

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

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



Univerzitetni program Geodezija,
smer Prostorska informatika

Kandidat:

Matija Fuehrer

Vpliv faktorjev na oceno stanovanj v mestni občini Celje

Diplomska naloga št.: 802

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 14. 7. 2009

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisan **MATIJA FÜHRER** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
»VPLIV FAKTORJEV NA CENO STANOVANJ V MESTNI OBČINI CELJE«.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronskega arhiva FGG.

Rogaška Slatina, 8. 7. 2009

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.85(497.4Celje)(043.2)
Avtor: Matija Führer
Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov: Vpliv faktorjev na ceno stanovanj v Mestni občini Celje
Obseg in oprema: 122 str., 39 pregl., 40 graf., 3 sl., 2 k., 3 en.
Ključne besede: trg nepremičnin, Evidenca trga nepremičnin, cena stanovanj, analiza nepremičninskega trga, Mestna občina Celje, vpliv faktorjev na ceno

Izvleček

V diplomski nalogi so predstavljeni osnovni pojmi s področja trga nepremičnin in zakonodaja, ki ureja to področje v Republiki Sloveniji. Za primerjavo je predstavljena zakonodaja, ki je na tem področju aktualna v Zvezni republiki Nemčiji. Predstavljena je podatkovna baza Evidenca trga nepremičnin. Poleg teoretičnih osnov je za obravnavano območje izdelana osnovna statistična analiza trga po mestnih četrtih in krajevnih skupnosti. Prav tako je na osnovi regresijske analize, narejene na podatkih pridobljenih iz Evidenca trga nepremičnin, definiran vpliv faktorjev na ceno kvadratnega metra stanovanja v Mestni občini Celje. Obravnavani faktorji so površina in oddaljenost od dveh karakterističnih točk (center mesta in priključek na avtocesto Maribor - Ljubljana). Ugotovitve naloge so, da lahko največji vpliv na ceno lahko pripišemo lokaciji stanovanja, temu sledi površina stanovanja in nato še oddaljenost od centra mesta. Vpliv oddaljenosti od avtocestnega priključka je v obravnavanem primeru minimalen oziroma zanemarljiv. Na podlagi analize trga stanovanj je izdelan predlog izhodišč za posamično vrednotenje stanovanj v Mestni občini Celje.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.85(497.4Celje)(043.2)
Author: Matija Führer
Supervisor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title: The impact of factors on the price of housing in the Municipality of Celje
Notes: 122 p., 39 tab., 40 graph., 3 pic., 2m., 3 eq.
Key words: real estate market, record real estate market, price of housing, real estate market analysis, municipality Celje, impact of factors on the price

Abstract

The thesis presents basic concepts of the real estate market and the legislation of this field in the Republic of Slovenia. For comparison is also presented legislation that is in the field today in the Federal Republic of Germany. There is database Records of the real estate market presented. Beside the theoretical bases there is presented the basic statistical analysis for the field, used for setting the prices per square meter of housing in the urban quarters and the local community. Analysis, based on the data obtained from Records of real estate market, is used to define the impact of factors on the price per square meter of housing in the Municipality of Celje. Discussed factors are the area and the distance from the two characteristic points (the center of town and highway ramp). The findings of the graduation thesis are that the largest impact on price can be attributed to the location of housing, followed by housing area and then the distance from the center of the city. Effect of distance from the highway ramp is minimal or negligible. Based on the analysis of housing market was made a proposal of starting points for an individual evaluation of housing in the municipality of Celje.

ZAHVALA

Za strokovno pomoč in nasvete pri izdelavi diplomske naloge se najlepše zahvaljujem mentorici, izr. Prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Hvala vsem drugim, ki so kakor koli pripomogli k izdelavi moje diplomske naloge, še posebej Ani in Petru.

Iskrena hvala družini za pomoč, podporo in spodbudo v času mojega študija.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD.....	1
1.1 Namen diplomske naloge.....	1
2 OBRAVNAVANO OBMOČJE IN PODROČJE	2
2.1 Statistični kazalniki za Mestno občino Celje	2
2.1.1 Prebivalstvo	2
2.1.2 Povprečne bruto plače in brezposelnost.....	3
2.1.3 Valuta in viri podatkov.....	5
2.3 Hipoteze.....	5
2.4 Metoda dela	5
3 ZAKONODAJA GLEDE ZBIRANJA PODATKOV O TRGU NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI.....	8
3.1 Zakon o nepremičninskem posredovanju.....	11
3.1.1 Vodenje in vzdrževanje ETN	14
3.1.2 Pošiljanje podatkov v ETN.....	15
3.1.3 Izdajanje in dostop do podatkov Evidence trga nepremičnin	16
3.2 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin.....	17
3.3 Stanovanjski zakon	20
4 ZAKONODAJA S PODROČJA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V ZRN	21
4.1 Izvedenski odbori	22
4.2 Vodenje in analiziranje zbranih tržnih cen izvedenskega odbora ter dostop do ... informacij.....	23
4.3 Obdelava zbranih podatkov o tržnih cenah	24
4.4 Ugotavljanje smernih vrednosti zemljišč	25
4.5 Indeksne vrste (Indexreihen)	27
4.6 Obračunski koeficienti (Umrechnungskoeffizienten)	28

5 TRG NEPREMIČNIN	30
5.1 Lastnosti nepremičnin	30
5.2 Vrednotenje nepremičnin	31
5.3 Lastnosti trga nepremičnin	32
5.4 Delovanje trga nepremičnin	32
6 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN IN VPLIV FAKTORJEV NA CENO KVADRATNEGA METRA STANOVANJ V MESTNI OBČINI CELJE.....	34
6.1 Opisna statistika podatkov na obravnavanem območju.....	34
6.1.1 Površina	35
6.1.2 Oddaljenost od centra mesta	40
6.1.3 Oddaljenost od AC	48
6.2 Cene glede na lokacijo - po mestnih četrtih in krajevnih skupnostih.....	54
6.3 Analiza trga nepremičnin na obravnavanem območju z metodo regresijske analize	69
6.3.1 Vpliv faktorjev na ceno kvadratnega metra stanovanj.....	69
6.3.1.1 Vpliv posameznega faktorja na ceno kvadratnega metra stanovanj.....	69
6.3.1.2 Vpliv vseh treh faktorjev na ceno kvadratnega metra stanovanj.....	82
6.4 Možnosti uporabe rezultatov pri posamičnem vrednotenju na obravnavanem območju	85
7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	86
VIRI	90
PRILOGE:	93

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Naravni prirast prebivalstva za Mestno občino Celje v obdobju 1995-2007.....	3
Preglednica 2: Selitveni prirast prebivalstva za Mestno občino Celje v obdobju 1995-2007 ...	3
Preglednica 3: Povprečno mesečno delovno aktivno prebivalstvo in brezposelnost v Mestni občini Celje v letu 2008	4
Preglednica 4: Število prodanih stanovanj v letu 2008 po tipu stanovanj	35
Preglednica 5: Povprečne cene v EUR na kvadratni meter po tipu stanovanja	36
Preglednica 6: Povprečna kvadratura prodanih stanovanj po tipu stanovanja.....	37
Preglednica 7: Število vseh prodanih stanovanj po oddaljenosti od centra mesta.....	41
Preglednica 8: Število prodanih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja.....	42
Preglednica 9: Povprečne cene na m ² prodanih garsonjer glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja	43
Preglednica 10: Povprečne cene na m ² prodanih enosobnih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja	44
Preglednica 11: Povprečne cene na m ² prodanih dvosobnih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja	45
Preglednica 12: Povprečne cene na m ² prodanih trisobnih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja	46
Preglednica 13: Povprečne cene na m ² prodanih štiri ali večsobnih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja.....	47
Preglednica 14: Število prodanih stanovanj glede na oddaljenost od AC po tipu stanovanj...	48
Preglednica 15: Povprečne cene na m ² garsonjer glede na oddaljenost od AC.....	49
Preglednica 16: Povprečne cene na m ² enosobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC.....	50
Preglednica 17: Povprečne cene na m ² dvosobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC.....	51
Preglednica 18: Povprečne cene na m ² trisobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC	52
Preglednica 19: Povprečne cene na m ² štiri ali večsobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC	53
Preglednica 20: Statistična analiza cen kvadratnega metra stanovanj po posameznih mestnih četrtih in KS	56
Preglednica 21: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Center	58

Preglednica 22: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Dečkovo naselje ...	59
Preglednica 23: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Dolgo polje	60
Preglednica 24: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Gaberje.....	61
Preglednica 25: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Hudinja.....	62
Preglednica 26: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Kajuh.....	63
Preglednica 27: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v KS Ostrožno.....	64
Preglednica 28: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Lava	65
Preglednica 29: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Nova vas	66
Preglednica 30: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Savinja.....	67
Preglednica 31: Povprečne cene na m ² po tipu stanovanja v mestni četrti Slavka Šlanda	68
Preglednica 32: Prikaz določitve novih mej razredov tipom stanovanj in koeficienta variance znotraj tipa stanovanj.....	39
Preglednica 33: Determinacijski koeficienti za linearno odvisnost pri različnih neodvisnih spremenljivkah po mestnih četrtih in krajevnih skupnostih	70
Preglednica 34: Najvišji determinacijski koeficienti za linearno odvisnost pri neodvisni spremenljivki (površina) po mestnih četrtih in krajevnih skupnostih	72
Preglednica 35: Najvišji determinacijski koeficienti za linearno odvisnost pri neodvisni spremenljivki (oddaljenost od centra) po mestnih četrtih	77
Preglednica 36: Najvišji determinacijski koeficienti za linearno odvisnost pri neodvisni spremenljivki (oddaljenost od AC) po mestnih četrtih.....	79
Preglednica 37: Determinacijski koef. (R ²) po različnih stopnjah in partkorelacijski koef. determinacijskega koef. (r ²) multiple regresije.....	83
Preglednica 38: Preglednica približnih cen kvadratnega metra stanovanj za MOC v letu 2008	85
Preglednica 39: Formule za izračun cene kvadratnega metra stanovanja po mestnih četrtih ..	86

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Rast povprečnih bruto plač v Mestni občini Celje in v Sloveniji v obdobju 2004-2008	4
Grafikon 2: Prikaz števila prodanih stanovanj v letu 2008 po tipu stanovanj	35
Grafikon 3: Prikaz povprečnih cen v EUR na kvadratni meter po tipu stanovanja	36
Grafikon 4: Prikaz prodanih stanovanj glede na povprečno kvadraturu po tipu stanovanj	37
Grafikon 5: Grafični prikaz števila prodanih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta	41
Grafikon 6: Grafični prikaz števila prodanih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta in tipu stanovanja	42
Grafikon 7: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih garsonjer glede na oddaljenost od centra mesta	43
Grafikon 8: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih enosobnih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta.....	44
Grafikon 9: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih dvosobnih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta.....	45
Grafikon 10: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih trisobnih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta.....	46
Grafikon 11: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih štiri ali večsobnih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta	47
Grafikon 12: Grafični prikaz število prodanih stanovanj glede na oddaljenost od AC po tipu stanovanj.....	48
Grafikon 13: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² prodanih garsonjer glede na oddaljenost od AC	49
Grafikon 14: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² enosobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC	50
Grafikon 15: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² dvosobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC	51
Grafikon 16: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² trisobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC	52
Grafikon 17: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² štiri ali več sobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC.....	53

Grafikon 18: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Center	58
Grafikon 19: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Dečkovo naselje	59
Grafikon 20: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Dolgo polje.....	60
Grafikon 21: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Gaberje	61
Grafikon 22: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Hudinja.....	62
Grafikon 23: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Kajuh.....	63
Grafikon 24: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v KS Ostrožno.....	64
Grafikon 25: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Lava.....	65
Grafikon 26: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Nova vas.....	66
Grafikon 27: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Savinja.....	67
Grafikon 28: Grafični prikaz povprečnih cen na m ² v mestni četrti Slavka Šlandra.....	68
Grafikon 29: Grafični prikaz odvisnosti površine od števila sob	38
Grafikon 30: Grafični prikaz odvisnosti površine na število sob(združene garsonjere in enosobna v en tip).....	39
Grafikon 31: Grafični prikaz odvisnosti površine na število sob glede na nove meje razredov	40
Grafikon 32: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od površino stanovanja za mestno četrt Dečkovo naselje v letu 2008	72
Grafikon 33: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od površino stanovanja za mestno četrt Hudinja v letu 2008.....	73
Grafikon 34: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja s površino stanovanja za mestno četrt Center v letu 2008.....	74
Grafikon 35: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja s površino stanovanja za KS Ostrožno v letu 2008	75
Grafikon 36: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od centra mesta za mestno četrt Hudinja v letu 2008	77
Grafikon 37: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od centra mesta za mestno četrt Lava v letu 2008	78
Grafikon 38: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od AC za mestno četrt Nova vas v letu 2008	79
Grafikon 39: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od AC za mestno četrt Hudinja v letu 2008.....	80

Grafikon 40: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od AC za mestno četrt Lava v letu 2008	81
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

KAZALO SLIK

Slika 1: Shema zakonodaje s področja nepremičnin	10
Slika 2: Obstoječe in nove javne evidence po ZMVN	19
Slika 3: Karta obravnavanih mestnih četrti in krajevnih skupnosti v Mestni občini Celje	55

1 UVOD

Nepremičnina, kot je hiša ali stanovanje, pomeni človeku osnoven bivalni prostor oziroma njegov dom. S tem je ena izmed temeljnih materialnih dobrin posameznika, ki zagotavlja njegovo normalno socializirano življenje. Pri zagotavljanju te dobrine oziroma reševanju stanovanjskega problema, se posameznik lahko večkrat srečuje s prodajo ali nakupom nepremičnine, kjer igra veliko vlogo njena vrednost.

Pri določanju vrednosti posamezne nepremičnine se vsak posamezni lastnik ali cenilec, ki ocenjuje vrednost, spopada s vprašanji, kaj vse vpliva na vrednost nepremičnine. Njegov cilj je določiti najbolj realno vrednost določene nepremičnine. To lahko doseže z določanjem in upoštevanjem posameznih vplivov, ki se kažejo kot karakteristike nepremičnine, njene lege in okolice. Od kakovosti in točnosti določitve teh vplivov je odvisna kvaliteta ocenjene vrednosti nepremičnine. Pot do določitve teh vplivov je analiza trga nepremičnin.

Trg nepremičnin deluje na podlagi ponudbe in povpraševanja. Na osnovi demografskih podatkov in drugih podatkov o razvoju posameznih naselij je možno precej natančno napovedati kje bo v prihodnosti povpraševanje večje in s tem višje cene nepremičnin. Nepremičninski trg deluje tako kot vsi ostali, zato se tudi tu ponudba hitro prilagodi povpraševanju.

1.1 Namen diplomske naloge

Pri posamičnem vrednotenju se cenilci večkrat srečujejo s problemom določanja vpliva posameznih faktorjev, ki kakorkoli vplivajo na samo ceno oziroma ocenjeno vrednost nepremičnine. Določanje teh faktorjev je neposredno povezano oziroma odvisno od podatkov vodenih v podatkovnih bazah, ki so osnova za vsako analizo trga nepremičnin. Sam namen diplomske naloge je uporabnost podatkov Evidence trga nepremičnin za ocenjevanje vpliva faktorjev na vrednost nepremičnin – stanovanj, določenih na podlagi analize trga nepremičnin oziroma analiza vpliva faktorjev na ceno stanovanj v Mestni občini Celje.

2 OBRAVNAVANO OBMOČJE IN PODROČJE

Naloga obravnava nepremičnine na območju Mestne občine Celje. Podrobneje opisuje trg nepremičnin – stanovanj v omenjeni mestni občini. Mesto Celje oblegajo ceste, ki povezujejo mesti Ljubljana in Maribor (AC) ter Koroško preko Zasavja do Posavja. Je regijsko središče v srednji Sloveniji. Po velikosti in pomembnosti zaseda tretje mesto v Sloveniji.

Področje obravnave v nalogi je analiza trga nepremičnin – stanovanj in uporabo rezultatov analize za določitev vpliva določenih faktorjev na cene stanovanj v Mestni občini Celje.



Mestna občina Celje (<http://sl.wikipedia.org>)

2.1 Statistični kazalniki za Mestno občino Celje

2.1.1 Prebivalstvo

Gibanje števila prebivalstva pomembno vpliva na trg nepremičnin. Povpraševanje in višina cene nepremičnine je odvisna od števila prebivalcev. Število prebivalcev ugotavljamo na osnovi naravnega in selitvenega gibanja v določenem obdobju. Pozitiven naravni prirast

pomeni več rojstev kot smrti, negativen pa obratno. Selitveni prirast je pozitiven, če se v neko območje priseli več prebivalcev, kot se jih odseli.

Podatki o naravnem in selitvenem gibanju so povzeti iz spletne strani Statističnega urada Republike Slovenije.

Preglednica 1: Naravni prirast prebivalstva za Mestno občino Celje v obdobju 1995-2007

Naravni prirast	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Celje	-68	-9	-45	-45	-78	-81	-88	-139	-171	-104	-8	-26	26
Slovenija	12	168	-763	-1183	-1352	-408	-1031	-1200	-2130	-562	-668	752	1239

Naravni prirast prebivalcev v občini Celje je v letu 2007 prvič po 12. letih pozitiven, kar pomeni večanje števila mladih prebivalcev – mladih družin in posledično večje povpraševanje po stanovanjih oziroma ostalih nepremičninah. Iz zgornje preglednice je razvidno, da naravni prirast v Mestni občini Celje sledi trendu naravnega prirasta na nivoju celotne države.

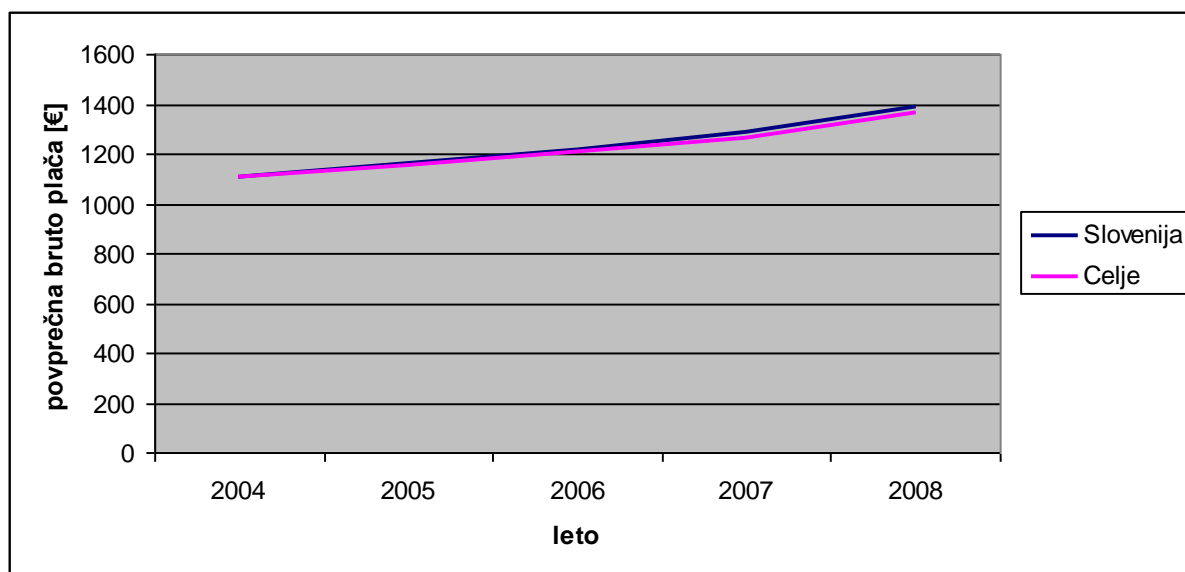
Preglednica 2: Selitveni prirast prebivalstva za Mestno občino Celje v obdobju 1995-2007

Selitveni prirast	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Celje	26	-43	-109	-342	-107	-91	-27	-217	-35	16	136	236	425
Slovenija	1415	697	286	-2105	2335	2615	2992	1865	3412	1902	6436	6267	14250

Iz preglednice 2 je razvidno, da se zadnjih nekaj let kaže trend naraščanja selitvenega prirasta. Največjo vrednost doseže v letu 2007, kar pomeni, da se vedno več prebivalstva priseljuje v obravnavano občino, kar pa je tudi razlog za večje povpraševanje po stanovanjih oziroma ostalih nepremičninah. V kronološkem smislu se ta trend v Mestni občini Celje kaže zakasnjeno, saj selitveni prirast na nivoju države narašča že vrsto let, medtem ko je v obravnavani lokalni skupnosti omenjeni demografski kazalec pozitiven zadnja štiri leta.

2.1.2 Povprečne bruto plače in brezposelnost

Cene na trgu nepremičnin so odvisne tudi od splošnega gospodarskega gibanja oziroma kupne moči, ki se kaže med drugim v povprečni bruto plači.



Grafikon 1: Rast povprečnih bruto plač v Mestni občini Celje in v Sloveniji v obdobju 2004-2008

Do polovice leta 2006 je povprečna bruto plača v Mestni občini Celje sovpadala s slovenskim povprečjem, po tem letu pa je padla pod državno povprečje. Podatki o povprečnih bruto plačah so zajeti s spletne strani Statističnega urada Republike Slovenije in vključujejo vse zaposlene osebe v Sloveniji. Podatki so iz tolarjev preračunani v evre po centralnem paritetnem tečaju 1 € = 239,64 SIT.

Preglednica 3: Povprečno mesečno delovno aktivno prebivalstvo in brezposelnost v Mestni občini Celje v letu 2008

	Delovno aktivno prebivalstvo	Registrirane brezposelne osebe	Stopnja registrirane brezposelnosti
Celje	21398	1993	8.5
Slovenija	879257	63216	6.7

V Mestni občini Celje je bilo v letu 2008 povprečno mesečno delovno aktivnih 21.398 prebivalcev, kar predstavlja 2.5 % celotnega delovnega prebivalstva v Sloveniji. Mesečno povprečje registriranih brezposelnih oseb je bilo 1.993, kar pomeni 3.1 % glede na celotno državo. Povprečna mesečna stopnja registrirane brezposelnosti¹ pa je v letu 2008 znašala 8.5 odstotkov in je bila višja za 21 % od stopnje na državni ravni.

¹ Stopnja brezposelnosti je odstotni delež brezposelnih oseb v aktivnem prebivalstvu.

Mestna občina Celje je v primerjavi z državnim povprečjem nadpovprečno razvita. Razlog najdemo v vedno močnejši gospodarski oziroma industrijski razvitosti, to pa je tudi vzrok za vsakoletni višji naravni in selitveni prirast. Velik pomen pri večanju selitvenega prirasta lahko pripišemo izgradnji avtocestnega križa, ki je Mestno občino Celje povezal z ostalimi večjimi mesti v državi. Trdimo lahko, da je Mestna občina Celje v zadnjih parih letih dosegla državna povprečja različnih dejavnikov razvitosti in jih tudi preseгла.

2.1.3 Valuta in viri podatkov

Vsi podatki o cenah stanovanj so v evrih (€). Podatki so povzeti iz Evidence trga nepremičnin v januarju leta 2009 za območje Mestne občine Celje in se nanašajo na obdobje od 1.1.2008 do 31.12.2008. Do evidence sem dostopal preko spletnega portala <http://prostor.gov.si/>. Dostop za registrirane podatke so mi omogočili v nepremičninski družbi, tako da sem pridobil podrobnejše podatke o posameznih pravnih poslih.

2.3 Hipoteze

V diplomski nalogi sem postavil naslednje hipoteze:

1. Cene kvadratnega metra stanovanj z oddaljenostjo od centra mesta padajo.
2. Cene kvadratnega metra stanovanj z večanjem površine padajo.
3. Cene kvadratnega metra stanovanj z oddaljenostjo od uvoza na AC padajo.

Do teh domnev sem prišel na osnovi logičnega premisleka in laičnega poznavanja področja oblikovanja cen nepremičnin.

2.4 Metoda dela

Naloga je zasnovana tako, da najprej opiše zakonodajo, ki kakorkoli ureja pravne predpise, ki so pomembni pri analizi trga nepremičnin in vrednotenju nepremičnin v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju RS). Za primerjavo je opisana tudi zakonodaja iz tega področja v Zvezni

Republiki Nemčiji (v nadaljevanju ZRN). Sledi analiza trga prodanih stanovanj na območju Mestne občine Celje. Analiza je narejena na osnovi podatkov iz Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN). Iz ETN sem pridobil podatke o vseh pravnih poslih pri prodaji stanovanj v Mestni občini Celje. Podatki se nanašajo na leto 2008. Nepremičninska agencija Fipstro d.o.o. mi je omogočila, da sem do ETN dostopal kot registriran uporabnik, tako da so bili o posamezni kupoprodajni pogodbi pridobljeni podatki o:

- datumu sklenitve pogodbe,
- naselju in ulici, v kateri se nahaja nepremičnina – stanovanje,
- neto površini in tipu stanovanja,
- legi stanovanja v objektu, glede na nadstropja in
- pogodbeni ceni.

Glede na vrednost kupoprodajne pogodbe in površino sem določil ceno za kvadratni meter posameznega stanovanja.

V analizi sem uporabil podatke o oddaljenosti posameznega stanovanja od dveh karakterističnih točk. S pomočjo programskega modula znotraj programske opreme Telefonski imenik Slovenije 2008 sem izračunal dolžino poti do posamezne karakteristične točke.

Pri analizi so uporabljene metode osnovne statistike, kot so število podatkov, najnižja in najvišja vrednost, aritmetična sredina, koeficient variacije in mediana. Za določitev posameznih vplivov na ceno stanovanj pa sem uporabil metodo regresijske analize.

Ugotavljal sem odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od površine stanovanja, oddaljenosti od centra mesta in oddaljenosti od priključka na AC, pri čemer sem vpliv lokacije izločil tako, da sem izvedel regresijsko analizo po posameznih mestnih četrtih.

Regresijska analiza je statistična metoda, s pomočjo katere analiziramo odnos med odvisno spremenljivko in eno ali več neodvisnimi spremenljivkami. Pri tej metodi gre za testiranje regresijskega modela na nekem vzorcu podatkov. Model je definiran na teoretičnih

predpostavkah o odnosih med spremenljivkami. S pomočjo regresijske analize nato ocenimo parametre modela in statistični pomen tega modela. (Blejec, 1976)

Pri regresijski analizi sem uporabil naslednje modele, ki definirajo odvisnost y spremenljivke od ostalih x spremenljivk:

$$y = f(x_1),$$

$$y = f(x_2),$$

$$y = f(x_3),$$

$$y = f(x_1, x_2, x_3).$$

V mojem primeru predstavlja odvisno spremenljivko cena kvadratnega metra stanovanja (y), neodvisne spremenljivke pa površina (x_1), oddaljenost od centra (x_2) in oddaljenost od priključka na avtocesto (x_3).

Vrednotenje analize oziroma sprejetje ali zavrnitev postavljenih hipotez in zaključne ugotovitve temeljijo na vseh rezultatih. Na osnovi hipotez pa so definirani faktorji in njihov vpliv na oblikovanje cen stanovanj v Mestni občini Celje. Pripravljena preglednica bo lahko v pomoč cenilcem pri izvajanju cenitev stanovanj po metodi neposredne primerjave cen nepremičnin.

3 ZAKONODAJA GLEDE ZBIRANJA PODATKOV O TRGU NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI

Ustava RS, ki definira lastninsko pravico, ureja temelje o lastninski pravici na nepremičnini (UL RS 33/1991). Nepremičnina kot pojem, je definirana v stvarnopravnem zakoniku, ki nepremičnino opredeli kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Velja načelo povezanosti zemljišča in objekta, ki pa v primeru etažne lastnine ne drži, saj lahko obstaja del stavbe (eno stanovanje v stanovanjskem bloku) brez samega zemljišča, na katerem stoji stanovanjski blok.

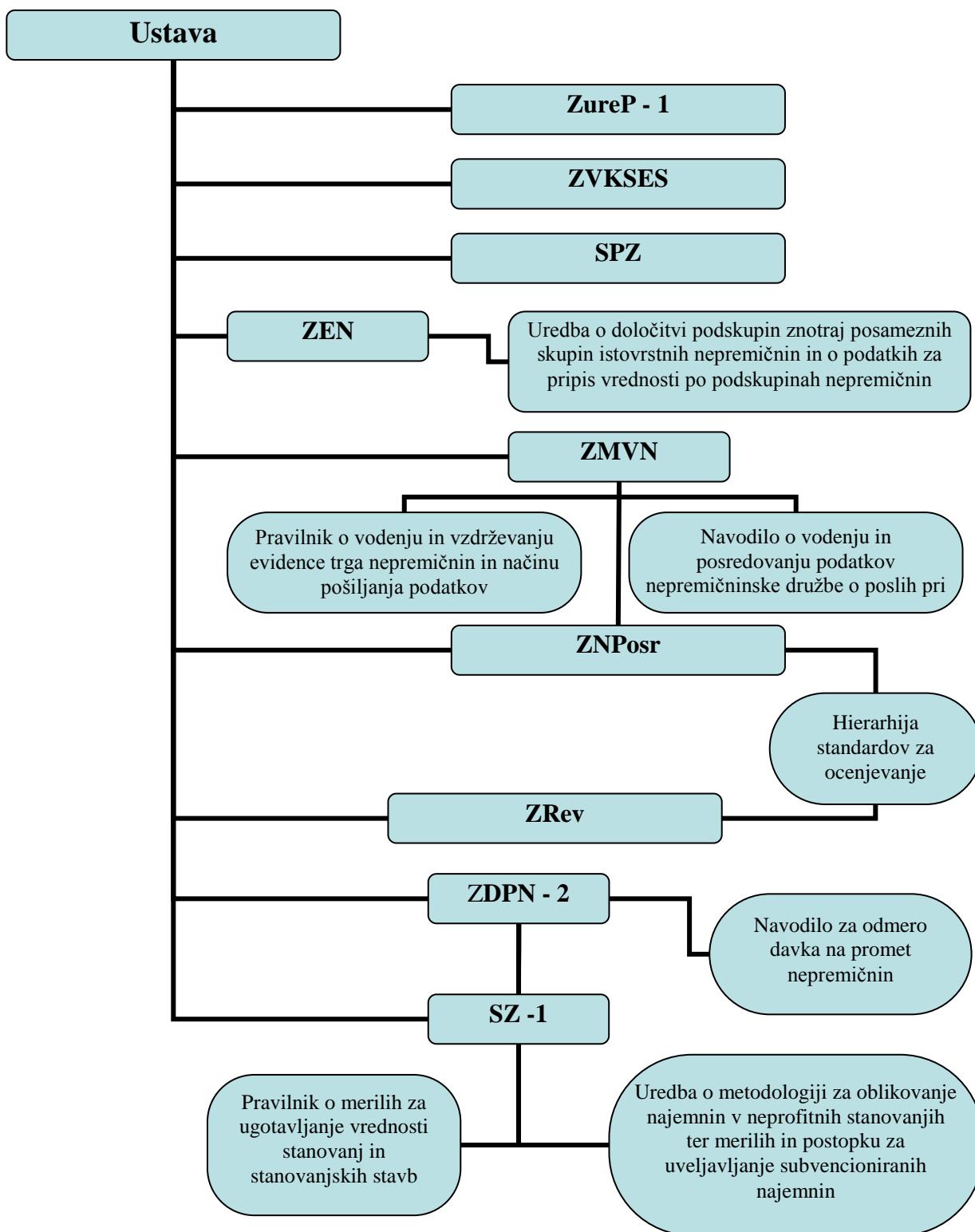
Široko področje nepremičnin urejajo številni pravni in drugi predpisi, ki so navedeni v nadaljevanju.

Področje nepremičnin določajo naslednji zakoni in predpisi:

- Ustava (UL RS 33/1991, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006),
- Stvarnopravni zakonik (UL RS 87/2002, v nadaljevanju SPZ),
- Zakon o urejanju prostora (UL RS 110/2002, 8/2003, v nadaljevanju ZureP-1),
- Stanovanjski zakon (UL RS 69/2003, 18/2004, 47/2006, 9/2007, 45/2008, 57/2008 v nadaljevanju SZ-1),
- Zakon o davku na promet nepremičnin (UL RS 117/2006, v nadaljevanju ZDRN-2),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (UL RS 47/2006, 65/2007, v nadaljevanju ZEN),
- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (UL RS 50/2006, v nadaljevanju ZMVN),
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (UL RS 42/2003, 21/2006, 47/2006, 50/2006, 72/2006, v nadaljevanju ZNPosr),
- Zakon o revidiranju (UL RS 65/2008, v nadaljevanju ZRev-2),
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (UL RS 18/2004, v nadaljevanju ZVKSES),
- Zakon o splošnem upravnem postopku (UL RS 24/2006) in
- Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS 33/2007, v nadaljevanju ZPNačrt).

Vlada na podlagi posameznih zakonov pripravlja in sprejema posamezne uredbe, posamezna ministrstva pa, v okviru svojega resorja, posamezne pravilnike. Prav tako pa ima še vsaka občina svoje pravilnike in sklepe.

Od zgoraj naštetih predpisov podatke o nepremičninah, njihovo pošiljanje v ETN, vodenje, vzdrževanje, obseg, natančnost in način njihovega pridobivanja neposredno določajo ZNPosr, ZEN, ZMVN in SZ-1, ki so v nadaljevanju natančneje opisani.



Slika 1: Shema zakonodaje s področja nepremičnin (Tušek, 2007)

3.1 Zakon o nepremičninskem posredovanju

(UL RS 42/2003)

V diplomski nalogi je med vsemi zakoni, ki pokrivajo področje nepremičnin najpomembnejši, ZNPosr, saj zelo natančno določa dogajanje na trgu nepremičnin. V 27., 28. in 29. členu zakon določa Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin in načinu pošiljanja podatkov ter Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o poslih pri prometu z nepremičninami. V nekaj primerih se v obeh predpisih napisano podvaja, saj je zapisano le z drugimi besedami. Navodilo se večkrat izkaže kot bolj podrobno pri opisu različnih sestavin, kar vodi do slabše preglednosti obravnavanega območja. Evidenca trga nepremičnin se vzpostavlja na osnovi ZNPosr skupaj z Navodilom in Pravilnikom.

ETN je osnova za transparentnost nepremičninskega trga. Po ZNPosr so vse nepremičninske družbe in Davčni urad RS (v nadaljevanju DURS) dolžni mesečno Ministrstvu za okolje in prostor (v nadaljevanju MOP) posredovati podatke o vseh sklenjenih poslih v povezavi s prodajo in najemom na območju Republike Slovenije. MOP je na podlagi posredovanih podatkov v sodelovanju z Geodetsko upravo RS in Ministrstvom za finance, na podlagi posredovanih podatkov leta 2005 vzpostavilo javno dostopno skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu nepremičnin, ki jo tudi vodi in vzdržuje. Osnovni namen vzpostavitve baze je bil kot v pomoč pri izvajanju zemljiške in stanovanjske politike, tržnega vrednotenja nepremičnin in analizo trga nepremičnin. Baza podatkov je dostopna preko spletnega portala na spletni strani <http://prostor.gov.si>, kjer je omogočen dostop do podatkov o vseh poslih sklenjenih v povezavi z nepremičninami. Podatki se vodijo za vse sklenjene posle vseh nepremičninskih družb od 1. 1. 2005 naprej in vse transakcije s strani DURS-a od 1. 1. 2004 naprej.

ZNPosr je v naši državi uvedel novit sistem posamičnega tržnega vrednotenja nepremičnin. Prav tako je ta zakon ukinil dotedanje vrednotenje po Pravilniku o enotni metodologiji – PEM.

Pri nas je z upoštevanjem zelo natančno izdelanih meril uveljavljen sistem individualnega vrednotenja, ki je namenjen ocenjevanju tržne vrednosti posamične nepremičnine. Tak način vrednotenja je dolgotrajen, zelo podroben, usmerjen samo na eno nepremičnino in povezan z višjimi stroški ugotavljanja vrednosti, zato ni neposredno primeren za množično vrednotenje.

V delu, ki definira javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami, ZNPosr in Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami določata, kaj vse mora ta evidenca vsebovati za vsak posel.

Za zemljišče so evidentirani zlasti naslednji tehnični podatki:

- površina,
- delež površine, ki je predmet pravnega posla,
- dostop,
- dejanska raba,
- namenska raba,
- komunalna opremljenost,
- upravno-pravni status.

Za stavbo so evidentirani predvsem naslednji tehnični podatki:

- namembnost,
- število etaž in nadstropij,
- bruto tlorisna površina,
- neto tlorisna površina,
- uporabna površina,
- solastniški delež, ki je predmet posla,
- leto izgradnje,
- gradbena faza, v kateri se nahaja,
- vzdrževanje v zadnjih 20. letih,
- komunalna opremljenost,
- prisotnost dvigala,
- možnost parkiranja.

Za nestanovanjsko stavbo so evidentirani:

- material nosilne konstrukcije,
- finalna obdelava tal, sten, stropa,
- način temeljenja,
- raster med nosilnimi elementi,
- svetla višina.

Za del stavbe so evidentirani:

- namembnost stavbe,
- število etaž in nadstropij v stavbi,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- neto tlorisna površina stavbe,
- leto izgradnje stavbe,
- gradbena faza, v kateri se nahaja stavba,
- vzdrževanje stavbe v zadnjih 20 letih,
- komunalna opremljenost stavbe,
- možnost parkiranja za stavbo,
- prisotnost dvigala,
- namembnost,
- etaža in nadstropje, v kateri se nahaja,
- številka stanovanja,
- lega,
- gradbena faza, v kateri se nahaja,
- neto tlorisna površina,
- uporabna površina (brez individualnih prostorov),
- solastniški delež, ki je predmet posla,
- individualni prostori (npr: atrij, balkon, terasa, loža, garaža, klet, drvarnica),
- število sob (npr: garsonjera, enoinpolsobno, dvosobno, dvoinpolsobno, trisobno, triinpolsobno, štirisobno, večsobno stanovanje),
- prisotnost kopalnice in WC-ja,
- vzdrževanje v zadnjih 20. letih,
- način parkiranja (Navodilo, UL RS 93-4176/2004).

DURS je po ZNPosr je dolžan pošiljati podatke o prometu z nepremičninami iz evidence o odmeri, obračunu, izterjavi in knjiženju davka na promet z nepremičninami: leto prejema napovedi, lokacijo nepremičnine (k.o. in naselje), vrsto nepremičnine, površino zemljišča in objekta, leto izgradnje objekta in pogodbeno ceno.

Prav tako ZNPosr določa globe, ki doletijo nepremičninske družbe in odgovorne osebe v primeru, da družba ne vodi evidenc o posredovanju v prometu z nepremičninami oziroma podatkov ne posreduje v skupno bazo.

3.1.1 Vodenje in vzdrževanje ETN

Njen obstoj in ažurnost ureja Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin in načinu pošiljanja podatkov. V pravilniku so določeni podatki, ki jih je treba posredovati oziroma podatki, ki se vodijo in vzdržujejo v evidenci za vsak sklenjen pravni posel (kupoprodajni ali najemni) s parcelami, stavbami in deli stavb. Vodijo se:

- ime in priimek ter enotna matična številka občana (EMŠO), če je pogodbeni stranka fizična oseba, oziroma naziv ter matična številka pravne osebe, če je pogodbeni stranka pravna oseba,
- državljanstvo, če je pogodbeni stranka fizična oseba, oziroma država sedeža, če je pogodbeni stranka pravna oseba ter vrsta pogodbenih strank,
- datum sklenitve pravnega posla, za katerega se šteje datum sklenitve kupoprodajne ali najemne pogodbe, ko jo podpiše zadnja izmed pogodbenih strank,
- vrsta pravnega posla,
- vrsta nepremičnine (parcela, stavba, del stavbe),
- identifikacijska oznaka parcele, stavbe in dela stavbe: za zemljišče se evidentira parcelna številka in katastrska občina, pri stavbah in delih stavb se poleg tega vnesejo še identifikatorska številka stavbe in dela stavbe,
- tehnični podatki: o parceli, stavbi in delu stavbe (podrobneje jih določa Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o poslih pri prometu z nepremičninami)
- prodajna cena ali najemnina.

3.1.2 Pošiljanje podatkov v ETN

Vsi posredovalci podatkov (DURS, notarji pri sestavljanju notarskih zapisov, nepremičninske družbe, občine in upravne enote) morajo enkrat mesečno posredovati podatke in s tem dopoljevati in večati evidenco. Podatke lahko posredujejo elektronsko s pomočjo računalniškega programa za vnos podatkov preko elektronskih obrazcev. Izmenjevalni format določi Geodetska uprava in ga objavi na svojih spletnih straneh. Uporablja se format v XML-strukturi.

SPLOŠNI PODATKI O PRAVNEM POSLU	
1. Vrsta pravnega posla	Navodilo...
Vrsta pravnega posla: <input type="text" value="Prodaja na prosto konkurenčnem trgu"/>	
Številka pogodbe: <input type="text"/>	
2. Pogodbena cena posla	Navodilo...
Datum sklenitve pogodbe: <input type="text"/>	
Skupna cena: <input type="text" value="100500"/> EUR	
Ali je v ceni zaračunan DDV?: <input type="text" value="---"/>	
3. Opombe o pravnem poslu	Navodilo...
4. Podatki o pogodbenih strankah	Navodilo...
Podatki o prodajalcih/najemodajalcih: (Dodaj vrstico)	
Ime in Priimek/Naziv EMŠO/Matična	Pravno-org. oblika pogodbene stranke* Državljanstvo
<input type="text"/>	<input type="text" value="---"/> <input type="text" value="SVN - Slovenija"/>
Podatki o kupcih/najemjemalcih: (Dodaj vrstico)	
Ime in Priimek/Naziv EMŠO/Matična	Pravno-org. oblika pogodbene stranke* Državljanstvo
<input type="text"/>	<input type="text" value="---"/> <input type="text" value="SVN - Slovenija"/>
*Šifrant pravno-organizacijske oblike pogodbenih strank	
1 - Fizična oseba 3 - Samostojni podjetnik 5 - Gospodarska družba 6 - Drugo 7 - Državni organ 8 - Samoupravna lokalna skupnost	
Shrani podatke in nadaluj >>> Shrani podatke in ostani na tem obrazcu	

Obrazec za pošiljanje podatkov v ETN (spletni portal Prostor, <http://prostor.gov.si>)

V primeru, da GURS ugotovi kakršnokoli napako pozove nepremičninsko družbo, ki sama odgovarja za pravilnost posredovanih podatkov, da posreduje popravljene podatke. Nato GURS za vsak pravni posel določi centroid tega posla, ki prostorsko najbolj opredeljuje lokacijo vseh nepremičnin.

3.1.3 Izdajanje in dostop do podatkov Evidence trga nepremičnin

Sama evidenca je javnega značaja, saj v nasprotnem primeru ne bi bil dosežen namen transparentnosti trga nepremičnin. Pri objavi podatkov je poskrbljeno za varnost osebnih podatkov strank v pravnih poslih. Zagotovljena je na najvišji mogoči ravni v skladu z varnostno politiko, ki jo izvaja Center Vlade za informatiko Republike Slovenije oziroma Direktorat za E-upravo in upravne procese.

Tako je preko javnega dostopa na spletnem portalu mogoče pridobiti podatke samo o tem, v kateri občini in za kolikšno vsoto se je nepremičnina prodala ter približno lokacijo nepremičnine (vsakemu pravnemu poslu je dodeljen centroid). Registracija uporabnika in s tem tudi dostop do več podatkov, zahteva kvalificirano digitalno potrdilo, ki ga izda overitelj, SIGEN-CA ali SIGOV-CA, in sklenitev pogodbe o uporabi storitve računalniškega vpogleda v geodetske podatke za registrirane uporabnike oziroma pridobitev uporabniškega imena in gesla. Za vpogled v podatke zemljiškega katastra in katastra stavb ter registra prostorskih enot je potrebna še dovolilnica (Nathingal, L., Janežič, M., 2005). Kot sem že zgoraj omenil, obstaja tudi aplikacija za posredovanje podatkov, kjer lahko posamezne nepremičninske agencije neomejeno dostopajo do tistih podatkov, ki so jih posredovale v bazo.

Ob vsakem uspešno zaključenem vnosu podatkov v bazo, se pravnemu poslu dodeli identifikacijska oznaka, pod katero se izkazujejo podatki: vrsta pravnega posla, vrsta nepremičnine, tehnični podatki in pogodbeni cena.

Vsakdo ima proti plačilu upravne takse pravico pridobiti potrdilo (izpis) o podatkih, ki so vpisani v skupno bazo in evidenco prometa nepremičnin v času vpogleda. Potrdilo, ki ga izda Geodetska uprava, mora poleg zgoraj navedenih podatkov vsebovati še številko Geodetske uprave, ki ga je izdala, datum izdelave, podatke o organizacijski enoti in njen žig. V vseh primerih se mora dosledno upoštevati tudi varstvo osebnih podatkov.

3.2 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

(UL RS 50/2006)

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (v nadaljevanju ZMVN) definira sistem množičnega vrednotenja, ki temelji na bazi nepremičninskih podatkov ETN, kar je tudi eden izmed razlogov njenega vzpostavljanja.

Po tem zakonu se vrednotijo nepremičnine, ki so evidentirane v registru nepremičnin (v nadaljevanju REN), kot ga določajo predpisi o evidentiranju nepremičnin. REN je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju RS, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Register določa zakon o evidentiranju nepremičnin z namenom zmanjšanja upravnega in administrativnega dela uradnika na GURS-u in namenom vzpostavitve nove evidence.

Množično vrednotenje se uporablja za določanje vrednosti skupinam nepremičnin na podlagi analize trga nepremičnin, modelov vrednosti nepremičnin in drugih podatkov. Pri takem vrednotenju so vrednosti posamezne nepremične posplošene, saj so določene na osnovi različnih modelov in statističnih ocen vpliva trga (manj natančne vrednosti, kot pri posamičnem vrednotenju).

Uporabnost množičnega vrednotenja je večvrstna, saj je uporabna na področju davkov, zavarovalništva, hipotekarnega bančništva, statističnih analizah, upravljanja z nepremičninami v javnem interesu, izvajanja različnih politik, povezanih z nepremičninami in podobno.

ZMVN v svojih členih zajema:

- določitev množičnega vrednotenja s postopkom generalnega vrednotenja nepremičnin (v nadaljevanju generalno vrednotenje) in s postopkom pripisa vrednosti k nepremičninam (v nadaljevanju pripis vrednosti).
 - o Generalno vrednotenje je določanje modelov za skupine istovrstnih nepremičnin ter ugotavljanje indeksov cen in vrednosti nepremičnin. Modeli vrednotenja nepremičnin so določeni z metodami množičnega vrednotenja

nepremičnin in zajemajo vrednostne ravni, vrednostne tabele in vrednostne cone. Metode množičnega vrednotenja so statistične in druge analitične metode obdelave podatkov o trgu nepremičnin.

- Pripis vrednosti je izračun vrednosti za posamezno nepremičnino na podlagi določenega modela, indeksov vrednosti, podatkov za pripis vrednosti in sam vpis končne vrednosti (posplošena tržna vrednost nepremičnine) v register nepremičnin.
- Določa izvajalce množičnega vrednotenja (MOP) in njegove naloge. Ena izmed nalog generalnega vrednotenja je raziskovanje in analiziranje trga nepremičnin ter priprava statističnih poročil o nepremičninah, trgu nepremičnin in vrednostih nepremičnin (15. člen).
- Določa podatke za pridobivanje in prevzem za množično vrednotenje nepremičnin. Po ZMVN se iz teh podatkov zbirajo in izračunavajo letni indeksi cen nepremičnin, ki se določajo na podlagi sprememb cen nepremičnin. Indeks vrednosti nepremičnin se določa za posamezne skupine istovrstnih nepremičnin po vrednostnih conah na podlagi podatkov ETN in podatkov za generalno vrednotenje. Objavi jih Vlada, ko se indeks vrednosti za posamezno skupino spremeni za več kot 10 % od zadnje spremembe modela oziroma zadnje objave indeksa vrednosti.
- Določa vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zbirke vrednotenja nepremičnin in ETN. V zbirki vrednotenja nepremičnin so vodeni in vzdrževani podatki o modelih množičnega vrednotenja. Za ETN so določeni podatki, ki se v njej vodijo in vzdržujejo.
- Zakon določa izkazovanje vrednosti nepremičnin.
- Določa tudi izdajanje podatkov iz ETN.

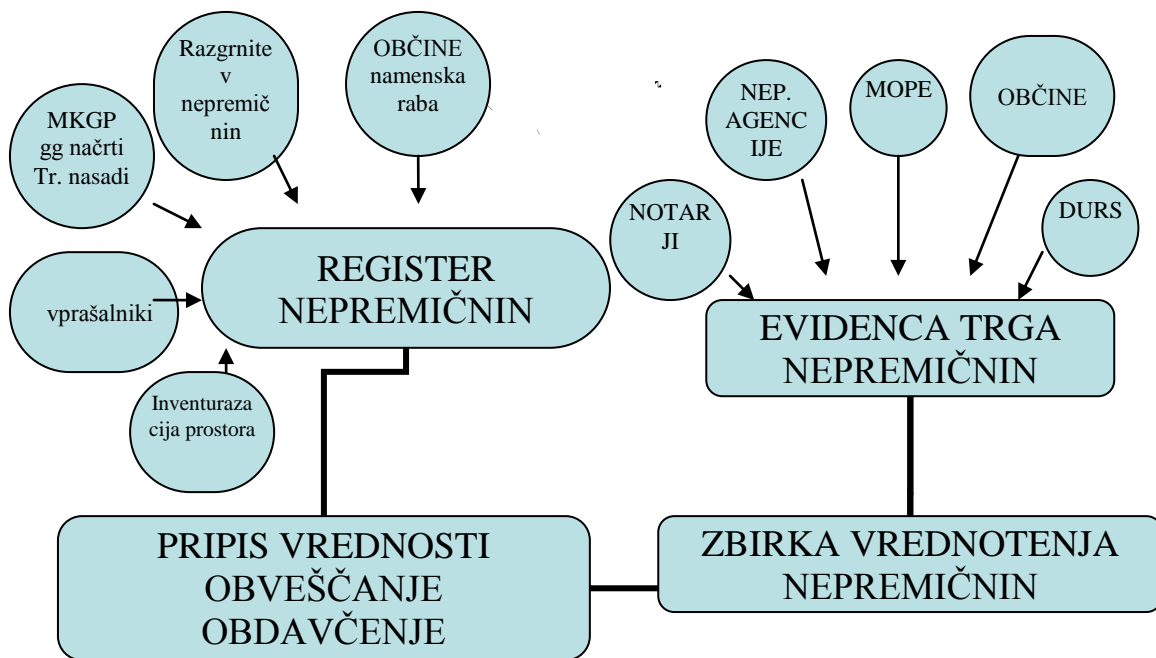
Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin z 20., 21. in 22. členom vzpostavlja evidenco podatkov o prodajnih cenah in najemninah za vse nepremičnine, kateri so osnova za analizo trga nepremičnin.

Temeljni cilj ZMVN je uvedba množičnega vrednotenja, ki se izvaja po načelih nevtralnosti, objektivnosti, strokovne neodvisnosti, preglednosti in stroškovne učinkovitosti (ZMVN).

Zakon za potrebe vrednotenja nadgrajuje večnamensko evidenco nepremičnin – register in evidenco prometa nepremičnin. Sistemsko vodena evidenca lahko poleg vrednotenja in ocenjevanja med drugim služi tudi analiziranju trga, izvajanju stanovanjske in zemljiške politike, kot dobra informacija za cenilce vrednosti nepremičnin in vsem ostalim, ki se kakor koli ukvarjajo s tem področjem (Berden, B., Mitrović, D., Pogorelčnik, E., 2006).

Omenjeni zakon zagotavlja večjo preglednost trga nepremičnin v Sloveniji, saj omogoča spremljanje dogajanja na trgu in določitev modelov vrednotenja, ki ustrezajo dejanski ponudbi in povpraševanju. To bo zelo koristilo Davčni upravi Republike Slovenije pri določanju davčnih osnov za nov davek na nepremičnine, ki bo zamenjal obstoječo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in obstoječi davek na nepremičnine.

Viri zbiranja podatkov v REN-u in ETN-u so predstavljeni v Sliki 2.



Slika 2: Obstojče in nove javne evidence po ZMVN (Mitrović, D., 2005)

Zakonodaja, ki ureja nepremičnine v Sloveniji in zakonodaja, ki ureja nepremičnine v Zvezni republiki Nemčiji (v nadaljevanju ZRN), sta primerjalno gledano urejeni nekoliko različno. V Sloveniji zakon določa, da podatke o nepremičninskem trgu zbira in ureja GURS, posredujejo pa ji jih DURS, občine, upravne enote, notarji in nepremičninske agencije. Tako GURS za

vsak pravni posel hrani osebne podatke udeležencev, vrsto in identifikacijsko številko nepremičnine, njene tehnične podatke in pogodbeno ceno oziroma najemnino.

3.3 Stanovanjski zakon

(UL RS 69/2003)

Stanovanjski zakon (v nadaljevanju SZ) določa področje nepremičnin v bolj splošnem smislu. Podatke o stavbah in stanovanjih urejata kataster stavb in register stanovanj, ki ju vodi GURS v skladu z določili zakona o evidentiranju nepremičnin. V obeh registrih se uporabljajo identifikacijske številke stavbe in delov stavbe iz katastra stavb. Oba sta vodena povezano in oba sta javna. Register stanovanj vodi posamična občina za vsa stanovanja na svojem območju.

V katastru stavb se vodijo podatki o:

- številu etaž stanovanja,
- letu zgraditve in zadnje prenove stavbe ali dela stavbe,
- komunalni opremljenosti stavbe,
- materialu in nosilni konstrukciji stavbe.

V registru stanovanj se vodijo prevzeti podatki iz katastra stavb in drugi podatki o stavbah in stanovanjih, ki jih določi občina.

Register najemnih pogodb vodi prevzete podatke iz katastra stavb in registra stanovanj ter podatke iz najemnih pogodb. Pri registraciji najemnih pogodb mora registrski organ preveriti le podatke, ki omogočajo nadzor nad višino najemnine in zasedenosti stanovanj ter ime in priimek lastnika stanovanja, naslov stalnega prebivališča oziroma naslov sedeža podjetja in njegovo matično številko (SZ-1).

4 ZAKONODAJA S PODROČJA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN V ZRN

(cit. po Kerkoš, 2006)

ZRN ima na področju vrednotenja nepremičnin, v povezavi s tem pa z zagotavljanjem transparentnosti trga nepremičnin, dolgoletno tradicijo. Prav tako velja to področje za zgledno urejeno, zato je v nadaljevanju podanih nekaj najpomembnejših dejstev njihove ureditve.

Podatki o trgu nepremičnin (tržne cene, najemnine in podobno) se po zakonu pošiljajo izvedenskim odborom, ki jih dalje statistično obdelajo. Na podlagi obdelanih podatkov ocenijo smerne vrednosti, iz katerih se je mogoče razbrati veliko informacij o nepremičninah. Pridobljene podatke izvedenski odbori objavljajo v letnih poročilih.

Ustava (Grundgesetz, v nadaljevanju GG, BGBl.I.1) poleg ostalega svojim državljanom zagotavlja lastnino in dedovanje, katerih vsebina in omejitve so določene z zakonom. Lastnina obvezuje, njena uporaba mora hkrati služiti v blagor družbe. Opredeljena je razlastitev, ki je dovoljena samo v blagor družbe.

Današnji gradbeni zakonik (Baugesetzbuch; v nadaljevanju BAUG, BGBl.I.2005, S.1818) izhaja iz zveznega gradbenega zakona (Bundesbaugesetz; v nadaljevanju BBauG). Paragrafi oziroma členi (BBauG; od § 136 do § 144) definirajo tržno vrednost, pomen neodvisnega izvedenskega odbora in pooblastilo zvezne vlade, da izda uredbo o vrednotenju.

Do leta 1958, ko so v ZRN postavili stalen znanstveni svet za vprašanja o cenah zemljišč, kupci in prodajalci nepremičnin niso imeli objektivne opore, na katero bi se lahko orientirali pri dogovorih in pogajanjih o ceni nepremičnin. BBauG določa tudi, da morajo biti podatki o trgu nepremičnin pregledni in dosegljivi udeležencem v trgovanju in ostalim interesentom. Za dobro delovanje trga je treba vnaprej določiti pogoje trgovanja in ga nadzorovati. Najprej je potrebna analiza trga nepremičnin, iz katere pridobimo zaključke o oblikovanju cen nepremičnin, hkrati pa je z zakonom zagotovljena zaščita, ki preprečuje nepravilnosti. V ZRN so z uvedbo Inštituta izvedenskega odbora dosegli določeno transparentnost trga.

Poleg že omenjenih zakonov so neposredno ali posredno povezani s pridobivanjem podatkov za namene tržnega vrednotenja nepremičnin še Zakon o varovanju osebnih podatkov (Bundesdatenschutzgesetz), smernice vrednotenja nepremičnin (Wertermittlungs Richtlinien) in Zakon o urbanizmu (Städtebauförderungsgesetz).

V Uredbi o vrednotenju nepremičnin (Wertermittlungsverordnung; v nadaljevanju WertV, Danz. S. 11774) so sicer že uveljavljene metode tržnega vrednotenja nepremičnin uradno enotno opredelili; to so metoda primerjave (Vergleichwertverfahren), metoda donosa (Ertragswertverfahren) in metoda stvarne vrednosti (Sachwertverfahren).

Za zagotavljanje transparentnosti trga pri posameznem vrednotenju so vzpostavili izvedenske odbore, opredelili način analize trga nepremičnin in uvedli poročila o trgu nepremičnin.

4.1 Izvedenski odbori

Izvedenski odbor je eden izmed ključnih členov vrednotenja nepremičnin v ZRN, zato je v tem podpoglavju podrobneje opisan.

Je upravni organ, ki ga sestavlja predsednik in član, katerih funkcija je častna (neplačana). Izvedenec, zaposlen v javni upravi, prejme samo povrnitev potnih stroškov. Člani izvedenskega odbora morajo kot posamezniki upoštevati in izvrševati svoje pristojnosti in naloge (profesionalno in neodvisno).

Delo izvedenskega odbora je podobno opredeljeno v predpisih posameznih dežel (v BauGB). Število posameznih izvedenskih odborov in velikost obravnavanega območja se med posameznimi zveznimi deželami razlikujeta.

Izvedenski odbor mora biti nevtralen, samostojen in neodvisen inštitut, ki je sestavljen iz področja arhitekture, gradbeništva, prava, geodezije in ekonomije, vendar z ustreznim znanjem in izkušnjami na področju vrednotenja nepremičnin. Ustanovljen je bil predvsem zaradi izboljšanja transparentnosti nepremičninskega trga. Poleg mnenja o tržnih cenah za

zazidana in nezazidana zemljišča, daje tudi podatke o pravicah na zemljiščih in opravlja še vrsto vzporednih nalog (na primer ugotavljanje cen zemljišč).

Izvedenski odbori zbirajo material, ki ga s statističnimi metodami obdelujejo. Zbirajo tržne cene, ki so pomembne pri ugotavljanju cen zemljišč in transparentnosti nepremičninskega trga. Svoje delo in zaključke enkrat letno objavljajo v poročilih.

Naloge izvedenskega odbora in vsebina poročil o trgu z zemljišči opredeljujejo odloki o izvedenskem odboru. Poročilo o trgu zemljišč zajema finančni in fizični obseg prometa z zemljišči na določenem območju v preteklem letu. Razložene so razmere na trgu zemljišč na podlagi analize časovnih vrst podatkov iz preteklih let in tudi trendi na trgu zemljišč. Tako je poročilo uporabno za konkretno cenitev v okrožju določenega izvedenskega odbora. Poročila vseh izvedenskih odborov so na voljo na svetovnem spletu.

Zaradi natančne opredelitve nalog izvedenskega odbora v BauGB se poročila med sabo bistveno ne razlikujejo. Vsa vsebujejo uvod z opredelitvijo območja obravnave in statističnimi podatki, ki se vedno znova ponavljajo v vsakoletnih poročilih. Vzrok za to je v enotni zakonodaji s tega področja.

Zakonodajalci so z ustanovitvijo izvedenskega odbora ustvarili pritisk na oblikovanje cen zemljišč, vendar pa naloga odbora ni reguliranje cen zemljišč, ampak evidentiranje trga nepremičnin.

4.2 Vodenje in analiziranje zbranih tržnih cen izvedenskega odbora ter dostop do informacij

Izvedenski odbor lahko dela šele, ko ima zbrane tržne cene nepremičnin in druge potrebne podatke. Opravlja analize trga in pridobiva relevantne podatke za vrednotenje nepremičnin. Obdelani podatki se uporabljajo za: vrednotenje nezazidanih stavbnih zemljišč oziroma ocenjevanje smernih vrednosti zemljišč, ocenjevanje obrestne mere za nepremičnine,

ocenjevanje faktorjev prilagoditve tržnim razmeram, indekse cen in podobno. Te ocene izvedenski odbori vsako leto objavijo v svojih poročilih.

Izvedenski odbor pridobi prepis vsake pogodbe, prejema sklepe o razlastitvah in o planih komasacij ter ostalih delitvenih postopkih in sklepe o postopkih prisilne dražbe na podlagi pooblastila iz gradbenega zakonika (BauGB, § 199, odstavek 2). Dolžnost in obveznost pošiljanja tovrstnih sklepov izvedenskemu odboru je predpisana.

4.3 Obdelava zbranih podatkov o tržnih cenah

Podatki dobijo pravo vrednost šele z obdelavo in kot taki služijo kot osnova za vrednotenje. Potek obdelave je predpisan z deželnimi odloki (Landesrecht), kjer so navedene določbe o zbiranju tržnih cen in obdelavi zbranih podatkov.

Ponekod je zbiranje podatkov organizirano tako, da je, kot samo zbiranje, v osnovi del nepremičninskega katastra. Ta je sestavljen iz:

- Karte tržnih cen, ki je kartografski prikaz.
- Evidence tržnih cen, ki so zbrane iz pogodb in odločb. Evidentiran je tudi vpliv različnih okoliščin, značilnosti ureditve in grupiranje objektov ter prikaz prenosa lastniške pravice. Označeni so tudi neplačani dolgovi povezani z nepremičnino.

Pogodba ali odločba vsebuje podatke o prenosu lastništva, navedbo stranke s podatki, plačilne pogoje in ostale posebnosti.

Vpliv različnih okoliščin na vrednost se pogosto nanaša na razvojno stopnjo zemljišča, predvsem na plačane in neplačane prispevke za komunalno opremljanje zemljišč in ostale prispevke, ter podatke in njihove vplive, kot so: podatki o lokaciji, velikosti, dejanski rabi in možni rabi zemljišča, starosti, stanju grajene infrastrukture in morebitnem donosu urejenih nasadov.

Podatke o značilnosti ureditve pridobijo iz nepremičninskega katastra in zemljiške knjige. To so podatki o ulicah, hišnih številkah in centroidi parcel.

Grupiranje objektov sem spadajo skupine parcel, grupirane glede na skupne faktorje: lokacijo, namembnost, starost, opremljenost, ohranjenost, itd.

Zbirka podatkov o zemljiščih in osebnih podatkih je, zaradi varovanja podatkov, na razpolago samo izvedenskemu odboru. Posreduje jih lahko le davčnim uradom za namen obdavčitve ali v primeru obstoja upravičenih razlogov, ki so definirani v deželnih pravnih predpisih in gradbenem zakoniku.

Izvedenski odbor v svojem letnem poročilu na osnovi obdelanih podatkov objavi karto in preglednico povprečnih cen stanovanj. Posebej zberejo podatke stanovanj mlajših od treh let in posebej starejših stanovanj. Podatke o stanovanjih zberejo glede na njihovo lokacijo – mestno četrt (Lage). V preglednici objavijo podatke o številu prodanih stanovanj v posamezni mestni četrti (Anzahl), povprečno ceno kvadratnega metra stanovanj (Kaufpreis Mittelwert), standardni odklon cen (Standard-Abweichung), povprečno površino vseh prodanih stanovanj (Grösse Mittelwert) in najvišjo (Grosster Kaufpreis) ter najnižjo ceno kvadratnega metra stanovanja (Kleinster Kaufpreis). V posamezni mestni četrti objavijo podatke le v primeru, ko je prodanih več kot pet stanovanj. Primer preglednice je priložen v prilogi C.

4.4 Ugotavljanje smernih vrednosti zemljišč

Smerne vrednosti zemljišč so po gradbenem zakoniku – BauGB, upoštevajoč različno razvojno stopnjo (glede na to ali je prispevek za komunalno opremljanje zemljišč plačan ali ne), povprečne vrednosti zemljišč, katerih vrednost je odvisna od lokacije nepremičnine. S tem je zagotovljena transparentnost trga nepremičnin, ne samo za zasebne interese, ampak tudi za interese gospodarstva, pravosodja, obdavčenja in za ocenjevanje vrednosti zemljišč.

Smerne vrednosti zemljišč so postale nenadomestljiva pomoč pri presoji in odločanju v zvezi z zemljišči. Ponujajo veliko informacij. Obstajajo tudi karte smernih vrednosti zemljišč, tako da je za določeno območje mogoče iz tabelaričnega in grafičnega načina prikazovanja pridobiti podatke o letnih trendih na trgu nepremičnin. Smerne vrednosti zemljišč ugotavljajo vsako koledarsko leto, izjeme so le primeri, ko ne obstajajo primerljive cene zemljišča.

Smerne vrednosti in značilnosti so označene na kartah smernih vrednosti v naslednji obliki:

410,-	WR – o – (E)
II – 0,6	700m²
Smerne vrednosti v €/m²	Namenska raba zemljišča; zazidava
Faktor izrabe zazidanega zemljišča	Površina zemljišča

POMEN:

410,- *smerna vrednost zemljišča v EUR/m², površine zemljišča proste prispevka za komunalno opremljanje zemljišč;*

WR *čisto stanovanjsko območje;*

o *odprta pozidava;*

II *število etaž;*

0,6 *faktor zazidanosti (to je zapisano v prostorskem planu);*

700 m² *površina zemljišča.*

Gradbeni zakonik – BauGB povezuje ugotavljanje smernih vrednosti zemljišč z obdavčenjem. Vsakokratna glavna ugotovitev smernih vrednosti zemljišč, opravljena v določenem časovnem intervalu, se za namene obdavčitve povezuje z ugotavljanjem tržnih vrednosti zemljišč.

Smerne vrednosti zemljišč, ki so aktualne in vsesplošno dostopne, lahko pripomorejo k boljšemu poznavanju razmer na trgu oziroma k njegovi transparentnosti. Tako BauGB določa, da so ti podatki javni in se objavljajo v letnih poročilih izvedenskih odborov.

BauGB določa t.i. potrebne podatke, ki izvedenskemu odboru služijo kot osnova za ocenjevanje smernih vrednosti zemljišč in izračun potrebnih podatkov za nadaljnje vrednotenje nepremičnin. Izračun potrebnih podatkov definira Uredba o vrednotenju

nepremičnin (WertV), ki določa indeksno vrsto, obračunske koeficiente, obrestno mero za nepremičnine in faktorje primerjave za zazidana zemljišča.

4.5 Indeksne vrste (Indexreihen)

Ugotavljanje indeksne vrste določa Uredba o vrednotenju nepremičnin (WertV). V indeksno vrsto je zajeto spreminjanje splošno ocenjevanega razmerja na zemljiškem trgu. S tem se ne določa samo ugotavljanje indeksne vrste cen zemljišč, ampak tudi indeksne vrste ostalih ocenjevanih objektov, še posebej zazidanih zemljišč, kot tudi lastniških stanovanj (WertV). V časovni vrsti indeksov cen zemljišč se ustrezno upoštevajo tudi konjunkturni pogoji, ki so še posebej pomembni v času labilnega trga in cen. V tem primeru se upoštevajo primerljive cene iz drugih časovnih obdobj, nato pa se na podlagi teh podatkov izvedejo izračuni.

Po uredbi o vrednotenju nepremičnin (WertV) je časovna vrsta indeksov cen zemljišč sestavljena iz indeksov, ki predstavljajo razmerje med povprečnimi cenami zemljišč. Bazo ali osnovo predstavlja povprečna letna cena zemljišč na enoto površine. Tako je indeks cen zemljišč i :

$$i = \frac{\text{povp. cena zemljišč } \left[\frac{\text{EUR}}{\text{m}^2} \right]}{\text{letna povp. cena zemljišč na enoto } \left[\frac{\text{EUR}}{\text{m}^2} \right]} * 100 \quad (1)$$

Tako oblikovana časovna vrsta indeksov cen zemljišč je pomembno izhodišče za vrednotenje nepremičnin. Pravilno je treba izbrati osnovno časovno obdobje, saj se indeksov ne upošteva za daljše časovno obdobje in sosednja območja obdelave.

Indeksi cen stanovanj po starosti v različnih časovnih obdobjih

(Grundstückmarktbericht auf Bundesstadt Bonn im Jahre 2008: 24 str.)

leto	Nova stanovanja		Stanovanje v starosti med 10 do 25 let		Stanovanja v starosti med 26 do 40 let
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135	104	
1997	130	94	136	105	
1998	133	97	132	102	
1999	137	99	127	97	
2000	138	100	131	100	
2001	134	97	123	94	
2002	132	96	128	98	
2003	139	101	132	101	100
2004	145	105	129	99	107
2005	144	104	128	98	100
2006	150	109	131	101	99
2007	146	106	124	95	100

4.6 Obračunski koeficienti (Umrechnungskoeffizienten)

WertV predvideva tudi odstopanja od povprečnih cen nepremičnin in v takšnih primerih predpisuje uporabo obračunskih koeficientov, prav tako pa dopušča medsebojno primerljivost koeficientov (med istovrstnimi nepremičninami). Koeficienti se določijo na osnovi tržnih cen, z upoštevanjem faktorjev, ki vplivajo na ceno.

Obračunski koeficient je definiran količnik, ki se izračuna iz razmerja vrednosti istovrstnih nepremičnin z različnimi značilnostmi, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Cene nepremičnin se na primer oblikujejo v sorazmerju s faktorjem izrabe stavbnega zemljišča. Iz povprečnih cen po kategorijah lahko izračunamo ustrezne koeficiente, ki pa se lahko spreminjajo pri oblikovanju tržne vrednosti nepremičnin, kar lahko povzroči, da je zaradi visokih cen nepremičnin, z visokim faktorjem izrabe zemljišča, treba te obračunske koeficiente ustrezno upoštevati.

5 TRG NEPREMIČNIN

5.1 Lastnosti nepremičnin

Lastnosti nepremičnin delimo v tri skupine:

(Pšunder, Torkar, 2007)

- Fizične lastnosti nepremičnin

Glavne lastnosti nepremičnine so nepremičnost, neuničljivost in heterogenost, v povezavi z okoljem nepremičnine in značilnostmi okolja. Zgradbe, vsaj nekatere, je mogoče premikati, kar pa je povezano z visokimi stroški. Enako velja tudi za neuničljivost nepremičnin, vendar pa neuničljivost zemljišč omogoča dolgo življenjsko dobo nepremičninam. Gre pravzaprav za trajno dobrino.

- Ekonomske lastnosti nepremičnin

Fizična in predvsem ekonomska lokacija nepremičnin vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin. Na odločitve posameznikov in skupin glede lokacije nepremičnin vplivata predvsem njihova dostopnost in lega. Ključne so torej redkost, soodvisnost ter fizična in ekonomska lokacija. Gre za izpostavljenost fizične lokacije v povezavi z ekonomskimi silami na trgu.

- Institucionalne lastnosti nepremičnin

Gre za vpliv nepremičninskih zakonov, nadzore najemnin, nadzore razparceliranja ipd. Na uporabo in na poslovanje z nepremičninami vplivajo tudi lokalni in regionalni običaji okolja, razna nepremičninska združenja in sorodne organizacije.

Zemljišča imajo lastnost, ki jih ločijo od drugih produktov in ki vplivajo na zalogo površin, namenjenih za določeno rabo. Najpomembnejša lastnost je fiksna lokacija. Vrednost oziroma cena zemljišča ter njegove prednosti in pomanjkljivosti moramo upoštevati hkrati z njegovo lokacijo, saj so z njo neločljivo povezane. Pomembna lastnost zemljišč je tudi soseščina. Prostorska razmerja zemljišč, njihova velikost in konfiguracija terena so ne le

pomemben, ampak celo odločilen dejavnik. Nenazadnje je pomembno tudi lastništvo zemljišč, razlogi za lastništvo ter kdo in na kakšen način je lastnik. Zemljišče se bistveno razlikujeta od drugih vrst premoženja (cit. Gobec Jazbinšek, 2009).

5.2 Vrednotenje nepremičnin

Kakovost cenitve je odvisna od izobraženosti, izkušenj, razpoložljivih podatkov in objektivnosti posameznika, ki izvaja takšno cenitev. Na področju nepremičnin lahko ocenjujemo različne vrednosti nepremičnin. Najpogosteje ocenjujemo tržno vrednost nepremičnine, ki je najsplošneje definirana z najverjetnejšo prodajno ceno nepremičnine.

Cenitve nepremičnine delimo na neformalne in formalne. Prvo predstavlja vsak podroben pregled trga nepremičnin, ki jo naredi prodajalec ali posrednik pri prodaji nepremičnine in sloni na intuiciji in preteklih izkušnjah osebe. Formalno cenitev pa lahko izvede samo zaprisežen cenilec. Takšna cenitev predstavlja oceno vrednosti nepremičnine, ki temelji na izboru in analizi relevantnih podatkov. Vsi zaključki in ugotovitve so povzete v cenitvenem poročilu in v taki obliki predane naročniku cenitve (Šubič Kovač, 2007).

V obdobju pred osamosvojitvijo Slovenije se je vrednotenje izvajalo z upravnimi metodami, v katerih je zakonodaja določala vrsto in velikost faktorjev, ki so vplivali na vrednost nepremičnin.

Po letu 1991, ko se je začelo uveljavljat tržno gospodarstvo in enakopravnost zasebne in javne lastnine, pa so se uveljavile metode tržnega vrednotenja nepremičnin. Vrednost nepremičnine je postala odvisna od mnogih faktorjev in velikosti njihovih vplivov. Upošteva se tudi analiza trga. Cenilec tako ocenjuje tržno vrednost nepremičnine kot tudi vrednost, ki bi jo nepremičnina dosegla glede na svojo kakovost na dan ocenjevanja.

Vrednost nepremičnine predstavlja količina denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči kupec pripravljen plačati za nepremičnino. V splošnem ločimo dve vrednosti (Šubič Kovač, 2007):

Uporabna vrednost nepremičnine je vrednost nepremičnine za posameznika (npr. investitorjeva vrednost).

Menjalna vrednost nepremičnine je vrednost nepremičnine za ljudi v splošnem (npr. tržna vrednost).

Cena nepremičnine je količina denarja ali ekvivalenta, ki je bila v preteklosti porabljena za nakup podobne nepremičnine.

5.3 Lastnosti trga nepremičnin

Trg nepremičnin je ekonomsko neučinkovit trg. Lastniki zemljišč in drugih nepremičnin so namreč nepopolno seznanjeni s spremembo vrednosti njihove lastnine. Njihov odziv na trgu je počasnejši, saj dostikrat poznajo smer sprememb cen, ne pa tudi velikosti le-teh. O ekonomsko učinkovitem trgu bi lahko govorili ob ustrezni informiranosti lastnikov in hitri odzivnosti na spremembe. Evans (2004a) ocenjuje, da je trg nepremičnin le 90-odstotno ekonomsko učinkovit, ostali del pa je posledica heterogenosti tega trga.

Vsaka nepremičnina je enkratna že zaradi enkratnosti njene lokacije. V nekaterih primerih je na tem trgu le malo prodajalcev in kupcev nepremičnin. Nepremičninski trg je kontroliran (nadzorovan in reguliran). Zaradi značilnega vpliva lokacije je prostorsko segmentiran. Posamezen segment je v svojih značilnostih specifičen (Šubič Kovač, 2007).

5.4 Delovanje trga nepremičnin

Trg nepremičnin deluje na osnovi ponudbe in povpraševanja. Če sta ta dva na trgu uravnovešena, primerljive nepremičnine dosegajo podobno ceno. Cene nepremičnin se dvigujejo, ko povpraševanje presega ponudbo, posledično pa se začnejo tudi nove investicije in nove gradnje. Zmanjša se tudi zasedenost. To imenujemo trg prodajalcev. V primeru trga kupcev, pa ponudba presega povpraševanje in velja obratno pravilo.

Vpliv na delovanje trga nepremičnin imajo tudi nižje obrestne mere in večja dostopnost kreditov, saj povečajo povpraševanje po nepremičninah. Velik vpliv imajo tudi različni predpisi in regulacije – prostorska politika, s katero se prostorski razvoj na nekem območju lahko zelo pospeši ali popolnoma zavre.

V Sloveniji je nepremičninski trg zelo lokaliziran in segmentiran. Nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo, kar pomeni, da med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti. Tako na primer izrazito naraščanje cen nepremičnin v velikih mestnih središčih nujno ne vpliva na ceno nepremičnin v drugih okoljih, še manjši pa je vpliv na cene nepremičnin v drugem urbanem središču (Pšunder, Torkar, 2007).

Trg nepremičnin torej temelji na ponudbi in povpraševanju posameznih vrst nepremičnin. Za delovanje trga je potrebna transparentnost oziroma dostopnost, ažurnost in značaj javnosti podatkov. V nasprotnem primeru trg ne deluje in prihaja do različnih manipulacij. V Sloveniji ZNPosr določa pogoje za transparentnost trga, in sicer z uvedbo skupne baze prometa v posredovanju nepremičnin in evidenco prometa nepremičnin. Poleg transparentnosti trga nepremičnin so podatki o trgu nujni za specifikacijo in kalibracijo modelov množičnega vrednotenja in za določanje cenovnih območij (Mitrović, 2006).

6 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN IN VPLIV FAKTORJEV NA CENO KVADRATNEGA METRA STANOVANJ V MESTNI OBČINI CELJE

Z raziskavo sem želel ugotoviti delovanje trga nepremičnin v Mestni občini Celje in na osnovi teh rezultatov določiti vpliv posameznih faktorjev na ceno stanovanj. Za analizo trga nepremičnin sem uporabil podatke iz Evidence trga nepremičnin, ki jih cenilci prav tako uporabljajo pri posamičnem vrednotenju nepremičnin.

Pri pregledu vseh pridobljenih podatkov sem selekcioniral posamezne pravne posle, saj so nekateri vsebovali nerealne oziroma nepravilne podatke, ki bi v nadaljnjem postopku slabšali kvaliteto pridobljenih rezultatov analize.

6.1 Opisna statistika podatkov na obravnavanem območju

Podatki za analizo so povzeti iz ETN in sicer za območje Mestne občine Celje za časovno obdobje od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008. Vseh pravnih poslov v evidenci je bilo 327, vendar jih je bilo 73 izločenih zaradi pomanjkljivih podatkov ali zaradi nerealnih vrednosti pogodbenih cen². Tako je bilo uporabnih podatkov za 254 prodanih stanovanjih. Izvzeta so tudi stanovanja iz Delavske ulice, saj se to območje smatra za zelo degradirano, kar se je tudi pokazalo pri primerjavi cen kvadratnega metra stanovanja z ostalimi območji. Vzrok za takšno stanje lahko pripišemo neposredni bližini tovarne Cinkarna Celje d.d. in v povezavi z njo, problematiki iz področja ekologije in vpliva proizvodnje na okolico tovarne.

² Po nasvetu nepremičninskega posrednika sem izločil vsa prodana stanovanja z nerealno nizkimi vrednosti pogodbenih cen, saj bi naj v teh primerih šlo za netržne cene zaradi znižanja davčne osnove pri ugotavljanju dobička iz kapitala pri prodaji nepremičnin(ZDoh-2).

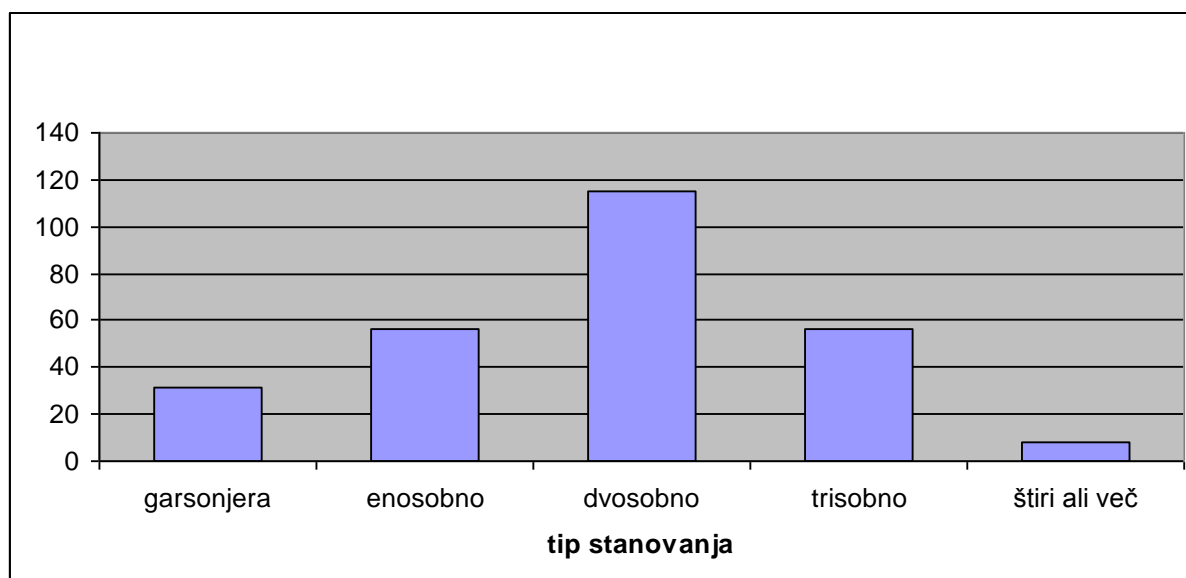
Preglednica 4: Število prodanih stanovanj v letu 2008 po tipu stanovanj

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali več	Skupno
št. prodanih stanovanj	31	53	109	53	8	254
povprečna cena [EUR/m ²]	1350	1461	1342	1290	1519	1365
povprečna velikost [m ²]	33.06	38.04	56.75	76.18	129.20	56.21
najvišja cena [EUR/m ²]	2056	2793	2391	2065	2169	2793
najnižja cena [EUR/m ²]	805	727	503	769	890	503
mediana [EUR/m ²]	1296	1450	1318	1271	1504	318
standardni odklon [EUR/m ²]	260	332	316	288	510	1340

V nadaljevanju bom podrobneje prikazal opisne statistike za vse obravnavane faktorje

6.1.1 Površina

Iz vseh pridobljenih podatkov lahko glede površine in tipa stanovanj prikažem naslednje osnovne statistike.

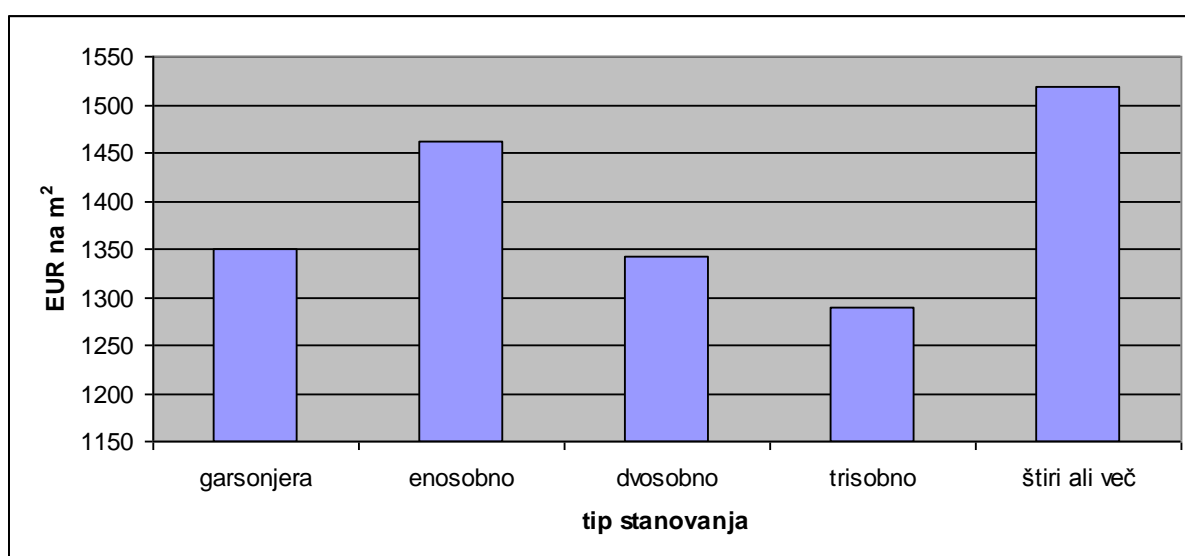


Grafikon 2: Prikaz števila prodanih stanovanj v letu 2008 po tipu stanovanj

V letu 2008 bilo prodanih 254 stanovanj. Najbolj so bila prodajana dvosobna stanovanja (109), kar je tudi v skladu s slovenskim povprečjem. Sledila so enosobna in trisobna stanovanja (53), nato garsonjere (31) in na zadnjem mestu štiri ali večsobna stanovanja (8).

Preglednica 5: Povprečne cene v EUR na kvadratni meter po tipu stanovanja

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali več	Skupno
povprečna cena [EUR/m ²]	1350	1461	1342	1290	1519	1363

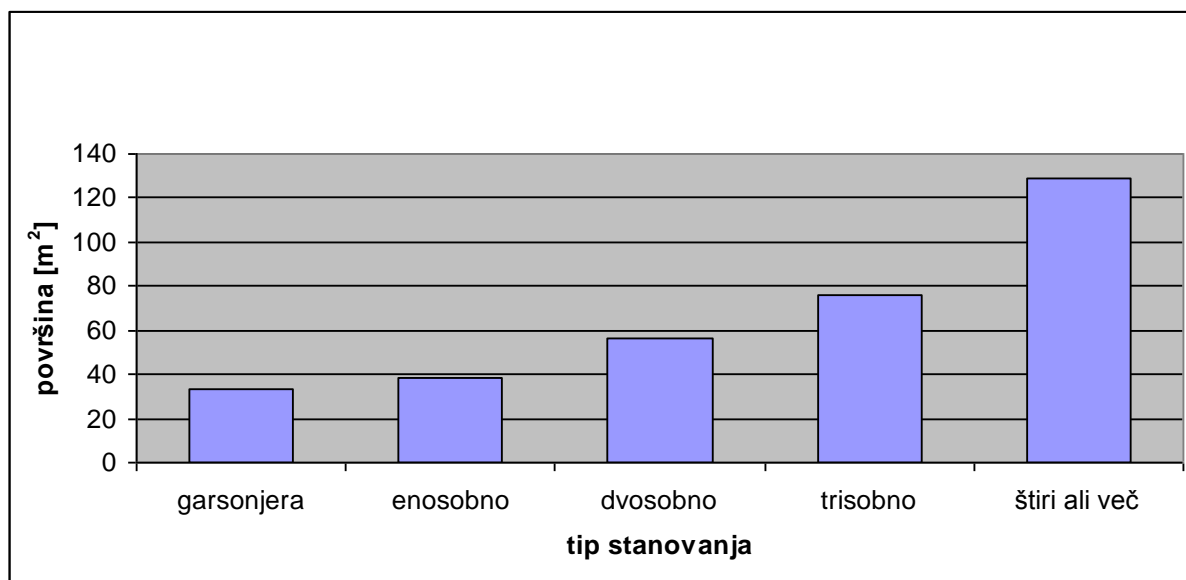


Grafikon 3: Prikaz povprečnih cen v EUR na kvadratni meter po tipu stanovanja

Kot je razvidno iz grafikona 3, je v letu 2008 povprečna cena na kvadratni meter garsonjere znašala 1.363 EUR/m², za enosobna stanovanja 1.466 EUR/m², za dvosobna 1.343 EUR/m², za trisobna 1.285 EUR/m² in za štiri ali več sobna 1.519 EUR/m². Iz teh vrednosti je razvidno, da z velikostjo cena za kvadratni meter stanovanja pada. Izjema so garsonjere in večja stanovanja. Pri zadnjih sem vzrok za tak rezultat našel v razlagi, da gre verjetno za večja, nadstandardna stanovanja z modernejšimi in kvalitetnejšimi materiali. Povprečna površina in cena prodanih stanovanj v Mestni občini Celje je v letu 2008 je 56.21 m² in 1.365 EUR/m².

Preglednica 6: Povprečna kvadratura prodanih stanovanj po tipu stanovanja

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali več
povprečna velikost [m ²]	33.06	38.04	56.75	76.18	129.20

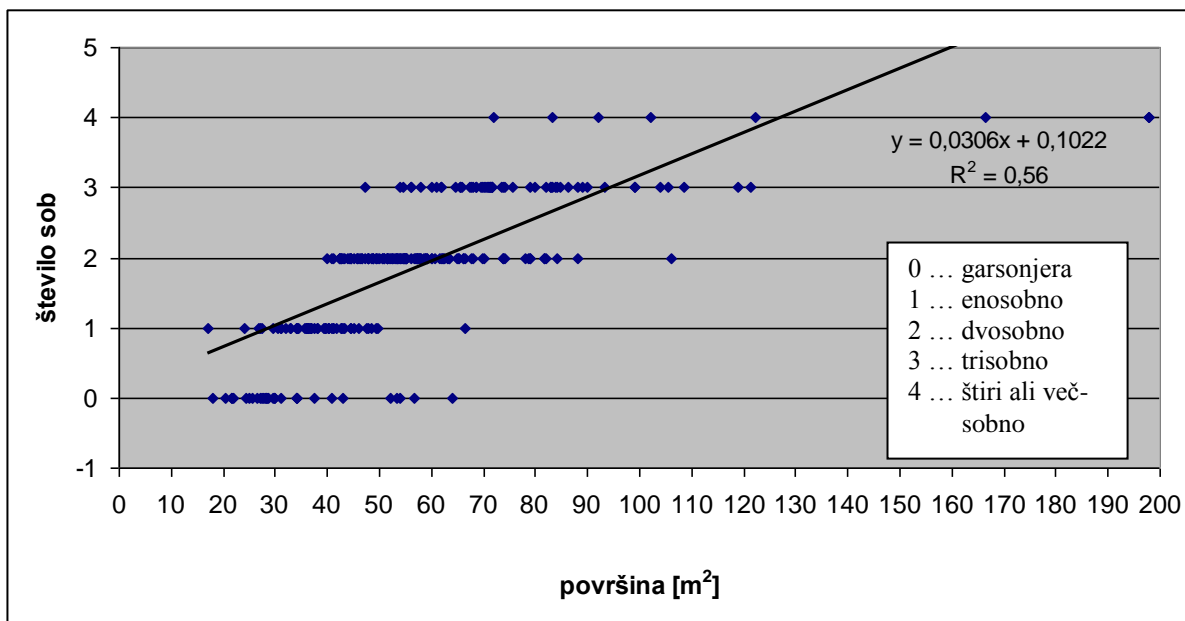


Grafikon 4: Prikaz prodanih stanovanj glede na povprečno kvadraturu po tipu stanovanj

Povprečna vrednost kvadratnega metra prodanih garsonjer znaša 33.06 m², pri čemer najmanjša obsega 18 m², največja pa 63.96 m². Pri enosobnih stanovanjih povprečna vrednost kvadratnega metra znaša 38.04 m², pri čemer najmanjše stanovanje obsega 17.14 m², največje pa 66.52 m². Povprečna vrednost kvadratnega metra pri dvosobnih stanovanjih znaša 56.75 m², pri čemer najmanjše stanovanje obsega 39.84 m², največje pa 106 m². Prodana trisobna stanovanja v povprečju obsegajo 76.18 m², kjer je najmanjše stanovanje veliko 47.3 m², največje pa 121.24 m². Pri štiri ali večsobnih stanovanjih povprečna vrednost kvadratnega metra znaša 129.20 m², pri čemer je najmanjše stanovanje veliko 72 m², največje pa 197.73 m². Povprečna vrednost kvadratnega metra vseh prodanih stanovanj v Mestni občini Celje je v letu 2008 znašala 56.21 m².

Pri pripravi podatkov za analizo sem ugotovil, da se mejne vrednosti površin sosednjih tipov stanovanj krepko prekrivajo in so za nadaljnjo analizo neuporabne. Zato sem se odločil, da posameznim tipom stanovanj določim nove mejne vrednosti površin.

V spodnjem grafikonu so prikazani dejanski podatki oziroma meje površin med tipi stanovanj.

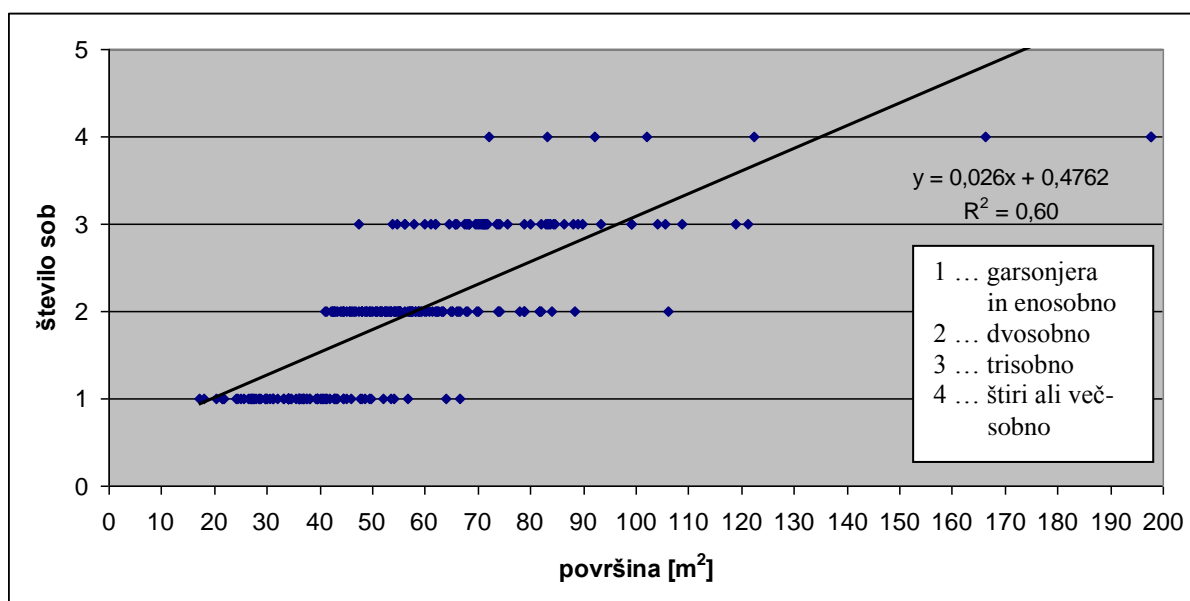


Grafikon 5: Grafični prikaz odvisnosti površine od števila sob

Grafikon prikazuje odvisnost površine stanovanja od števila sob v stanovanju. Podobnost mejnih vrednosti površin sosednjih razredov je še posebej razvidno pri stanovanjih tipa garsonjere in enosobna stanovanja, kar lahko pripišemo subjektivni presoji uvrstitve prodanih stanovanj med tipe stanovanj s strani lastnika oziroma prodajalca. Ta lastnost pripelje do manj kakovostnih podatkov za samo analizo trga.

Problem prav tako predstavlja premalo podatkov o prodanih štiri ali večsobnih stanovanjih. Napačna pa je tudi sama opredelitev tipa stanovanja (štiri ali več sobno), saj ima površina ene dodatne sobe že velik vpliv na rezultat analize. To bi z drugimi besedami pomenilo, da če dvosobnemu stanovanju dodamo površino ene sobe, preidemo v nov tip, če pa štiri ali več sobnemu stanovanju dodamo isto površino, ostanemo znotraj istega tipa.

Do največjega prekrivanja prihaja med tipom garsonjere in enosobno stanovanje, zato sem ju v nadaljnji obravnavi obravnaval kot en tip.



Grafikon 6: Grafični prikaz odvisnosti površine na število sob(združene garsonjere in enosobna v en tip)

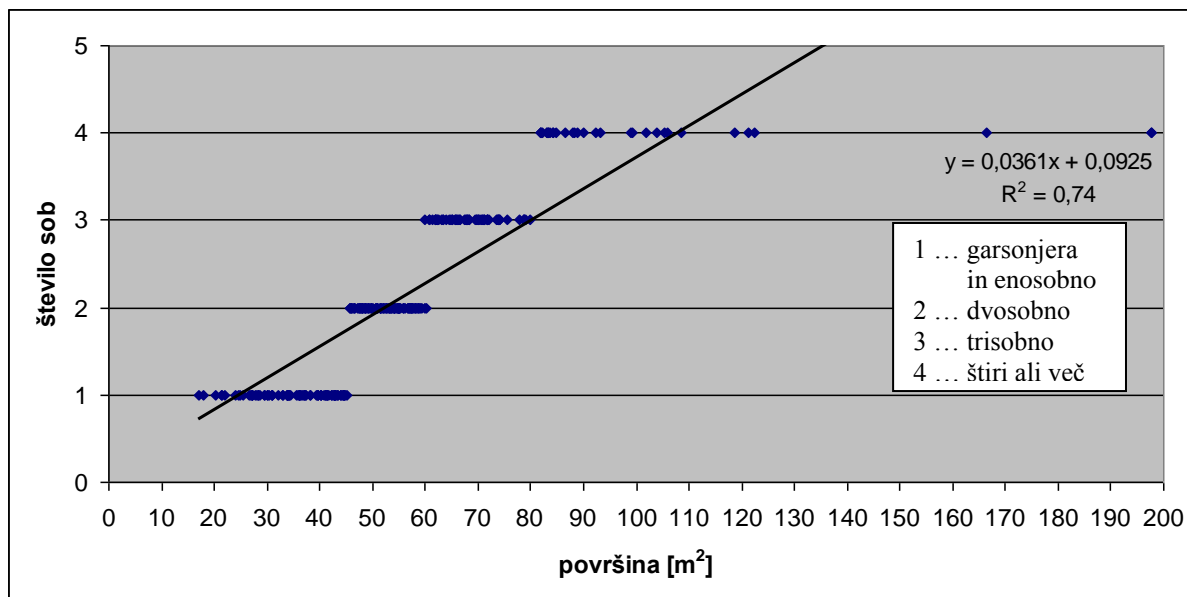
Zgornji grafikon prikazuje odvisnost površine stanovanja od števila sob v stanovanju, kjer je rešen problem subjektivne presoje uvrstitve lastnika v posamezen tip. Za razliko od grafikona 29 so navedeni vsi tipi razen tipa garsonjera, saj je le-ta združen s tipom enosobnih stanovanj. Še vedno se kaže problem prevelikega prekrivanja med posameznimi tipi glede na površino.

Zaradi velikega prekrivanja sem določil nove meje razredov, definirane kot intervale zaupanja, ki sem jim spodnjo in zgornjo mejo določili tako, da smo povprečju znotraj enega tipa stanovanja prišteli – za zgornjo mejo, in odšteli – za spodnjo mejo, standardni odklon vseh podatkov za posamezen tip stanovanja. Meje tipov stanovanj so definirane v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Prikaz določitve novih mej razredov tipom stanovanj in koeficienta variance znotraj tipa stanovanj

	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali več sobno
povprečje [m ²]	36,27	56,90	76,18	129,20
standardni odklon	9,47	11,49	15,73	47,85
od [m ²]	26,79	45,41	60,45	81,35
do [m ²]	45,74	68,38	91,91	177,05
koeficient variacije	0,26	0,20	0,21	0,37

Koeficienti variacije so pri vseh tipih stanovanj približno enake vrednosti. Najvišji je pri zadnjem tipu stanovanja, kar je tudi smiselno, saj je ta tip najširše zastavljen, zaradi nepravilno določene zgornje meje razreda (npr. v ta razred padejo tako štiri sobna kot šest sobna stanovanja). Drugi največji je pri enosobnih stanovanjih, za kar obstaja podoben razlog kot pri najvišjem, saj so znotraj tega tipa združena vsa enosobna stanovanja in garsonjere.



Grafikon 7: Grafični prikaz odvisnosti površine na število sob glede na nove meje razredov

Iz zgornjega grafikona je razvidna odvisnost površine stanovanja od števila sob v stanovanju. Posamezna stanovanja so porazdeljena v posamezen tip glede na meje prikazane v preglednici 32. Z uporabo teh mej smo dosegli minimalno prekrivanje med samimi tipi stanovanj glede na površino. Pri tipu štiri ali več sobno stanovanje se kaže problem, ki ima izvor v nepravilni določitvi mej tega tipa s strani urejevalca baze podatkov. Zaradi malega števila stanovanj, ki bi, glede na razporeditev v preglednici 32, padla v naslednji razred, ta problem zanemarimo.

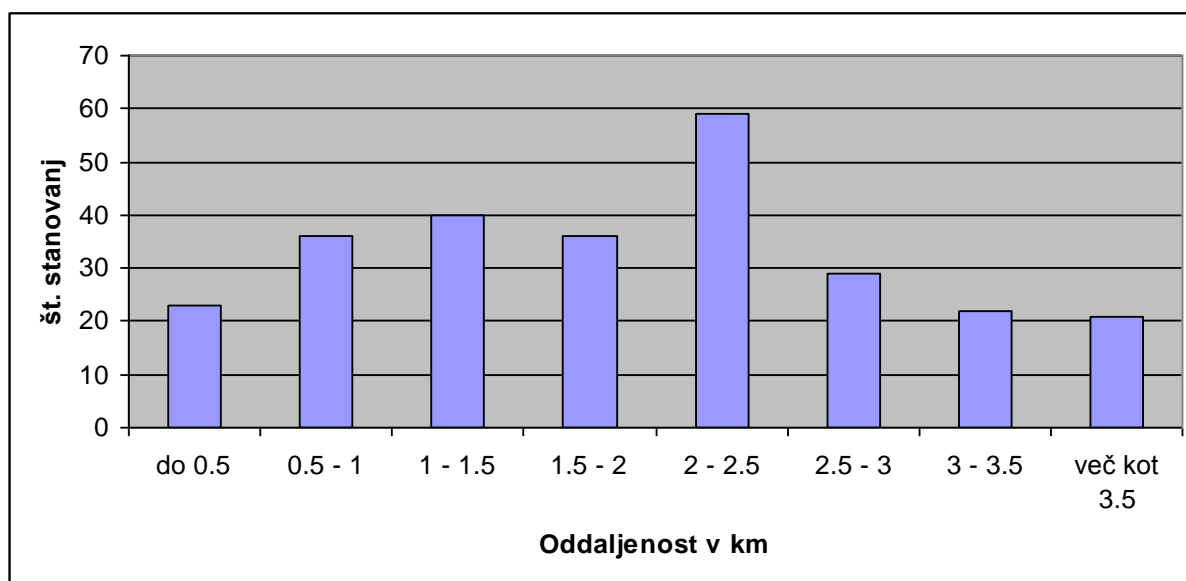
6.1.2 Oddaljenost od centra mesta

Oddaljenost je določena na osnovi razdalje, ki jo pešec prehodi, da pride iz ene točke do druge, pri čemer prva točka predstavlja center mesta, druga pa naslov prodanega stanovanja. Tako oddaljenost od centra mesta predstavlja le mikrolokacijo znotraj posamezne mestne

četrti. Center mesta predstavlja izhodiščna točka, za določanje oddaljenosti, ki leži v strogem središču mestnega jedra občine Celje (Glavni trg 1 – glej sliko 3 na strani 55).

Preglednica 8: Število vseh prodanih stanovanj po oddaljenosti od centra mesta

[km]	Do 0.5	0.5-1	1.0-1.5	1.5-2	2-2.5	2.5-3	3 -3.5	Več kot 3.5
Število stanovanj	23	36	40	36	59	29	22	21

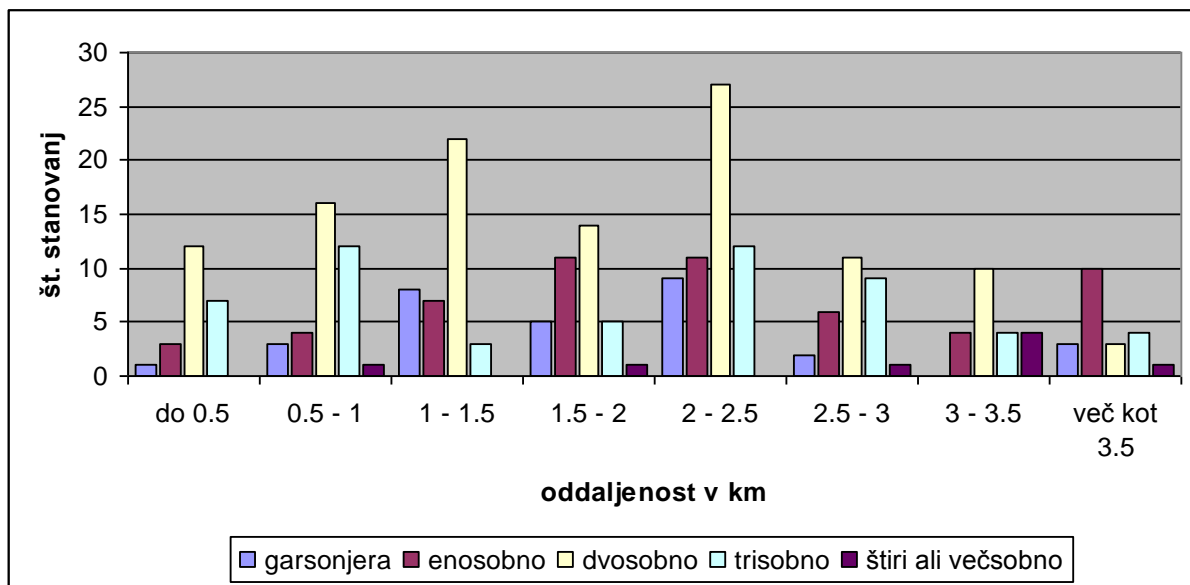


Grafikon 8: Grafični prikaz števila prodanih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta

Največ stanovanj je bilo prodanih na oddaljenosti od 2 do 2.5 km. V to območje spadajo tudi lokacije, kjer stojijo največja blokovska naselja v Mestni občini Celje. Drugo mesto, po številu največ prodanih stanovanj, gre lokacijam, ki so od mesta centra oddaljene od enega do 1.5 km, nato sledita območja od 0.5 do 1 km in od 1.5 km do 2 km. Najmanj stanovanj je bilo prodanih na lokacijah oddaljenih več kot 3.5 km od centra mesta.

Preglednica 9: Število prodanih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja

Tip \ [km]	Do 0.5	0.5 - 1	1 - 1.5	1.5 - 2	2 - 2.5	2.5 - 3	3 - 3.5	Več kot 3.5
garsonjera	1	3	8	5	9	2	0	3
enosobno	3	4	7	11	11	6	4	10
dvosobno	12	16	22	14	27	11	10	3
trisosobno	7	12	3	5	12	9	4	4
štiri ali večsobno	0	1	0	1	0	1	4	1

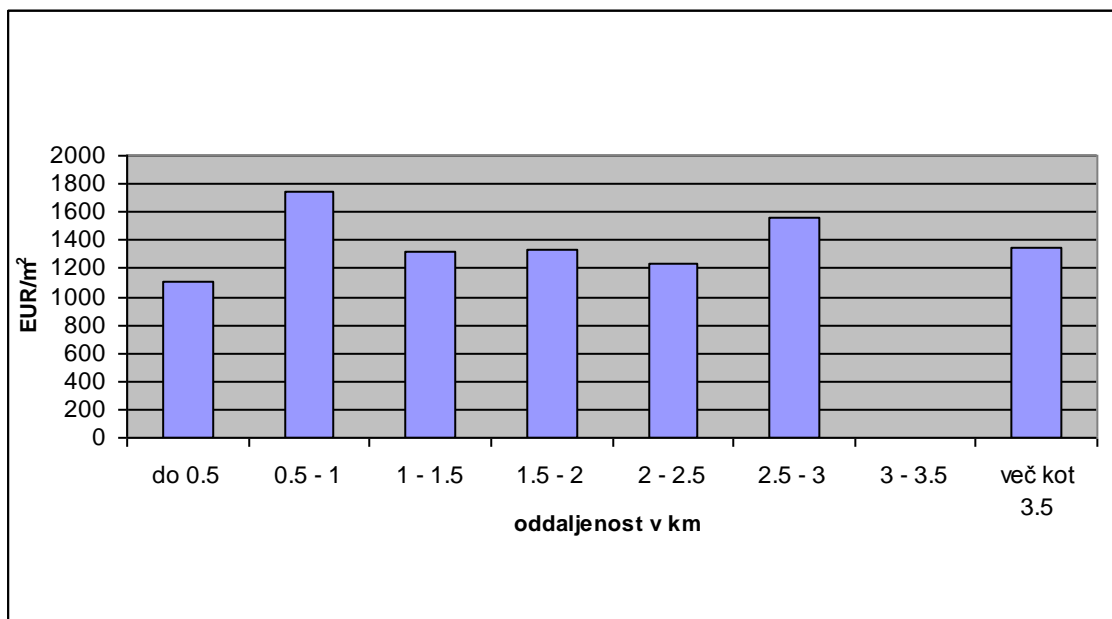


Grafikon 9: Grafični prikaz števila prodanih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta in tipu stanovanja

Največ garsonjer, devet, je bilo prodanih na oddaljenosti od 2 do 2.5 km od centra mesta, medtem ko jih je bilo najmanj, samo ena, prodanih na oddaljenosti do pol kilometra in nobena v oddaljenosti od 3 do 3.5 km. Največ, dvakrat po 11 enosobnih stanovanj, je bilo prodanih na oddaljenosti od 1.5 do 2.5 km od centra mesta, medtem ko najmanj v območju do 0.5 km. Na oddaljenosti od 2 do 2.5 km je bilo prodanih največ dvosobnih stanovanj in sicer 27, medtem ko se jih je najmanj prodalo na oddaljenosti več kot 3 km od centra mesta. Pri trisosobnih stanovanjih jih je šlo največ v promet, in sicer 12, na oddaljenosti od 0.5 do 1 km in od 2 do 2.5 km, medtem ko najmanj, samo dvakrat po 4, pri oddaljenosti večji od 3 km od centra mesta. Največ štiri ali večsobnih stanovanj je bilo prodanih na oddaljenosti od 3 do 3.5 km od centra mesta, medtem ko se na določenih oddaljenostih sploh niso bila prodana.

Preglednica 10: Povprečne cene na m² prodanih garsonjer glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja

Oddaljenost [km] \ Tip	Do 0.5	0.5 - 1	1 - 1.5	1.5 - 2	2 - 2.5	2.5 - 3	3 - 3.5	Več kot 3.5
garsonjera	1113	1743	1322	1331	1239	1560	ni podatka	1341

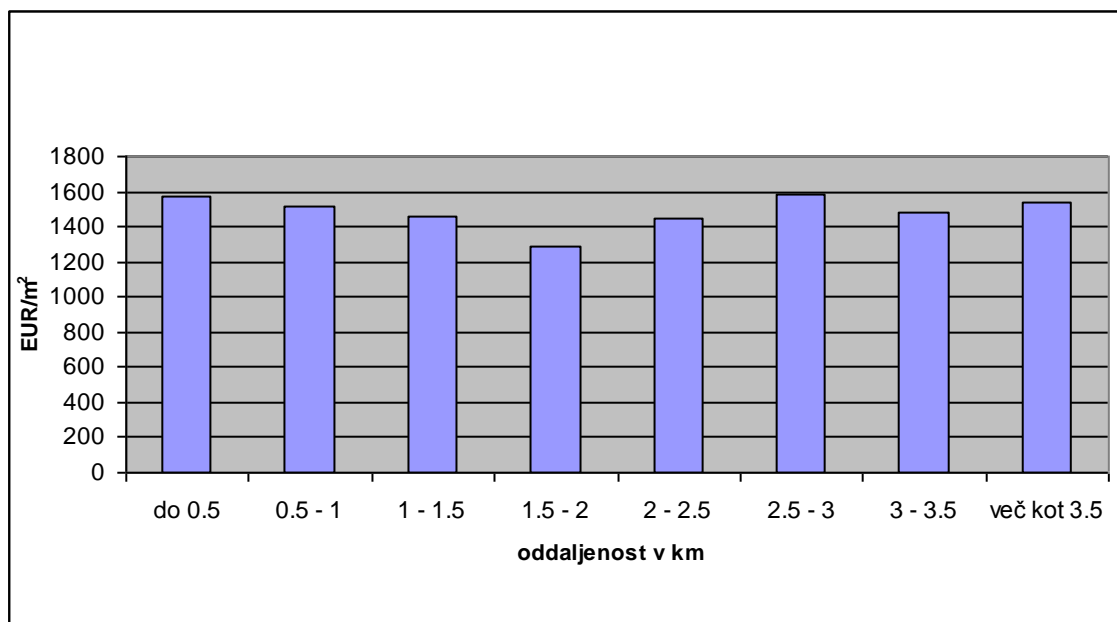


Grafikon 10: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih garsonjer glede na oddaljenost od centra mesta

Povprečne cene garsonjer dosežejo najvišjo raven na oddaljenosti od 0.5 do 1 km, in sicer 1.743 EUR na kvadratni meter. Najnižjo vrednost pa v oddaljenosti do 0.5 km od centra mesta (upoštevajoče, da pri oddaljenosti 3 – 3.5 km ni razpoložljivih podatkov). Trend povprečnih cen na kvadratni meter garsonjer pada z večanjem oddaljenosti od centra mesta.

Preglednica 11: Povprečne cene na m² prodanih enosobnih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja

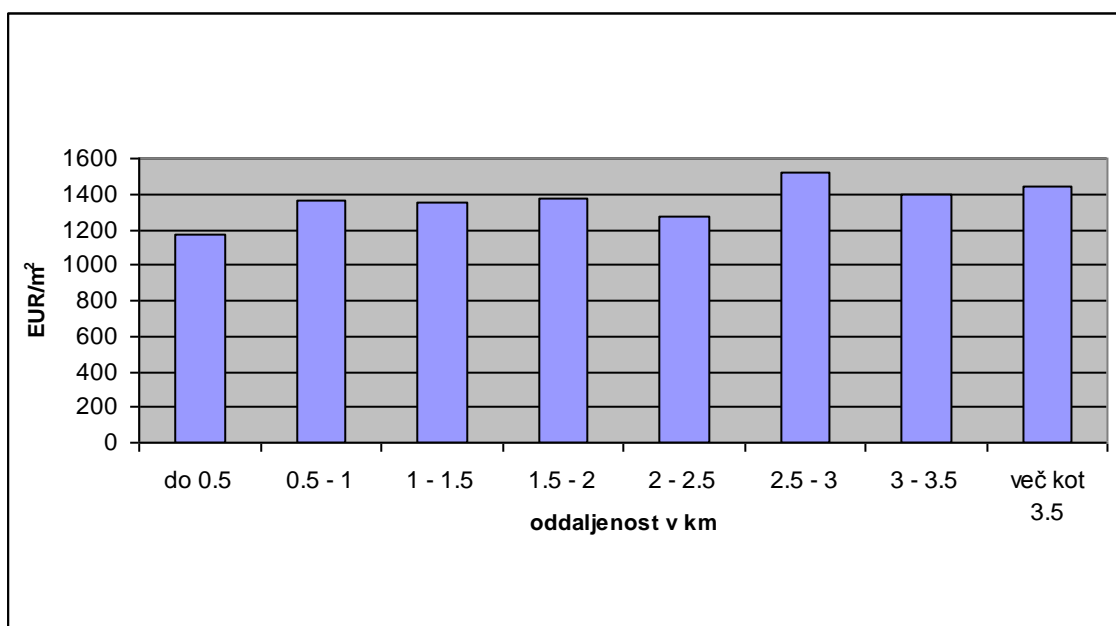
Oddaljenost [km] \ Tip	Do 0.5	0.5 - 1	1 - 1.5	1.5 - 2	2 - 2.5	2.5 - 3	3 - 3.5	Več kot 3.5
enosobno	1577	1519	1456	1290	1443	1580	1484	1537

**Grafikon 11:** Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih enosobnih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta

Pri enosobnih najvišjo ceno na kvadratni meter, 1.580 EUR/m², dosežejo stanovanja, ki so od centra mesta oddaljena od 2.5 do 3 km, medtem ko najnižjo, 1.290 EUR/m², na oddaljenosti od 1.5 do 2 km. Trend povprečne cene kvadratnega metra enosobnih stanovanj ima do oddaljenosti 2 km od centra mesta padajoč značaj, nato pa začne naraščati. Relativna razlika med cenami prodanih enosobnih stanovanj v središču mesta in oddaljenih več kot 3.5 km znaša -2.6 %.

Preglednica 12: Povprečne cene na m² prodanih dvosobnih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja

Oddaljenost [km] \ Tip	Do 0.5	0.5 - 1	1 - 1.5	1.5 - 2	2 - 2.5	2.5 - 3	3 - 3.5	Več kot 3.5
dvosobno	1168	1364	1358	1374	1272	1524	1396	1447

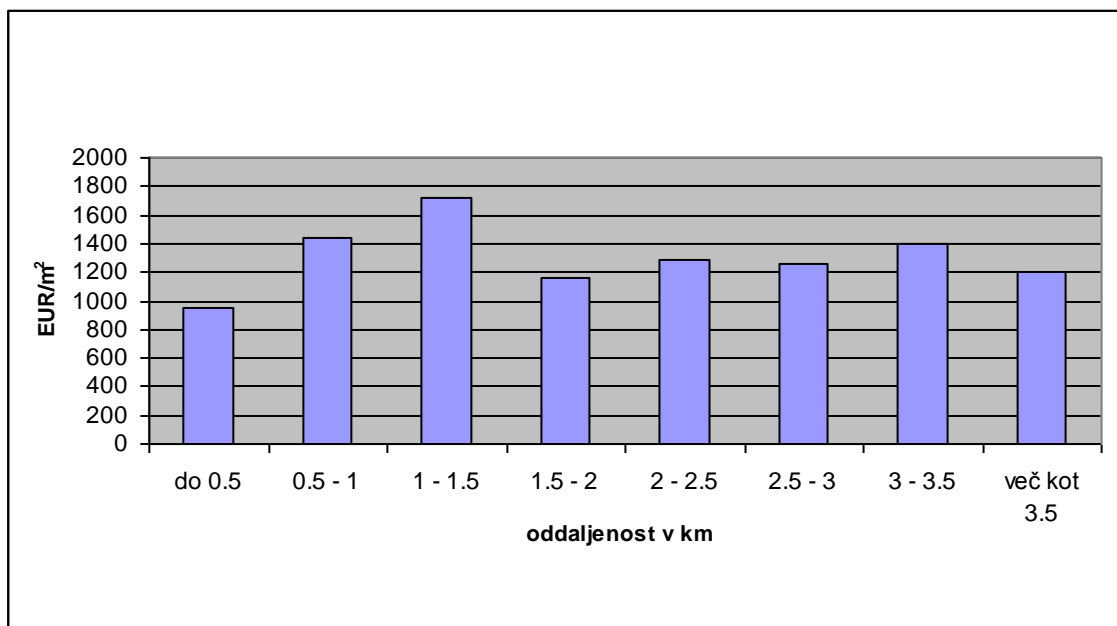


Grafikon 12: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih dvosobnih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta

Dvosobna stanovanja najvišjo povprečno ceno na kvadratni meter, 1.524 EUR/m², dosežejo na oddaljenosti od 2.5 do 3 km od centra mesta, medtem ko najnižjo, 1.168 EUR/m², pri oddaljenosti do 0.5 km. Trend povprečne cene kvadratnega metra stanovanja se z oddaljenostjo od centra mesta povečuje. Relativna razlika med cenami prodanih dvosobnih stanovanj v središču mesta in oddaljenih več kot 3.5 km znaša 23.8 %.

Preglednica 13: Povprečne cene na m² prodanih trisobnih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja

Oddaljenost [km] \ Tip	Do 0.5	0.5 - 1	1 - 1.5	1.5 - 2	2 - 2.5	2.5 - 3	3 - 3.5	Več kot 3.5
trisobno	954	1446	1724	1164	1285	1264	1403	1200

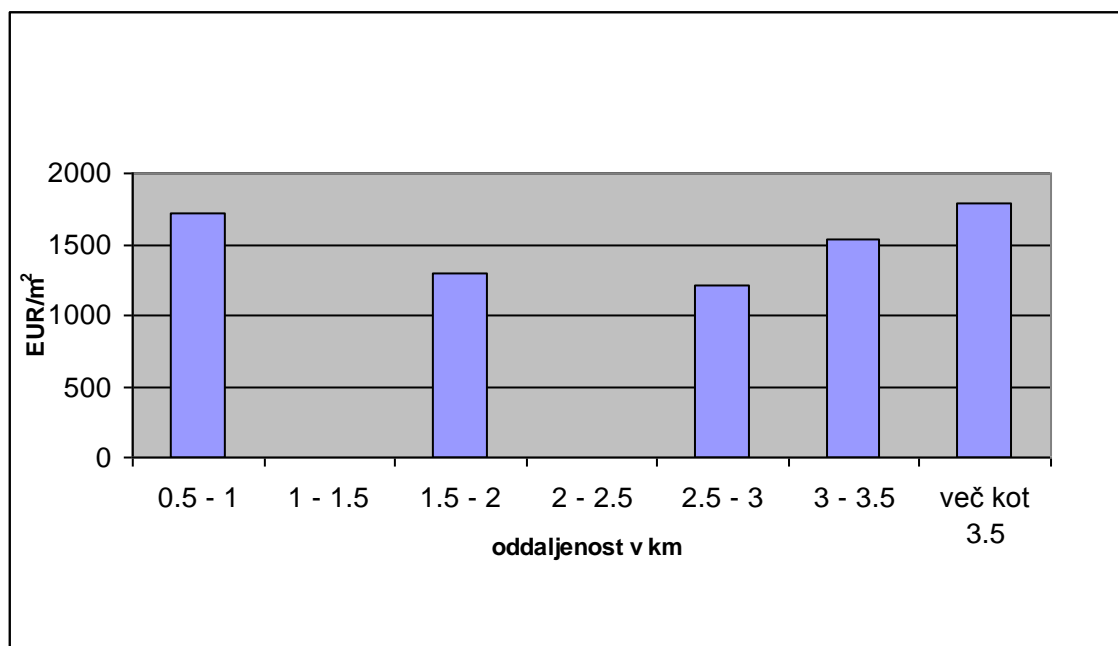


Grafikon 13: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih trisobnih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta

Najvišjo ceno, 1.724 EUR/m², trisobna stanovanja dosežejo pri oddaljenosti od 1 do 1.5 km od centra mesta, medtem ko najnižjo, 954 EUR/m², pri oddaljenosti do 0.5 km od centra mesta. Trend povprečnih cen prodanih trisobnih stanovanj ima do oddaljenosti 2 km od središča mesta značaj naraščanja, nato pa začne upadati. Relativna razlika med cenami prodanih trisobnih stanovanj v središču mesta in oddaljenih več kot 3.5 km znaša 25.8 %.

Preglednica 14: Povprečne cene na m² prodanih štiri ali večsobnih stanovanj glede na oddaljenost (v km) od centra mesta po tipu stanovanja

Oddaljenost [km] / Tip	Do 0.5	0.5 - 1	1 - 1.5	1.5 - 2	2 - 2.5	2.5 - 3	3 - 3.5	Več kot 3.5
štiri ali večsobno	ni podatka	1716	ni podatka	1292	ni podatka	1206	1536	1790



Grafikon 14: Grafični prikaz povprečne cene kvadratnega metra prodanih štiri ali večsobnih stanovanj glede na oddaljenost od centra mesta

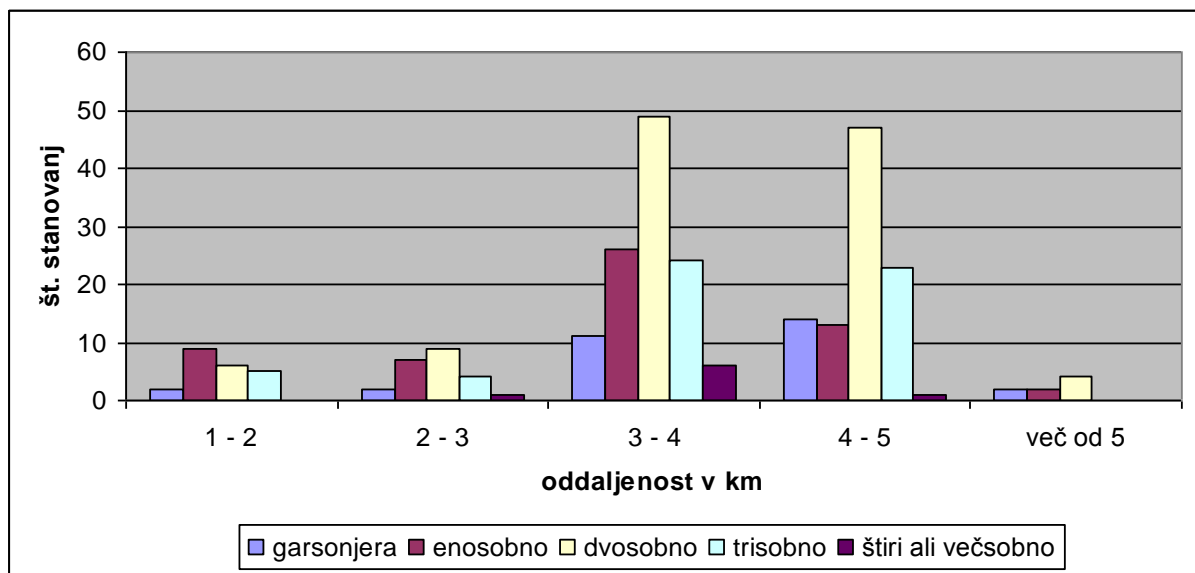
Najvišjo povprečno ceno štiri ali večsobna stanovanja dosežejo, če so od centra mesta oddaljena več kot 3.5 km. Najnižjo ceno pa pri oddaljenosti od 2.5 do 3 km od središča mesta (ob upoštevanju pomanjkanja podatkov). Trend cen kvadratnega metra stanovanja ima značaj padanja do oddaljenosti 1,5 km od mestnega jedra, nato pa začne naraščati. To je posledica prodaje velikih starih meščanih stanovanj znotraj starega mestnega jedra, na območju novejših stanovanjskih naselij pa je ponudba večjih stanovanj manjša. Cene spet začno naraščat zunaj mestnega jedra (več kot 3km od središča), kjer se začnejo pojavljati večja, posebna in modernejša stanovanja, temu primerna je tudi višja cena.

6.1.3 Oddaljenost od AC

Oddaljenost je določena na osnovi najkrajše cestne razdalje, ki jo je možno prevoziti, da pridemo iz ene točke do druge, pri čemer prva točka predstavlja uvoz na avtocesto (fiksna točka), druga pa naslov prodanega stanovanja. Fiksna točka predstavlja izhodiščne za določanje oddaljenosti, ki leži na naslovu Mariborske ceste 220 (uvoz – izvoz Celje – center). Tako oddaljenost od priključka na AC predstavlja le mikrolokacijo znotraj posamezne mestne četrti.

Preglednica 15: Število prodanih stanovanj glede na oddaljenost od AC po tipu stanovanj

	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	Več od 5
garsonjera	2	2	11	14	2
enosobno	9	7	26	13	2
dvosobno	6	9	49	47	4
trisobno	5	4	24	23	0
štiri ali večsobno	0	1	6	1	0



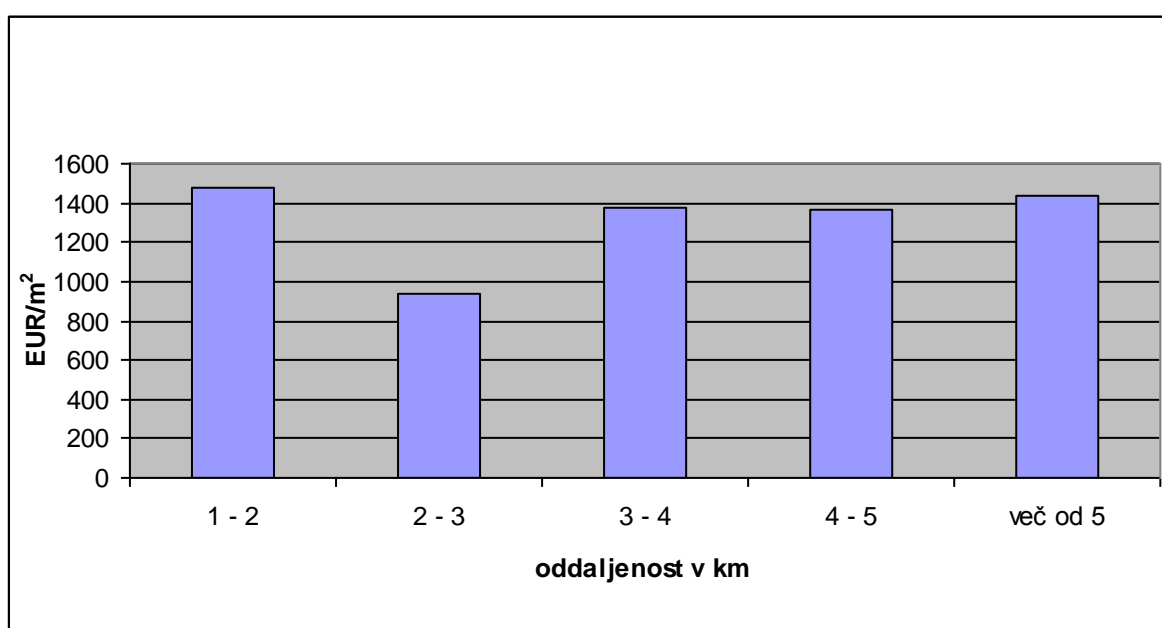
Grafikon 15: Grafični prikaz število prodanih stanovanj glede na oddaljenost od AC po tipu stanovanj

Glede na oddaljenost od priključka na AC je bilo največ stanovanj prodanih na oddaljenosti od 3 do 4 km. Med njimi je bilo prodanih največ dvosobnih stanovanj in to na oddaljenosti od 3 do 5 km od priključka na AC. Temu sledijo stanovanja na oddaljenosti od 1 do 3 km, kjer so

bila v največji meri prodana enosobna stanovanja. Največ štiri ali večsobnih stanovanj je bilo prodanih na oddaljenosti od 3 do 4 km, vendar ta podatek ni relevanten, saj v celotnem vzorcu podatkov nastopa zelo majhno število podatkov o prodanih stanovanjih tega tipa, le-ta pa se nahajajo na isti lokaciji.

Preglednica 16: Povprečne cene na m² garsonjer glede na oddaljenost od AC

Oddaljenost [km]	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	Več od 5
Cena tipa stanovanja garsonjera [m ² /EUR]	1477	938	1372	1363	1432

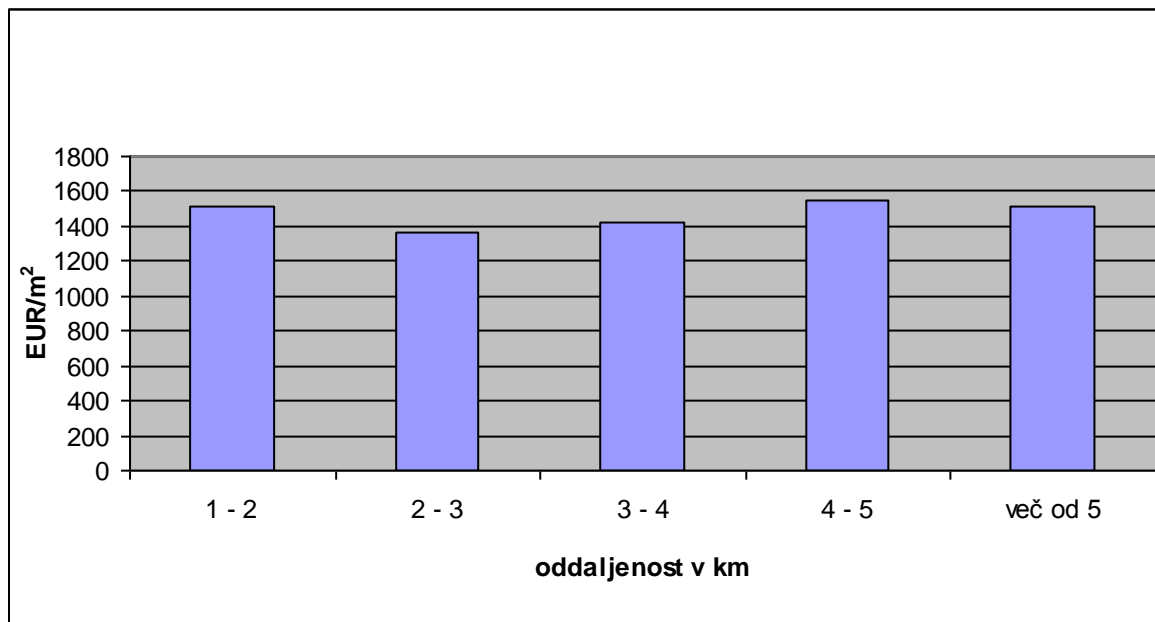


Grafikon 16: Grafični prikaz povprečnih cen na m² prodanih garsonjer glede na oddaljenost od AC

Najvišja povprečna cena kvadratnega metra garsonjere se pojavi na oddaljenosti od 1 do 2 km od priključka na AC, medtem ko je najnižja cena pri oddaljenosti od 2 do 3 km. Nato pa z večanjem oddaljenosti in bližanjem centru povprečne cene stanovanj začno naraščati in dosežejo povprečno ceno 1.432 EUR na kvadratni meter.

Preglednica 17: Povprečne cene na m² enosobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC

Cena tipa stanovanja enosobno [m ² /EUR]	Oddaljenost [km]	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	Več od 5
		1515	1362	1420	1551	1508

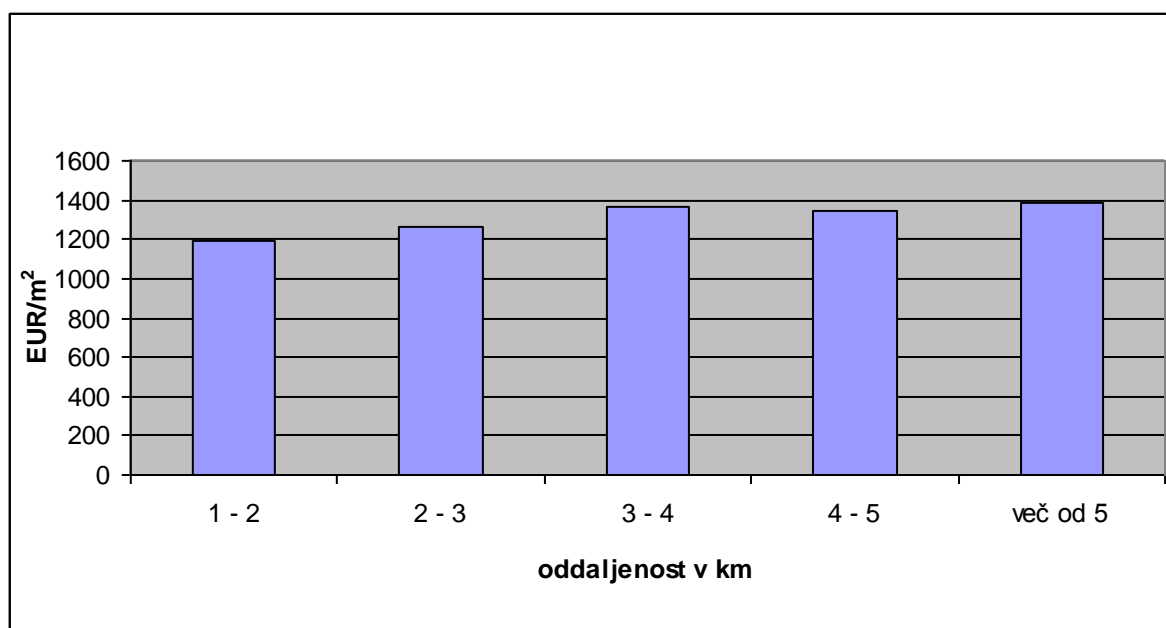


Grafikon 17: Grafični prikaz povprečnih cen na m² enosobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC

Na oddaljenosti od 4 do 5 km dosežejo najvišjo povprečno ceno na kvadratni meter enosobna stanovanja, medtem ko se enosobna stanovanja z najnižjo ceno pojavijo na oddaljenosti od 2 do 3 km od priključka na AC. V tem primeru povprečne cene kvadratnega metra stanovanja med sabo, glede na oddaljenost od AC, ne variirajo zelo enormno. Na osnovi tega lahko predvidevamo, da na povprečno ceno kvadratnega metra enosobnih stanovanj vpliv oddaljenosti od AC nima velike teže. Pri tem moramo upoštevati, da lahko na takšne cene vplivajo še drugi faktorji, ki pa jih pri uporabljeni metodi ni mogoče upoštevati.

Preglednica 18: Povprečne cene na m² dvosobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC

Oddaljenost [km]	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	Več od 5
Cena tipa stanovanja					
dvosobno [m ² /EUR]	1194	1266	1367	1347	1383

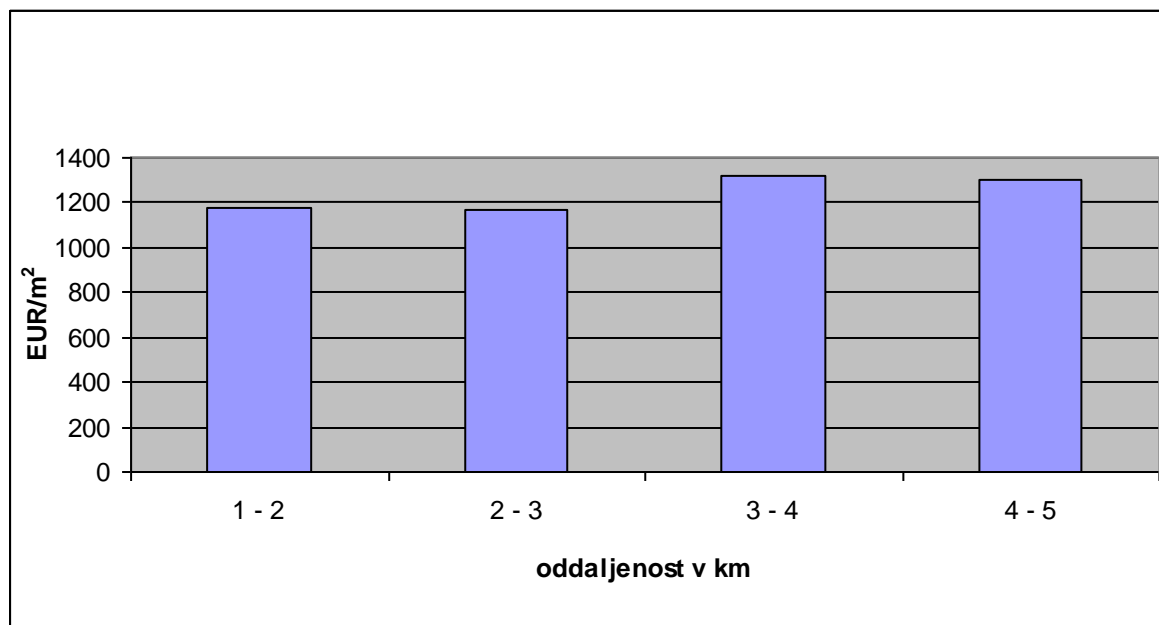


Grafikon 18: Grafični prikaz povprečnih cen na m² dvosobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC

Iz zgornjega grafikona je razvidno, da se trend cene kvadratnega metra za dvosobna stanovanja z večanjem oddaljenosti od priključka na AC veča. Tako najnižja cena nastopa pri oddaljenosti od 1 do 2 km in znaša 1.194 EUR ter se viša sorazmerno z večanjem oddaljenosti do 1.383 EUR na kvadratni meter stanovanjske površine.

Preglednica 19: Povprečne cene na m² trisobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC

Cena tipa stanovanja \ Oddaljenost [km]	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	Več od 5
trisobno [m ² /EUR]	1176	1168	1320	1304	Ni podatka

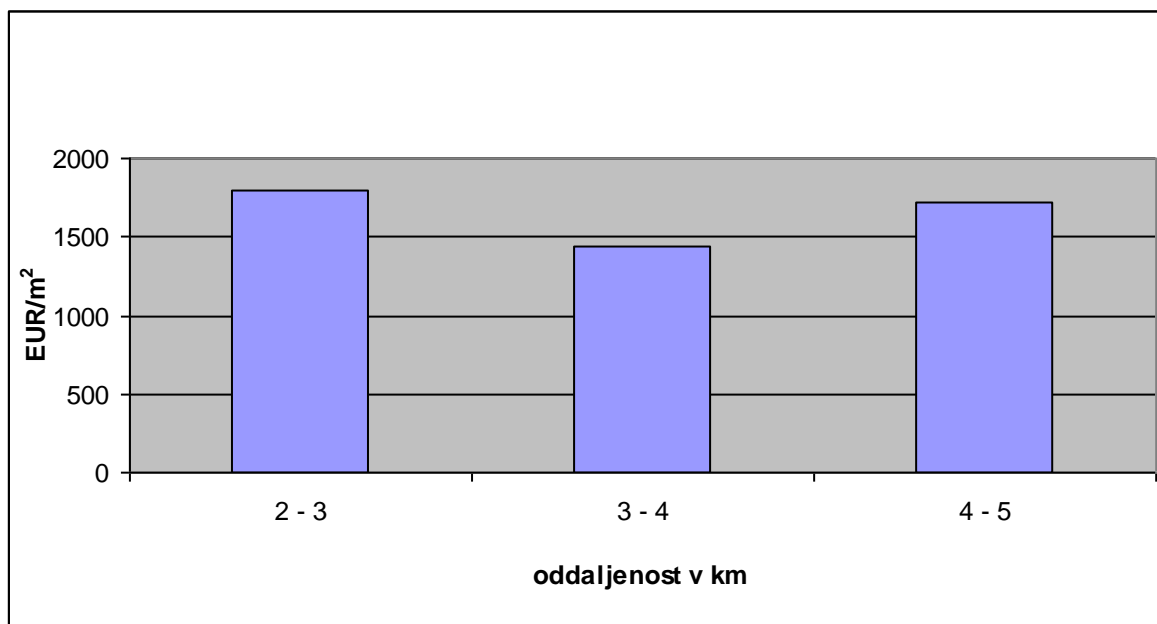


Grafikon 19: Grafični prikaz povprečnih cen na m² trisobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC

Trisobna stanovanja dosežejo največjo povprečno ceno kvadratnega metra na oddaljenosti od 3 do 4 km od priključka na AC. Pri manjši oddaljenosti zavzemajo dokaj nižjo ceno, medtem ko se ta pri večanju oddaljenosti ne zniža tako drastično.

Preglednica 20: Povprečne cene na m² štiri ali večsobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC

Oddaljenost [km]	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	Več od 5
Cena tipa stanovanja					
štiri ali večsobno [m ² /EUR]	Ni podatka	1790	1441	1716	Ni podatka



Grafikon 20: Grafični prikaz povprečnih cen na m² štiri ali več sobnih stanovanj glede na oddaljenost od AC

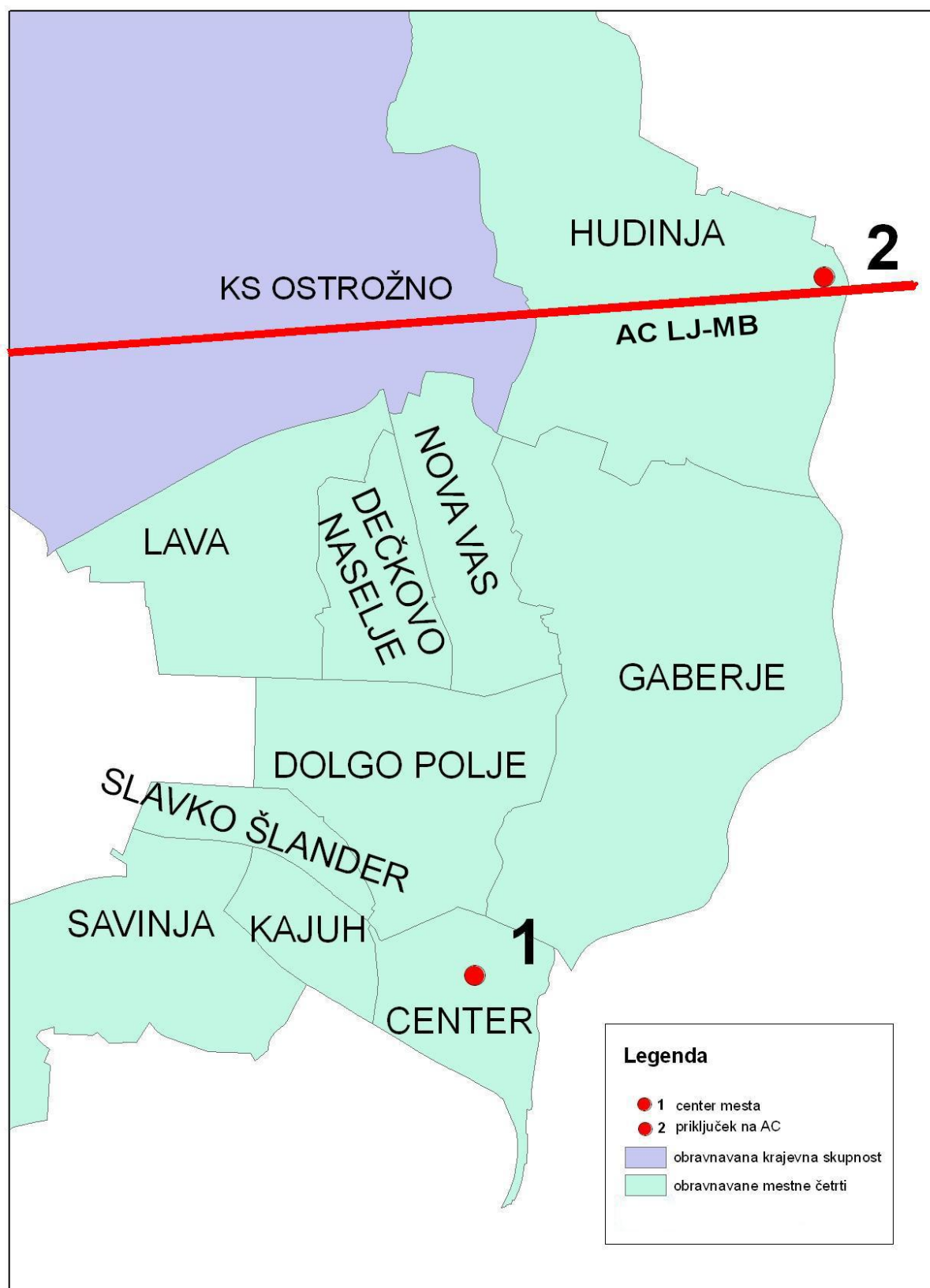
Zgornji grafikon prikazuje povprečne cene na kvadratni meter za štiri ali večsobna stanovanja. Iz grafikona je sicer razvidno, da naj bi cena najprej z večanjem oddaljenosti padala nato pa spet naraščala, vendar zaradi majhnega števila razpoložljivih podatkov za ta tip stanovanj takšnega trenda ni mogoče realno upoštevati.

Na osnovi grafikonov iz zadnjih dveh podpoglavjih sem ugotovil, da z metodo opisne statistike ne moremo doseči realnih rezultatov in bi bilo na osnovi le-teh nepravilno ter nesmiselno sprejemati odločitve o potrditvi ali zavrženju v začetku postavljenih hipotez. Vzrok za to bi pripisal sami legi oziroma urbanistični ureditvi mesta. Raziskoval sem vpliv oddaljenosti od centra mesta in priključka na AC, ki pa ležita na navidezni simetrali (glej sliko 3 na strani 55), ki poteka skozi mesto, kar pomeni da se z večanjem oddaljenosti od centra mesta manjša oddaljenost od priključka na AC. Hipoteze bom v nadaljevanju poskušal dokazovat še s drugimi razpoložljivimi podatki in metodami.

6.2 Cene glede na lokacijo - po mestnih četrtih in krajevnih skupnostih

V tem poglavju sem raziskal povprečne cene kvadratnega metra posameznih tipov stanovanj glede na lego stanovanja. Stanovanja so analizirana po mestnih četrtih in krajevnih skupnostih v Mestni občini Celje. Na razpolago in uporabni so bili podatki za mestne četrti (Center, Dečkovo naselje, Dolgo polje, Gaberje, Hudinja, Kajuh, Lava, Nova vas, Savinja, Slavko Šlander) in krajevno skupnost (Ostrožno).

Slika na naslednji strani prikazuje lego obravnavanih mestnih četrti in krajevne skupnosti.



Slika 3: Karta obravnavanih mestnih četrti in krajevnih skupnosti v Mestni občini Celje

Preglednica 21: Statistična analiza cen kvadratnega metra stanovanj po posameznih mestnih četrtih in KS

Mestna četrt	Št. podatkov	Najnižja cena	Najvišja cena	Aritmetična sredina	Mediana
	N	min	max	M	Me
Nova vas	39	815	1791	1302	1288
Center	30	503	2298	1213	1185
Dečkovo naselje	32	848	1792	1274	1240
Dolgo polje	23	794	1781	1378	1419
Gaberje	22	895	1609	1258	1259
Hudinja	16	1129	1672	1348	1297
Kajuh	26	741	2056	1435	1488
KS Ostrožno	7	890	2391	1836	2150
Lava	23	1043	2267	1529	1555
Savinja	8	1140	1931	1469	1494
Slavko Šlander	28	997	1765	1437	1466
SKUPAJ	254	503	2298	1365	1280

V mestni četrti Nova vas sem imel na razpolago največ podatkov. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v tej četrti se uvršča bolj na konec lestvice (na 8 od 11. mest), najnižja cena med prodanimi stanovanji znaša 815 EUR/m², najvišja pa 1.791 EUR/m².

V primerjavi z ostalimi četrtmi, sem v mestni četrti Center imel na razpolago kar precej podatkov o prodanih stanovanjih. V tem območju se pojavi največja razlika med najnižjo in najvišjo ceno. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v tej četrti znaša 1.213 EUR, kar je najmanj med vsemi mestnimi četrti v Celju. Razlog za najnižjo ceno lahko pripišemo dejstvu, da v tem območju ni več prostora za gradnjo blokovskih kompleksov, na razpolago pa so predvsem starejša staro – meščanska stanovanja, ki dosegajo visoke cene. V tem predelu mesta tako v večini ostajajo objekti za zagotavljanje mesto tvornih dejavnosti.

V mestni četrti Dečkovo naselje znaša povprečna cena kvadratnega metra 1.274 EUR, kar je dobrih 7 % pod povprečno ceno kvadratnega metra stanovanj v Mestni občini Celje. Najnižja cena kvadratnega metra med prodanimi stanovanji znaša 815 EUR, najvišja pa 1.791 EUR.

Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v mestni četrti Dolgo polje znaša 1.378 EUR, kar je 1 % nad povprečno ceno kvadratnega metra stanovanj v celotni občini. Najvišja cena

kvadratnega metra stanovanja v tej četrti znaša 794 EUR, najvišja pa 1.781 EUR. S takšno povprečno ceno kvadratnega metra stanovanja se na lestvici uvršča na 6. mesto.

V mestni četrti Gaberje povprečna vrednost kvadratnega metra stanovanja znaša 1.258 EUR, kar jo na lestvici uvršča na predzadnje mesto. Povprečna cena v tej četrti je, glede na povprečno ceno v celotni občini, 8 % nižja. Najnižja cena kvadratnega metra med prodanimi stanovanji znaša 895 EUR, najvišja pa 1.609 EUR.

Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v mestni četrti Hudinja znaša 1.348 EUR, kar je 1 % pod občinskim povprečjem. Najnižja cena kvadratnega metra med prodanimi stanovanji znaša 1.129 EUR, najvišja pa 1.672 EUR, kar je najmanjša razlika med vsemi mestnimi četrtmi. S takšno povprečno ceno se ta mestna četrt na lestvici uvršča na 7. mesto.

V mestni četrti Kajuh povprečna cena za kvadratni meter stanovanja znaša 1.435 EUR, kar jo na lestvici uvršča na 5. mesto. Najvišja cena kvadratnega metra med prodanimi stanovanji znaša 2.056 EUR, najnižja pa 741 EUR. Povprečna cena v tej četrti je za 5,1 % nad občinskim povprečjem.

V Krajevni skupnosti Ostrožno je na razpolago najmanjše število podatkov o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v tem območju znaša 1.836 EUR in zaseda prvo mesto na lestvici. Vzrok za to je v malem številu razpoložljivih podatkov in prodanih stanovanj na istem naslovu v krajšem časovnem obdobju. Tako lahko sklepamo, da gre za kakšen manjši moderen vila blok, čemur lahko pripišemo tako visoke cene.

V mestni četrti Lava znaša povprečna cena za kvadratni meter stanovanja 1.529 EUR, kar je 12 % nad povprečno ceno v Mestni občini Celje. S takšno ceno se na naši lestvici uvršča na drugo mesto. Najnižja cena kvadratnega metra med prodanimi stanovanji znaša 1.043 EUR, najvišja pa 2.267 EUR.

V mestni četrti Savinja je bilo prodanih samo 8 stanovanj. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v tej četrti znaša 1.469 EUR, kar jo na lestvici uvršča na tretje mesto. Najvišja

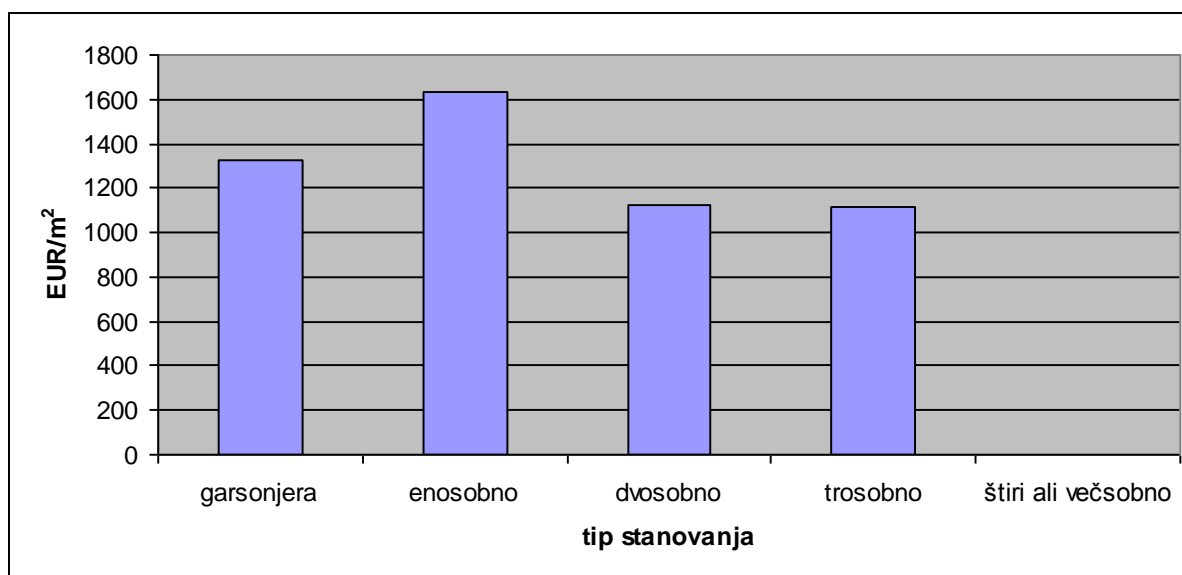
cena kvadratnega metra med prodanimi stanovanji znaša 1.931 EUR, najnižja pa 1.140 EUR. Razlika med povprečno občinsko in ceno v tej četrti znaša 8 %.

V mestni četrti Slavko Šlander znaša povprečna cena kvadratnega metra stanovanja 1.437, kar jo na lestvici uvršča na 4. mesto. Povprečna cena v tej četrti je za 5.3 % nad povprečjem v Mestni občini Celje. Najnižja cena kvadratnega metra med prodanimi stanovanji znaša 997 EUR, najvišja pa 1.765 EUR.

V nadaljevanju je iz preglednic in grafikonov razvidno število prodanih stanovanj po tipu in njihove povprečne cene za posamezno mestno četrt v občini.

Preglednica 22: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Center

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1326	1637	1120	1113	Ni podatka
število prodanih	2	4	15	10	0



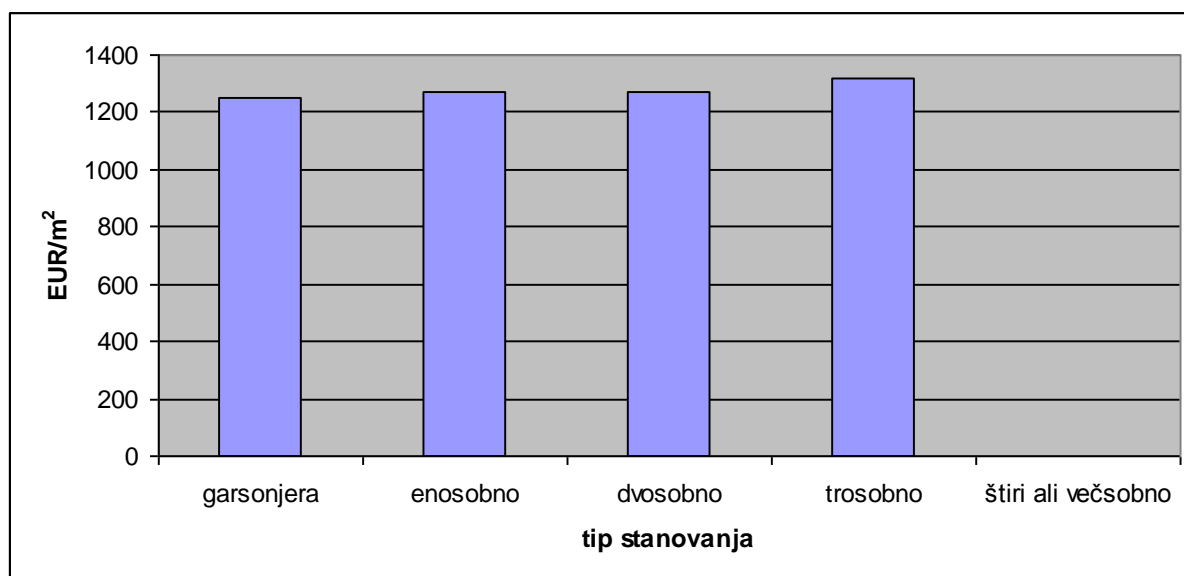
Grafikon 21: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Center

V mestni četrti Center najvišjo povprečno ceno kvadratnega metra dosežejo enosobna stanovanja, sledijo jim garsonjere. Večjim se z večanjem površine manjša cena kvadratnega metra stanovanja. Na osnovi tega grafa lahko trdim, da se v mestni četrti Center cene kvadratnega metra stanovanja nižajo z velikostjo stanovanja, z izjemo garsonjer, kar pa lahko

pripišemo majhnemu vzorcu razpoložljivih podatkov za ta tip. Za tip štiri ali večsobnih stanovanj pa podatki ne obstajajo.

Preglednica 23: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Dečkovo naselje

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1248	1270	1268	1320	Ni podatka
število prodanih	2	7	19	4	0

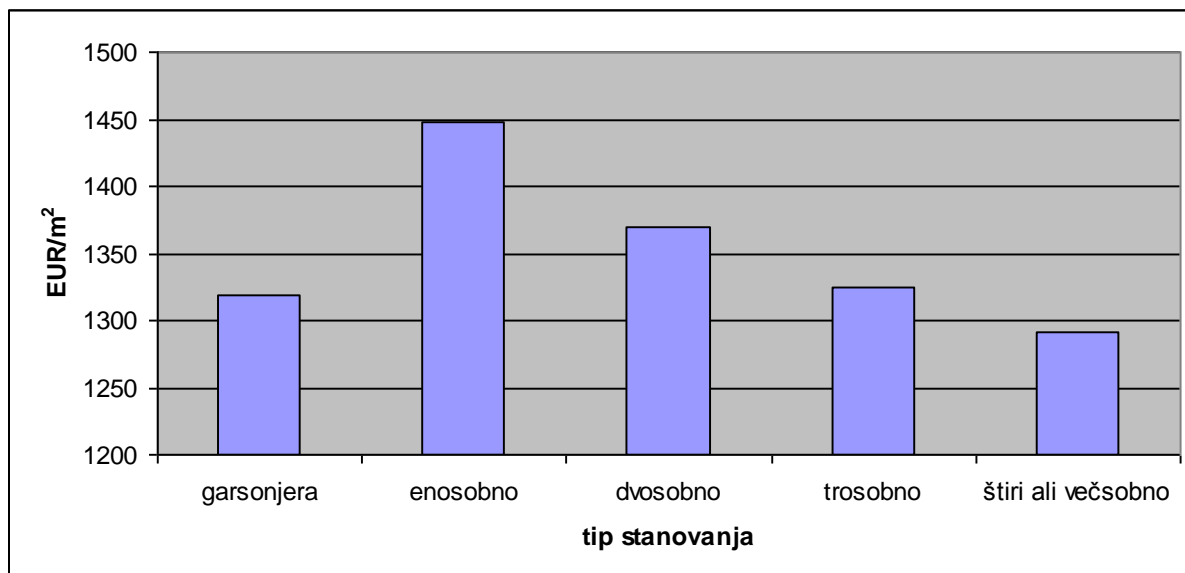


Grafikon 22: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Dečkovo naselje

Iz zgornjega grafikona je razvidno, da v mestni četrti Dečkovo naselje povprečne cene vseh tipov stanovanj stagnirajo okoli enake vrednosti, zato v tem primeru ne morem trditi da gre za manjšanje cene na kvadratni meter z večanjem stanovanjske površine. Za tip štiri ali večsobno stanovanja pa podatki ne obstajajo.

Preglednica 24: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Dolgo polje

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1320	1448	1370	1325	1292
število prodanih	2	7	9	4	1

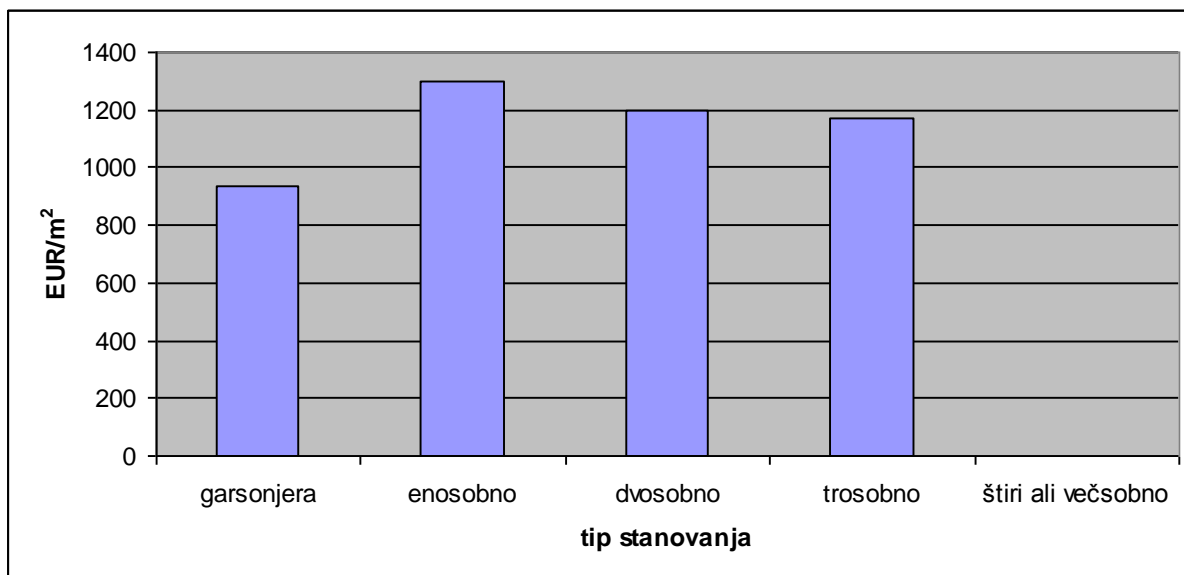


Grafikon 23: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Dolgo polje

V mestni četrti Dolgo polje so razmere podobne tistim v mestni četrti Center. Najvišjo povprečno ceno dosegajo enosobna stanovanja, ki pa začnejo nato z večanjem površine padati. Izjema so ponovno garsonjere, kjer lahko predpostavimo enak problem kot pri mestni četrti Center.

Preglednica 25: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Gaberje

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	938	1299	1198	1170	Ni podatka
število prodanih	2	6	13	4	0

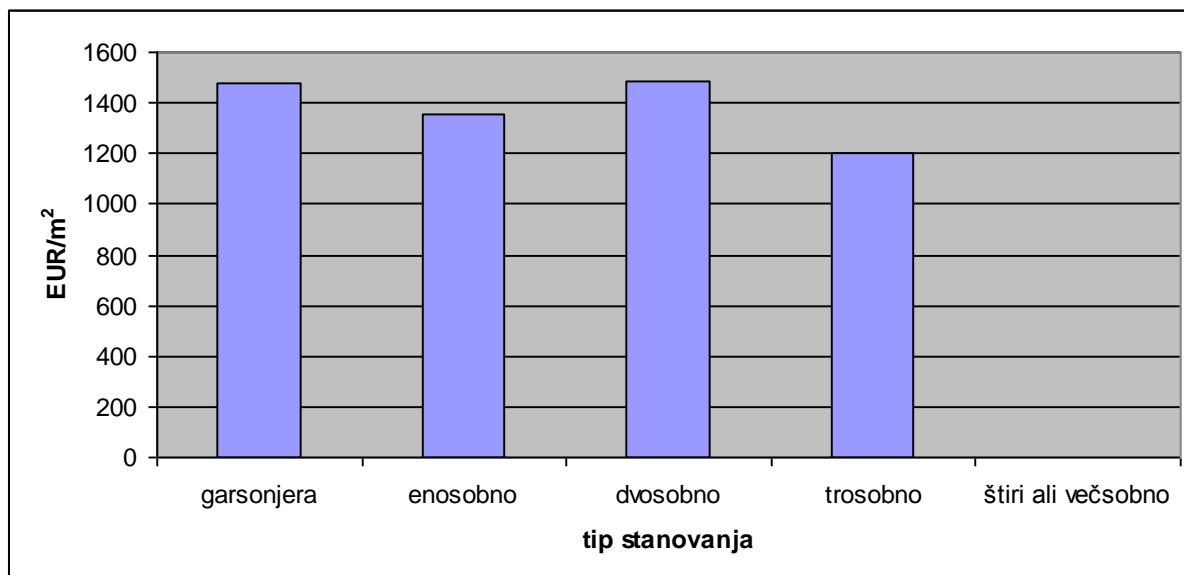


Grafikon 24: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Gaberje

Zgornji grafikon prikazuje razmere v mestni četrti Gaberje, kjer najvišjo povprečno ceno kvadratnega metra dosegajo enosobna stanovanja, cena večjih stanovanj pa z večanjem površine upada. Povprečna cena garsonjere je v tej četrti najnižja, za tip štiri ali večsobnih stanovanj, pa podatki ne obstajajo.

Preglednica 26: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Hudinja

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1477	1355	1486	1200	Ni podatka
število prodanih	2	8	2	4	0

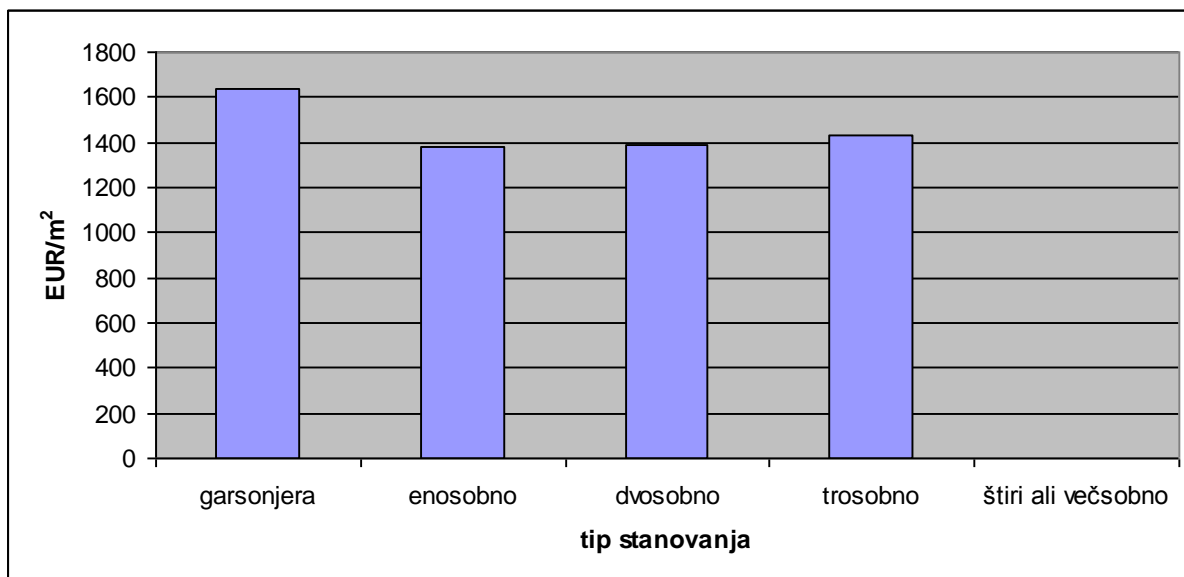


Grafikon 25: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Hudinja

Zgornji grafikon prikazuje povprečne cene kvadratnega metra stanovanj v mestni četrti Hudinja, kjer največji ceno dosegajo dvosobna stanovanja. Pri tem moramo upoštevati, da sta bili v tej četrti prodani samo dve stanovanji tega tipa. Drugo mesto zavzame cena kvadratnega metra garsonjere. Ostalima tipoma pa z večanjem površine cena kvadratnega metra upada. Za tip štiri ali večsobnih stanovanj pa podatki ne obstajajo.

Preglednica 27: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Kajuh

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1633	1376	1386	1435	Ni podatka
število prodanih	4	1	16	6	0

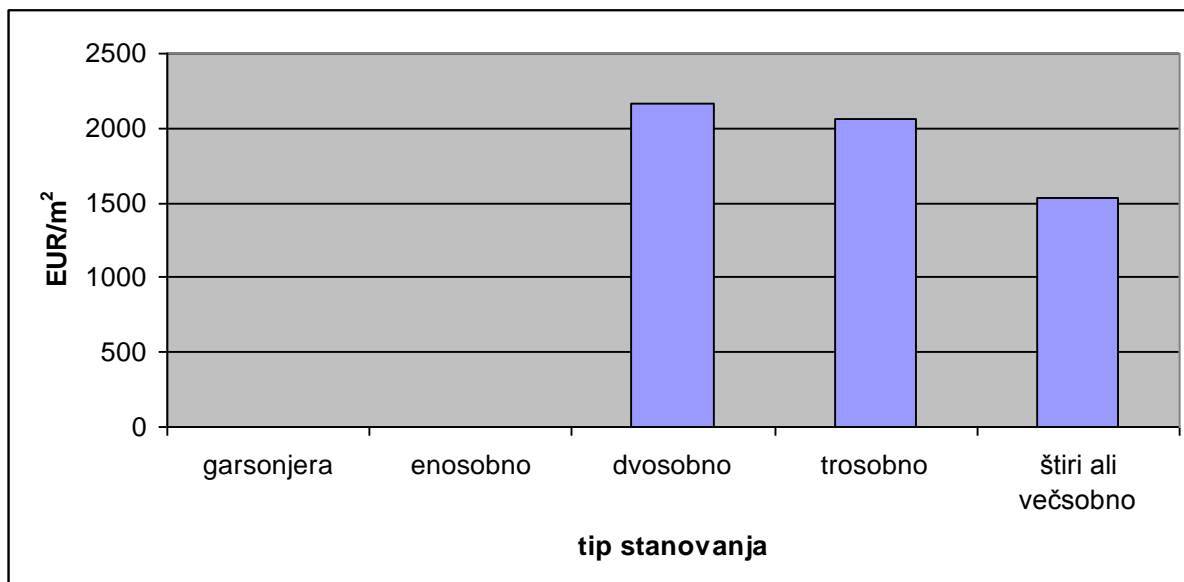


Grafikon 26: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Kajuh

V mestni četrti Kajuh najvišjo povprečno ceno na kvadratni meter dosežejo garsonjere (1633 EUR/m²), najnižjo pa enosobna stanovanja (1376 EUR/m²). Ostalima tipoma glede na enosobna stanovanja cena kvadratnega metra narašča. Za tip štiri ali večsobnih stanovanj pa podatki ne obstajajo.

Preglednica 28: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v KS Ostrožno

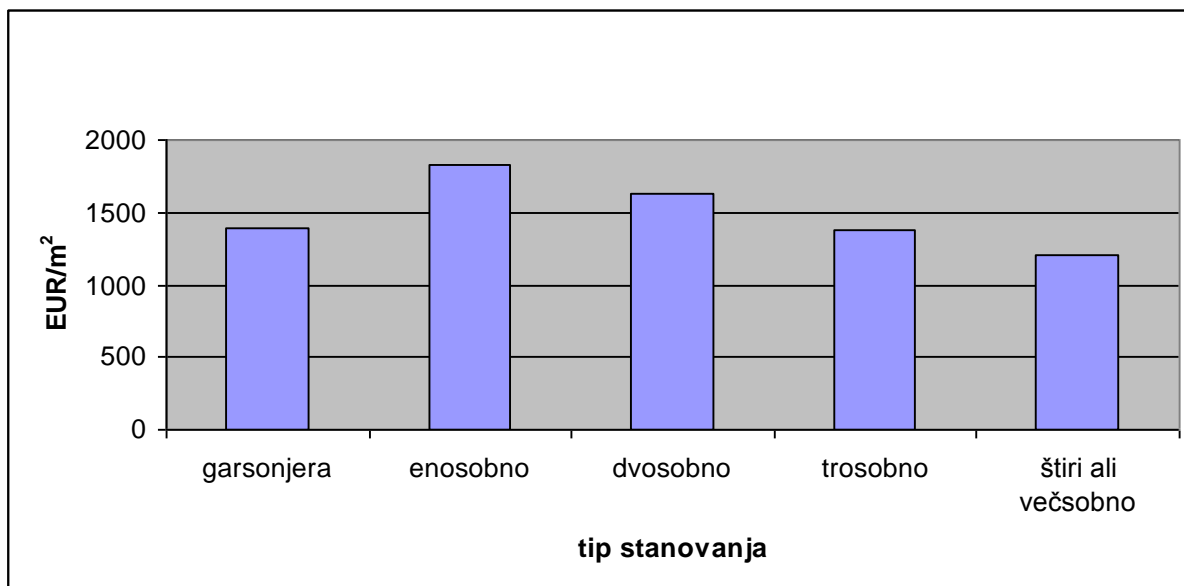
	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	Ni podatka	Ni podatka	2159	2065	1536
število prodanih	0	0	2	1	4

**Grafikon 27:** Grafični prikaz povprečnih cen na m² v KS Ostrožno

V Krajevni skupnosti Ostrožno so bila v letu 2008 prodana samo večja stanovanja in tako so najvišjo povprečno ceno kvadratnega metra dosegla dvosobna stanovanja (2159 EUR/m²). Cena večjih stanovanj z večanjem površine pada. Podatki za tipa garsonjera in enosobno stanovanje ne obstajajo. V tem območju stanovanja dosegajo dokaj visoko ceno na kvadratni meter, vendar lahko samo domnevamo, da gre za novogradnjo, saj podatka o letu gradnje za stanovanja iz evidence ni moč pridobiti, ali pa gre za posledico majhnega vzorca podatkov.

Preglednica 29: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Lava

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1391	1832	1629	1378	1206
število prodanih	5	4	7	6	1

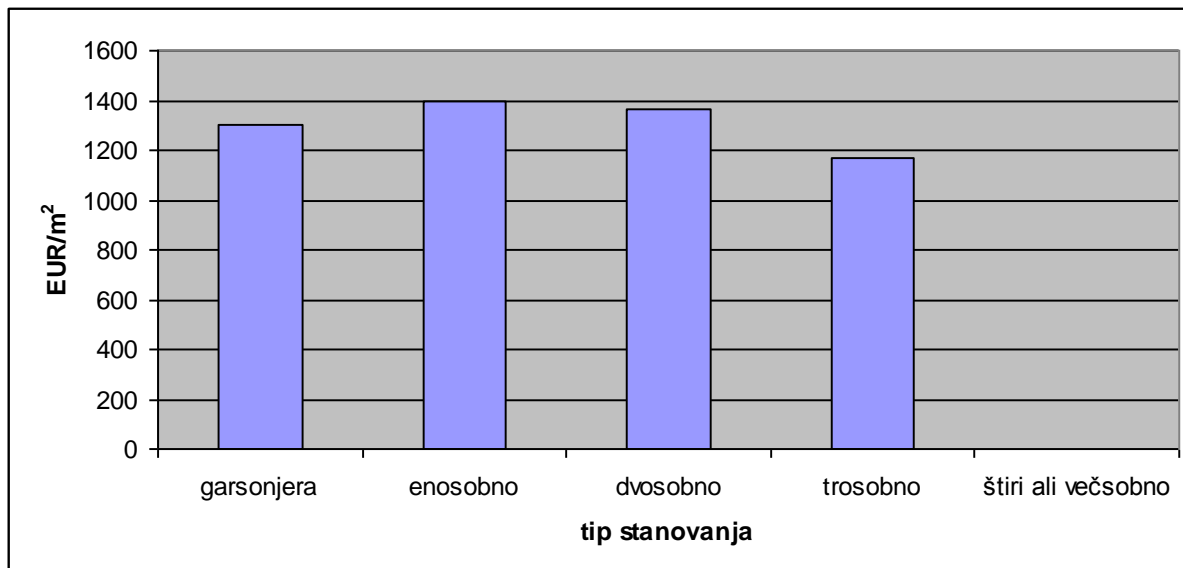


Grafikon 28: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Lava

V mestni četrti Lava se ponovi situacija iz mestne četrti Center. Najvišjo povprečno ceno na kvadratni meter dosežejo enosobna stanovanja, nato pa cene z večanjem površine stanovanj upadajo. Izjema so spet garsonjere, za kar pa predvidevam, da je vzrok v subjektivnosti pri določanju neto površine.

Preglednica 30: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Nova vas

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1301	1399	1366	1169	Ni podatka
število prodanih	6	8	13	12	0

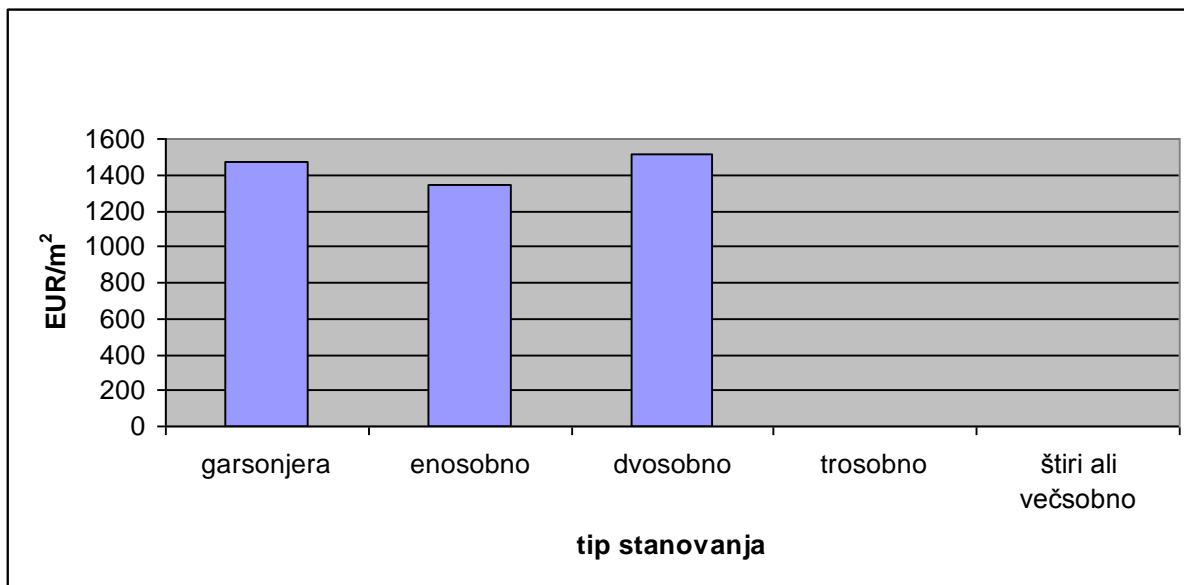


Grafikon 29: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Nova vas

Zgornji grafikon prikazuje povprečne cene stanovanj kvadratnega metra v mestni četrti Nova vas, kjer najvišjo ceno dosežejo enosobna stanovanja nato pa cene z večanjem površine stanovanj upadajo. Prodanih je bilo največ dvosobnih stanovanj. Izjema so ponovno garsonjere, za kar pa predvidevam, da je vzrok v subjektivnosti pri določanju neto površine. Za tip štiri ali večsobnih stanovanj podatki ne obstajajo.

Preglednica 31: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Savinja

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1476	1345	1518	Ni podatka	Ni podatka
število prodanih	1	2	5	0	0

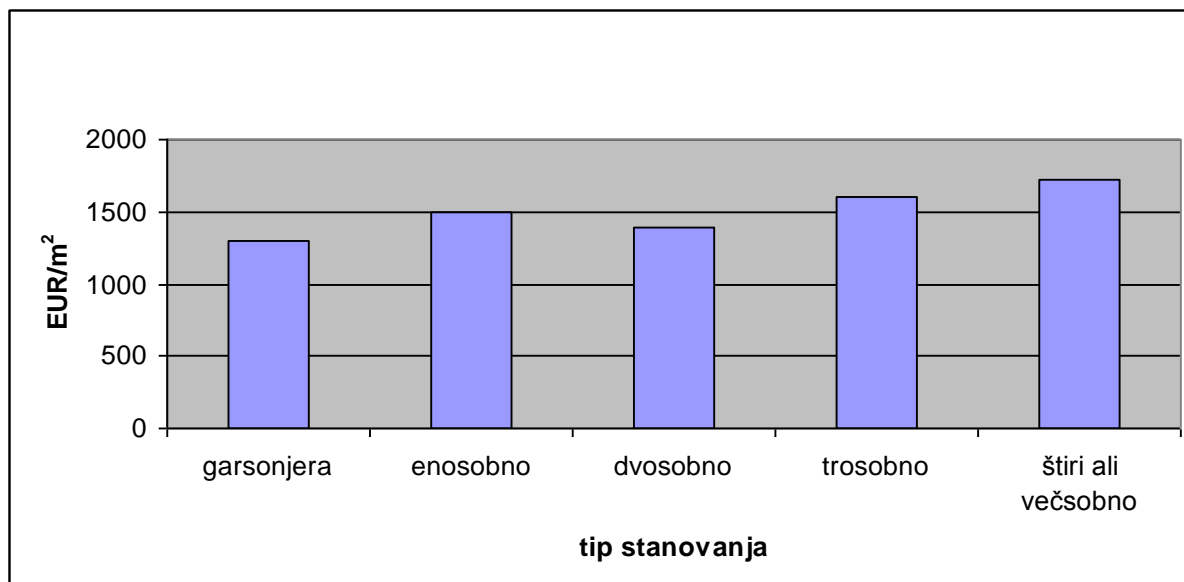


Grafikon 30: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Savinja

V mestni četrti Savinja so najvišjo povprečno ceno na kvadratni meter dosegla dvosobna stanovanja, vendar zaradi premajhnega vzorca ni smiselno komentiranje podatkov.

Preglednica 32: Povprečne cene na m² po tipu stanovanja v mestni četrti Slavka Šlandra

	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Štiri ali večsobno
cena [EUR/m ²]	1296	1503	1394	1597	1716
število prodanih	5	7	12	3	1



Grafikon 31: Grafični prikaz povprečnih cen na m² v mestni četrti Slavka Šlandra

V mestni četrti Slavka Šlandra dosežejo najvišjo povprečno ceno kvadratnega metra stanovanja štiri ali večsobna stanovanja, vendar je v bilo prodano samo eno takšno stanovanje. Drugo mesto zasedejo trisobna stanovanja, sledijo enosobna in dvosobna stanovanja. Najnižjo ceno dosežejo garsonjere.

V več primerih se je pokazalo, da so povprečne cene kvadratnega metra stanovanja začele upadati šele po tipu enosobnih stanovanj. Upad cen se je nadaljeval, medtem ko so bile cene garsonjere na kvadratni meter nižje od enosobnih stanovanj. Najverjetneje gre za subjektivno presojo lastnikov pri uvrščanju svojih stanovanj v tipe, in neupoštevanja standardov, ki predpisujejo faktorje za določanje površin nebivalnih delov stanovanjskih enot znotraj stavbe.

Problem se prav tako kaže v pomanjkanju podatkov o starosti stanovanj. Tako med stanovanji ni mogoče določiti novogradenj in starejših stanovanj. Oba podatka pa imata velik vpliv na samo ceno kvadratnega metra stanovanja.

6.3 Analiza trga nepremičnin na obravnavanem območju z metodo regresijske analize

Na samo ceno kvadratnega metra stanovanja vpliva več faktorjev. Njihov vpliv se pri metodi z uporabo opisne statistike ne da določiti. Ker pa je prav to cilj te naloge sem se analize trga in določitve vpliva prej omenjenih faktorjev lotil s statistično metodo, ki se imenuje regresijska analiza.

6.3.1 Vpliv faktorjev na ceno kvadratnega metra stanovanj

Določanje vpliva faktorjev na ceno kvadratnega metra stanovanj sem razdelil na dva dela. V prvem sem obravnaval odvisnost cen kvadratnega metra stanovanja od posameznega faktorja posebej, v drugem delu pa odvisnost vseh treh skupaj (površina, oddaljenost od centra mesta in oddaljenost od AC).

6.3.1.1 Vpliv posameznega faktorja na ceno kvadratnega metra stanovanj

V nadaljevanju raziskave sem uporabil pripravljene podatke in jo nadaljeval z regresijsko analizo. To je statistična metoda, s pomočjo katere določamo odvisnost med spremenljivkami, v mojem primeru linearno. V moji raziskavi je odvisna spremenljivka cena na kvadratni meter, neodvisne spremenljivke pa so površina, oddaljenost od centra mesta in oddaljenost od AC. Z determinacijski koeficientom sem ugotavljal, kako velik je vpliv neodvisne spremenljivke na odvisno spremenljivko oziroma meril delež pojasnenosti, to je delež variance odvisne spremenljivke, ki je pojasnjena z varianco neodvisnih spremenljivk. Velikost vpliva se izraža v vrednosti determinacijskega koeficienta. Bolj ko se koeficient približuje vrednosti 1, večji je vpliv.

Regresijski modeli imajo v tem primeru sledeče oblike:

$$y = f(x_{površina})$$

$$y = f(x_{oddaljenost_center})$$

$$y = f(x_{oddaljenost_AC})$$

oziroma

$$y = a_0 + b_1 x_{površina}$$

$$y = a_0 + b_1 x_{oddaljenost_center}$$

$$y = a_0 + b_1 x_{oddaljenost_AC}$$

Preglednica 33: Determinacijski koeficienti za linearno odvisnost pri različnih neodvisnih spremenljivkah po mestnih četrtih in krajevnih skupnostih

Mestna četrt	Število podatkov	$R^2_{površina}$	$R^2_{oddaljenost_center}$	$R^2_{oddaljenost_AC}$
Nova vas	39	0,12	0,002	0,23
Center	30	0,39	0,008	0,03
Dečkovo Naselje	32	0,22	0,008	0,03
Dolgo polje	23	0,09	0,000	0,13
Gaberje	22	0,01	0,01	0,03
Hudinja	16	0,27	0,19	0,24
Kajuh	26	0,04	0,008	0,03
KS Ostrožno	7	0,98	0	0
Lava	23	0,03	0,32	0,28
Savinja	8	0,0003	0,03	0,005
Slavko Šlander	28	0,08	0,08	0,006

Zgornja preglednica prikazuje vpliv neodvisnih spremenljivk (površina, oddaljenost od centra in oddaljenost od priključka na AC) na ceno kvadratnega metra stanovanja v Mestni občini Celje. Splošno gledano ima največji vpliv na ceno kvadratnega metra površina, kar pomeni, da je v večinskem delu cena stanovanja odvisna od njegove površine. Največji odstotek se kaže pri krajevni skupnosti Ostrožno (0.98), kjer sem imel na razpolago najmanjše število podatkov za obdelavo. Po drugi strani pa je vpliv ostalih dveh spremenljivk v tem primeru minimalen oziroma nič.

Vpliv oddaljenosti od najbližjega priključka na AC je največji pri mestnih četrtih Lava (0.28), Hudinja (0.24) in Nova vas (0.23). Vse tri mestne četrti se nahajajo na robu območja mestnih četrti. Prva in zadnja deloma skoraj mejita s potekom AC, medtem ko mestno četrt Hudinja avtocestna trasa seka oziroma deli na dva dela. V tej mestni četrti se nahaja tudi uvoz na AC, ki smo ga uporabili kot izhodišče za določanje razdalje.

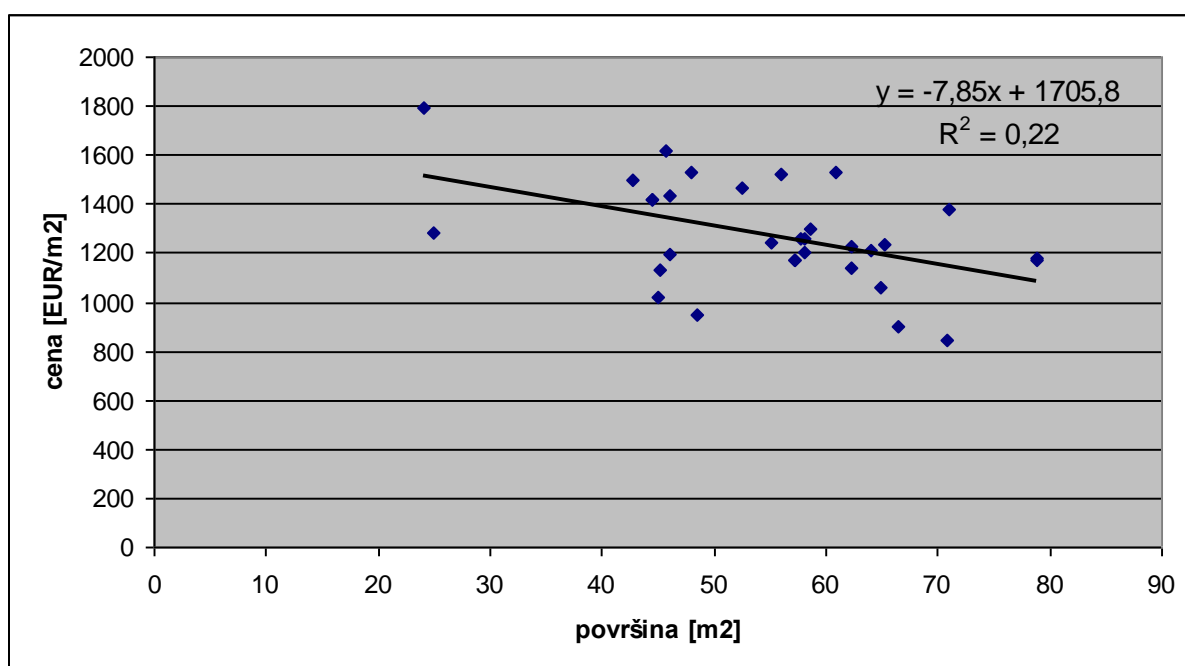
V nadaljevanju prikazujem regresijsko analizo za obravnavane faktorje samo za tiste mestne četrti, kjer je bil ugotovljen večji vpliv posameznega faktorja na ceno kvadratnega metra. To pomeni, da je bil $R^2 \geq 0.19$.

a) Vpliv površine na ceno kvadratnega metra stanovanj

Pri določanju vpliva površine na ceno kvadratnega metra stanovanj sem se osredotočil na tiste mestne četrti, pri katerih se je pojavila visoka vrednost determinacijskega koeficienta – preglednica 33 (več kot 0.20). Tako v tem poglavju upoštevam podatke iz mestnih četrti Center, Dečkovo naselje in Hudinja ter krajevne skupnosti Ostrožno.

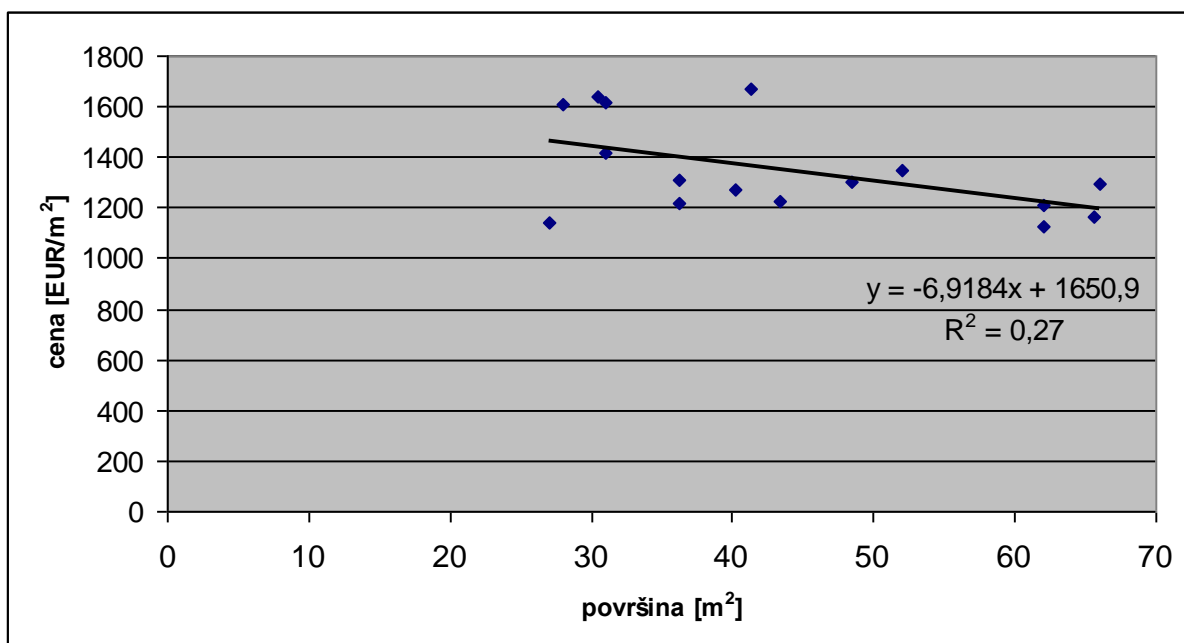
Preglednica 34: Najvišji determinacijski koeficienti za linearno odvisnost pri neodvisni spremenljivki (površina) po mestnih četrtih in krajevnih skupnostih

Mestna četrť	Število podatkov	$R^2_{\text{površina}}$
Dečkovo naselje	32	0,22
Hudinja	16	0,27
Center	30	0,39
KS Ostrožno	7	0,98



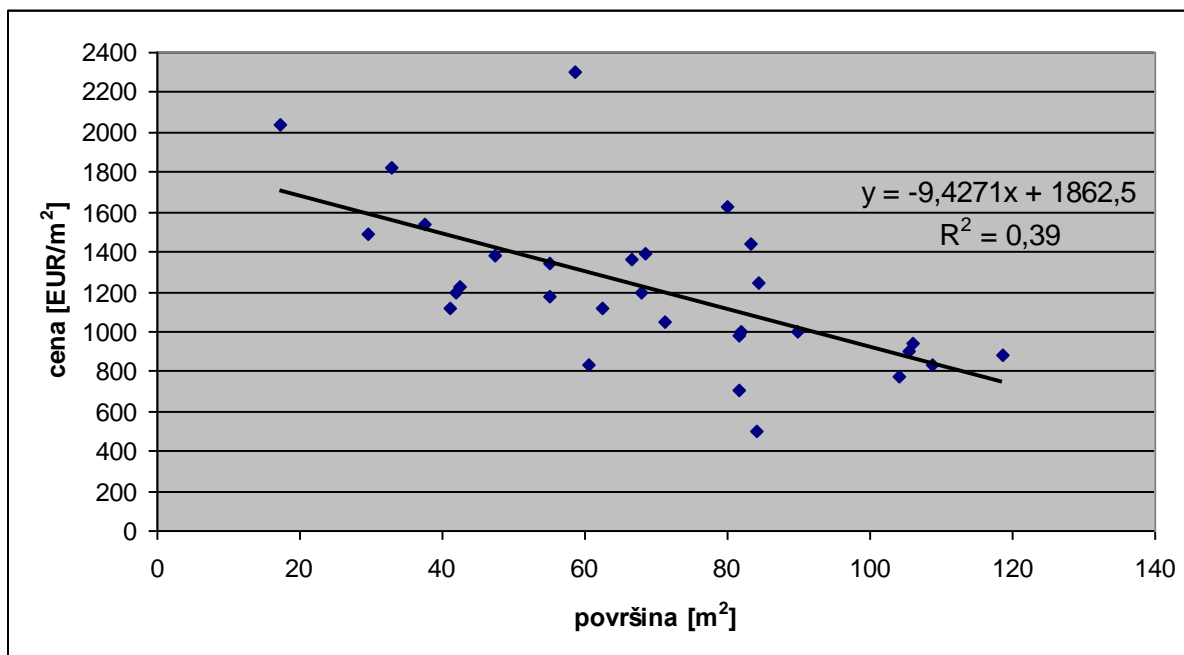
Grafikon 32: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od površine stanovanja za mestno četrť Dečkovo naselje v letu 2008

Grafikon prikazuje odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od površine za mestno četrť Dečkovo naselje. Determinacijski koeficient znaša 0.22, kar pomeni, da 22 % variabilnosti cene kvadratnega metra stanovanja pojasnjuje linearna zveza $y = -7.85x + 1705,8$. Iz grafikona je razvidno, da cena kvadratnega metra stanovanja z večanjem površine pada.



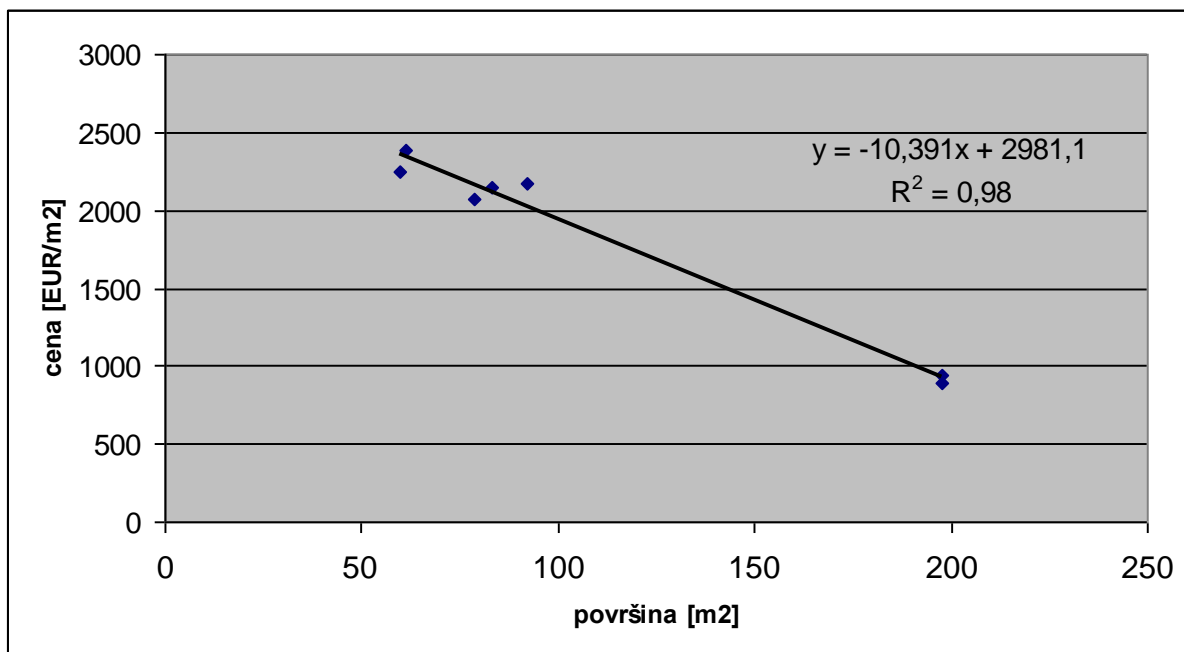
Grafikon 33: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od površino stanovanja za mestno četrt Hudinja v letu 2008

Zgornji grafikon prikazuje odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od površine za mestno četrt Hudinja. Determinacijski koeficient znaša 0.27, kar pomeni, da 27 % variabilnosti cene kvadratnega metra stanovanja v mestni četrti Hudinja pojasnjuje linearna zveza $y = -6.9184x + 1650.9$. Iz grafikona je razvidno, da cena kvadratnega metra stanovanja z večanjem površine pada.



Grafikon 34: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja s površino stanovanja za mestno četrt Center v letu 2008

Iz grafikona je razvidno, da imajo cene kvadratnega metra stanovanja v mestni četrti Center z večanjem površine trend padanja. Determinacijski koeficient znaša 0.39, kar pomeni, da 39 % variabilnosti cene kvadratnega metra stanovanja v tej mestni četrti pojasnjuje linearna zveza $y = -9.4271x + 1862.5$. Ta zveza omogoča približen izračun cene kvadratnega metra stanovanja. Pri tem upošteva samo vpliv faktorja površine na ceno stanovanja.



Grafikon 35: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja s površino stanovanja za KS Ostrožno v letu 2008

Zgornji grafikon prikazuje odvisnost cen stanovanja v krajevni skupnosti Ostrožno od površine. Iz grafikona je razvidno, da se z večanjem površine stanovanja cena kvadratnega metra manjša. V tem primeru gre za večji trend padanja, vendar je naklon premice vprašljiv zaradi majhnega števila razpoložljivih podatkov znotraj tega okoliša. Vrednost determinacijskega koeficienta je izredno visoka (0.98), vendar je njegova relevantnost vprašljiva zaradi majhnega vzorca razpoložljivih podatkov za to območje.

Grafikoni od 32 - 35 dokazujejo vpliv površine na ceno kvadratnega metra stanovanja v mestnih četrtih Center in Hudinja ter krajevni skupnosti Ostrožni. Ta vpliv se pojavlja na vseh lokacijah, varira le njegova velikost, tako da lahko na osnovi teh ugotovitev trdim, da se cena kvadratnega metra stanovanja z večanjem površine stanovanja v Mestni občini Celje manjša :

- Dečkovo naselje $y = -7.85x + 1705,8;$ $R^2 = 0.22$
- Hudinja $y = -6.9184x + 1650.9;$ $R^2 = 0.27$
- Center $y = -9.4271x + 1862.5;$ $R^2 = 0.39$
- KS Ostrožno $y = -10.391 + 2981.1;$ $R^2 = 0.98$

Na osnovi teh rezultatov lahko potrdim na začetku diplomske naloge zastavljeno domnevo, da se z večanjem površine stanovanja, cena kvadratnega metra niža.

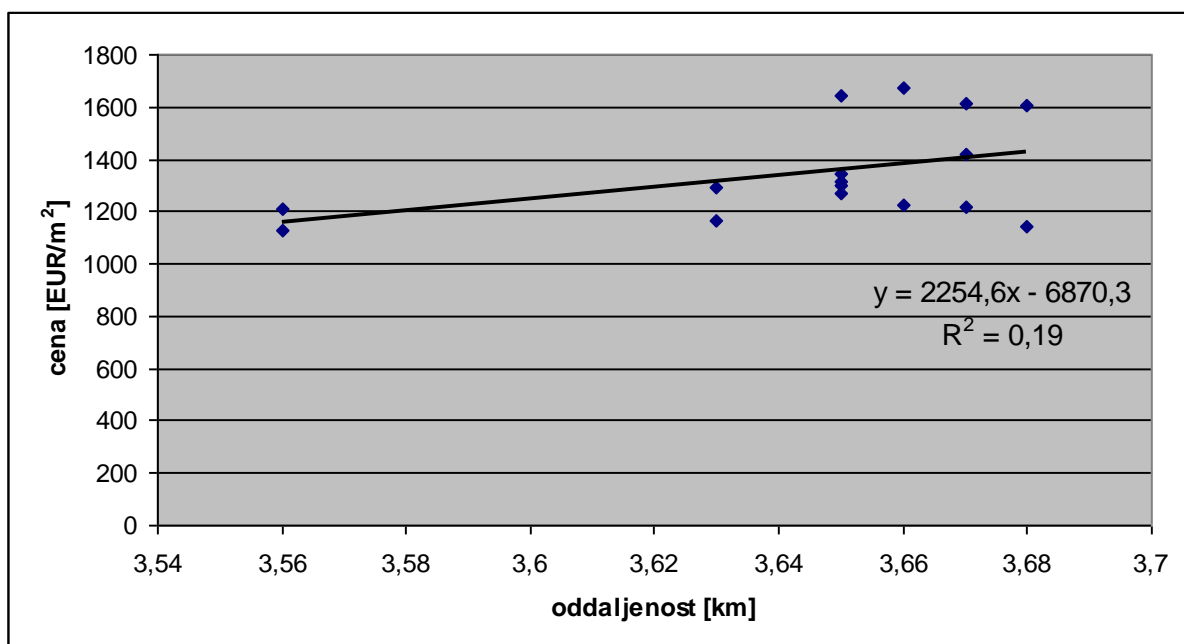
V primeru več in bolj kvalitetnih podatkov bi lahko predstavili linearne zveze za vse mestne četrti, v mojem primeru pa to zaradi vrednosti R^2 pri ostalih mestnih četrtih ni bilo smiselno.

b) Vpliv oddaljenosti od centra mesta na ceno kvadratnega metra stanovanj

Pri določanju vpliva oddaljenosti od centra na ceno kvadratnega metra stanovanj sem uporabil enak postopek dela kot pri prejšnjem faktorju in se osredotočil na tiste mestne četrti, pri katerih sta se pojavili najvišji vrednosti determinacijskega koeficienta – preglednica 33 (več kot 0.19). Izhodiščna točka za center mesta predstavlja objekt na Glavnem trgu 1. Tako v tem poglavju upoštevam podatke za mestni četrti Hudinja in Lava.

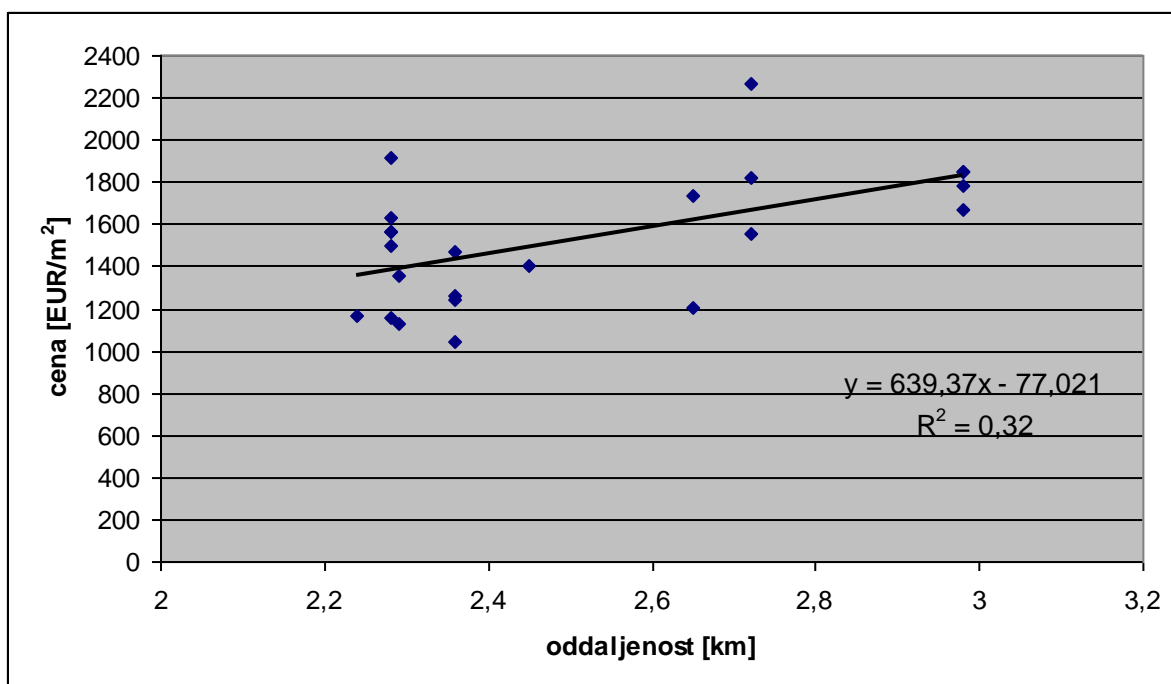
Preglednica 35: Najvišji determinacijski koeficienti za linearno odvisnost pri neodvisni spremenljivki (oddaljenost od centra) po mestnih četrtih

Mestna četrt	Število podatkov	$R^2_{\text{oddaljenost_center}}$
Hudinja	16	0,19
Lava	23	0,32



Grafikon 36: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od centra mesta za mestno četrt Hudinja v letu 2008

Zgornji grafikon prikazuje odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti od centra mesta za mestno četrt Hudinja. Determinacijski koeficient znaša 0.19, kar pomeni, da lahko 19% variabilnosti cene kvadratnega metra stanovanja v tej mestni četrti pojasnimo z linearno zvezo $y = 2254.6x - 6870.3$. Trend cen kvadratnega metra stanovanja narašča z večanjem oddaljenosti od centra mesta.



Grafikon 37: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od centra mesta za mestno četrt Lava v letu 2008

V zgornjem grafikonu je prikazana odvisnost cene kvadratnega metra od oddaljenosti stanovanja od centra mesta za mestno četrt Lava. Cene z naraščanjem oddaljenosti rastejo. Determinacijski koeficient znaša 0.32, kar pomeni da lahko 32 % variabilnosti cene kvadratnega metra stanovanja v tej mestni četrti pojasnim z linearno zvezo $y = 639.37x - 77.021$.

Skozi raziskavo sem ugotovil, da cene z večanjem oddaljenosti od centra mesta naraščajo, vendar ta ugotovitev sloni na statističnih koeficientih, katerih vrednosti so na spodnji meji, ko še lahko rezultate smatramo za merodajne. Prav tako se pojavlja problem, saj obravnavan vzorec vsebuje podatke o oddaljenosti stanovanj samo za posamezno četrt in ne zajema celotne populacije, tako da posplošitev rezultatov na celotno populacijo ni mogoča. Na osnovi obravnavanih podatkov ne morem potrditi hipoteze, da cene kvadratnega metra stanovanj z večanjem oddaljenosti od centra mesta padajo. Rezultati za mestno četrt Hudinja in Lava kažejo prav nasprotno:

- mestna četrt Hudinja $y = 2254.6x - 6870.3;$ $R^2 = 0.19$
- mestna četrt Lava $y = 639.37x - 77.021;$ $R^2 = 0.32$

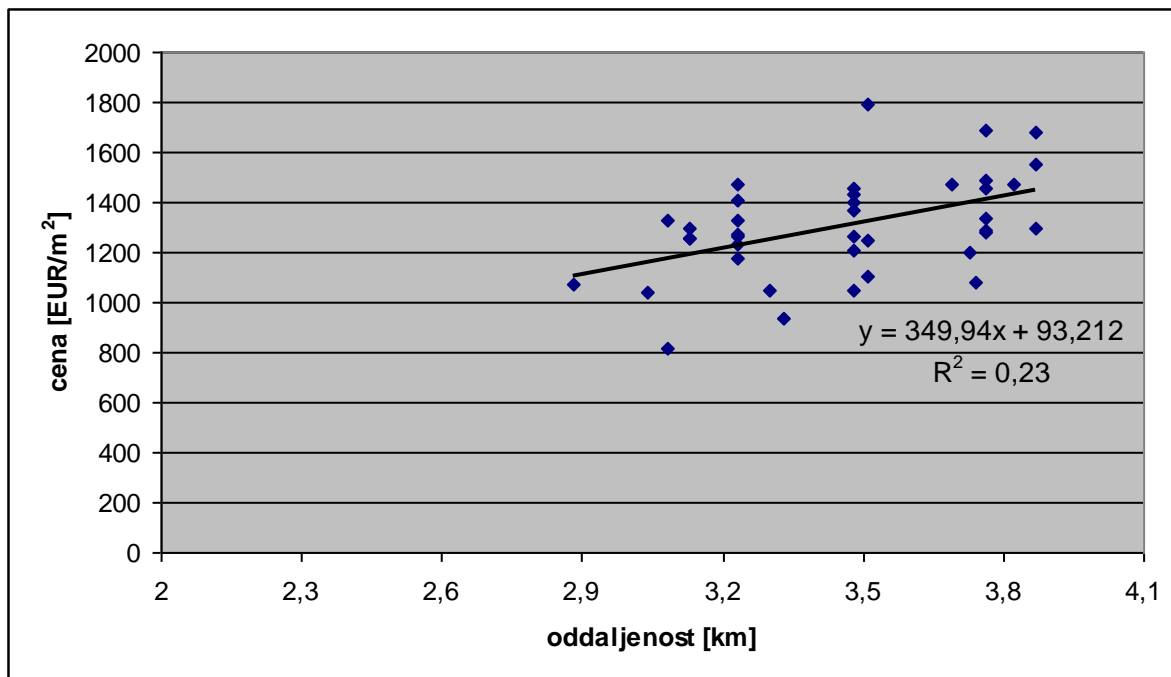
V primeru več in bolj kvalitetnih podatkov bi lahko predstavili linearne zveze za vse mestne četrti, v mojem primeru pa to zaradi vrednosti R^2 pri ostalih mestnih četrtih ni smiselno.

c) Vpliv oddaljenosti od AC na ceno kvadratnega metra stanovanj

Pri določanju vpliva oddaljenosti od AC na ceno kvadratnega metra stanovanj sem uporabil enak način dela kot pri faktorju oddaljenosti od centra mesta in se osredotočil na tiste mestne četrti, pri katerih so se pojavile najvišje tri vrednosti determinacijskega koeficienta – preglednica 33 (več kot 0.23). Izhodiščna točka za center mesta predstavlja objekt na Mariborski cesti 220, ki leži v neposredni bližini priključka na AC. Tako v tem poglavju obdelujem podatke za mestne četrti Hudinja, Lava in Nova vas.

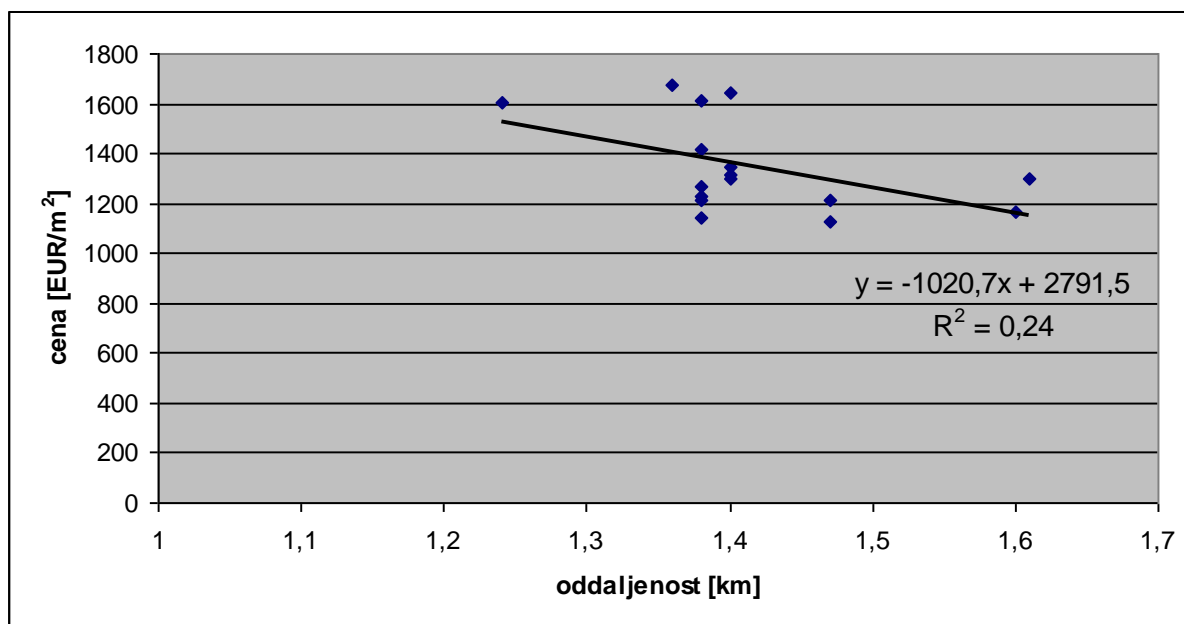
Preglednica 36: Najvišji determinacijski koeficienti za linearno odvisnost pri neodvisni spremenljivki (oddaljenost od AC) po mestnih četrtih

Mestna četrt	Število podatkov	$R^2_{\text{oddaljenost_AC}}$
Nova vas	39	0,23
Hudinja	16	0,24
Lava	23	0,28



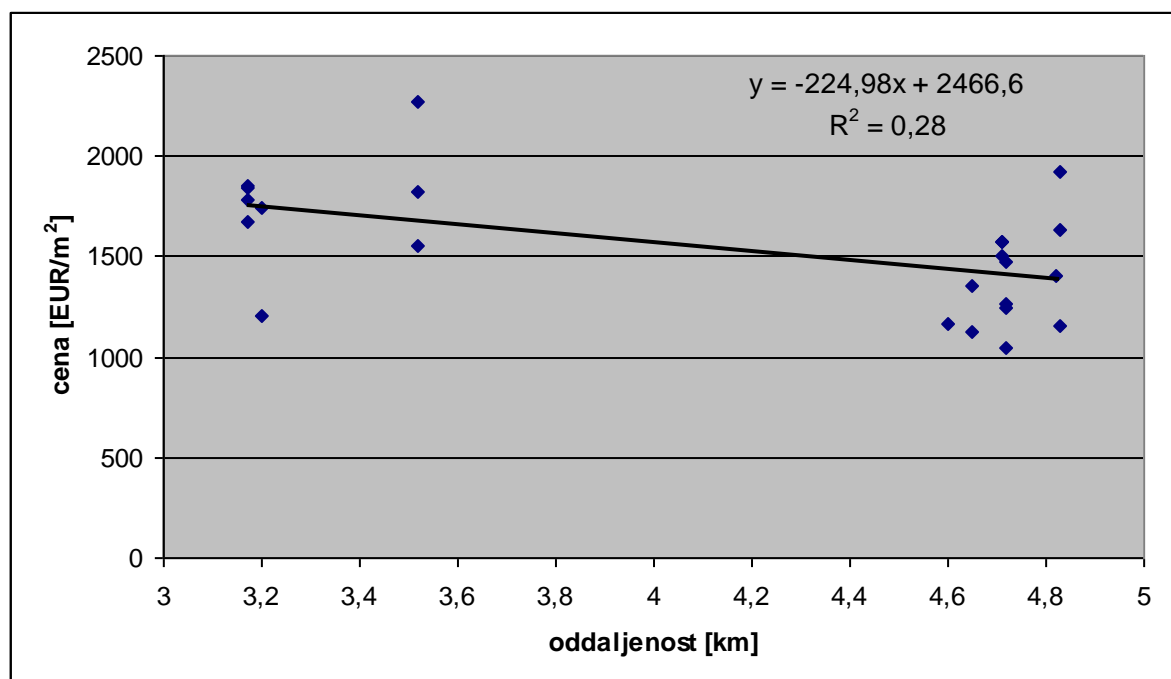
Grafikon 38: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od AC za mestno četrt Nova vas v letu 2008

Grafikon 38 prikazuje odvisnost cene kvadratnega metra stanovanj od oddaljenosti od AC za mestno četrt Nova vas. Z linearno zvezo $y = 349.94x + 93.212$ lahko pojasnimo 23 % variabilnosti cene kvadratnega metra stanovanj, saj znaša determinacijski koeficient 0.23. Cene v mestni četrti Nova vas pa imajo z večanjem oddaljenosti od priključka na AC trend naraščanja.



Grafikon 39: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od AC za mestno četrt Hudinja v letu 2008

V mestni četrti Hudinja se cene kvadratnega metra stanovanj manjšajo z večanjem oddaljenosti od priključka na AC. Determinacijski koeficient znaša 0.24, tako da linearna zveza $y = -1020.7x + 2791.5$ pojasnjuje 24 % variabilnosti cene kvadratnega metra stanovanj v tej mestni četrti.



Grafikon 40: Prikaz odvisnosti cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti stanovanja od AC za mestno četrt Lava v letu 2008

Iz zgornjega grafikona je razvidno, da imajo cene kvadratnega metra stanovanj v mestni četrti Lava trend padanja. Determinacijski koeficient znaša 0.28, tako da lahko 28 % variabilnosti cene kvadratnega metra stanovanj pojasnimo z linearno zvezo $y = -224,98x + 2466,6$.

Glede na rezultate predstavljene v tem podpoglavju sem ugotovil, da hipotezo, ki govori o gibanju cen kvadratnega metra stanovanj v povezavi z oddaljenostjo od priključka na AC, ni mogoče statistično dokazati. Razlog za to je v nizkih vrednostih determinacijskih koeficientov in naraščanju ter padanju funkcij regresijskih premic na zgornjih grafikonih. Enačbe regresijskih premic za obravnavane mestne četrti so:

- mestna četrt Nova vas $y = 349,94x + 93,212;$ $R^2 = 0,23$
- mestna četrt Hudinja $y = -1020,7x + 2791,5;$ $R^2 = 0,24$
- mestna četrt Lava $y = -224,98x + 2466,6;$ $R^2 = 0,28$

V primeru več in bolj kvalitetnih podatkov bi lahko predstavili linearne zveze za vse mestne četrti, v mojem primeru pa to zaradi vrednosti R^2 pri ostalih mestnih četrtih ni smiselno.

6.3.2.2 Vpliv vseh treh faktorjev na ceno kvadratnega metra stanovanj

V prejšnjem poglavju sem vsak faktor posebej obravnaval kot linearno neodvisno spremenljivko. V nadaljevanju raziskave sem uporabil pripravljene podatke in jo nadaljeval z linearno multiplo regresijo, saj ima proučevanje odvisnosti rezultatnega znaka od enega samega faktorialnega znaka pomanjkljivosti. Na rezultatni znak običajno vpliva cel splet različnih bistvenih faktorjev. (Blejec, M. 1976).

Proučevanje odvisnosti cene kvadratnega stanovanja od enega samega faktorja je slabo, ker zanemarimo delovanje drugih faktorjev. Na ceno kvadratnega metra stanovanja dejansko vpliva več faktorjev. Zato sem v tem delu raziskave ugotavljal vpliv vseh treh faktorjev, kar je razvidno tudi iz oblike zapisa spodnjih regresijskih modelov. Regresijski modeli imajo v tem delu raziskave naslednje oblike:

$$y = f(x_{površina}, x_{oddaljenost_center}, x_{oddaljenost_AC})$$

oziroma, ker sem proučeval vpliv vsakega dodanega faktorja, lahko model zapišemo kot :

stopnja 0 $y = a_0 + b_1 x_{površina}$

stopnja I $y = a_0 + b_1 x_{površina} + b_2 x_{oddaljenost_center}$

stopnja II $y = a_0 + b_1 x_{površina} + b_2 x_{oddaljenost_center} + b_3 x_{oddaljenost_AC}$

Spodnja preglednica prikazuje determinacijske koeficiente multiple regresije za vse tri stopnje. Preglednica prav tako vsebuje partkorelacijske koeficiente, ki so definirani kot razlika determinacijskih koeficientov zaporednih stopenj (višja - nižja stopnja). Razlika izraža neposredno povečanje determinacijskega koeficienta, če smo obravnavanim neodvisnim dejavnikom dodali še en dejavnik.

Preglednica 37: Determinacijski koef. (R^2) po različnih stopnjah in partokorelacijski koef. determinacijskega koef. (r^2) multiple regresije

Mestna četrt	Število podatkov	0. stopnja $R^2_{x_površina}$	I. stopnja $R^2_{x_površina, x_oddaljenost_center}$	II. stopnja $R^2_{x_površina, x_oddaljenost_center, x_oddaljenost_AC}$	I.stopnja-0. stopnja r^2_1	II. stopnja-I. stopnja r^2_2
Nova vas	39	0,12	0,16	0,33	0,04	0,17
Center	30	0,39	0,41	0,41	0,02	0
Dečkovo naselje	32	0,22	0,37	0,38	0,15	0,01
Dolgo polje	23	0,09	0,09	0,33	0	0,24
Gaberje	22	0,01	0,22	0,22	0,21	0
Hudinja	16	0,27	0,27	0,29	0	0,02
Kajuh	26	0,04	0,04	0,34	0	0,3
KS Ostrožno	7	0,98	0,98	0,98	0	0
Lava	23	0,03	0,51	0,55	0,48	0,04
Savinja	8	0,0003	0,05	0,07	0,05	0,02
Šlavko Šlander	28	0,08	0,12	0,13	0,04	0,01

Iz preglednice je razvidno, da vključevanje neodvisnih spremenljivk oddaljenosti od centra mesta (x_2) in oddaljenost od priključka na AC (x_3) v nekaterih mestnih četrtih ni prispevalo, v nekaterih pa je prispevalo k večji pojasnitvi variance za ceno kvadratnega metra stanovanj.

V tem odstavku bom predstavil interpretacijo oziroma komentar rezultatov iz preglednice za samo eno mestno četrt, saj je način interpretacije enak za vsako mestno četrt, variirajo le vrednosti deležev pojasnjevanja variance. V mestni četrti Nova vas je 12% variance za cene kvadratnega metra stanovanj pojasnjene z površino. Vključitev faktorja oddaljenosti od centra mesta je povečala delež pojasnjene variance za 4%, vključitev faktorja oddaljenosti od priključka na AC pa 17 %.

Največji deleži variance za cene kvadratnega metra stanovanj pojasnjene z površino (x_1) se kažejo v mestni četrti Center (39 %), Hudinja (27 %), Dečkovo naselje (22 %) in krajevni skupnosti Ostrožno (98 %). Za slednjo predvidevam, da rezultat ni merodajen zaradi premajhnega vzorca podatkov. V teh primerih predstavlja ta faktor med vsemi tremi tudi največji vpliv na ceno kvadratnega metra stanovanja, tako da lahko na osnovi teh rezultatov

delno potrdimo odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja s površino stanovanja. Vpliv sem delno potrdil zaradi velikega variiranja vrednosti koeficientov R^2_{x1} (pri mestni četrti Savinja le 0.03 %) znotraj posameznih mestnih četrti.

Največja povečanja deležev pojasnjene variance zaradi vključitve faktorja x_2 – oddaljenost od centra mesta, se kažejo v mestnih četrtih Dečkovo naselje (15 %), Gaberje (21 %) in Lava (48 %). Ti rezultati predstavljajo neposreden doprinos k povečanju determinacijskega koeficienta, kar pomeni da povečajo delež pojasnitve variance za cene kvadratnega metra stanovanj. S tem je dokazana določena odvisnost cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti od centra mesta, saj se v nekaterih mestnih četrtih kaže, da odvisnosti ni.

Največja povečanja deležev pojasnjene variance zaradi vključitve faktorja x_3 – oddaljenost od priključka AC, se kažejo v mestnih četrtih Nova vas (17 %) in Dolgo polje (24 %). Ti rezultati predstavljajo neposreden doprinos k povečanju determinacijskega koeficienta, kar pomeni da povečajo delež pojasnitve variance za cene kvadratnega metra stanovanj. S tem je le delno dokazana odvisnost cen kvadratnega metra stanovanja od oddaljenosti od priključka na AC, saj se v večini mestnih četrtih kaže, da odvisnosti ni oziroma je vpliv zanemarljivo majhen.

V primeru, da drugih faktorjev razen obravnavanih treh ni, lahko trdim, da v večini primerov na ceno kvadratnega metra stanovanja najbolj vpliva površina, sledita ji oddaljenost od priključka na AC in oddaljenost od centra mesta. To velja v globalnem smislu. Če pogledamo po posamezni mestni četrti ugotovimo, da vpliv površine in obeh oddaljenosti, precej variirajo. Del vzroka za to lahko pripišemo različni lokaciji (različne mestne četrti), preostali del pa slabi kvaliteti in številu vstopnih podatkov. V analizo nismo vključili faktorja starosti stanovanja, saj Evidenca trga nepremičnin ne vsebuje podatka o letu gradnje za dele stavb. Rezultati raziskave, predstavljeni v zgornji preglednici dopuščajo možnost, da na ceno kvadratnega metra stanovanja vplivajo še drugi faktorji, ki pa jih znotraj analize, nisem obravnaval.

6.4 Možnosti uporabe rezultatov pri posamičnem vrednotenju na obravnavanem območju

Spodnja preglednica je sestavljena na osnovi prečiščenih in obdelanih podatkov o prodanih stanovanjih v Mestni občini Celje v letu 2008. Namen prikaza je možnost uporabe rezultatov analize pri posamičnem vrednotenju stanovanj v tej lokalni skupnosti. Pri uporabi spodnjih dveh preglednic je treba upoštevati dejstvo, da so predstavljeni rezultati pridobljeni na osnovi določenih poenostavitev.

Preglednica 38: Preglednica povprečnih cen kvadratnega metra stanovanj za MOC v letu 2008

Mestna četrt	Št. podatkov	Najnižja cena [EUR/m ²]	Najvišja cena [EUR/m ²]	Povprečna površina [m ²]	Povprečna cena [EUR/m²]	Standardni odklon cen [EUR/m ²]
Nova vas	39	815	1791	53,57	1302	203
Center	30	503	2298	68,87	1213	392
Dečkovo naselje	32	848	1792	55,03	1274	211
Dolgo polje	23	794	1781	47,99	1378	237
Gaberje	22	895	1609	54,91	1258	214
Hudinja	16	1129	1672	43,81	1348	186
Kajuh	26	741	2056	55,41	1435	303
KS Ostrožno	7	890	2391	110,18	1836	639
Lava	23	1043	2267	61,61	1529	309
Savinja	8	1140	1931	46,86	1469	249
Slavko Šlander	28	997	1765	48,10	1437	216

Namen spodnje preglednice je prav tako možnost uporabe rezultatov analize pri posamičnem vrednotenju stanovanj v obravnavani lokalni skupnosti, vendar je v tem primeru, pri določevanju cene kvadratnega metra stanovanja, upoštevan vpliv faktorjev. Formule za določanje cen kvadratnega metra stanovanj so definirane na osnovi koeficientov v preglednici 37, katerih vrednosti določajo velikost vpliva na ceno.

Preglednica 39: Formule za izračun cene kvadratnega metra stanovanja po mestnih četrtih

Mestna četrt	Formula za izračun cene kvadratnega metra stanovanja Y
Center	$-9,43 * x_{površina} + 1863$
KS Ostrožno	$-10,39 * x_{površina} + 2981$
Lava	$639,36 * x_{oddaljenost_center} - 77$

Preglednica vsebuje formule samo za mestne četrti, kjer se kaže največji vpliv obravnavanih faktorjev. Pri formuli za KS Ostrožno je treba poudariti, da celotni rezultati za to krajevno skupnost temeljijo na majhnem vzorcu podatkov.

Primer uporabe zgornjih preglednic:

Ocenjujemo stanovanje v Pucovi ulici (mestna četrt Lava), v velikosti 80 m², oddaljenost od centra 2.5 km, oddaljenost od AC 4.5 km.

Na osnovi teh podatkov lahko iz preglednice 38 ugotovimo, da povprečna cena kvadratnega metra takega stanovanja znaša 1529 EUR/m². Vrednost kvadratnega metra stanovanja oddaljenega 2.3 km od centra mesta pa po formuli za to mestno četrt znaša 1521 EUR/m².

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V Republiki Sloveniji je v veljavi tržno vrednotenje nepremičnin. Zakonodaja v Sloveniji določa vzpostavitev in vodenje Evidence trga nepremičnin, ki omogoča analiziranje trga nepremičnin. Analize trga nepremičnin imajo tehtno vlogo pri individualnem vrednotenju nepremičnin in bi jih naj pri svojem delu izvajal vsak cenilec.

Na začetku naloge sem si postavil hipoteze:

1. Cene kvadratnega metra stanovanj z oddaljenostjo od centra mesta padajo.
2. Cene kvadratnega metra stanovanj z večanjem površine padajo.
3. Cene kvadratnega metra stanovanj z oddaljenostjo od uvoza na AC padajo.

V diplomski nalogi sem analiziral vpliv površine stanovanja, oddaljenost od centra mesta in oddaljenost od uvoza na AC na ceno kvadratnega metra stanovanj ter prišel do naslednjih ugotovitev:

Glede na cene, pridobljene iz Evidence trga nepremičnin, so v Mestni občini Celje najdražja stanovanja v krajevni skupnosti Ostrožno (1.836 EUR/m²), nato sledi mestna četrt Lava (1.529 EUR/m²), tej sledijo Savinja (1.469 EUR/m²), mestna četrt Slavko Šlander (1.437 EUR/m²), mestna četrt Kajuh (1.435 EUR/m²), mestna četrt Dolgo polje (1.378 EUR/m²), mestna četrt Hudinja (1.348 EUR/m²), mestna četrt Nova vas (1.302 EUR/m²), mestna četrt Dečkovo naselje (1.274 EUR/m²), mestna četrt Gaberje (1.258 EUR/m²) in na koncu z najnižjo ceno mestna četrt Center (1.213 EUR/m²). Podatki o cenah in število prodanih stanovanj so grafično predstavljeni na kartah, ki so priloženi kot priloga A in priloga B.

Pri obdelavi podatkov sem ugotovil nepravilnosti pri določitvi površine (neto, bruto) stanovanja in tipa stanovanja. Vzrok za to pripisujemo subjektivni presoji lastnika stanovanja in neustrezni zasnovi obrazca za pošiljanje podatkov v Evidenco trga nepremičnin. Predlagamo, da bi bil obrazec zasnovan tako, da bi uporabnik spletne aplikacije, preko katere se polni podatkovna baza, vpisoval površine vsakega prostora posebej in ga tudi definiral. Tak način bi omogočal izračun realne neto površine stanovanja in upoštevanje faktorjev za površino pomožnih prostorov.

Na podlagi zbranih in prečiščenih podatkov iz Evidence trga nepremičnin sem drugo postavljeno hipotezo le delno potrdil, prvo pa ovrigel. Pri ugotavljanju odvisnosti cene kvadratnega metra stanovanj od teh faktorjev sem vpliv lokacije izločil tako, da sem stanovanja grupiral po posameznih mestnih četrtih. Tako oddaljenost od centra mesta in oddaljenost od priključka na AC predstavljata le mikrolokacijo znotraj posamezne mestne četrti. Tako razvrščene podatke sem uporabil v analizi pri ugotavljanju odvisnosti cene kvadratnega metra od vseh treh faktorjev.

V nalogi sem analiziral vpliv površine, oddaljenosti od centra in oddaljenosti od priključka na AC in na osnovi determinacijskih koeficientov ugotovil, da ima največji vpliv pri oblikovanju cene kvadratnega metra stanovanja površina stanovanja, temu sledi oddaljenost od centra mesta in nato oddaljenost od priključka AC, kar je tudi smiselno, ker oddaljenosti predstavljata le mikrolokacijo znotraj posamezne mestne četrti. Odvisnost cene kvadratnega metra stanovanja od tega faktorja je minimalna, kakor tudi naraščanje in padanje cen kvadratnega metra stanovanja variirata znotraj posameznih mestnih četrtih.

Na osnovi regresijske analize po posameznih mestnih četrtih, tam kjer je bil vpliv zaznaven ($R^2 \geq 0.19$) sem hipotezo, ki pravi da:

- Cene kvadratnega metra stanovanj z oddaljenostjo od centra mesta padajo, zavrnil, saj sem ugotovil, da z večanjem oddaljenosti od centra mesta cene kvadratnega metra stanovanja naraščajo.
- Cene kvadratnega metra stanovanj z večanjem površine padajo, potrdil, saj sem ugotovil, da je cena kvadratnega metra stanovanja najbolj odvisna od površine stanovanja in dokazal, da v večini mestnih občin (oz. tistih z najboljšimi determinacijskimi koeficienti) cena na kvadratni meter stanovanja z večanjem površine pada. Vzrok za to lahko pripišemo pojavu, ki je značilen za vsa večja mesta, ko gre za umiranje strogega mestnega jedra, kjer ostanejo še samo starejša meščanska stanovanja (posledično nižja cena), večina novogradenj v centru pa je namenjeno poslovnim rabam (terciarne dejavnosti). Stanovanjske novogradnje pa se gradijo zunaj strogega centra.
- Cene kvadratnega metra stanovanj z oddaljenostjo od uvoza na AC padajo, nisem mogel statistično dokazati (slabi determinacijski koeficienti).

Skozi raziskavo sem ugotovil, da na samo ceno stanovanja vpliva še več ostalih faktorjev, katerih vpliv nisem mogel določiti zaradi pomanjkljivih vstopnih podatkov (npr. leto gradnje). Končne rezultate analize sem želel predstaviti kot splošno formulo, ki bi upoštevala vse vplive obravnavanih faktorjev na ceno in bi bila v pomoč cenilcem pri individualnih cenitvah. Poskus določitve te formule za celotno lokalno skupnost sem moral zavreči, saj bi pri definiranju formule na osnovi faktorjev, ki sem jih obdelal, prišlo do prevelikih poenostavljanj in bi bila formula neuporabna.

Na koncu analize sem sestavil preglednico, katere namen je pomoč cenilcem pri cenitvi stanovanj v Mestni občini Celje. Preglednica je zgolj informativne narave oziroma v pomoč cenilcem pri določanju povprečne cene stanovanja po metodi neposredne primerjave cen, saj vrednosti definira na več poenostavitvah (slabi vhodni podatki, slabi statistični kazalniki - koeficienti, premalo število razpoložljivih podatkov, pomanjkanje podatkov o starosti objekta). Preglednica je uporabna na začetku cenitve, pred določanjem posameznih prilagoditev vrednosti glede na detajlne karakteristike obravnavanega stanovanja.

VIRI

Berden, B., Mitrović, D., Pogorelčnik, E. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin in Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Geod. vestnik 50, 2: 300-309.

Berden, B., Janežič, M. 2008. Metodologija vodenja in vzdrževanja Registra nepremičnin. Ljubljana, Geodetska uprava RS, Geodetski inštitut Slovenije.

Blejec, M. 1976. Statistične metode za ekonomiste - 2. izdaja. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 610-622 str.

Evans, A. W. 2004a. Economics, real estate and the supply of land. Malden, Blackwell: 258 str.

Evidenca trga nepremičnin.
<http://prostor.gov.si> (januar 2008).

Gobec Jazbinšek, V. 2009. Vpliv prostorskega načrtovanja na delovanje trga nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 21 – 27 str.

Grundstücksmarktbericht auf Bundesstadt Bonn im Jahre 2008. Bonn, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn.

Kerkoš, P. 2001. Trg nepremičnin in vloga agencij za posredovanje v prometu z nepremičninami na območju občine Celje. Diplomaska naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 13 – 64 str.

Kerkoš, P. 2006. Pridobivanje podatkov za posamično in množično vrednotenje nepremičnin v Zvezni Republiki Nemčiji in Republiki Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Kvartalno poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrtletje 2008. 2009. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008. 2009. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije (23.3.2009).

Matejčič, K. 2002. Neenotno prikazovanje velikosti stanovanj. www.finance.si/19985 (12.3.2009).

Mestna občina Celje.
<http://sl.wikipedia.org>.

Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami. UL RS št. 93/2004: 4176.

Pšunder, L., Torkar, M. 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 184 str.

Portal Slonep, www.slonep.net (jan – maj 2009).

spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije, www.stat.si.

Stvarnopravni zakonik. UL RS 87/2002:4360.

Stanovanjski zakon. UL RS 69/2003:3312.

Šubič Kovač, M. 2007. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo.

Turk, G. 2009. Verjetnostni račun in statistika. Ljubljana: 162 str.

Ustava Republike Slovenije. UL RS 33/1991:1409.

Zakon o davku na promet nepremičnin. UL RS 117/2006:5015.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS 47/2006:2024.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. UL RS 50/2006:2126.

Zakon o nepremičninskem posredovanju. UL RS 42/2003:2010.

Zakon o revidiranju. UL RS 65/2008:0661.

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. UL RS 18/2004:0776.

PRILOGE:

Priloga A: Karta števila prodanih nepremičnin v Mestni občini Celje

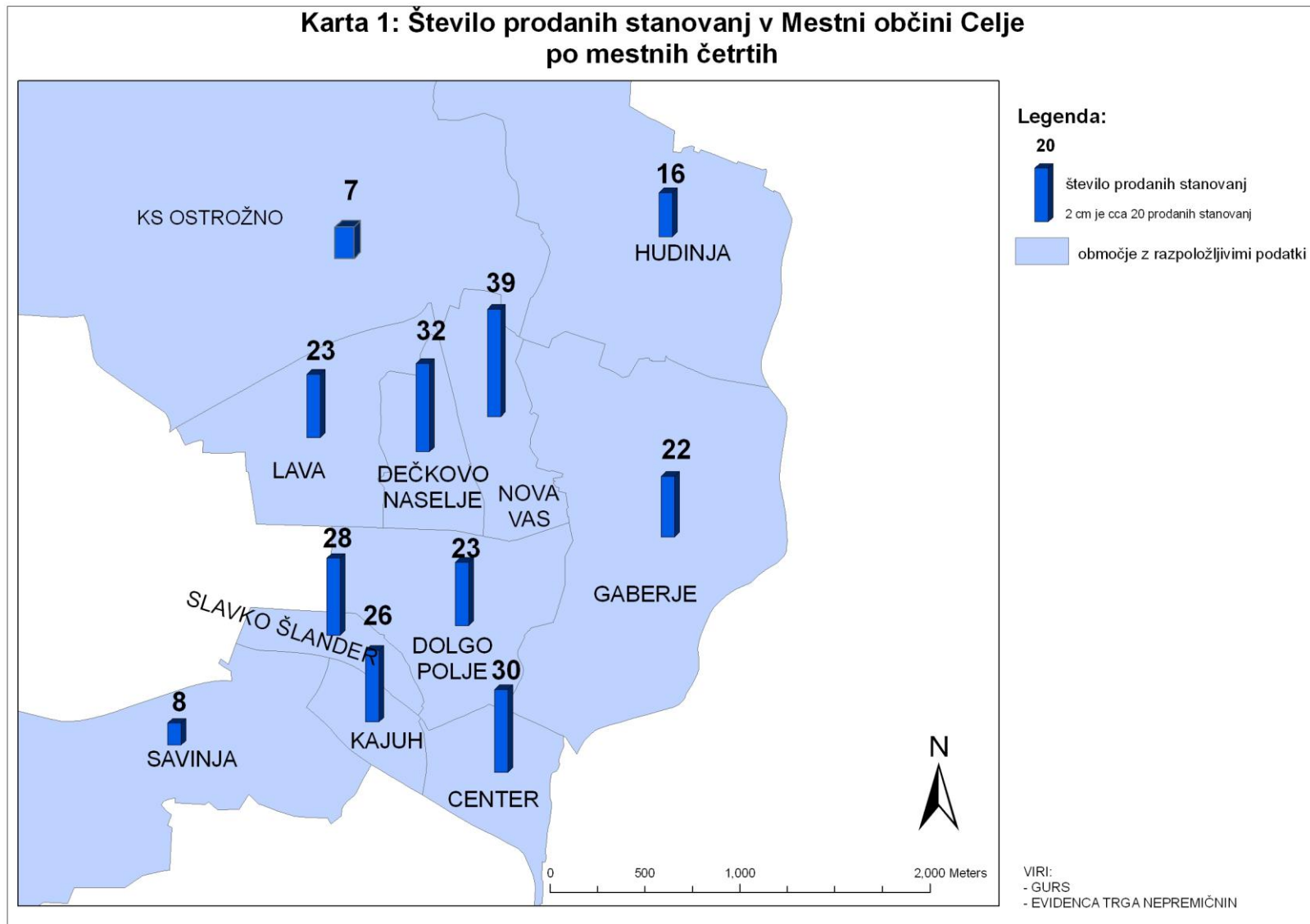
Priloga B: Karta povprečnih cen kvadratnega metra stanovanja v Mestni občini Celje

Priloga C: Preglednica prodanih stanovanj iz letnega poročila za mesto Bonn

Priloga D: Izpis podatkov iz Evidence trga nepremičnin za Mestno občino Celje v
obdobju od 1.1.2008 do 31.12.2008

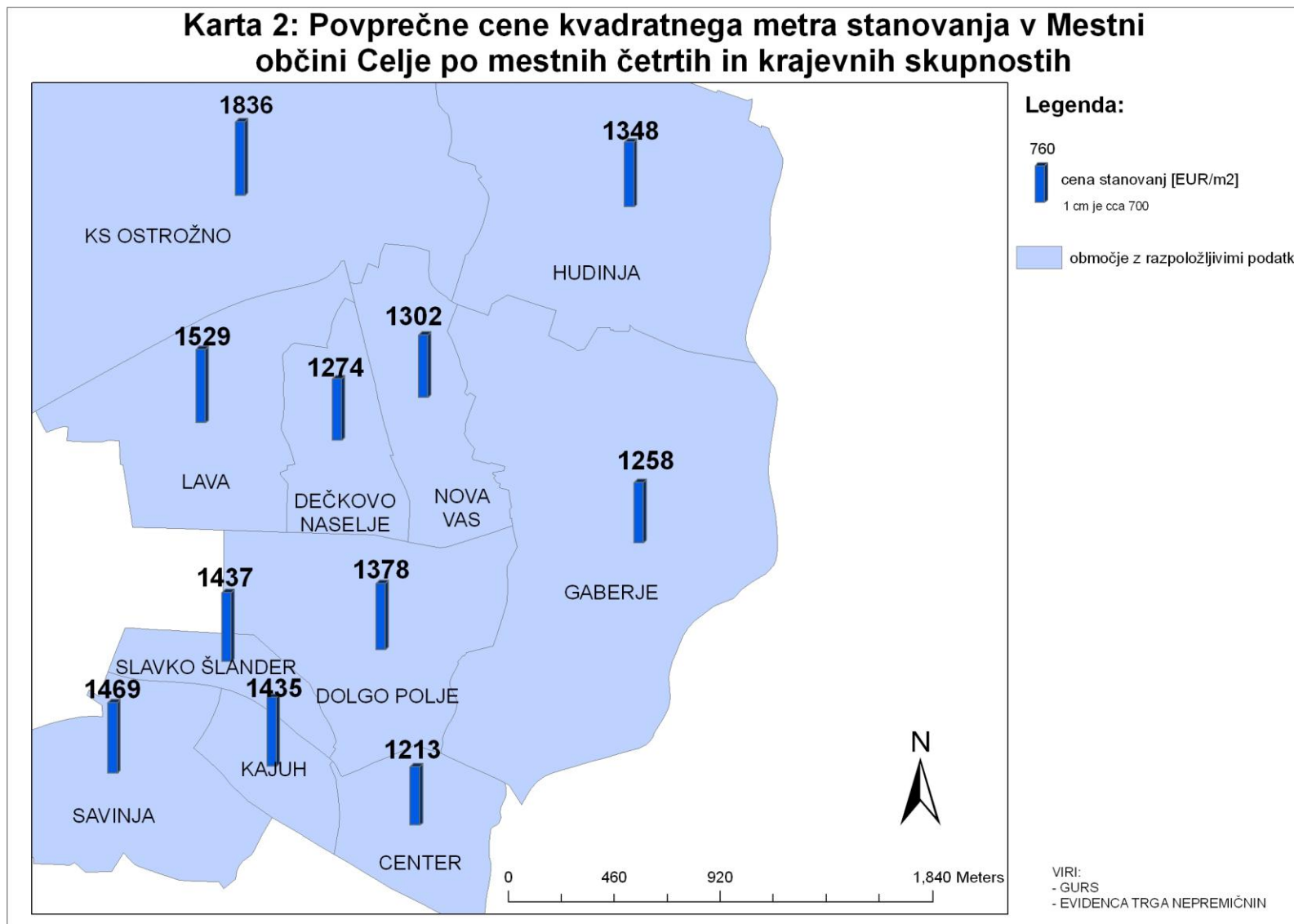
Priloga A:

**Karta 1: Število prodanih stanovanj v Mestni občini Celje
po mestnih četrtih**



Priloga B:

Karta 2: Povprečne cene kvadratnega metra stanovanja v Mestni občini Celje po mestnih četrtih in krajevnih skupnostih



Priloga C:

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	7	2.940	+/- 363	66 m ²	2.323	3.445
Auerberg	38	2.360	+/- 311	59 m ²	1.422	2.896
Buschdorf	7	2.610	+/- 487	54 m ²	1.943	3.209
Tannenbusch	64	2.260	+/- 559	64 m ²	1.038	3.400
Nordstadt	36	3.120	+/- 510	56 m ²	1.642	4.023
Römerlager	67	2.640	+/- 567	94 m ²	1.272	3.742
Bonn Zentrum	8	3.500	+/- 580	57 m ²	2.744	4.553
Bonn-Musikerviertel	6	4.070	+/- 611	86 m ²	3.291	4.931
Bonn-Südstadt	38	3.470	+/- 574	57 m ²	2.390	4.530
Poppelsdorf	47	3.770	+/- 509	37 m ²	2.430	5.000
Eendenich	60	2.990	+/- 554	36 m ²	1.159	4.092
Auf dem Hügel	#	2.540		63 m ²		
Dransdorf	5	2.170	+/- 380	103 m ²	1.692	2.661
Lessenich/Duisdorf	11	3.350	+/- 616	76 m ²	2.321	4.390
Duisdorf	23	2.760	+/- 437	71 m ²	1.808	3.617
Lengsdorf	6	2.380	+/- 325	60 m ²	1.985	2.953
Ippendorf/Venusberg	11	2.870	+/- 651	102 m ²	1.891	3.906
Kessenich/Dottendorf	38	3.000	+/- 386	57 m ²	2.182	4.065
Venusberghang	9	3.000	+/- 538	68 m ²	2.105	4.048
Bundesviertel	11	3.120	+/- 470	67 m ²	2.359	3.685
Brüser Berg	129	2.280	+/- 596	72 m ²	765	3.575
Ückesdorf	5	3.110	+/- 384	68 m ²	2.556	3.721
Röttgen	19	2.550	+/- 408	73 m ²	1.681	3.349
Friesdorf	7	2.910	+/- 456	95 m ²	2.135	3.562
Godesberg Rheinlage	47	3.100	+/- 635	81 m ²	1.758	4.457
Godesberg Villenviertel	15	3.300	+/- 506	77 m ²	2.097	3.980
Godesberg Zentrum	17	2.770	+/- 337	77 m ²	1.881	3.207
Schweinheim	8	3.310	+/- 539	103 m ²	2.418	4.151
Heiderhof	10	2.840	+/- 319	83 m ²	2.404	3.404
Muffendorf/Lannesdorf	15	2.650	+/- 692	87 m ²	1.498	4.595
Mehlem zentral	13	2.840	+/- 303	74 m ²	2.388	3.493
Geislar/Vilich-Müldorf	#	2.640		115 m ²		
Schwarz-Rheindorf	39	2.780	+/- 453	61 m ²	2.054	3.935
Neu-Vilich/Bechlinghoven	154	2.120	+/- 204	74 m ²	1.222	2.807
Beuel-Zentrum	34	3.060	+/- 582	64 m ²	1.929	4.948
Beuel-Süd	30	3.040	+/- 554	72 m ²	2.093	4.667
Pützchen	8	2.660	+/- 451	76 m ²	2.119	3.327
Holzlar	20	2.750	+/- 331	71 m ²	2.162	3.473
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	8	2.490	+/- 348	65 m ²	1.898	2.953
Oberkassel	17	2.480	+/- 437	70 m ²	1.751	3.792
Medinghoven	30	2.140	+/- 344	84 m ²	1.514	3.113

Priloga D

DATUM SKLENITVE	POGODBENA CENA [EUR]	ULICA	HST	HDD	NETO POVRSINA	ST. SOB	CENA [EUR/M ²]	ODDAL. CENTER	MESTNE ČETRTE	ODDAL. AC
30.09.2008	45600	MUZEJSKI TRG	5		40,98	1	1113	0,27	CENTER	4,43
22.01.2008	57626	STANETOVA ULICA	28		37,42	1	1540	0,5	CENTER	3,61
27.03.2008	41800	MALGAJEVA ULICA	6		25,61	1	1632	0,52	KAJUH	4,24
25.09.2008	110000	NA OTOKU	17		53,5	1	2056	0,95	KAJUH	4,79
09.09.2008	73000	NA OTOKU	10		42,9	1	1702	1,05	KAJUH	4,78
15.12.2008	25000	TRUBARJEVA ULICA	55	A	21,87	1	1143	1,08	KAJUH	4,81
26.03.2008	30000	ČOPOVA ULICA	23		29,55	1	1015	1,16	SLAVKO ŠLANDER	4,42
14.11.2008	41500	VOJKOVA ULICA	1		34	1	1221	1,17	SLAVKO ŠLANDER	4,65
05.12.2008	42000	NA ZELENICI	9		34	1	1235	1,19	SLAVKO ŠLANDER	4,44
11.04.2008	55000	NA ZELENICI	8		34	1	1618	1,29	SLAVKO ŠLANDER	4,54
11.06.2008	42500	BRODARJEVA ULICA	4		27,71	1	1534	1,3	DOLGO POLJE	3,45
12.02.2008	30000	BRODARJEVA ULICA	2		27,14	1	1105	1,34	DOLGO POLJE	3,26
18.12.2008	25000	ULICA V. PREKOMORSKE BRIGADE	9	A	18	1	1389	1,53	SLAVKO ŠLANDER	5,01
12.11.2008	30000	PARTIZANSKA CESTA	28		20,33	1	1476	1,69	SAVINJA	5,32
18.09.2008	27000	POHORSKA ULICA	2		21,54	1	1253	1,74	NOVA VAS	3,13
07.11.2008	27000	POHORSKA ULICA	2		21,54	1	1253	1,74	NOVA VAS	3,13
14.11.2008	32000	ŠARANOVICJEVA ULICA	6	B	24,95	1	1283	1,96	DEČKOVO NASELJE	3,61
25.07.2008	77553	POD GABRI	31		63,96	1	1213	2,16	DEČKOVO NASELJE	4,05
04.06.2008	36000	KRAIGHERJEVA ULICA	7		30	1	1200	2,21	NOVA VAS	3,73
21.02.2008	22000	DELAVSKA CESTA	18		27,32	1	805	2,23	GABERJE	2,93
24.01.2008	40000	KRAIGHERJEVA ULICA	24		30	1	1333	2,24	NOVA VAS	3,76
18.03.2008	42000	GORIŠKA ULICA	1		31,04	1	1353	2,29	LAVA	4,65
12.03.2008	39000	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV	8		26,5	1	1472	2,33	NOVA VAS	3,69
04.01.2008	36000	PUCOVA ULICA	1		28,5	1	1263	2,36	LAVA	4,72
31.03.2008	36000	PUCOVA ULICA	1		24,46	1	1472	2,36	LAVA	4,72

26.11.2008	30000	PUCOVA ULICA	1		28,77	1	1043	2,36	LAVA	4,72
01.08.2008	70000	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV	6		54	1	1296	2,51	NOVA VAS	3,87
14.01.2008	52000	NOVI TRG	16		28,5	1	1825	2,72	LAVA	3,52
30.12.2008	60800	MILČINSKEGA ULICA	11		56,83	1	1070	3,51	GABERJE	2,16
01.10.2008	70000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	11		52	1	1346	3,65	HUDINJA	1,4
16.04.2008	45000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	3		28	1	1607	3,68	HUDINJA	1,24
17.01.2008	35000	GLAVNI TRG	2		17,14	1	2042	0,01	CENTER	4,47
02.04.2008	50148	SAVINOVA ULICA	3		41,79	1	1200	0,16	CENTER	3,97
16.04.2008	44000	KREKOV TRG	3		29,54	1	1490	0,28	CENTER	3,83
28.08.2008	60000	MIKLOŠIČEVA ULICA	11	B	33	1	1818	0,62	CENTER	3,83
22.09.2008	54000	KERSNIKOVA ULICA	4		41,26	1	1309	0,9	DOLGO POLJE	3,81
18.02.2008	64000	KERSNIKOVA ULICA	4	A	40,73	1	1571	0,9	DOLGO POLJE	3,81
17.02.2008	49000	TRUBARJEVA ULICA	16		35,6	1	1376	0,94	KAJUH	4,69
08.03.2008	66600	LJUBLJANSKA CESTA	27		43	1	1549	1,05	SAVINJA	4,78
12.03.2008	57000	LJUBLJANSKA CESTA	28		36	1	1583	1,07	SLAVKO ŠLANDER	4,56
02.10.2008	59500	ČOPOVA ULICA	17		36,32	1	1638	1,09	SLAVKO ŠLANDER	4,49
29.01.2008	44700	ČOPOVA ULICA	17		38,19	1	1170	1,09	SLAVKO ŠLANDER	4,49
05.05.2008	60000	VOJKOVA ULICA	6		34	1	1765	1,17	SLAVKO ŠLANDER	4,65
08.07.2008	41973,58	TRUBARJEVA ULICA	46		36,81	1	1140	1,19	SAVINJA	4,95
20.05.2008	45900	VOJKOVA ULICA	14		34,1	1	1346	1,38	SLAVKO ŠLANDER	4,86
14.03.2008	60000	OB ŽELEZNICI	5		38,11	1	1574	1,53	SLAVKO ŠLANDER	5,01
21.03.2008	49000	OB ŽELEZNICI	3		34	1	1441	1,55	SLAVKO ŠLANDER	5,04
15.01.2008	75500	ZOISOVA ULICA	3		44,59	1	1693	1,56	DOLGO POLJE	3,37
21.11.2008	52250	VRUNČEVA ULICA	25		39,6	1	1319	1,66	DOLGO POLJE	3,32
04.03.2008	36000	POHORSKA ULICA	4		34,5	1	1043	1,67	NOVA VAS	3,04
16.12.2008	48000	BRODARJEVA ULICA	28		40,35	1	1190	1,67	DOLGO POLJE	3,07
20.08.2008	60000	DRAPŠINOVA ULICA	1		66,52	1	902	1,72	DEČKOVO	3,31

								NASELJE		
09.01.2008	54000	NUŠIČEVA ULICA	12		37	1	1459	1,77	DOLGO POLJE	3,58
14.02.2008	59000	NUŠIČEVA ULICA	12		37	1	1595	1,77	DOLGO POLJE	3,58
20.10.2008	46000	ŠARANOVICJEVA ULICA	4		45	1	1022	1,87	DEČKOVO NASELJE	3,46
20.10.2008	46000	ŠARANOVICJEVA ULICA	4		48,42	1	950	1,87	DEČKOVO NASELJE	3,46
23.06.2008	67000	OKROGARJEVA ULICA	7		47,54	1	1409	2	NOVA VAS	3,23
24.10.2008	46000	OKROGARJEVA ULICA	3		36,09	1	1275	2	NOVA VAS	3,23
25.01.2008	32300	DELAVSKA CESTA	16		44,41	1	727	2,23	GABERJE	2,93
10.05.2008	73500	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV	3		49,33	1	1490	2,24	NOVA VAS	3,76
24.09.2008	68000	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV	3		40,27	1	1689	2,24	NOVA VAS	3,76
31.07.2008	73500	POD LIPAMI	24		48	1	1531	2,26	DEČKOVO NASELJE	3,81
17.01.2008	62000	GORIŠKA ULICA	6		39,51	1	1569	2,28	LAVA	4,71
26.02.2008	65500	PUCOVA ULICA	9	A	34,1	1	1921	2,28	LAVA	4,83
17.01.2008	62000	GORIŠKA ULICA	6		39,51	1	1569	2,28	LAVA	4,71
08.12.2008	55000	POD KOSTANJI	8		46,07	1	1194	2,36	DEČKOVO NASELJE	3,91
19.08.2008	64000	POD LIPAMI	18		42,78	1	1496	2,48	DEČKOVO NASELJE	4,03
12.09.2008	43000	NOVI TRG	11		24	1	1792	2,65	DEČKOVO NASELJE	3,2
19.02.2008	62000	NOVI TRG	16		27,35	1	2267	2,72	LAVA	3,52
25.03.2008	60000	ŠKAPINOVA ULICA	11		42,8	1	1402	2,81	NOVA VAS	3,48
10.04.2008	60000	ŠKAPINOVA ULICA	13		41,3	1	1453	2,81	NOVA VAS	3,48
25.02.2008	71300	ŠKAPINOVA ULICA	12		49,75	1	1433	2,81	NOVA VAS	3,48
03.12.2008	42500	OPEKARNIŠKA CESTA	12		37,45	1	1135	2,94	GABERJE	2,22
30.05.2008	57000	PODJAVORŠKOVA ULICA	7		39,38	1	1447	3,02	GABERJE	2
12.02.2008	44000	PODJAVORŠKOVA ULICA	7		32	1	1375	3,02	GABERJE	2
21.03.2008	55000	PODJAVORŠKOVA ULICA	3		34,19	1	1609	3,04	GABERJE	2,32
30.07.2008	55000	PODJAVORŠKOVA ULICA	3		36,59	1	1503	3,04	GABERJE	2,32
03.10.2008	47500	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	9		36,17	1	1313	3,65	HUDINJA	1,4
03.03.2008	51000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	15		40,18	1	1269	3,65	HUDINJA	1,38
28.05.2008	50000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	9		30,48	1	1640	3,65	HUDINJA	1,4

07.07.2008	53200	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	30		43,43	1	1225	3,66	HUDINJA	1,38
18.01.2008	44000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	5		36,17	1	1216	3,67	HUDINJA	1,38
28.10.2008	50000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	5		31	1	1613	3,67	HUDINJA	1,38
18.04.2008	57229	PLINARNIŠKA ULICA	8		33	1	1734	3,67	KS TRNOVLJE	2,84
18.01.2008	44000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	5		31	1	1419	3,67	HUDINJA	1,38
25.07.2008	31000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	7		27,1	1	1144	3,68	HUDINJA	1,38
10.12.2008	75000	CESTA NA LJUBEČNO	4		26,85	1	2793	5,25	KS TRNOVLJE	1,59
20.05.2008	61750	NA ZELENICI	10		41	2	1506	1,19	SLAVKO ŠLANDER	4,44
16.06.2008	69000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	32		41,26	2	1672	3,66	HUDINJA	1,36
07.01.2008	60000	BRODARJEVA ULICA	41		42,28	2	1419	1,64	DOLGO POLJE	3,59
16.01.2008	65500	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV	4		42,31	2	1548	2,51	NOVA VAS	3,87
18.12.2008	52000	SAVINOVA ULICA	7		42,42	2	1226	0,16	CENTER	4,47
17.04.2008	69000	BRODARJEVA ULICA	41		42,78	2	1613	1,64	DOLGO POLJE	3,59
08.03.2008	79000	NA OTOKU	13		42,79	2	1846	0,95	KAJUH	4,79
20.02.2008	63000	NA OTOKU	10		42,9	2	1469	1,05	KAJUH	4,78
18.09.2008	34472	TKALSKA ULICA	5		43,44	2	794	1,47	DOLGO POLJE	3,28
01.09.2008	57000	POHORSKA ULICA	2		43,96	2	1297	1,74	NOVA VAS	3,13
08.09.2008	79000	ŠKAPINOVA ULICA	2		44,1	2	1791	2,52	NOVA VAS	3,51
15.01.2008	63000	ŠARANOVIČEVA ULICA	4		44,5	2	1416	1,87	DEČKOVO NASELJE	3,46
15.01.2008	63000	ŠARANOVIČEVA ULICA	4		44,5	2	1416	1,87	DEČKOVO NASELJE	3,46
05.03.2008	65000	ZOISOVA ULICA	1		44,59	2	1458	1,3	DOLGO POLJE	3,26
01.10.2008	51000	POD LIPAMI	22		45,13	2	1130	2,26	DEČKOVO NASELJE	3,81
26.09.2008	62500	MILČINSKEGA ULICA	11		45,61	2	1370	3,51	GABERJE	2,16
22.04.2008	74000	ŠARANOVIČEVA ULICA	4		45,67	2	1620	1,87	DEČKOVO NASELJE	3,46
21.01.2008	66000	DRAPŠINOVA ULICA	13		46	2	1435	2,02	DEČKOVO NASELJE	3,61
01.09.2008	71500	TRUBARJEVA ULICA	24		46,27	2	1545	1,01	KAJUH	4,76
09.04.2008	78000	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV	2		46,5	2	1677	2,51	NOVA VAS	3,87
17.04.2008	81000	NA OTOKU	6		46,72	2	1734	0,81	KAJUH	4,53
27.10.2008	65550	KOCBEKOVA ULICA	3		47,35	2	1384	0,38	CENTER	3,97

15.02.2008	45000	NA OTOKU	15		47,86	2	940	1,05	KAJUH	4,78
28.02.2008	56500	NA OTOKU	15		47,86	2	1181	1,05	KAJUH	4,78
27.03.2008	72000	GORIŠKA ULICA	6		47,99	2	1500	2,28	LAVA	4,71
24.05.2008	60000	ŠKAPINOVA ULICA	2		48	2	1250	2,52	NOVA VAS	3,51
16.10.2008	63000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	11		48,51	2	1299	3,65	HUDINJA	1,4
29.08.2008	71725	OKROGARJEVA ULICA	5		48,7	2	1473	2	NOVA VAS	3,23
31.03.2008	63000	VESELOVA ULICA	9		48,75	2	1292	1,59	DOLGO POLJE	3,25
19.03.2008	60000	OKROGARJEVA ULICA	3		48,8	2	1230	2	NOVA VAS	3,23
11.11.2008	65000	BRODARJEVA ULICA	29		49,32	2	1318	1,38	DOLGO POLJE	3,33
28.03.2008	50000	TEHARJE	11		49,4	2	1012	3,25	KS TEHARJE	3,66
09.09.2008	75000	KAJUHOVA ULICA	11		49,73	2	1508	0,64	KAJUH	4,37
19.08.2008	50000	ULICA V. PREKOMORSKE BRIGADE	8		50,13	2	997	1,39	SLAVKO ŠLANDER	4,87
18.02.2008	36000	DELAVSKA CESTA	18		50,53	2	712	2,23	GABERJE	2,93
06.11.2008	81600	TRUBARJEVA ULICA	54		50,62	2	1612	1,24	SAVINJA	5
18.04.2008	75000	NA ZELENICI	11		51	2	1471	1,19	SLAVKO ŠLANDER	4,44
04.08.2008	75000	ULICA V. PREKOMORSKE BRIGADE	15		51	2	1471	1,48	SLAVKO ŠLANDER	4,97
27.08.2008	80000	NOVI TRG	16		51,45	2	1555	2,72	LAVA	3,52
05.08.2008	77000	NUŠIČEVA ULICA	3	B	51,46	2	1496	1,49	DOLGO POLJE	3,44
19.09.2008	65000	OKROGARJEVA ULICA	3		51,55	2	1261	2	NOVA VAS	3,23
27.02.2008	72000	BRODARJEVA ULICA	28		51,63	2	1395	1,67	DOLGO POLJE	3,07
16.01.2008	100000	ČOPOVA ULICA	13		51,79	2	1931	1,05	SAVINJA	4,78
04.11.2008	79000	TRUBARJEVA ULICA	34		52,21	2	1513	1,18	SAVINJA	5,01
07.03.2008	77000	POD LIPAMI	4		52,43	2	1469	2,25	DEČKOVO NASELJE	3,8
18.02.2008	86000	NA ZELENICI	3		52,59	2	1635	0,96	SLAVKO ŠLANDER	4,68
18.03.2008	76500	OPEKARNIŠKA CESTA	8	A	52,67	2	1452	2,78	GABERJE	2,27
17.06.2008	65550	NA ZELENICI	13		53	2	1237	0,98	SLAVKO ŠLANDER	4,66
05.03.2008	87000	GORIŠKA ULICA	10		53,3	2	1632	2,28	LAVA	4,83
12.02.2008	75000	VOJKOVA ULICA	10		53,38	2	1405	1,38	SLAVKO ŠLANDER	4,86

05.06.2008	78000	VOJKOVA ULICA	10		53,38	2	1461	1,38	SLAVKO ŠLANDER	4,86
22.04.2008	50000	ŠKAPINOVA ULICA	4		53,6	2	933	2,61	NOVA VAS	3,33
10.12.2008	40000	MALGAJEVA ULICA	6		54	2	741	0,52	KAJUH	4,24
17.09.2008	68000	OB ŽELEZNICI	1		54	2	1259	1,55	SLAVKO ŠLANDER	5,04
16.07.2008	95000	LJUBLJANSKA CESTA	18	B	54,26	2	1751	0,91	SLAVKO ŠLANDER	4,67
25.01.2008	75000	VOJKOVA ULICA	12		54,47	2	1377	1,38	SLAVKO ŠLANDER	4,86
27.08.2008	85000	MARIBORSKA CESTA	68		54,69	2	1554	2,04	GABERJE	2,73
01.12.2008	52000	MARIBORSKA CESTA	68		54,96	2	946	2,04	GABERJE	2,73
28.02.2008	74000	GLEDALIŠKI TRG	6		55	2	1345	0,42	CENTER	4,1
24.01.2008	90000	MALGAJEVA ULICA	8		55	2	1636	0,52	KAJUH	4,24
14.03.2008	85000	NUŠIČEVA ULICA	2	A	55	2	1545	1,65	DOLGO POLJE	3,19
03.10.2008	65000	SAVINOVA ULICA	4		55,1	2	1180	0,16	CENTER	3,97
02.04.2008	68500	DEČKOVA CESTA	56		55,11	2	1243	1,81	DEČKOVO NASELJE	3,54
11.04.2008	82000	PODJAVORŠKOVA ULICA	5		55,15	2	1487	3,04	GABERJE	2,32
02.11.2008	65000	NA ZELENICI	6		56	2	1161	1,29	SLAVKO ŠLANDER	4,54
19.05.2008	65000	CESTA NA GRAD	62		56,7	2	1146	1,92	KS ALJAŽEV HRIB	5,21
16.06.2008	83000	KRAIGHERJEVA ULICA	26		57	2	1456	2,24	NOVA VAS	3,76
01.03.2008	74000	TRUBARJEVA ULICA	48		57,1	2	1296	1,19	SAVINJA	4,95
27.08.2008	67000	POD GABRI	9		57,22	2	1171	2,19	DEČKOVO NASELJE	3,74
24.04.2008	66876	POD GABRI	7		57,22	2	1169	2,19	DEČKOVO NASELJE	3,74
25.04.2008	71000	MARIBORSKA CESTA	76	A	57,28	2	1240	2,27	GABERJE	2,5
06.02.2008	71513	PODJAVORŠKOVA ULICA	3		57,6	2	1242	3,04	GABERJE	2,32
03.09.2008	72500	POD GABRI	15		57,7	2	1256	2,48	DEČKOVO NASELJE	4,03
25.03.2008	69957	POD GABRI	5		58,05	2	1205	2,19	DEČKOVO NASELJE	3,74
17.07.2008	73000	POD GABRI	5		58,05	2	1258	2,19	DEČKOVO	3,74

								NASELJE		
02.04.2008	76000	POD GABRI	11		58,61	2	1297	2,19	DEČKOVO NASELJE	3,74
03.01.2008	135000	RAZLAGOVA ULICA	2		58,75	2	2298	0,37	CENTER	4,05
14.02.2008	89000	LJUBLJANSKA CESTA	60		58,86	2	1512	1,92	KS MEDLOG	4,73
09.05.2008	76000	KRAIGHERJEVA ULICA	26		59	2	1288	2,24	NOVA VAS	3,76
06.10.2008	79650	TRUBARJEVA ULICA	2		59,26	2	1344	0,8	KAJUH	4,54
10.01.2008	135000	RAZGLEDNA ULICA	2		59,94	2	2252	3,2	KS OSTROŽNO	3,6
03.03.2008	62400	MILČINSKEGA ULICA	6		60,07	2	1039	3,3	GABERJE	1,95
26.09.2008	50490	GREGORČIČEVA ULICA	6		60,67	2	832	0,6	CENTER	3,87
18.02.2008	147000	RAZGLEDNA ULICA	2		61,48	2	2391	3,2	KS OSTROŽNO	3,6
22.02.2008	96000	TRUBARJEVA ULICA	53	A	62	2	1548	0,91	KAJUH	4,65
01.02.2008	70708	POD GABRI	21		62,22	2	1136	2,16	DEČKOVO NASELJE	4,05
26.08.2008	76500	DRAPŠINOVA ULICA	11		62,24	2	1229	2,08	DEČKOVO NASELJE	3,62
03.04.2008	70000	MUZEJSKI TRG	3		62,57	2	1119	0,27	CENTER	4,43
28.01.2008	78000	LJUBLJANSKA CESTA	29		63	2	1238	1,16	SAVINJA	4,71
03.04.2008	56700	MILČINSKEGA ULICA	5		63,37	2	895	3,3	GABERJE	1,95
01.12.2008	56700	MILČINSKEGA ULICA	5		63,37	2	895	3,3	GABERJE	1,95
05.02.2008	69000	ŠARANOVICJEVA ULICA	8		64,94	2	1063	1,98	DEČKOVO NASELJE	3,59
21.11.2008	70300	SMREKARJEVA ULICA	4		65,15	2	1079	2,56	NOVA VAS	3,74
30.01.2008	80696	POD GABRI	21		65,21	2	1237	2,16	DEČKOVO NASELJE	4,05
08.12.2008	90000	MILČINSKEGA ULICA	13		66,08	2	1362	3,28	GABERJE	1,44
12.03.2008	91800	PODJAVORŠKOVA ULICA	9		66,2	2	1387	3,02	GABERJE	2
23.06.2008	90636	GOSPOSKA ULICA	30		66,45	2	1364	0,4	CENTER	4,51
16.10.2008	83000	ČOPOVA ULICA	14		67,63	2	1227	1,07	KAJUH	4,83
22.05.2008	81000	PREŠERNOVA ULICA	11		68,05	2	1190	0,08	CENTER	4,47
19.02.2008	91805	TRUBARJEVA ULICA	1		69,82	2	1315	0,51	KAJUH	4,24
04.03.2008	103500	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV	5		70,16	2	1475	2,38	NOVA VAS	3,82
01.04.2008	136440	NOVI TRG	14		73,77	2	1850	2,98	LAVA	3,17
11.09.2008	136383	NOVI TRG	14		73,85	2	1847	2,98	LAVA	3,17
17.01.2008	92000	PUCOVA ULICA	1		74,01	2	1243	2,36	LAVA	4,72

06.02.2008	135000	ŠVABOVA UICA	6		78	2	1731	0,66	KAJUH	4,5
01.08.2008	140195	NOVI TRG	14		78,79	2	1779	2,98	LAVA	3,17
07.03.2008	92829	POD GABRI	21		78,87	2	1177	2,16	DEČKOVO NASELJE	4,05
14.05.2008	92587	POD GABRI	21		78,87	2	1174	2,16	DEČKOVO NASELJE	4,05
14.04.2008	57610	CANKARJEVA ULICA	2		81,78	2	704	0,16	CENTER	3,9
07.10.2008	80000	CANKARJEVA ULICA	2		81,78	2	978	0,16	CENTER	3,9
15.01.2008	82000	KOCBEKOVA ULICA	4		82	2	1000	0,52	CENTER	3,83
11.11.2008	42300	RAZLAGOVA ULICA	9		84,09	2	503	0,37	CENTER	4,05
23.06.2008	90000	JURČIČEVA ULICA	5		88,25	2	1020	0,58	KAJUH	4,3
06.03.2008	100000	SAVINJSKO NABREŽJE	4		106	2	943	0,5	CENTER	4,2
10.04.2008	104500	GLAVNI TRG	17	A	118,76	3	880	0,1	CENTER	4,72
18.04.2008	105000	GLAVNI TRG	14		84,29	3	1246	0,12	CENTER	4,69
11.06.2008	90000	LJUBLJANSKA CESTA	8		108,66	3	828	0,19	CENTER	4,28
21.03.2008	95000	RAZLAGOVA ULICA	9		105,44	3	901	0,37	CENTER	4,05
31.01.2008	80000	GOSPOSKA ULICA	19		104	3	769	0,4	CENTER	4,51
05.05.2008	75000	GOSPOSKA ULICA	11		71,28	3	1052	0,4	CENTER	4,51
20.03.2008	90000	GREGORČIČEVA ULICA	2		89,9	3	1001	0,44	CENTER	4,03
19.05.2008	119000	TRUBARJEVA ULICA	1		89	3	1337	0,51	KAJUH	4,24
28.03.2008	130000	KOCBEKOVA ULICA	4		80	3	1625	0,52	CENTER	3,83
01.12.2008	95000	KOCBEKOVA ULICA	5		68,45	3	1388	0,52	CENTER	3,83
14.11.2008	120000	LEVSTIKOVA ULICA	5		83,35	3	1440	0,6	CENTER	3,76
25.03.2008	105000	MALGAJEVA ULICA	18		65,56	3	1602	0,7	KAJUH	4,43
14.08.2008	93000	MALGAJEVA ULICA	20		53,92	3	1725	0,7	KAJUH	4,43
05.12.2008	90000	MALGAJEVA ULICA	20		82,07	3	1097	0,7	KAJUH	4,43
02.02.2008	75000	MALGAJEVA ULICA	20		57,92	3	1295	0,7	KAJUH	4,43
05.11.2008	130000	LJUBLJANSKA CESTA	20		84,67	3	1535	0,84	SLAVKO ŠLANDER	4,59
29.08.2008	85500	KERSNIKOVA ULICA	4		88,1	3	970	0,9	DOLGO POLJE	3,81
19.05.2008	100000	OBLAKOVA	28		56,14	3	1781	0,91	DOLGO POLJE	4,09
05.02.2008	85000	NA OTOKU	13		54,65	3	1555	0,95	KAJUH	4,79
21.04.2008	190000	PLEČNIKOVA ULICA	10	B	99,15	3	1916	1,04	KS ALJAŽEV HRIB	4,3
12.12.2008	120000	NA ZELENICI	9		68	3	1765	1,19	SLAVKO	4,44

									ŠLANDER	
02.04.2008	101000	ŠKVARČEVA ULICA	10		67,75	3	1491	1,47	SLAVKO ŠLANDER	4,95
17.10.2008	70000	VRUNČEVA ULICA	35	A	47,3	3	1480	1,66	DOLGO POLJE	3,47
11.08.2008	80750	BRODARJEVA ULICA	28		75,58	3	1068	1,67	DOLGO POLJE	3,07
28.05.2008	60000	DRAPŠINOVA ULICA	1		70,74	3	848	1,72	DEČKOVO NASELJE	3,31
19.09.2008	75000	POHORSKA ULICA	6		70	3	1071	1,84	NOVA VAS	2,88
14.04.2008	125860	LJUBLJANSKA CESTA	62		93,23	3	1350	1,92	KS MEDLOG	4,73
15.05.2008	98000	OKROGARJEVA ULICA	3		73,61	3	1331	2	NOVA VAS	3,23
01.10.2008	76109	OKROGARJEVA ULICA	5		64,61	3	1178	2	NOVA VAS	3,23
17.04.2008	98000	DRAPŠINOVA ULICA	7		71	3	1380	2,02	DEČKOVO NASELJE	3,56
17.04.2008	93100	DRAPŠINOVA ULICA	17		60,92	3	1528	2,06	DEČKOVO NASELJE	3,66
12.12.2008	100000	CELOVŠKA ULICA	11		83	3	1205	2,2	NOVA VAS	3,48
03.04.2008	80000	IRŠIČEVA ULICA	4		68,45	3	1169	2,24	LAVA	4,6
11.04.2008	90000	ULICA BRATOV VOŠNJAKOV	3		70,43	3	1278	2,24	NOVA VAS	3,76
08.01.2008	85400	POD LIPAMI	10		56	3	1525	2,26	DEČKOVO NASELJE	3,81
25.04.2008	68000	MARIBORSKA CESTA	76	A	60	3	1133	2,27	GABERJE	2,5
08.12.2008	100000	GORIŠKA ULICA	10		86,4	3	1157	2,28	LAVA	4,83
13.06.2008	80000	PUCOVA ULICA	4		70,94	3	1128	2,29	LAVA	4,65
11.04.2008	98000	PUCOVA ULICA	5		69,59	3	1408	2,45	LAVA	4,82
01.07.2008	92120	ŠKAPINOVA ULICA	2		83,7	3	1101	2,52	NOVA VAS	3,51
18.08.2008	75000	ŠKAPINOVA ULICA	10		71,79	3	1045	2,64	NOVA VAS	3,3
08.07.2008	172319	NOVI TRG	13		99,09	3	1739	2,65	LAVA	3,2
18.06.2008	98000	ŠKAPINOVA ULICA	14		73,87	3	1327	2,71	NOVA VAS	3,08
29.05.2008	60370	ŠKAPINOVA ULICA	14		74,1	3	815	2,71	NOVA VAS	3,08
14.03.2008	92000	ŠKAPINOVA ULICA	11		67,38	3	1365	2,81	NOVA VAS	3,48
11.06.2008	105000	ŠKAPINOVA ULICA	11		82,99	3	1265	2,81	NOVA VAS	3,48
05.09.2008	73250	ŠKAPINOVA ULICA	13		69,83	3	1049	2,81	NOVA VAS	3,48
23.09.2008	202395,35	NOVI TRG	14		121,24	3	1669	2,98	LAVA	3,17
25.04.2008	163000	RAZGLEDNA ULICA	2		78,92	3	2065	3,2	KS OSTROŽNO	3,6
20.10.2008	77000	MILČINSKEGA ULICA	13		71,31	3	1080	3,28	GABERJE	1,44

04.02.2008	85200	MILČINSKEGA ULICA	10		71,65	3	1189	3,36	GABERJE	2
15.03.2008	91500	MILČINSKEGA ULICA	10		71,65	3	1277	3,36	GABERJE	2
25.09.2008	70000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	11	A	62,02	3	1129	3,56	HUDINJA	1,47
02.10.2008	75000	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	11	A	62,02	3	1209	3,56	HUDINJA	1,47
11.07.2008	85500	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	17	B	65,98	3	1296	3,63	HUDINJA	1,61
20.05.2008	76500	ULICA FRANKOLOVSKIH ŽRTEV	17	B	65,58	3	1167	3,63	HUDINJA	1,6
10.04.2008	175000	LJUBLJANSKA CESTA	20	A	102	4	1716	0,84	SLAVKO ŠLANDER	4,59
14.03.2008	93000	BRODARJEVA ULICA	31		72	4	1292	1,64	DOLGO POLJE	3,59
28.03.2008	200766	NOVI TRG	13		166,41	4	1206	2,65	LAVA	3,2
08.01.2008	179000	RAZGLEDNA ULICA	2		83,25	4	2150	3,2	KS OSTROŽNO	3,6
20.08.2008	200000	RAZGLEDNA ULICA	2		92,2	4	2169	3,2	KS OSTROŽNO	3,6
22.05.2008	176000	RAZGLEDNA ULICA	2		197,73	4	890	3,2	KS OSTROŽNO	3,6
26.03.2008	185000	RAZGLEDNA ULICA	2		197,73	4	936	3,2	KS OSTROŽNO	3,6
25.07.2008	218917	TRNOVELJSKA CESTA	32		122,3	4	1790	4,12	KS TRNOVLJE	2,33