesek KP za posamezne vrste komunalne opreme in skupni znesek KP za enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 170 m² na zemljiški parceli površine 700 m² na območju Mestne občine Kranj (primarna + sekundarna infrastruktura).

Vrsta komunalne opreme	Cena (EUR)
Ceste	6.741,00
Vodovod	1.841,55
Kanalizacija	4.444,15
Odpadki	57,95
Javne površine	168,75
skupaj	13.253,40

KP sem izračunal za vsako vrsto komunalne opreme (ceste, vodovod, kanalizacija, plin, odpadki, javne površine) posebej, nakar sem seštel vse dobljene zneske, da sem dobil celoten znesek KP za vse vrste infrastrukture (primarna in sekundarna).

KOMUNALNI PRISPEVEK:

Škofja Loka:

$$6.526,52 \text{ EUR} + 5.178,67 \text{ EUR} = \underline{\underline{11.705,19 \text{ EUR}}}$$

Cena komunalnega prispevka na enoto površine:

$$11.705,19 \text{ EUR} / 700 \text{ m}^2 = \underline{\underline{16,72 \text{ EUR/m}^2}}$$

$109,75 \text{ EUR/m}^2 + 16,72 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{126,47 \text{ EUR/m}^2}}$ – tržno vrednost NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP dobimo kot vsoto tržne vrednosti NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča in cene komunalnega prispevka na enoto površine.

Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP v lokalni skupnosti Škofja Loka znaša 126,47 EUR/m².

Mestna občina Kranj:

Cena komunalnega prispevka na enoto površine:

$$13.253,40 \text{ EUR} / 700 \text{ m}^2 = \underline{\underline{18,93 \text{ EUR/m}^2}}$$

$171,62 \text{ EUR/m}^2 + 18,93 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{190,55 \text{ EUR/m}^2}}$ – tržno vrednost NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP dobimo kot vsoto tržne vrednosti NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti zemljišča in cene komunalnega prispevka na enoto površine.

Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP v Mestni občini Kranj znaša 190,55 EUR/m².

8.3 Stroški pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše za obravnavani občini

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati. (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 110/2002, 2.člen)

Projektna dokumentacija je sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določajo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/2004).

V skladu s pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št.55/2008) glede na namen uporabe projektna dokumentacija razvršča na naslednje projekte:

- **idejna zasnova – IDZ** (skica in opis značilnosti nameravane gradnje),
- **idejni projekt – IDP** (sistematično urejen sestav, ki omogoča investitorju odločitev o najustreznejši različici nameravane gradnje),
- **projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja - PGD** (sistematično urejen sestav načrtov, na podlagi katerih lahko investitor pridobi soglasja k projektnim rešitvam ter GD),
- **projekt za izvedbo – PZI** (PGD dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se lahko izvede gradnja),
- **projekt izvedenih del – PID** (PZI dopolnjen s prikazi vseh morebitnih odstopanj izvedenih del od PGD in PZI).

Na pristojni upravni enoti lahko po končani izdelavi projekta za pridobitev GD podamo vlogo za pridobitev GD, katera mora vsebovati:

- splošne podatke o investitorju in morebitnem pooblaščenцу,
- podatke o parcelni številki, katastrski občini in priključkih na infrastrukturo,
- podatke o vrsti in namenu objekta,
- v primeru dozidave/rekonstrukcije objekta številko in datum do sedaj veljavnega gradbenega dovoljenja – za objekte zgrajene pred letom 1967,
- 2 izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD),
- 1 izvod vodilne mape PGD brez dokazne dokumentacije,
- povzetek podatkov zahteve v elektronski obliki,
- plačilo upravne takse,
- dokazilo o pravici graditi (če pravica gradnje ni vpisana v zemljiško knjigo).

Pri projektantskem podjetju in pri ZAPS-u (Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije) sem se pozanimal kakšna je cena projektne dokumentacije (projekt za pridobitev GD - PGD in projekt za izvedbo - PZI) za enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 170 m², ki leži na parceli površine 700 m².

Dobil sem podobne odgovore, in sicer so mi pri ZAPS-u odgovorili, da je težko natančno oceniti ceno, stranka bi lahko dobila ponudbe od 3.000 EUR pa vse tja do 50.000 EUR, seveda odvisno od tega kaj išče. Po besedah zaposlenega na ZAPS-u velja v tujini pravilo da projekt za pridobitev GD predstavlja 10% investicije (GOI); pri njih bi lahko rekli, da je poštena cena za dobro izdelano dokumentacijo kakšnih 6-7 % z izvzemom statičnih rešitev ter (strojnih in elektro) inštalacij. V projektantskem podjetju so mi pojasnili, da je cena odvisna od projektanta do projektanta, najbolj realna cena (ne ravno najcenejša) bi bila med 5 in 10 tisoč evri.

Občina Škofja Loka:

Na podlagi pridobljenih ocen o strošku izdelave projektne dokumentacije sem za potrebe diplomske naloge predpostavil, da je cena projekta za pridobitev GD 6.000 EUR neto, pri čemer je v ta znesek zajeta tudi upravna taksa za vložitev GD na upravno enoto. Preračunal sem koliko to znese na enoto površine (Cena projektne dokumentacije / površina parcele) in dobil rezultat **8,57 EUR/m²**.

Če znesku **8,57 EUR/m²** prištejemo tržno vrednost NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP (**126,47 EUR/m²**) dobim ceno NSZ s plačanim GD **135,04 EUR/m²**.

Mestna občina Kranj:

Predpostavil sem isto ceno projekta za pridobitev GD, kot za lokalno skupnost Škofja Loka, t.j. 6.000 EUR neto, pri čemer je prav tako zajeta upravna taksa za vložitev GD na UE. Izračun na enoto površine je identičen kot v lokalni skupnosti Škofja Loka (**8,57 EUR/m²**)

Znesku **8,57 EUR/m²** prištejemo tržno vrednost NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP (**190,55 EUR/m²**) dobim ceno NSZ s plačanim GD **199,12 EUR/m²**.

8.4 Primerjava ocenjenih tržnih vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah s povprečnimi prodajnimi in oglaševanimi cenami v obravnavanih občinah

Preglednica 25: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen glede na različne razvojne stopnje z ocenjeno tržno vrednostjo zemljišča na podlagi metode razvoja v občini Škofja Loka.

Razvojna stopnja zemljišča	Povprečna oglaševana cena zemljišča na enoto površine v občini Škofja Loka (EUR/m ²)	Povprečna prodajna cena zemljišča na enoto površine v občini Škofja Loka (EUR/m ²)	Tržna vrednost zemljišča na enoto površine na podlagi metode razvoja zemljišča v občini Škofja Loka (EUR/m ²)	Indeksi tržnih vrednosti zemljišč
KZ	/	3,89	3,89	4
NSZ	124,75	106,84	106,84	100
NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP	/	/	126,47	118

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 25

NSZ s pridobljenim pravnomočnim GD	/	/	135,04	126
---------------------------------------------	---	---	--------	-----

Povprečno oglaševano (124,75 EUR/m²) in prodajno (106,84 EUR/m²) ceno NSZ sem določil na podlagi predhodnih analiz.

Tržno vrednost NSZ (126,47 EUR/m²) in vrednost NSZ s pridobljenim GD (135,04 EUR/m²) sem določil z metodo razvoja. Iz preglednice je lepo razviden prirast vrednosti zemljišča z naraščajočo razvojno stopnjo.

Za NSZ sem določil (predpostavil) indeks 100. Indeks KZ v primerjavi z NSZ je za kar 96 indeksnih točk nižji, medtem ko je cena NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP za 18 odstotkov višja, cena NSZ s pridobljenim pravnomočnim GD pa 26 odstotkov višja od tržne vrednosti NSZ.

Podatkov za oglaševano ceno KZ žal nisem imel dovolj, prav tako ne za oglaševano in prodajno ceno NSZKP in oglaševano in prodajno ceno NSZGD.

Preglednica 26: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč Gorenjske statistične regije glede na različne razvojne stopnje in vrednosti zemljišč določenih z metodo razvoja v občini Škofja Loka.

Razvojna stopnja zemljišča	Povprečna oglaševana cena zemljišč na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije (EUR/m²)	Povprečna prodajna cena zemljišč na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije (EUR/m²)	Tržna vrednost zemljišč na enoto površine, določena z metodo razvoja za lokalno skupnost Škofja Loka (EUR/m²)
KZ	4,36	3,81	3,89
NSZ	118,83	102,73	106,84
NSZKP	153,09	116,90	126,47
NSZGD	154,70	99,45	135,04

Kot že napisano, so v vseh primerih (oziroma pri vseh razvojnih stopnjah) povprečne oglaševane cene zemljišč višje od povprečnih prodajnih cen zemljišč. Iz preglednice je razvidno, da povprečna prodajna cena KZ v občini Škofja Loka z vrednostjo 3,89 EUR/m² leži v območju med povprečno prodajno ceno (3,81 EUR/m²) in povprečno oglaševano ceno (4,36 EUR/m²) v Gorenjski statistični regiji. Povprečna oglaševana cena NSZ znaša 118,83 EUR/m², povprečna prodajna cena je 102,73 EUR/m² na območju Gorenjske statistične regije, povprečna cena NSZ na območju občine Škofja Loka pa je prav tako vmes med cenama z vrednostjo 106,84 EUR/m². Povprečna cena NSZKP na območju občine Škofja Loka je 126,47 EUR/m², kar je nekoliko boljši približek povprečni prodajni ceni na območju Gorenjske statistične regije s 116,90 EUR/m², medtem ko je povprečna oglaševana cena NSZKP bistveno višja s 153,09 EUR/m², zaradi manjšega vzorca podatkov. Povprečna cena NSZGD na območju občine Škofja Loka z vrednostjo 135,04 EUR/m² je za razliko od prej, nekoliko boljši približek oglaševani ceni NSZGD na območju Gorenjske statistične regije z vrednostjo 154,70 EUR/m², povprečna prodajna cena NSZGD je z 99,45 EUR/m² bistveno nižja.

Preglednica 27: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč glede na različne razvojne stopnje z ocenjeno tržno vrednostjo zemljišča na podlagi metode razvoja v Mestni občini Kranj.

Razvojna stopnja zemljišča	Povprečna oglaševana cena zemljišča na enoto površine v Mestni občini Kranj (EUR/m²)	Povprečna prodajna cena zemljišča na enoto površine v Mestni občini Kranj (EUR/m²)	Tržna vrednost zemljišča na enoto površine na podlagi metode razvoja zemljišča v Mestni občini Kranj (EUR/m²)	Indeksi tržnih vrednosti zemljišč
KZ	5,38	5,28	5,28	3
NSZ	133,03	168,71	168,71	100
NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP	/	/	190,55	113
NSZ s pridobljenim pravnomočnim GD	/	/	199,12	118

Povprečno oglaševano (133,03 EUR/m²) in prodajno (168,71 EUR/m²) ceno NSZ sem določil na podlagi predhodnih analiz (5. poglavje). Tržno vrednost NSZ (190,55 EUR/m²) in vrednost NSZ s pridobljenim GD (199,12 EUR/m²) sem določil z metodo razvoja. Iz preglednice 27 je lepo razviden prirast vrednosti zemljišča z naraščajočo razvojno stopnjo. Za NSZ sem določil indeks 100. Indeks KZ v primerjavi z NSZ je za kar 97 indeksnih točk nižji, medtem ko je cena NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP za 13 odstotkov (indeksnih točk) višja, cena NSZ s pridobljenim pravnomočnim GD pa 18 odstotkov (indeksnih točk) višja od tržne vrednosti NSZ. Podatkov za oglaševano in prodajno ceno NSZKP in oglaševano in prodajno ceno NSZGD nisem uspel pridobiti zadosti za analizo.

Preglednica 28: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč Gorenjske statistične regije glede na različne razvojne stopnje in vrednosti zemljišč določenih z metodo razvoja v Mestni občini Kranj.

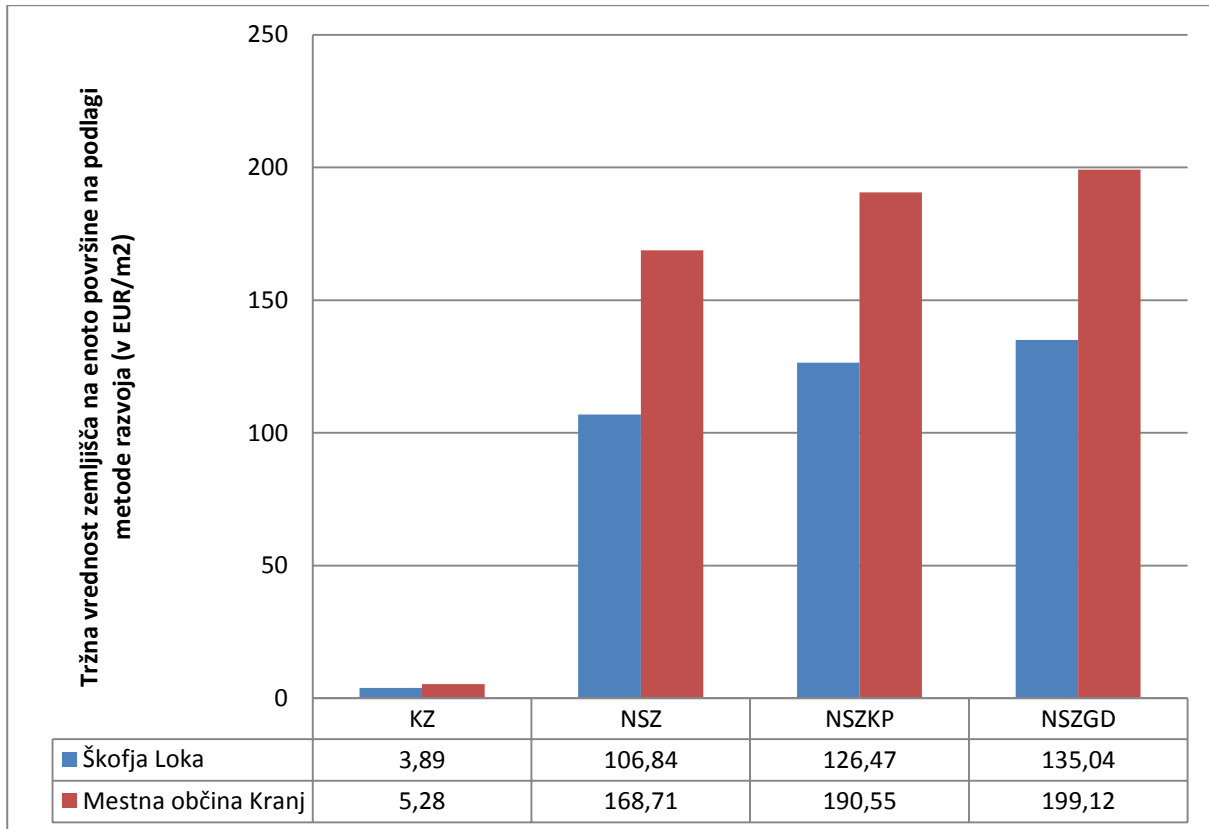
Razvojna stopnja zemljišča	Povprečna oglaševana cena zemljišč na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije (EUR/m²)	Povprečna prodajna cena zemljišč na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije (EUR/m²)	Tržna vrednost zemljišč na enoto površine, določena z metodo razvoja za Mestno občino Kranj (EUR/m²)
KZ	4,36	3,81	5,28
NSZ	118,83	102,73	168,71
NSZKP	153,09	116,90	190,55
NSZGD	154,70	99,45	199,12

Iz preglednice je razvidno, da je povprečna prodajna cena KZ v Mestni občini Kranj z vrednostjo 5,28 EUR/m² nad vrednostjo povprečne prodajne (3,81 EUR/m²) in vrednostjo povprečne oglaševane cene (4,36 EUR/m²).

Povprečna oglaševana cena NSZ na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije znaša 118,83 EUR/m², povprečna prodajna cena na enoto površine pa 102,73 EUR/m², tržna vrednost zemljišč v Mestni občini Kranj pa je krepko nad cenama z vrednostjo 168,71 EUR/m².

Povprečna cena NSZKP na enoto površine na območju Mestne občine Kranj je 190,55 EUR/m², kar je bistveno višja cena (za 63 odstotkov) v primerjavi s povprečno prodajno ceno na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije s 116,90 EUR/m², medtem ko je povprečna oglaševana cena NSZKP bistveno višja s 153,09 EUR/m², zaradi manjšega vzorca podatkov.

Povprečna prodajna cena NSZGD na enoto površine na območju Mestne občine Kranj z vrednostjo 199,12 EUR/m² bistveno višja (za 30 odstotkov) od povprečne prodajne cene NSZGD na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije z vrednostjo 154,70 EUR/m² in je za več kot 100 odstotkov višja od povprečne prodajne cene NSZGD na enoto površine na območju Gorenjske statistične regije.



Grafikon 10: Primerjava tržnih vrednosti zemljišč na enoto površine (v EUR/m²) na podlagi metode razvoja med obravnavanima občinama Škofja Loka in Mestna občina Kranj.

9 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Namen in hkrati cilj diplomske naloge je bil analizirati cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah na območju Gorenjske statistične regije. Pri tem sem sprva obravnaval oglaševane in v nadaljevanju še prodajne cene zemljišč ter jih kasneje tudi primerjal med seboj. Zemljišča sem razdelil na glede na razvojne stopnje, in sicer KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD.

Pri oglaševanih cenah KZ sem zbral 30 tovrstnih primerov, za oglaševane cene NSZ 367 primerov, v analizo oglaševanih cen NSZKP je bilo zajetih 23 zemljišč in v analizo NSZGD 39 zemljišč.

Iz rezultatov analiz povprečnih oglaševanih zemljišč obravnavane regije gre razbrati najvišjo povprečno ceno (NSZGD) na enoto površine, ki je v primerjavi z najnižjo povprečno ceno (KZ) na enoto površine 35-krat višja.

Analiza prodajnih cen KZ je temeljila na vzorcu 141 zemljišč, analiza prodajnih cen NSZ na vzorcu 101 zemljišč, analiza prodajnih cen NSZKP na vzorcu 17 zemljišč in analiza prodajnih cen NSZGD na vzorcu 54 zemljišč. Pri rezultatih analize povprečnih vrednosti prodanih zemljišč obravnavane regije je najvišja povprečna cena na enoto površine (NSZKP) višja od najnižje cene (KZ) na enoto površine za 31-krat.

Ko sem primerjal oglaševane in prodajne cene, sem v splošnem opazil višje oglaševane cene od prodajnih, ker prodajalec pričakuje maksimalno ceno, ki bi jo lahko iztržil za svojo nepremičnino, vendar jo je v nadaljevanju (v primeru neuspešne prodaje) primoran zaradi časovnih, finančnih ali kakršnih koli drugih stisk znižati. V primerjavi KZ je povprečna oglaševana cena na enoto površine 14 odstotkov višja od povprečne prodajne cene na enoto, v primerjavi NSZ je 16 odstotkov višja, v primerjavi NSZKP 31 odstotkov višja in v primerjavi NSZGD 56 odstotkov višja od povprečne prodajne cene na enoto površine.

Podrobneje sem analiziral 6 izbranih lokalnih skupnosti na območju Gorenjske statistične regije. Za oglaševana KZ je bilo na voljo najmanj podatkov (le za 3 izmed 6-ih lokalnih skupnosti), oglaševana NSZ in prodana KZ so bila analizirana v vseh vseh 6-ih lokalnih skupnostih, prodana NSZ pa v 5 izmed 6-ih lokalnih skupnosti.

Rezultati so pokazali najvišje cene v Mestni občini Kranj, in sicer za vse obravnavne vrste zemljišč; pri tem gredo zasluge poslovni gradnji in višjim cenam v bližini mest in mestnih središč.

Lastna analiza v primerjavi s SLONEP analizo kaže, da so se povprečne oglaševane cene NSZ na enoto površine v primerjavi s septembrom 2011 zvišale za 1,83 EUR/m². Primerjava GURS analize

(leto 2013) z lastno analizo (oktober 2014) kaže na znižanje povprečnih prodajnih cen NSZ za 18,17 EUR/m², medtem ko so se povprečne prodajne cene KZ (v istem obdobju) zvišale za 1,51 EUR/m².

Oceno tržne vrednosti na podlagi metode razvoja zemljišča sem izvedel na vzorcu dveh izbranih lokalnih skupnosti (Škofja Loka in Kranj). Pri tem sem predpostavil, da je prirast vrednosti zemljišča pri razvojnih stopnjah iz NSZKP v NSZGD enak stroškom za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo. Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in plačanim KP v lokalni skupnosti Škofja Loka je za 18 odstotkov višja in tržna vrednost NSZ s pridobljenim pravnomočnim GD 26 odstotkov višja od tržne vrednosti NSZ. Tržna vrednost NSZ s plačano odškodnino in plačanim KP v Mestni občini Kranj je za 13 odstotkov (indeksnih točk) višja ter tržna vrednost NSZ s pridobljenim pravnomočnim GD za 18 odstotkov (indeksnih točk) višja od tržne vrednosti NSZ.

Razmere na trgu se hitro spreminjajo, zato bi v primeru analize v drugem časovnem obdobju lahko bili rezultati precej drugačni. Sama analiza cen nepremičnin v Gorenjski statistični regiji po različnih razvojnih stopnjah je bila zanimiva tema, je pa res, da bi v primeru večjega nabora podatkov NSZKP in NSZGD lahko izvedel še podrobnejšo analizo.

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: Evidenca trga nepremičnin (podatki pridobljeni za obdobje januar 2013 – januar 2014) Nepremičninski portal SLONEP – cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/zazidljiva-zemljisca-2136> (Pridobljeno 22. 12. 2014.)

GURS 2014 : Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013
http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2014.pdf
(Pridobljeno 22. 12. 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.

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

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.

Nepremičnine. 2014
<http://www.nepremicnine.net> (Pridobljeno 8. 10. 2014.)

Pravilnik o merilih za odmero KP. Uradni list RS št. 95/2007: 12943.

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

Statistični letopis Republike Slovenije, Slovenske regije v številkah 2014
<http://www.stat.si/doc/pub/REGIJE-2014.pdf> (Pridobljeno 17. 11. 2014.)

SURS – Statistični urad Republike Slovenije, SI-STAT podatkovni portal.

<http://pxweb.stat.si/pxweb/dialog/statfile2.asp> (Pridobljeno 16. 11. 2014.)

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

Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS št. 110/2002: 12358.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 59/1996: 6456.

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

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