

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Truden, S., 2014. Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih hiš na izbranih območjih. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 40 str.

Datum arhiviranja: 08-04-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Truden, S., 2014. Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih hiš na izbranih območjih. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Šubic-Kovač, M.): 40 pp.

Archiving Date: 08-04-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

**VISOKOŠOLSKI STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidatka:

SONJA TRUDEN

**ANALIZA RAZLIK MED PRODAJNIMI CENAMI IN
POSPLOŠENIMI TRŽNIMI VREDNOSTMI
STANOVANJSKIH HIŠ NA IZBRANIH OBMOČJIH**

Diplomska naloga št.: 58/OG-MO

**ANALYSIS OF DIFFERENCES BETWEEN SELLING
PRICES AND THE GENERALIZED MARKET VALUES
OF RESIDENTIAL HOUSES IN SELECTED AREAS**

Graduation thesis No.: 58/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 15. 07. 2014

Stran za popravke

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Izjave

Podpisana Sonja Truden izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom »Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih hiš na izbranih območjih«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana,

Sonja Truden

Bibliografsko-dokumentacijska stran

UDK:	332.62:332.8 (043.2)
Avtor:	Sonja Truden
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih hiš na izbranih območjih
Tip dokumenta:	Diplomska naloga-visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	40 str., 43 pregl., 5 sl.
Ključne besede:	oglaševana cena, prodajna cena, posplošena tržna vrednost, stanovanjska hiša

Izvleček

V diplomski nalogi so analizirane oglaševane in prodajne cene eno in dvostanovanjskih hiš ter posplošene tržne vrednosti eno in dvostanovanjskih hiš na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica. Ugotovljeno je bilo, da so v vseh treh obravnavanih območjih oglaševane cene višje od prodajnih, kar je seveda pričakovano. Na ceno stanovanjskih hiš močno vpliva lokacija, zato cene z oddaljenostjo od Ljubljane padajo. Cene stanovanjskih hiš v občini Ribnica so v povprečju skoraj za polovico nižje od cen stanovanjskih hiš v občini Škofljica. Izvedena je primerjava oglaševanih in prodajnih cen stanovanjskih hiš in posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš za posamezno občino. Predpostavljali smo, da so prodajne cene stanovanjskih hiš v splošnem višje od posplošenih tržnih vrednosti. Rezultati analize kažejo, da na obravnavanih območjih to ne drži. Vzrok je lahko v napačnih podatkih o stavbah oziroma napačno določenih vrednostnih conah.

Bibliographic-documentalistic information

UDK:	332.62:332.8 (043.2)
Author:	Sonja Truden
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D.
Co-advisor:	Assist. Matija Polajnar, M. Sc.
Title:	Analysis of differences between selling prices and the generalized market values of residential houses in selected areas
Document type:	Graduation Thesis-Higher professional studies
Scope and tools:	40 p., 43 tab., 5 fig.
Keywords:	advertised price, selling price, generalized market value, residential house

Abstract

The thesis deals with the analysis of advertised prices and selling prices of residential houses and generalized market values of residential houses in the municipalities of Škofljica, Velike Lašče and Ribnica. The difference between selling prices and advertised prices of residential houses was analyzed; we found out, that in all three regions the advertised prices are higher than selling prices. Location has the greatest impact on the prices of residential house; by moving away from Ljubljana prices of residential houses are falling. The price of residential house in the municipality of Ribnica is almost 50 % lower than the price of residential house in the municipality of Skofl the analysis of the advertised prices and selling prices of residential houses were carried out, aswell as the analysis of the market value of residential houses for each municipality and their comparison. Selling prices of residential houses are generally higher than their generalized market value which is used for tax purposes. This assumption has not been confirmed in our case, which can be attributed to incorrect information regarding residential buildings or incorrectly determined real estate value zones.

Zahvala

Za pomoč in podporo v času študija se iskreno zahvaljujem družini in prijateljem.

Posebna zahvala gre mentoriciizr.prof.dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju mag. Matiji Polajnarju za pomoč in usmerjanje pri izdelavi diplomske naloge.

Za pomoč pri oblikovanju diplomske naloge se zahvaljujem mag. Andreji Istenič.

Kazalo vsebine

1	UVOD	1
2	NAMEN ANALIZE TRGA NEPREMIČNIN	2
2.1	Opis obravnavanega območja	2
2.2	Metoda dela	4
2.2.1	Definicija osnovnih pojmov	6
3	ANALIZA OGLAŠEVANIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	7
3.1	Splošno	7
3.1.1	Občina Škofljica	7
3.1.1.1	Območje Škofljica	8
3.1.1.2	Območje Pijava Gorica	8
3.1.2	Občina Velike Lašče	9
3.1.3	Občina Ribnica	10
3.2	Statistična analiza	10
3.2.1	Občina Škofljica	11
3.2.1.1	Območje Škofljica	11
3.2.1.2	Območje Pijava Gorica	11
3.2.2	Občina Velike Lašče	12
3.2.3	Občina Ribnica	12
3.3	Statistična analiza oglaševanih cen na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj	13
3.3.1	Po posameznih območjih oziroma občinah	13
3.3.2	Občina Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj	15
4	ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	16
4.1	Splošno	16
4.1.1	Občina Škofljica	16
4.1.1.1	Območje Škofljica	16
4.1.1.2	Območje Pijava Gorica	17
4.1.2	Občina Velike Lašče	17
4.1.3	Občina Ribnica	18
4.2	Statistična analiza	19
4.2.1	Občina Škofljica	19
4.2.1.1	Območje Škofljica	19
4.2.1.2	Območje Pijava Gorica	19
4.2.2	Občina Velike Lašče	20
4.2.3	Občina Ribnica	20
4.3	Statistična analiza prodajnih cen na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj	21
4.3.1	Po posameznih območjih oziroma občinah	21
4.3.2	Občina Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj	22
5	ANALIZA POSPLOŠENIH TRŽNIH VREDNOSTI STANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	24
5.1	Splošno	24
5.1.1	Občina Škofljica	24
5.1.1.1	Območje Škofljica	24
5.1.1.2	Območje Pijava Gorica	25

5.1.2	Občina Velike Lašče	25
5.1.3	Občina Ribnica	26
5.2	Statistična analiza	27
5.2.1	Občina Škofljica	27
5.2.1.1	Območje Škofljica	27
5.2.1.2	Območje Pijava Gorica	27
5.2.2	Občina Velike Lašče	28
5.2.3	Občina Ribnica	28
5.3	Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj	29
5.3.1	Po posameznih območjih oziroma občinah	29
5.3.2	Občina Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj	30
6	ANALIZA RAZLIK MED ANALIZIRANIMI VREDNOSTMI STANOVANJSKIH HIŠ	32
6.1	Razlika med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih hiš	32
6.1.1	Občina Škofljica	32
6.1.1.1	Območje Škofljica	32
6.1.1.2	Območje Pijava Gorica	34
6.1.2	Občina Velike Lašče	36
6.1.3	Občina Ribnica	37
7	ZAKLJUČEK	40
VIRI		41

Kazalo preglednic

Preglednica 1:	Statistični podatki o obravnavanem območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 2011-2013 (Statistični letopis Republike Slovenije, 2013)	2
Preglednica 2:	Osnovni podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Škofljica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	8
Preglednica 3:	Osnovni podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Pijava Gorica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	8
Preglednica 4:	Osnovni podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah v občini Velike Lašče v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	9
Preglednica 5:	Osnovni podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah v občini Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	10
Preglednica 6:	Statistična analiza oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Škofljica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	11
Preglednica 7:	Statistična analiza oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Pijava Gorica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	11
Preglednica 8:	Statistična analiza oglaševanih stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	12
Preglednica 9:	Statistična analiza oglaševanih stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	12
Preglednica 10:	Statistična analiza oglaševanih cen eno in dvostanovanjskih hiš na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	13
Preglednica 11:	Osnovne statistike oglaševanih cen eno in dvostanovanjskih hiš občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj, v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	15
Preglednica 12:	Osnovni podatki o prodanih stanovanjskih hišah na območju Škofljice v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	16
Preglednica 13:	Osnovni podatki o prodanih stanovanjskih hišah na območju Pijave Gorice v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	17
Preglednica 14:	Osnovni podatki o prodanih stanovanjskih hišah v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	17
Preglednica 15:	Osnovni podatki o prodanih stanovanjskih hišah v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	18
Preglednica 16:	Statistična analiza prodanih stanovanjskih hiš na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	19
Preglednica 17:	Statistična analiza prodanih stanovanjskih hiš na območju Pijava Gorica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	19
Preglednica 18:	Statistična analiza prodanih stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	20
Preglednica 19:	Statistična analiza prodanih cen stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	20
Preglednica 20:	Statistična analiza prodajnih cen eno in dvostanovanjskih hiš na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	21
Preglednica 21:	Statistična analiza prodanih stanovanjskih hiš občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj, v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	22
Preglednica 22:	Podatki o posplošenih tržnih vrednostih stanovanjskih hiš na območju Škofljice v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	24
Preglednica 23:	Osnovni podatki o posplošenih tržnih vrednostih stanovanjskih hiš na območju Pijave Gorice v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	25
Preglednica 24:	Osnovni podatki o posplošenih tržnih vrednostih stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	25

Preglednica 25:	Osnovni podatki o posplošenih tržnih vrednostih stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	26
Preglednica 26:	Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	27
Preglednica 27:	Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš na območju Pijava Gorica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	27
Preglednica 28:	Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	28
Preglednica 29:	Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	28
Preglednica 30:	Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	29
Preglednica 31:	Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj, v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	30
Preglednica 32:	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	32
Preglednica 33:	Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	33
Preglednica 34:	Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	33
Preglednica 35:	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	34
Preglednica 36:	Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih na območju Pijava Gorica 1.1.2010-25.3.2014	34
Preglednica 37:	Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih na območju Pijava Gorica 1.1.2010-25.3.2014	35
Preglednica 38:	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	35
Preglednica 39:	Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih v občini Velike Lašče 1.1.2010-25.3.2014	36
Preglednica 40:	Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih v občini Velike Lašče 1.1.2010-25.3.2014	36
Preglednica 41:	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014	37
Preglednica 42:	Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih v občini Ribnica 1.1.2010-25.3.2014	37
Preglednica 43:	Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih v občini Ribnica 1.1.2010-25.3.2014	38

Kazalo slik

Slika 1:	Obravnavano območje občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica	2
Slika 2:	Delitev občine Škofljica na območje Škofljica (prikazano z vijolično barvo) in območje Pijava Gorica (prikazano z zeleno barvo)	7
Slika 3:	Prikaz povprečne površine hiš in povprečne cene na enoto na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	14
Slika 4:	Prikaz povprečne neto tlorisne površine hiš in povprečne cene na enoto na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	22
Slika 5:	Prikaz povprečne neto tlorisne površine hiš in povprečne posplošene tržne vrednosti na enoto na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014	30

1 UVOD

»Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Sestavni del nepremičnin pa so tudi vse njene sestavine, ki se v skladu s splošnim prepričanjem štejejo za del druge stvari. To pomeni, da so vsi objekti in zgradbe na, nad ali pod zemljiščem sestavina nepremičnine« (Stvarnopravni zakonik, 2002).

Potreba po bivališču spada med temeljne človekove potrebe. Zavedati se moramo, da je nakup stanovanjske hiše velika življenjska investicija in predstavlja za večino ljudi velik finančni problem. Smo v časih, v katerih je težko imeti redni mesečni dohodek oziroma priti do stalne zaposlitve, kar posledično privede do tega, da se ljudje odločajo tudi za najem stanovanj, mladi pari pa pogosto rešujejo stanovanjski problem z bivanjem pri starših.

Na slovenskem nepremičninskem trgu so javnosti na voljo različne spletne strani, ki omogočajo vpogled v oglaševanje stanovanjskih hiš (Nepremičnine.net, Salomon.si). Analize oglaševanih cen nepremičnin izdeluje SLONEP. Gibanje prodajnih cen nepremičnin spremljata državni ustanovi; Statistični urad Republike Slovenije in Geodetska uprava Republike Slovenije. Podatki o dejansko doseženih prodajnih cenah so dostopni javnosti v Evidenci trga nepremičnin.

Vsaka analiza, tako oglaševanih kot prodajnih cen nepremičnin, se izdeluje samostojno, zato ni mogoče iz teh analiz pridobiti rezultate o razliki med oglaševanimi in prodajnimi cenami nepremičnin, še manj med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi nepremičnin. Prav to pa je predmet obravnave te diplomske naloge.

2 NAMEN ANALIZE TRGA NEPREMIČNIN

Namen naloge je analizirati prodajne in oglaševane cene ter posplošene tržne vrednosti eno in dvostanovanjskih hiš na območju občine Škofljica, Velike Lašče in Ribnica.

2.1 Opis obravnavanega območja

Analiza oglaševanih in prodajnih cen ter posplošenih tržnih vrednosti eno in dvostanovanjskih hiš je izvedena za naslednje tri občine: Škofljica, Velike Lašče in Ribnica.



Slika 1: Obravnavano območje občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica

(Vir kartografske podlage Geodetski urad Republike Slovenije)

Preglednica 1: Statistični podatki o obravnavanem območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 2011-2013 (Statistični letopis Republike Slovenije, 2013)

Podatki	Slovenija	Občina Velike Lašče	Občina Ribnica	Občina Škofljica
Število prebivalcev 1.1.2013	2.058.821	4.240,00	9.316,00	9.744,00
Površina (km ²)	20.273,00	103	154	43
Gostota prebivalcev (preb/km ²)	101,55	41,17	60,49	226,60
Naravno gibanje prebivalstva (2012)	2.681,00	20	-1	99
Selitveno gibanje prebivalstva-tujina (2012)	644,00	19	-27	247
Povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v letu 2011 (EUR)	1.524,65	1.281,97	1.325,74	1.288,61
Povprečne mesečne neto plače na zaposlenega v letu 2011 (EUR)	987,39	966,86	878,57	863,13

Iz preglednice je razvidno, da po gostoti prebivalstva močno izstopa občina Škofljica in sicer z 226,60 preb/km², med tem ko je gostota prebivalcev v občini Velike Lašče samo 41,17 preb/km². Vidimo tudi, da imata občina Škofljica in Ribnica približno enako število prebivalcev, medtem ko je v občini Velike Lašče število prebivalcev skoraj za polovico manjše. Po površini je največja občina Ribnica z 154 km² in najmanjša občina Škofljica z 43 km². Povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v letu 2011 so v vseh treh občinah nekoliko nižje kot povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega v Sloveniji, ki znaša 1.524,65 EUR. Prav tako je povprečna neto plača na zaposlenega v letu 2011 v vseh treh občinah nekoliko nižja od povprečne mesečne neto plače na zaposlenega v Sloveniji, ki znaša 987,39 EUR. Naravni in selitveni prirast prebivalstva sta največja v občini Škofljica in negativna v občini Ribnica.

Občina Škofljica

Občina Škofljica je del osrednjeslovenske statistične regije. Meri 43 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 142. mesto (SURS, 2014a).

Statistični podatki za leto 2011 kažejo o tej občini naslednjo sliko (SURS, 2014a).

Sredi leta 2011 je imela občina 9.250 prebivalcev (4.600 moških in 4.650 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 56. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 214 prebivalcev; torej je bila gostota prebivalcev tu večja kot v celotni državi (101 prebivalec na km²) (SURS, 2014a).

Naravni prirast v občini je bil v tem letu pozitiven, znašal je 8,3 prebivalca na 1000 prebivalcev (v Sloveniji 1,6). Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 20,2 prebivalca. Skupni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je znašal 28,4 prebivalca (v Sloveniji 2,6) (SURS, 2014a).

Povprečna starost občanov je bila 38,6 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (41,8 leta) (SURS, 2014a).

Občina Velike Lašče

Občina Velike Lašče in je del osrednjeslovenske statistične regije. Meri 103 km² in ima 4240 prebivalcev. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 67. mesto (SURS, 2014b).

Statistični podatki za leto 2011 kažejo o tej občini naslednjo sliko (SURS, 2014b).

Sredi leta 2011 je imela občina 4.200 prebivalcev (2.150 moških in 2.050 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 117. mesto. Gostota prebivalstva v občini je znašala 41 prebivalcev/km²; kar pomeni da je več kot polovico manjša kot v celotni državi (101 prebivalec na km²) (SURS, 2014b).

Naravni prirast v občini je bil v letu 2011 pozitiven in je znašal 6,2 prebivalca na 1000 prebivalcev (v Sloveniji 1,6). Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil prav tako pozitiven, znašal je 4,5 prebivalca. Skupni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je znašal 10,7 prebivalca (v Sloveniji 2,6) (SURS, 2014b).

Povprečna starost občanov je bila 41,2 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (41,8 leta) (SURS, 2014b).

Občina Ribnica

Občina Ribnica je del statistične regije Jugovzhodna Slovenija. Meri 154 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 37. mesto (SURS, 2014c).

Statistični podatki za leto 2011 kažejo o tej občini naslednjo sliko (SURS, 2014c).

Sredi leta 2011 je imela občina 9.350 prebivalcev (4.700 moških in 4.650 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 55. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 61 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (101 prebivalec na km²) (SURS, 2014c).

Naravni prirast v občini je bil pozitiven in je znašal 0,1 prebivalca na 1000 prebivalcev (v Sloveniji 1,6). Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 1,3 prebivalca na 1000 prebivalcev. Skupni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 1,4 prebivalca (v Sloveniji 2,6) (SURS, 2014c).

Povprečna starost občanov je bila 40,7 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (41,8 leta) (SURS, 2014c).

2.2 Metoda dela

Najprej sem zbrala podatke o oglaševanih in prodajnih cenah ter posplošenih tržnih vrednostih eno in dvostanovanjskih hiš na območju obravnavanih občin.

Podatke o oglaševanih cenah eno in dvostanovanjskih hiš sem pridobila iz različnih spletnih portalov (Salomon.si, Bolha.com in Nepremičnine.net) v obdobju od 25.2.2014 do 20.3.2014. Večino oglasov sem pridobila s spletnega portala Nepremicnine.net, ki je največji in najbolj obiskan spletni portal za področje nepremičnin v Sloveniji.

Podatke o prodajnih cenah nepremičnin sem pridobila v evidenci trga nepremičnin; upoštevane so bile prodane eno in dvostanovanjske hiše v obdobju od 1.1.2010 do 25.3.2014.

Podatke o posplošenih tržnih vrednostih eno in dvostanovanjskih hiš sem pridobila z vpogledom v evidenco registra nepremičnin. Pri tem sem uporabila aplikacijo CENILEC, ki jo je za združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) razvilo podjetje CGS plus. Spletna aplikacija nudi dostop in možnost obdelave podatkov GURS v nepremičninskih transakcijah.

Vse oglaševane cene, prodajne cene in posplošene tržne vrednosti so v diplomski nalogi podane v evrih (EUR).

Pri izbiri podatkov so bile zajete eno in dvostanovanjske hiše z neto tlorisno površino večjo od 45 m² in pripadajočo površino zemljišča manjšo od 5.000 m². Prav tako sem izločila vse oglase, ki so se za isto nepremičnino pojavili večkrat pri različnih oglaševalcih.

Podatki o cenah/vrednostih eno in dvostanovanjskih hišah so razdeljeni na:

- oglaševane cene stanovanjskih hiš,
- prodajne cene stanovanjskih hiš in
- posplošene tržne vrednosti stanovanjskih hiš.

Za statistično analizo stanovanjskih hiš sem uporabila računalniški program Microsoft Excel. S spleta pridobljene podatke o stanovanjskih hišah sem vpisovala v Excelovo preglednico (lokacija, neto tlorisna površina, površina zemljišča, cena stanovanjske hiše in cena stanovanjske hiše na enoto). Cena na enoto stanovanjske hiše, to je na kvadratni meter, je pridobljena kot razmerje med ceno in neto tlorisno površino stanovanjske hiše (EUR/m²).

Statistična analiza je obsegala izračun statističnih parametrov (aritmetična sredina, mediana, standardna deviacija, koeficient variacije, najmanjša površina/ cena / EUR / m², največja površina/ cena / EUR / m² in število podatkov). Rezultati analize so prikazani v razpredelnicah in grafikonih.

Ključne rezultate diplomske naloge sem na koncu pridobila z analizo razlik med vrednostmi, in sicer med:

- prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi eno in dvostanovanjskih hiš in
- oglaševanimi in prodajnimi cenami eno in dvostanovanjskih hiš.

Tudi tukaj sem rezultate posameznih občin primerjala med seboj, nato pa še z rezultati z celotnega obravnavanega območja skupaj (občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica).

2.2.1 Definicija osnovnih pojmov

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

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

Posplošena tržna vrednost nepremičnin je rezultat množičnega vrednotenja nepremičnin. Vrednosti po posameznih vrstah nepremičnin (stanovanja, hiše, garaže, lokali, pisarne, industrijske nepremičnine in posebne nepremičnine), oblikujejo poseben model prikazovanja ocenjenih vrednosti nepremičnin. Vrednostne cone v modelu predstavljajo vpliv lokacije na vrednost (GURS, 2014).

3 ANALIZA OGLAŠEVANIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

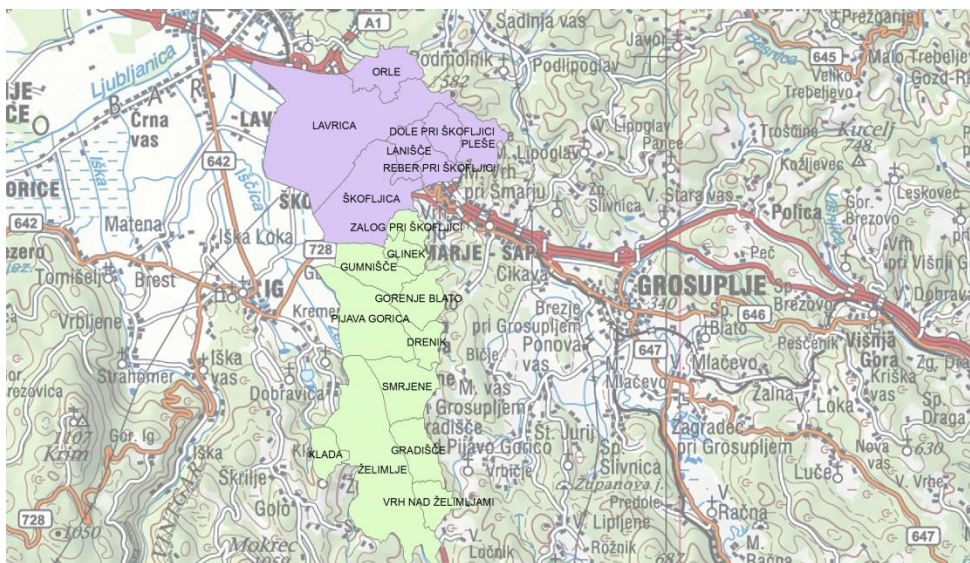
3.1 Splošno

Za analizo podatkov o oglaševanih cenah stanovanjskih hiš sem zbrala podatke za naslednje tri občine: Škofljica, Velike Lašče in Ribnica.

3.1.1 Občina Škofljica

Zaradi velikosti sem občino Škofljica razdelila na 2 območji:

- območje Škofljica (vključuje naselja Orle, Dole pri Škofljici, Pleše, Lanišče, Reber pri Škofljici, Škofljica),
- območje Pijava Gorica (vključuje naselja Zalog pri Škofljici, Glinek, Gumnišče, Gorenje Blato, Pijava Gorica, Drenik, Smrjene, Klada, Gradišče, Vrh nad Želimljami, Želimlje)



Slika 2: Delitev občine Škofljica na območje Škofljica (prikazano z vijolično barvo) in območje Pijava Gorica (prikazano z zeleno barvo)

3.1.1.1 Območje Škofljica

Preglednica 2: Osnovni podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Škofljica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Površina pripadajočega stavbnega zemljišča (m ²)	Leto izgradnje	Cena stanovanjske hiše (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Škofljica	170,30	/	1960	160.000,00	939,52
2	Lanišče	200,00	425,00	/	450.000,00	2.250,00
3	Škofljica	298,00	1.093,00	1971	250.000,00	838,93
4	Lavrica	300,00	852,00	1991	265.000,00	883,33
5	Orle	213,50	240,00	1991	265.000,00	1.241,22
6	Škofljica	179,26	618,00	2008	250.000,00	1.394,62
7	Škofljica	230,00	540,00	2008	385.000,00	1.673,91
8	Škofljica	108,00	1.100,00	2004	361.000,00	3.342,59
9	Škofljica	179,26	618,00	2008	199.000,00	1.110,12
10	Škofljica	195,00	1.174,00	2004	385.000,00	1.974,36
11	Škofljica	230,00	540,00	2008	250.000,00	1.086,96
12	Lavrica	231,00	827,00	2005	361.000,00	1.562,77
13	Škofljica	110,00	1.314,00	2008	235.000,00	2.136,36
14	Lavrica	231,00	827,00	2005	235.000,00	1.017,32
15	Škofljica	277,00	899,00	2005	265.000,00	956,68
16	Lavrica	158,80	237,00	2010	173.000,00	1.089,42
17	Lavrica	151,00	162,00	2009	330.000,00	2.185,43
18	Lavrica	240,00	670,00	2006	190.000,00	791,67
19	Lavrica	300,00	852,00	1990	265.000,00	883,33
20	Lavrica	180,00	530,00	2014	225.000,00	1.250,00
21	Lavrica	180,00	530,00	2014	250.000,00	1.388,89
22	Lavrica	180,00	530,00	2013	225.000,00	1.250,00
23	Lavrica	234,80	764,00	1982	249.000,00	1.060,48
24	Lavrica	223,00	400,00	2010	345.000,00	1.547,00
25	Lavrica	280,00	462,00	2004	490.000,00	1.750,00
26	Lavrica	200,00	500,00	2010	394.000,00	1.970,00
27	Lavrica	200,00	500,00	2010	370.000,00	1.850,00

3.1.1.2 Območje Pijava Gorica

Preglednica 3: Osnovni podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah na območju Pijava Gorica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Površina pripadajočega stavbnega zemljišča (EUR)	Leto izgradnje	Cena stanovanjske hiše (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Pijava Gorica	250,00	1.014,00	2010	380.000,00	1.520,00
2	Pijava Gorica	300,00	510,00	2007	280.000,00	933,33
3	Pijava Gorica	190,00	918,00	1960	280.000,00	1.473,68
4	Pijava Gorica	245,80	1.103,00	1980	270.000,00	1.098,45
5	Pijava Gorica	360,00	926,00	1985	380.000,00	1.055,56
6	Pijava Gorica	317,00	1.085,00	1997	329.000,00	1.037,85
7	Pijava Gorica	200,00	1.201,00	1980	270.000,00	1.350,00
8	Želumlje	112,00	646,00	2000	179.000,00	1.598,21
9	Gradišče	160,00	933,00	1997	229.000,00	1.431,25

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 3

10	Vrh nad Želimljami	263,00	497,00	2007	195.000,00	741,44
11	Smrjene	128,34	424,00	2012	199.900,00	1.557,58
12	Smrjene	250,00	1.244,00	2001	199.900,00	799,60
13	Smrjene	300,00	510,00	2007	220.000,00	733,33
14	Smrjene	263,00	703,00	1979	340.000,00	1.292,78
15	Smrjene	255,00	655,00	1990	340.000,00	1.333,33
16	Gradišče	160,00	1.000,00	2000	229.000,00	1.431,25
17	Vrh nad Želimljami	320,00	1.300,00	2004	/	/
18	Želimlje	159,20	1.001,00	1960	230.000,00	1.444,72
19	Smrjene	255,00	655,00	1990	340.000,00	1.333,33
20	Gradišče	200,00	585,00	2007	290.000,00	1.450,00
21	Gradišče	95,00	1.457,00	1990	89.000,00	936,84
22	Gradišče	110,00	1.314,00	2008	200.000,00	1.818,18
23	Želimlje	224,10	/	2005	320.000,00	1.427,93
24	Gradišče	150,00	850,00	2008	225.000,00	1.500,00
25	Gradišče	485,00	900,00	2009	265.000,00	546,39
26	Gradišče	271,00	569,00	1997	280.000,00	1.033,21
27	Želimlje	240,00	500,00	2005	/	/
28	Vrh nad Želimljami	155,00	5.000,00	1975	160.000,00	1.032,26
29	Vrh nad Želimljami	182,24	579,00	2005	275.000,00	1.509,00
30	Smrjene	150,00	320,00	2014	290.000,00	1.933,33
31	Smrjene	120,00	/	2009	248.000,00	2.066,67
32	Gradišče	260,00	1.466,00	1980	350.000,00	1.346,15
33	Gradišče	95,00	1.457,00	1990	160.000,00	1.684,21
34	Gradišče	160,00	933,00	1997	229.000,00	1.431,25
35	Gradišče	286,40	773,00	2007	330.000,00	1.152,23
36	Gradišče	243,00	944,00	2003	490.000,00	2.016,46
37	Gradišče	350,00	1.222,00	2005	650.000,00	1.857,14
38	Gradišče	160,00	1.000,00	1997	229.000,00	1.431,25
39	Gradišče	400,00	600,00	1999	385.000,00	962,50
40	Pijava Gorica	200,00	295,00	/	298.000,00	1.490,00
41	Vrh nad Želimljami	277,00	899,00	2005	265.000,00	956,68
42	Pijava Gorica	200,00	466,00	2008	297.000,00	1.485,00
43	Smrjene	180,00	/	2008	199.000,00	1.105,56
44	Gradišče	120,00	300,00	2009	180.000,00	1.500,00
45	Gradišče	150,00	280,00	2009	209.000,00	1.393,33
46	Gradišče	155,00	380,00	2012	219.000,00	1.412,90
47	Gradišče	110,00	1.314,00	2006	200.000,00	1.818,18
48	Gradišče	110,00	1.314,00	2008	199.000,00	1.809,09

3.1.2 Občina Velike Lašče

Preglednica 4: Osnovni podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah v občini Velike Lašče v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Površina pripadajočega stavbnega zemljišča (m ²)	Leto izgradnje	Cena stanovanjske hiše (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Gornje Retje	87,00	1.000,00	1950	50.000,00	574,71
2	Velike Lašče	140,00	532,00	2005	143.000,00	1.021,43
3	Ulaka	160,00	130,00	1930	45.000,00	281,25
4	Opalkovo	160,00	886,00	1986	160.000,00	1.000,00
5	Velike Lašče	160,00	1.632,00	1980	145.000,00	906,25

... se nadaljuje

... nadaljevanje Preglednice 4

6	Mala Slevica	180,00	950,00	1999	140.000,00	777,78
7	Rašica	236,00	2.536,00	1988	179.000,00	758,47
8	Gradež	121,50	1.141,00	2013	260.000,00	2.139,92
9	Gradež	200,00	760,00	2012	172.000,00	860,00
10	Gradež	50,00	230,00	1997	98.000,00	1.960,00
11	Gradež	310,00	980,00	2006	340.000,00	1.096,77
12	Turjak	164,10	1.166,00	1860	620.000,00	3.778,18
13	Gradež	357,00	/	2009	169.000,00	473,39

3.1.3 Občina Ribnica

Zaradi manjšega števila oglasov stanovanjskih hiš v občini Ribnica, so zajeti tudi nekateri oglasi stanovanjskih hiš iz sosednje občine Sodražica.

Preglednica 5: Osnovni podatki o oglaševanih stanovanjskih hišah v občini Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Površina pripadajočega stavbnega zemljišča (m ²)	Leto izgradnje	Cena stanovanjske hiše (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Breže	400,00	/	1993	160.000,00	400,00
2	Dolenje vas	121,00	794,00	1975	115.000,00	950,41
3	Gorenji Lazi	150,00	300,00	1900	65.000,00	433,33
4	Žlebič	251,29	4.797,00	1900	320.000,00	1273,43
5	Sodražica	155,00	1.362,00	1968	125.000,00	806,45
6	Ribnica	259,00	929,00	1978	180.000,00	694,98
7	Ribnica	204,00	556,00	1950	139.000,00	681,37
8	Ribnica	230,00	3.760,00	1924	162.000,00	704,35
9	Sodražica	317,20	997,00	2006	190.000,00	598,99
10	Sodražica	155,00	1.362,00	1968	125.000,00	806,45
11	Sodražica	309,00	1.000,00	2007	190.000,00	614,89
12	Sodražica	288,00	3.114,00	1995	120.000,00	416,67
13	Zamostec	61,10	4.429,00	/	75.000,00	1.227,50
14	Zamostec	125,00	400,00	2010	60.000,00	480,00
15	Žlebič	110,00	990,00	1978	155.000,00	1.409,09
16	Breg	150,00	500,00	1940	135.000,00	900,00

3.2 Statistična analiza

Na podlagi zbranih podatkov sem izračunala osnovne statistike za površino (m²), ceno stanovanjskih hiš (EUR) in ceno stanovanjskih hiš na enoto (EUR/m²).

Rezultati analize so prikazani v nadaljevanju.

3.2.1 Občina Škofljica

3.2.1.1 Območje Škofljica

Preglednica 6: Statistična analiza oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Škofljica v obdobju 25.2.2014-20.30.2014

	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš (EUR)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	27	27	27
Povprečna vrednost	210,37	289.703,70	1.460,18
Mediana	200,00	265.000,00	1.250,00
Standardna deviacija	51,85	85.377,36	585,02
Najmanjša vrednost	108,00	160.000,00	791,67
Največja vrednost	300,00	490.000,00	3.342,59
Koeficient variacije	0,25	0,29	0,40

Analizirala sem 27 primerov za površino stanovanjskih hiš (m²), ceno stanovanjskih hiš (EUR) in ceno stanovanjskih hiš na enoto (EUR/m²). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 210,37 m², povprečna cena stanovanjske hiše 289.703,70 EUR in povprečna cena stanovanjske hiše na enoto 1.460,18 EUR/m². Najmanjša površina znaša 108,00 m², največja 300,00 m². Variabilnost je največja pri ceni na enoto (EUR/m²). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,40.

3.2.1.2 Območje Pijava Gorica

Preglednica 7: Statistična analiza oglaševanih stanovanjskih hiš na območju Pijava Gorica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš (EUR)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	48	46	46
Povprečna vrednost	215,15	270.039,13	1.353,73
Mediana	200,00	265.000,00	1.429,59
Standardna deviacija	85,80	93.324,52	350,55
Najmanjša vrednost	95,00	89.000,00	546,39
Največja vrednost	485,00	650.000,00	2.066,67
Koeficient variacije	0,40	0,35	0,26

Analizirala sem 48 primerov za površino stanovanjske hiše (m²) in 46 primerov za ceno stanovanjske hiše (EUR) ter ceno stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 215,15 m², povprečna cena 270.039,13 EUR in povprečna cena na enoto 1.353,73 EUR/m². Najmanjša površina znaša 95,00 m², največja 485,00 m². Variabilnost je največja pri površini (m²). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,40.

3.2.2 Občina Velike Lašče

Preglednica 8: Statistična analiza oglaševanih stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš (EUR)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	13	13	13
Povprečna vrednost	178,89	193.923,08	1.202,17
Mediana	160,00	160.000,00	906,25
Standardna deviacija	83,55	149.919,12	936,69
Najmanjša vrednost	50,00	45.000,00	281,25
Največja vrednost	357,00	620.000,00	3.778,18
Koeficient variacije	0,47	0,77	0,78

Analizirala sem 13 primerov za površino stanovanjske hiše (m²), ceno stanovanjske hiše (EUR) ter ceno stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 178,89 m², povprečna cena 193,923,08 EUR in povprečna cena na enoto 1.202,17 EUR/m². Najmanjša površina znaša 50,00 m², največja 357,00 m². Variabilnost je največja pri ceni na enoto (EUR/m²). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,78.

3.2.3 Občina Ribnica

Preglednica 9: Statistična analiza oglaševanih stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš (EUR)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	16	16	16
Povprečna vrednost	205,35	144.750,00	774,87
Mediana	179,50	137.000,00	699,66
Standardna deviacija	92,46	61.913,38	311,25
Najmanjša vrednost	61,10	60.000,00	400,00
Največja vrednost	400,00	320.000,00	1.409,09
Koeficient variacije	0,45	0,43	0,40

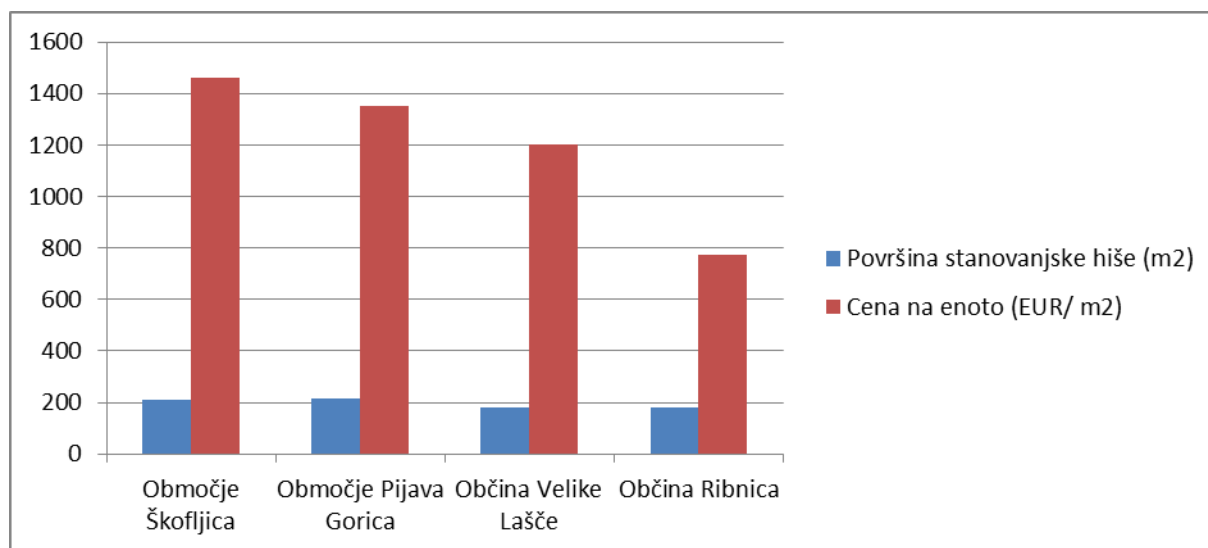
Analizirala sem 16 primerov za površino stanovanjske hiše (m²), ceno stanovanjske hiše (EUR) ter ceno stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 205,35 m², povprečna cena 144,750,00 EUR in povprečna cena na enoto 774,87 EUR/m². Najmanjša površina znaša 61,10 m², največja 400,00 m². Variabilnost je največja pri površini (m²). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,45.

3.3 Statistična analiza oglaševanih cen na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj

3.3.1 Po posameznih območjih oziroma občinah

Preglednica 10: Statistična analiza oglaševanih cen eno in dvostanovanjskih hiš na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

	Območje Škofljica		
	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	210,37	289.703,70	1.460,18
Mediana	200,00	265.000,00	1.250,00
Standardni odklon	51,85	85.377,36	585,02
Koeficient variacije	0,25	0,29	0,40
	Območje Pijava Gorica		
	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	215,15	270.039,13	1.353,73
Mediana	200,00	265.000,00	1.429,59
Standardni odklon	85,80	93.324,52	350,55
Koeficient variacije	0,40	0,35	0,26
	Občina Velike Lašče		
	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	178,89	193.923,08	1.202,17
Mediana	160,00	160.000,00	906,25
Standardni odklon	83,55	149.919,12	936,69
Koeficient variacije	0,47	0,77	0,78
	Občina Ribnica		
	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	205,35	144.750,00	774,87
Mediana	179,50	137.000,00	699,66
Standardni odklon	92,46	61.913,38	311,25
Koeficient variacije	0,45	0,43	0,40



Slika 3: Prikaz povprečne površine hiš in povprečne cene na enoto na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

Iz preglednice je razvidno, da je najvišja povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš na območju občine Škofljica in sicer 289.703,70 EUR in najnižja v občini Ribnica, kjer znaša 144.750,00 EUR. Od tod je razvidno da cene stanovanjskih hiš z oddaljenostjo od Ljubljane padajo. Prav tako je najvišja povprečna cena na enoto na območju Škofljice, 1.460,18 EUR/m² in najnižja v občini Ribnica, kjer znaša 774,87 EUR/m². Cene stanovanjskih hiš so v občini Ribnica skoraj za polovico nižje od cen v občini Škofljica.

Koeficient variacije oglaševane cene na enoto znaša v občini Ribnica 0,40; območju Škofljica 0,40 in območju Pijava Gorica 0,26, kar je manj kot v vseh treh občinah skupaj, kjer je 0,44. Medtem ko znaša v občini Velike Lašče več, in sicer 0,78. Ta razlika se pojavi zaradi velike razpršenosti naselij v občini Velike Lašče. Zato sem med analiziranimi primeri izločila 2, ki sta najbolj izstopala in tako dobila manjši koeficient variacije kot znaša v vseh treh občinah skupaj. Tako dobim, da je razpršenost stanovanjskih hiš v posameznih občinah manjša kot na celotnem obravnavanem območju skupaj (občina Škofljica, Velike Lašče in Ribnica).

3.3.2 Občina Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj

Preglednica 11: Osnovne statistike oglaševanih cen eno in dvostanovanjskih hiš občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj, v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

	Površina stanovanjske hiše (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	207,87	245.890,20	1.271,79
Mediana	200,00	229.500,00	1.245,61
Standardni odklon	78,93	108.367,19	560,15
Koeficient variacije	0,38	0,44	0,44

Med analiziranimi primeri v vseh treh občinah skupaj znaša povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš 245.890,20 EUR, povprečna oglaševana cena na enoto pa 1.271,79 EUR/m². Koeficient variacije je najmanjši pri površini stanovanjske hiše in sicer 0,38, medtem ko je pri oglaševani ceni in ceni na enoto enak in znaša 0,44.

4 ANALIZA PRODAJNIH CEN STANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

4.1 Splošno

Za analizo podatkov o prodajnih cenah stanovanjskih hiš sem zbrala podatke za naslednje tri občine: Škofljica, Velike Lašče in Ribnica.

4.1.1 Občina Škofljica

Zaradi velikosti sem občino Škofljica razdelila na 2 območji (glej Slika 2, str. 7):

- območje Škofljica (vključuje naselja Orle, Dole pri Škofljici, Pleše, Lanišče, Reber pri Škofljici, Škofljica),
- območje Pijava Gorica (vključuje naselja Zalog pri Škofljici, Glinek, Gumnišče, Gorenje Blato, Pijava Gorica, Drenik, Smrjene, Klada, Gradišče, Vrh nad Želimljami, Želimlje)

4.1.1.1 Območje Škofljica

Preglednica 12: Osnovni podatki o prodanih stanovanjskih hišah na območju Škofljice v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Leto izgradnje	Cena stanovanjske hiše (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Lavrica	85,70	1.424,00	/	130.000,00	1.516,92
2	Škofljica	115,50	443,00	/	95.000,00	822,51
3	Zalog pri Šk.	179,30	291,00	/	150.000,00	836,59
4	Lavrica	120,60	236,00	/	190.000,00	1.575,46
5	Lavrica	120,60	248,00	2007	240.000,00	1.990,05
6	Dole pri Šk.	/	322,00	2010	192.000,00	/
7	Škofljica	103,90	459,00	/	90.000,00	866,22
8	Škofljica	170,50	276,00	2008	135.000,00	791,79
9	Škofljica	117,90	390,00	2009	143.500,00	1.217,13
10	Škofljica	179,30	230,00	/	164.000,00	914,67
11	Škofljica	170,50	276,00	2008	125.000,00	733,14
12	Lavrica	/	216,00	/	152.000,00	/
13	Lavrica	/	197,00	/	165.000,00	/
14	Lavrica	151,60	172,00	/	298.681,00	1.970,19
15	Lavrica	120,60	356,00	2009	250.000,00	2.072,97
16	Lavrica	85,70	646,00	1948	130.000,00	1.516,92
17	Lavrica	132,70	446,00	/	190.000,00	1.431,80
18	Lavrica	120,60	248,00	2007	314.000,00	2.603,65
19	Škofljica	122,00	326,00	2007	164.000,00	1.344,26
20	Lavrica	73,80	252,00	1890	80.000,00	1.084,01
21	Škofljica	87,00	342,00	1963	70.000,00	804,60
22	Orle	264,60	607,00	1983	181.000,00	684,05

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 12

23	Lavrica	120,60	248,00	/	240.000,00	1.990,05
24	Lavrica	120,60	356,00	/	250.000,00	2.072,97
25	Škofljica	124,60	177,00	/	185.000,00	1.491,94
26	Lavrica	/	236,00	2009	190.000,00	/
27	Lavrica	178,70	359,00	/	130.000,00	727,48
28	Lanišče	130,90	147,00	1994	179.000,00	1.367,46
29	Lanišče	50,00	533,00	/	27.000,00	540,00
30	Lanišče	50,00	315,00	/	32.000,00	640,00

4.1.1.2 Območje Pijava Gorica

Preglednica 13: Osnovni podatki o prodanih stanovanjskih hišah na območju Pijave Gorice v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Leto izgradnje	Cena stanovanjske hiše (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Pijava Gorica	246,78	351,00	2009	165.000,00	668,61
2	Pijava Gorica	254,40	402,00	/	247.500,00	972,88
3	Gradišče	82,00	374,00	/	190.000,00	2.317,07
4	Želimplje	49,20	153,00	/	80.000,00	1.626,02
5	Smrjene	123,10	429,00	/	110.000,00	893,58
6	Smrjene	117,90	270,00	2009	125.000,00	1.060,22
7	Smrjene	/	415,00	/	110.500,00	/
8	Smrjene	117,90	260,00	2009	185.000,00	1.569,13
9	Pijava Gorica	232,80	310,00	/	220.000,00	945,02
10	Gorenje Blato	248,00	2.130,00	/	98.000,00	395,16
11	Smrjene	124,30	415,00	/	143.000,00	1.150,44
12	Gorenje Blato	203,30	454,00	/	75.000,00	368,91
13	Smrjene	/	329,00	/	115.555,00	/
14	Smrjene	161,90	243,00	/	100.000,00	617,67
15	Pijava Gorica	246,80	375,00	2009	170.000,00	688,82
16	Smrjene	117,90	217,00	2009	167.000,00	1.416,45
17	Smrjene	/	329,00	/	115.555,00	/
18	Gorenje Blato	95,80	259,00	/	75.000,00	782,88
19	Gorenje Blato	259,20	2.212,00	/	4.050,00	15,63
20	Smrjene	/	468,00	/	167.101,13	/

4.1.2 Občina Velike Lašče

Preglednica 14: Osnovni podatki o prodanih stanovanjskih hišah v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Leto izgradnje	Cena stanovanjske hiše (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Rob	94,90	187	1990	140.000,00	1.475,24
2	Velike Lašče	90,00	45,00	/	50.000,00	555,56
3	Rob	101,40	443,00	/	51.500,00	507,89
4	Male Lašče	58,70	410,00	/	108.000,00	1.839,86
5	Turjak	61,20	130,00	/	11.949,00	195,25

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 14

6	Dolnje Retje	112,70	441,00	/	101.088,71	896,97
7	Rupe	105,50	254,00	/	15.240,00	144,45
8	Selo pri Robu	935,50	101,00	/	91.000,00	97,27
9	Logarji	96,20	175,00	/	50.000,00	519,75
10	Turjak	276,70	740,00	/	90.000,00	325,26
11	Knej	73,10	818,00	1940	75.000,00	1.025,99
12	Gradišče	73,50	66,00	/	42.000,00	571,43
13	Centa	96,90	401,00	/	37.500,00	387,00
14	Male Lašče	145,85	397,00	/	60.000,00	411,38
15	Rašica	76,00	441,00	/	40.000,00	526,32
16	Centa	64,50	222,00	/	37.700,00	584,50
17	Bavdek	70,00	987,00	/	28.000,00	400,00

4.1.3 Občina Ribnica

Zaradi manjšega števila oglasov v občini Ribnica, so zajeti tudi nekateri oglasi stanovanjskih hiš iz sosednje občine Sodražica.

Preglednica 15: Osnovni podatki o prodanih stanovanjskih hišah v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Leto izgradnje	Cena stanovanjske hiše (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Žimarice	60,00	1.331,00	/	31.000,00	516,67
2	Goriča vas	188,60	/	1969	83.000,00	440,08
3	Sodražica	86,50	77,00	/	50.000,00	578,03
4	Slatnik	184,40	372,00	1984	22.440,00	121,69
5	Petrinci	64,15	432,00	/	44.180,00	688,70
6	Jurjevica	130,00	632,00	/	20.900,00	160,77
7	Ribnica	109,20	423,00	/	12.000,00	109,89
8	Sodražica	222,00	227,00	/	85.000,00	382,88
9	Goriča vas	142,90	426,00	/	83.000,00	580,83
10	Žimarice	84,00	187,00	1850	31.000,00	369,05
11	Breg	245,20	301,00	/	15.000,00	61,17
12	Grčarice	90,25	440,00	/	11.000,00	121,88
13	Sajevec	346,00	269,00	/	121.000,00	349,71
14	Dolenji Lazi	53,00	410,00	/	30.000,00	566,04
15	Ravni Dol	189,90	476,00	/	55.000,00	289,63
16	Otavice	68,25	158,00	/	42.071,00	616,42
17	Prigorica	179,60	120,00	/	51.500,00	286,75
18	Vinice	64,70	505,00	1950	14.605,24	225,74
19	Lipovšica	107,90	175,00	/	77.600,00	719,18
20	Ribnica	437,40	383,00	/	222.000,00	507,54
21	Žimarice	87,30	1.571,00	/	125.000,00	1.431,84
22	Jurjevica	130,00	316,00	/	20.000,00	153,85

4.2 Statistična analiza

Na podlagi zbranih podatkov sem izračunala opisne statistike za neto tlorisno površino (m^2), ceno stanovanjskih hiš (EUR) in ceno stanovanjskih hiš na enoto (EUR/ m^2). Rezultati statistične analizo so prikazani v nadaljevanju.

4.2.1 Občina Škofljica

4.2.1.1 Območje Škofljica

Preglednica 16: Statistična analiza prodanih stanovanjskih hiš na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m^2)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš (EUR)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš na enoto (EUR/ m^2)
Število primerov	26	30	26
Povprečna vrednost	126,82	162.739,37	1.292,57
Mediana	120,60	164.000,00	1.280,70
Standardna deviacija	45,71	69.385,37	562,26
Najmanjša vrednost	50,00	27.000,00	540,00
Največja vrednost	264,60	314.000,00	2.603,65
Koeficient variacije	0,36	0,43	0,43

Analizirala sem 26 primerov za neto tlorisno površino stanovanjske hiše (m^2) in ceno na enoto stanovanjske hiše (EUR/ m^2) ter 30 primerov za ceno stanovanjske hiše (EUR). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 126,82 m^2 , povprečna cena 162.739,37 EUR in povprečna cena na enoto 1.292,57 EUR/ m^2 . Najmanjša površina znaša 50,00 m^2 , največja 264,60 m^2 . Variabilnost je enaka pri ceni (EUR) in ceni na enoto (EUR/ m^2). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,43.

4.2.1.2 Območje Pijava Gorica

Preglednica 17: Statistična analiza prodanih stanovanjskih hiš na območju Pijava Gorica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m^2)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš (EUR)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš na enoto (EUR/ m^2)
Število primerov	16	20	16
Povprečna vrednost	162,55	135.869,58	1.047,39
Mediana	124,30	125.000,00	945,02
Standardna deviacija	72,95	56.880,23	637,12
Najmanjša vrednost	49,20	4.050,00	15,63
Največja vrednost	259,20	247.500,00	2.317,07
Koeficient variacije	0,45	0,42	0,61

Analizirala sem 16 primerov za neto tlorisno površino stanovanjske hiše (m²) in ceno stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²), ter 20 primerov za ceno stanovanjske hiše (EUR). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 162,55 m², povprečna cena 135.869,58 EUR in povprečna cena na enoto 1.047,39 EUR/m². Najmanjša površina znaša 49,20 m², največja 259,20 m². Variabilnost je največja pri ceni na enoto (EUR/m²). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,61.

4.2.2 Občina Velike Lašče

Preglednica 18: Statistična analiza prodanih stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m ²)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš (EUR)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	17	17	17
Povprečna vrednost	148,98	60.528,10	615,54
Mediana	94,90	50.000,00	519,75
Standardna deviacija	208,91	35.186,72	461,84
Najmanjša vrednost	58,70	11.949,00	97,27
Največja vrednost	935,50	140.000,00	1.839,86
Koeficient variacije	1,4	0,58	0,75

Analizirala sem 17 primerov za neto tlorisno površino stanovanjske hiše (m²), ceno stanovanjske hiše (EUR) in ceno stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 148,98 m², povprečna cena 60.528,10 EUR in povprečna cena na enoto 615,54 EUR/m². Najmanjša površina znaša 58,70,00 m², največja 935,50 m². Variabilnost je največja pri površini (EUR). Koeficient variacije v tem primeru znaša 1,4.

4.2.3 Občina Ribnica

Preglednica 19: Statistična analiza prodanih cen stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m ²)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš (EUR)	Cena eno in dvostanovanjskih hiš na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	22	22	22
Povprečna vrednost	148,69	56.695,28	421,74
Mediana	119,60	43.125,50	375,97
Standardna deviacija	97,44	50.058,88	303,62
Najmanjša vrednost	53,00	11.000,00	61,17
Največja vrednost	437,40	222.000,00	1.431,84
Koeficient variacije	0,66	0,88	0,72

Analizirala sem 22 primerov za neto tlorisno površino stanovanjske hiše (m²), ceno stanovanjske hiše (EUR) in ceno stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 148,69 m², povprečna cena 56.695,28 EUR in povprečna cena na enoto 421,74 EUR/m². Najmanjša

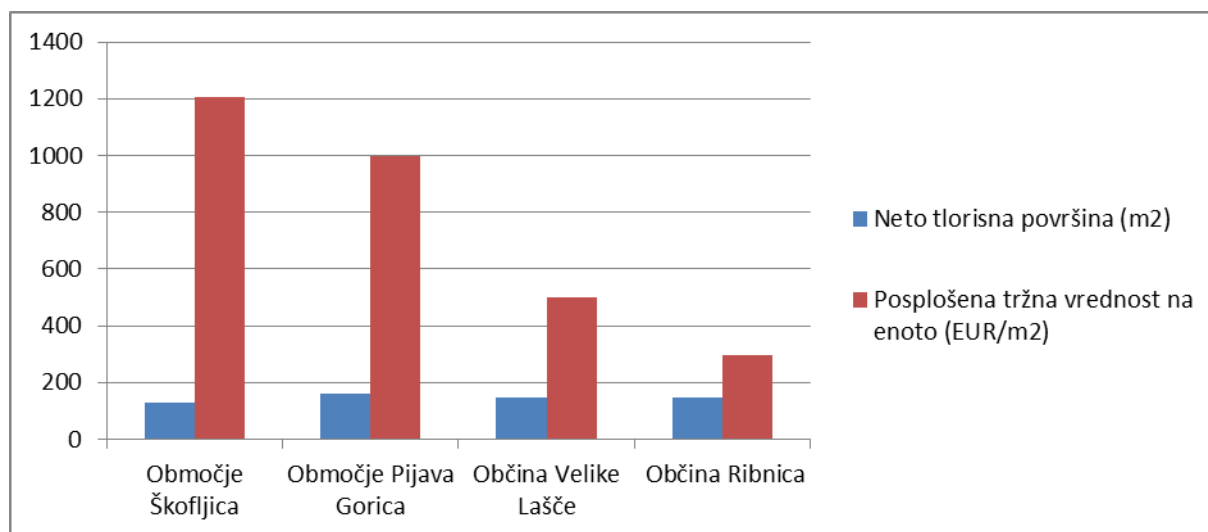
površina znaša 53,00 m², največja 437,40 m². Variabilnost je največja pri ceni (EUR). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,88.

4.3 Statistična analiza prodajnih cen na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj

4.3.1 Po posameznih območjih oziroma občinah

Preglednica 20: Statistična analiza prodajnih cen eno in dvostanovanjskih hiš na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Območje Škofljica		
	Neto tlorisna površina (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	126,82	162.739,37	1.292,57
Mediana	120,60	164.000,00	1.280,70
Standardni odklon	45,71	69.385,37	562,26
Koeficient variacije	0,36	0,43	0,43
	Območje Pijava Gorica		
	Neto tlorisna površina (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	162,55	135.869,58	1.047,39
Mediana	124,30	125.000,00	945,02
Standardni odklon	72,95	56.880,23	637,12
Koeficient variacije	0,45	0,42	0,61
	Občina Velike Lašče		
	Neto tlorisna površina (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	148,98	60.528,10	615,54
Mediana	94,90	50.000,00	519,75
Standardni odklon	208,91	35.186,72	461,84
Koeficient variacije	1,4	0,58	0,75
	Občina Ribnica		
	Neto tlorisna površina (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	148,69	56.695,28	421,74
Mediana	119,60	43.125,50	375,97
Standardni odklon	97,44	50.058,88	303,62
Koeficient variacije	0,66	0,88	0,72



Slika 4: Prikaz povprečne neto tlorisne površine hiš in povprečne cene na enoto na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

Iz preglednice je razvidno, da je najvišja povprečna prodajna cena stanovanjskih hiš na območju občine Škofljica in sicer 162.739,37 in najnižja v občini Ribnica, kjer znaša 56.695,28. Od tod je razvidno da cene stanovanjski hiš z oddaljenostjo od Ljubljane padajo. Prav tako je najvišja cena na enoto na območju Škofljice, 1.292,57 EUR/m² in najnižja v občini Ribnica, 421,74 EUR/m².

Koeficient variacije prodajne cene na enoto znaša za vse tri občine skupaj 0,71, kar je več kot na območju Pijava Gorica (0,61) in območju Škofljica (0,43). Medtem ko je v občini Ribnica koeficient variacije 0,72, v občini Velike Lašče pa 0,75 in tako presega vrednost celotnega obravnavanega območja (občina Škofljica, Velike Lašče in Ribnica). Tako kot sem pri oglaševanih cenah za občino Velike Lašče izločila primere, ki so najbolj izstopali, sem tudi tukaj prav tako za občino Velike Lašče in Škofljico izločila stanovanjske hiše, ki so najbolj izstopale od povprečja. Tako sem v obeh občinah dobila manjši koeficient variacije kot je na celotnem obravnavanem območju.

4.3.2 Občina Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj

Preglednica 21: Statistična analiza prodanih stanovanjskih hiš občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj, v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m ²)	Cena (EUR)	Cena na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	144,69	111.241,29	867,74
Mediana	119,25	100.544,36	688,76
Standardni odklon	113,83	73.303,45	613,08
Koeficient variacije	0,79	0,66	0,71

Med analiziranimi primeri v vseh treh občinah skupaj znaša povprečna prodajna cena stanovanjske hiše 111.241,29 EUR, povprečna prodajna cena na enoto pa 867,74 EUR/m². Koeficient variacije je najmanjši pri ceni stanovanjske hiše in sicer 0,66, medtem ko je pri neto tlorisni površini največji in znaša 0,79.

Ugotovljeno je, da so v vseh treh obravnavanih območjih oglaševane cene višje od prodajnih, kar je seveda pričakovano.

5 ANALIZA POSPLOŠENIH TRŽNIH VREDNOSTI STANOVANJSKIH HIŠ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

5.1 Splošno

Za analizo podatkov o posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš sem zbrala podatke za naslednje tri občine: Škofljica, Velike Lašče in Ribnica.

5.1.1 Občina Škofljica

Zaradi velikosti sem občino Škofljica razdelila na 2 območji:

- območje Škofljica (vključuje naselja Orle, Dole pri Škofljici, Pleše, Lanišče, Reber pri Škofljici, Škofljica),
- območje Pijava Gorica (vključuje naselja Zalog pri Škofljici, Glinek, Gumnišče, Gorenje Blato, Pijava Gorica, Drenik, Smrjene, Klada, Gradišče, Vrh nad Želimljami, Želimlje)

5.1.1.1 Območje Škofljica

Preglednica 22: Podatki o posplošenih tržnih vrednostih stanovanjskih hiš na območju Škofljice v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Leto izgradnje	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Lavrica	85,70	1.424,00	/	99.060,00	1.155,89
2	Škofljica	115,50	443,00	/	87.219,00	755,14
3	Zalog pri Šk.	179,30	291,00	/	206.258,00	1.150,35
4	Lavrica	120,60	236,00	/	184.370,00	1.528,77
5	Lavrica	120,60	248,00	2007	184.845,00	1.532,71
6	Dole pri Šk.	/	322,00	2010	117.846,00	/
7	Škofljica	103,90	459,00	/	97.233,00	935,83
8	Škofljica	170,50	276,00	2008	206.805,00	1.212,93
9	Škofljica	117,90	390,00	2009	131.446,00	1.114,89
10	Škofljica	179,30	230,00	/	203.138,00	1.132,95
11	Škofljica	170,50	276,00	2008	206.805,00	1.212,93
12	Lavrica	/	216,00	/	68.755,00	/
13	Lavrica	/	197,00	/	180.269,00	/
14	Lavrica	151,60	172,00	/	182.441,00	1.203,44
15	Lavrica	120,60	356,00	2009	189.122,00	1.568,18
16	Lavrica	85,70	646,00	1948	92.058,00	1.074,19
17	Lavrica	132,70	446,00	/	194.765,00	1.467,71
18	Lavrica	120,60	248,00	2007	180.327,00	1.495,25
19	Škofljica	122,00	326,00	2007	161.689,00	1.325,32
20	Lavrica	73,80	252,00	1890	/	/

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 22

21	Škofljica	87,00	342,00	1963	80.647,00	926,98
22	Orle	264,60	607,00	1983	165.144,00	624,13
23	Lavrica	120,60	248,00	/	180.327,00	1.495,25
24	Lavrica	120,60	356,00	/	189.122,00	1.568,18
25	Škofljica	124,60	177,00	/	181.689,00	1.465,23
26	Lavrica	/	236,00	2009	184.370,00	/
27	Lavrica	178,70	359,00	/	112.241,00	628,10
28	Lanišče	130,90	147,00	1994	143.117,00	1.093,33
29	Lanišče	50,00	533,00	/	61.242,00	1.224,84
30	Lanišče	50,00	315,00	/	60.907,00	1.218,14

5.1.1.2 Območje Pijava Gorica

Preglednica 23: Osnovni podatki o posplošenih tržnih vrednostih stanovanjskih hiš na območju Pijave Gorice v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Leto izgradnje	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Pijava Gorica	246,78	351,00	2009	204.418,00	828,34
2	Pijava Gorica	254,40	402,00	/	179.676,00	706,27
3	Gradišče	82,00	374,00	/	119.157,00	1.453,13
4	Želumlje	49,20	153,00	/	40.529,00	823,76
5	Smrjene	123,10	429,00	/	129.257,00	1.050,02
6	Smrjene	117,90	270,00	2009	142.691,00	1.210,27
7	Smrjene	/	415,00	/	157.385,00	/
8	Smrjene	117,90	260,00	2009	142.411,00	1.207,90
9	Pijava Gorica	232,80	310,00	/	169.538,00	728,26
10	Gorenje Blato	248,00	2.130,00	/	181.164,00	730,50
11	Smrjene	124,30	415,00	/	157.385,00	1.266,17
12	Gorenje Blato	203,30	454,00	/	172.043,00	846,25
13	Smrjene	/	329,00	/	160.730,00	/
14	Smrjene	161,90	243,00	/	145.551,00	899,02
15	Pijava Gorica	246,80	375,00	2009	205.090,00	831,00
16	Smrjene	117,90	217,00	2009	141.207,00	1.197,68
17	Smrjene	/	329,00	/	160.730,00	/
18	Gorenje Blato	95,80	259,00	/	100.711,00	1.051,26
19	Gorenje Blato	259,20	2.212,00	/	181.164,00	698,94
20	Smrjene	/	468,00	/	194.660,00	/

5.1.2 Občina Velike Lašče

Preglednica 24: Osnovni podatki o posplošenih tržnih vrednostih stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Leto izgradnje	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Rob	94,90	187	1990	39.301,00	414,13
2	Velike Lašče	90,00	45,00	/	47.195,00	524,39
3	Rob	101,40	443,00	/	47.090,00	464,40
4	Male Lašče	58,70	410,00	/	58.717,00	1.000,29

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 24

5	Turjak	61,20	130,00	/	43.499,00	710,77
6	Dolnje Retje	112,70	441,00	/	62.322,00	552,99
7	Rupe	105,50	254,00	/	34.105,00	323,27
8	Selo pri Robu	935,50	101,00	/	46.569,00	49,78
9	Logarji	96,20	175,00	/	38.117,00	396,23
10	Turjak	276,70	740,00	/	93.210,00	336,86
11	Knej	73,10	818,00	1940	43.460,00	594,53
12	Gradišče	73,50	66,00	/	32.351,00	440,15
13	Centa	96,90	401,00	/	14.169,00	146,22
14	Male Lašče	145,85	397,00	/	87.168,00	597,66
15	Rašica	76,00	441,00	/	50.269,00	661,43
16	Centa	64,50	222,00	/	34.309,00	531,92
17	Bavdek	70,00	987,00	/	53.869,00	769,56

5.1.3 Občina Ribnica

Zaradi manjšega števila oglasov v občini Ribnica, so zajeti tudi nekateri oglasi stanovanjskih hiš iz sosednje občine Sodražica.

Preglednica 25: Osnovni podatki o posplošenih tržnih vrednostih stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Leto izgradnje	Posplošene tržne vrednosti (EUR)	Cena na m ² (EUR)
1	Žimarice	60,00	1.331,00	/	15.594,00	259,90
2	Goriča vas	188,60	/	1969	57.503,00	304,89
3	Sodražica	86,50	77,00	/	19.615,00	226,76
4	Slatnik	184,40	372,00	1984	60.995,00	330,78
5	Petrinci	64,15	432,00	/	10.345,00	161,26
6	Jurjevica	130,00	632,00	/	65.388,00	502,98
7	Ribnica	109,20	423,00	/	15.281,00	139,94
8	Sodražica	222,00	227,00	/	41.956,00	188,99
9	Goriča vas	142,90	426,00	/	58.016,00	405,99
10	Žimarice	84,00	187,00	1850	14.706,00	175,07
11	Breg	245,20	301,00	/	30.946,00	126,21
12	Grčarice	90,25	440,00	/	25.302,00	280,35
13	Sajevec	346,00	269,00	/	65.760,00	190,06
14	Dolenji Lazi	53,00	410,00	/	18.794,00	354,60
15	Ravni Dol	189,90	476,00	/	56.509,00	297,57
16	Otavice	68,25	158,00	/	/	/
17	Prigorica	179,60	120,00	/	73.521,00	409,36
18	Vinice	64,70	505,00	1950	23.312,00	360,31
19	Lipovšica	107,90	175,00	/	30.064,00	278,63
20	Ribnica	437,40	383,00	/	211.523,00	483,59
21	Žimarice	87,30	1.571,00	/	22.396,00	256,54
22	Jurjevica	130,00	316,00	/	65.388,00	502,98

5.2 Statistična analiza

Na podlagi zbranih podatkov sem izračunala opisne statistike za neto tlorisno površino (m^2), posplošene tržne vrednosti stanovanjskih hiš (EUR) in posplošene tržne vrednosti stanovanjskih hiš na enoto (EUR/ m^2). Rezultati statistične analize so prikazani v nadaljevanju.

5.2.1 Občina Škofljica

5.2.1.1 Območje Škofljica

Preglednica 26: Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m^2)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/ m^2)
Število primerov	26	29	25
Povprečna vrednost	126,82	149.422,66	1.204,43
Mediana	120,60	180.269,00	1.212,93
Standardna deviacija	45,71	49.644,41	278,91
Najmanjša vrednost	50,00	60.907,00	624,13
Največja vrednost	264,60	206.805,00	1.568,18
Koeficient variacije	0,36	0,33	0,23

Analizirala sem 26 primerov za neto tlorisno površino stanovanjske hiše (m^2), 29 primerov za posplošeno tržno vrednost stanovanjske hiše (EUR) ter 25 primerov za posplošeno tržno vrednost na enoto stanovanjske hiše (EUR/ m^2). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 126,82 m^2 , povprečna posplošena tržna vrednost 149.422,66 EUR in povprečna posplošena tržna vrednost na enoto 1.204,43 EUR/ m^2 . Najmanjša površina znaša 50,00 m^2 , največja 264,60 m^2 . Variabilnost je največja pri neto tlorisni površini (m^2). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,36.

5.2.1.2 Območje Pijava Gorica

Preglednica 27: Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš na območju Pijava Gorica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m^2)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/ m^2)
Število primerov	17	21	17
Povprečna vrednost	162,55	152.602,57	998,94
Mediana	124,30	157.385,00	899,02
Standardna deviacija	72,95	37.968,94	257,32
Najmanjša vrednost	49,20	40.529,00	698,94
Največja vrednost	259,20	205.090,00	1.453,13
Koeficient variacije	0,45	0,25	0,26

Analizirala sem 17 primerov za neto tlorisno površino stanovanjske hiše (m²) in posplošeno tržno vrednost stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²), ter 21 primerov za posplošeno tržno vrednost stanovanjske hiše (EUR). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 162,55 m², povprečna posplošena tržna vrednost 152.602,57 EUR in povprečna posplošena tržna vrednost na enoto 998,94 EUR/m². Najmanjša površina znaša 49,20 m², največja 259,20 m². Variabilnost je največja pri neto tlorisni površini (EUR). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,45.

5.2.2 Občina Velike Lašče

Preglednica 28: Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m ²)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	17	17	17
Povprečna vrednost	148,98	48.571,76	500,86
Mediana	94,90	46.569,00	524,39
Standardna deviacija	208,91	19.235,01	227,08
Najmanjša vrednost	58,70	14.169,00	49,78
Največja vrednost	935,50	93.210,00	1.000,29
Koeficient variacije	1,4	0,40	0,45

Analizirala sem 17 primerov za neto tlorisno površino stanovanjske hiše (m²), posplošeno tržno vrednost stanovanjske hiše (EUR) in posplošeno tržno vrednost stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²). Povprečna neto tlorisna površina stanovanjske hiše znaša 148,98 m², povprečna posplošena tržna vrednost 48.571,76 EUR in povprečna posplošena tržna vrednost na enoto 500,86 EUR/m². Najmanjša površina znaša 58,70,00 m², največja 935,50 m². Variabilnost je največja pri površinah (m²). Koeficient variacije v tem primeru znaša 1,4.

5.2.3 Občina Ribnica

Preglednica 29: Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m ²)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/m ²)
Število primerov	22	21	21
Povprečna vrednost	148,69	46.805,43	296,99
Mediana	119,60	30.946,00	280,35
Standardna deviacija	97,44	43.271,37	116,51
Najmanjša vrednost	53,00	10.345,00	126,21
Največja vrednost	437,40	211.523,00	502,98
Koeficient variacije	0,66	0,92	0,39

Analizirala sem 22 primerov za neto tlorisno površino stanovanjske hiše (m²) ter 21 primerov za posplošeno tržno vrednost stanovanjske hiše (EUR) in posplošeno tržno vrednost stanovanjske hiše na enoto (EUR/m²). Povprečna površina stanovanjske hiše znaša 148,69 m², povprečna posplošena tržna vrednost 46.805,43 EUR in povprečna posplošena tržna vrednost na enoto 296,99 EUR/m². Najmanjša površina znaša 53,00 m², največja 437,40 m². Variabilnost je največja pri posplošenih tržnih vrednostih (EUR). Koeficient variacije v tem primeru znaša 0,92.

5.3 Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj

5.3.1 Po posameznih območjih oziroma občinah

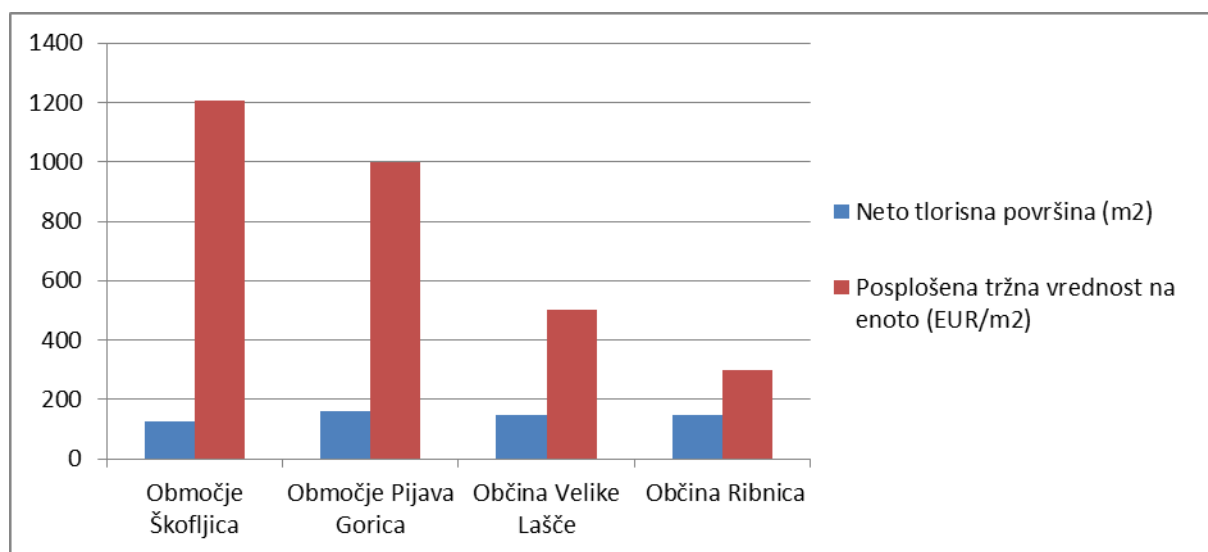
Preglednica 30: Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Območje Škofljica		
	Neto tlorisna površina (m ²)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	126,82	149.422,66	1.204,43
Mediana	120,60	180.269,00	1.212,93
Standardni odklon	45,71	49.644,41	678,91
Koeficient variacije	0,36	0,33	0,23
	Območje Pijava Gorica		
	Neto tlorisna površina (m ²)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	162,55	152.602,57	998,94
Mediana	124,30	157.385,00	899,02
Standardni odklon	72,95	37.968,94	257,32
Koeficient variacije	0,45	0,25	0,26
	Občina Velike Lašče		
	Neto tlorisna površina (m ²)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	148,98	48.571,76	500,86
Mediana	94,90	46.569,00	524,39
Standardni odklon	208,91	19.235,01	227,08
Koeficient variacije	1,4	0,40	0,45

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 30

	Občina Ribnica		
	Neto tlorisna površina (m ²)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	148,69	46.805,43	296,99
Mediana	119,60	30.946,00	280,35
Standardni odklon	97,44	43.271,37	116,51
Koeficient variacije	0,66	0,92	0,39



Slika 5: Prikaz povprečne neto tlorisne površine hiš in povprečne posplošene tržne vrednosti na enoto na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica v obdobju 25.2.2014-20.3.2014

Iz preglednice je razvidno, da je najvišja povprečna posplošena tržna vrednost stanovanjskih hiš na območju Škofljice in sicer 149.422,66 EUR in najnižja v občini Ribnica, kjer znaša 46.805,43 EUR. Od tod je razvidno da cene stanovanjski hiš z oddaljenostjo od Ljubljane padajo. Prav tako je najvišja cena na enoto na območju Škofljice, 1.204,43 EUR/m² in najnižja v občini Ribnica, kjer znaša 296,99 EUR/m².

5.3.2 Občina Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj

Preglednica 31: Statistična analiza posplošenih tržnih vrednosti stanovanjskih hiš občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica skupaj, v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Neto tlorisna površina (m ²)	Posplošena tržna vrednost (EUR)	Posplošena tržna vrednost na enoto (EUR/m ²)
Povprečna vrednost	144,69	106.210,74	773,05
Mediana	119,25	95.221,50	719,51
Standardni odklon	113,83	65.314,70	443,82
Koeficient variacije	0,79	0,61	0,57

Med analiziranimi primeri v vseh treh občinah skupaj znaša povprečna posplošena tržna vrednost stanovanjske hiše 106.210,74 EUR, povprečna posplošena tržna vrednost na enoto pa 867,74 EUR/m². Koeficient variacije je največji pri neto tlorisni površini (m²) in znaša 0,79; najmanjši pa pri posplošeni tržni vrednosti na enoto kjer je 0,57.

6 ANALIZA RAZLIK MED ANALIZIRANIMI VREDNOSTMI STANOVANJSKIH HIŠ

6.1 Razlika med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih hiš

Predpostavljamo, da so prodajne cene stanovanjskih hiš višje od posplošenih tržnih vrednosti za namene obdavčenja. Velja nepisano pravilo, da posplošena tržna vrednost naj ne bi za več kot 10% presejala prodajno ceno.

Za analizo podatkov o prodajni ceni in posplošeni tržni vrednosti stanovanjskih hiš sem zbrala podatke, ki so prikazani v nadaljevanju.

6.1.1 Občina Škofljica

6.1.1.1 Območje Škofljica

Preglednica 32: Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Prodajne cene stanovanjskih hiš (EUR)	Posplošena tržna vrednost stanovanjskih hiš (EUR)	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo (EUR)	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo (%)
1	Lavrica	85,70	1.424,00	130.000,00	99.060,00	+30.940,00	+23,80
2	Škofljica	115,50	443,00	95.000,00	87.219,00	+7.781,00	+8,19
3	Lanišče	130,90	147,00	179.000,00	143.117,00	+35.883,00	+20,05
4	Lavrica	120,60	236,00	190.000,00	184.370,00	+5.630,00	+2,96
5	Škofljica	120,60	248,00	240.000,00	184.845,00	+55.155,00	+22,98
6	Dole pri Šk.	/	322,00	192.000,00	117.846,00	+74.154,00	+38,62
7	Škofljica	117,90	390,00	143.500,00	131.446,00	+12.054,00	+8,40
8	Lavrica	/	216,00	152.000,00	68.755,00	+83.245,00	+54,77
9	Lavrica	151,60	172,00	198.681,00	182.441,00	+16.240,00	+8,17
10	Lavrica	120,60	356,00	250.000,00	189.122,00	+60.878,00	+24,35
11	Lavrica	85,70	646,00	130.000,00	92.058,00	+37.942,00	+29,19
12	Škofljica	120,60	248,00	314.000,00	180.327,00	+133.673,00	+34,57
13	Škofljica	122,00	326,00	164.000,00	161.689,00	+2.311,00	+1,41
14	Škofljica	73,80	252,00	80.000,00	/	/	/
15	Orle	264,60	607,00	181.000,00	165.144,00	+15.856,00	+8,76
16	Lavrica	120,60	248,00	240.000,00	180.327,00	+59.673,00	+24,86
17	Lavrica	120,60	356,00	250.000,00	189.122,00	+60.878,00	+24,35

... se nadaljuje

...nadaljevanje Preglednice 32

18	Škofljica	124,60	177,00	185.000,00	181.689,00	+3.311,00	+1,79
19	Lavrica	/	236,00	190.000,00	184.370,00	+5.630,00	+2,96
20	Lavrica	178,70	359,00	130.000,00	112.241,00	+17.759,00	+13,66
21	Zalog pri Šk.	179,30	291,00	150.000,00	206.258,00	-56.258,00	-27,28
22	Lanišče	50,00	533,00	27.000,00	61.242,00	-34.242,00	-55,91
23	Lanišče	50,00	315,00	32.000,00	60.907,00	-28.907,00	-47,46
24	Škofljica	103,90	459,00	90.000,00	97.233,00	-7.233,00	-7,44
25	Škofljica	170,50	276,00	135.000,00	206.805,00	-71.804,96	-34,72
26	Škofljica	179,30	230,00	164.000,00	203.138,00	-39.138,00	-19,27
27	Škofljica	170,50	276,00	125.000,00	206.805,00	-81.805,00	-39,44
28	Lavrica	132,70	446,00	190.000,00	194.765,00	-4.765,00	-2,45
29	Lavrica	/	197,00	165.000,00	180.269,00	-15.269,00	-8,47
30	Škofljica	87,00	342,00	70.000,00	80.647,00	-10.647,00	-13,20

Preglednica 33: Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Pozitivna vrednost (EUR)	Pozitivna vrednost (%)
Število primerov	19	19
Povprečna vrednost	38.225,17	18,62
Mediana	26.821,00	20,05
Standardna deviacija	35.854,72	14,41
Najmanjša vrednost	2.311,00	1,41
Največja vrednost	133.673,00	54,77
Koeficient variacije	0,94	0,77

Med analiziranimi 30 primeri je v 19 primerih razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo pozitivna. Torej je prodajna cena stanovanjske hiše višja od posplošene tržne vrednosti. Najmanjša razlika znaša 2.311,00 EUR oziroma 1,41 % in največja 133.673,00 EUR oziroma 54,77 %. Povprečna pozitivna vrednost razlike je 38.225,17 EUR oziroma 18,62 %. Koeficient variacije analiziranih razlik med prodajno ceno in posplošene tržne vrednostjo znaša 0,94 (ko govorimo o razliki v EUR) in 0,77 (ko govorimo o razliki v %).

Preglednica 34: Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih na območju Škofljica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

	Negativna vrednost (EUR)	Negativna vrednost (%)
Število primerov	10	10
Povprečna vrednost	32.645,66	25,56
Mediana	28.907,00	23,28
Standardna deviacija	27.878,74	18,34
Najmanjša vrednost	4.765,00	2,45
Največja vrednost	81.805,00	55,91
Koeficient variacije	0,85	0,72

V 10 primerih pa je razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo negativna. Torej je prodajna cena stanovanjske hiše nižja od posplošene tržne vrednosti. V tem primeru znaša najmanjša razlika 4.765,00 EUR oziroma 2,45 % in največja 81.805 EUR oziroma 55,91 % . Povprečna negativna vrednost razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo je 32.645,66 EUR oziroma 25,56 %. Koeficient variacije analiziranih razlik med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo v tem primeru znaša 0,85 (ko govorimo o razliki v EUR) in 0,72 (ko govorimo o razliki v %).

6.1.1.2 Območje Pijava Gorica

Preglednica 35: Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš na območju Pijava Gorica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Prodajne cene stanovanjskih hiš (EUR)	Posplošena tržna vrednost stanovanjskih hiš (EUR)	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo (EUR)	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo (%)
1	Pijava Gorica	254,40	402,00	247.500,00	179.676,00	+67.824,00	+27,40
2	Gradišče	82,00	374,00	190.000,00	119.157,00	+70.843,00	+37,29
3	Želimlje	49,20	153,00	80.000,00	40.529,00	+39.471,00	+44,34
4	Smrjene	117,90	260,00	185.000,00	142.411,00	+42.589,00	+23,02
5	Pijava Gorica	232,80	310,00	220.000,00	169.538,00	+50.462,00	+22,94
6	Smrjene	117,90	217,00	167.000,00	141.207,00	+25.793,00	+15,45
7	Gorenje Blato	259,20	2.212,00	/	181.164,00	/	/
8	Smrjene	/	468,00	167.101,13	194.660,00	-27.558,87	-14,16
9	Pijava Gorica	246,78	351,00	165.000,00	204.418,00	-39.418,00	-19,28
10	Smrjene	123,10	429,00	110.000,00	129.257,00	-19.257,00	-14,90
11	Smrjene	117,90	270,00	125.000,00	142.691,00	-17.691,00	-12,40
12	Smrjene	/	415,00	110.500,00	157.385,00	-46.885,00	-29,79
13	Gorenje Blato	248,00	2.130,00	98.000,00	181.164,00	-83.164,00	-45,91
14	Smrjene	124,30	415,00	143.000,00	157.385,00	-14.385,00	-9,14
15	Gorenje Blato	203,30	454,00	75.000,00	172.043,00	-97.043,00	-56,41
16	Smrjene	/	329,00	115.555,00	160.730,00	-45.175,00	-28,11
17	Smrjene	161,90	243,00	100.000,00	145.551,00	-45.551,00	-31,30
18	Pijava Gorica	246,80	375,00	170.000,00	205.090,00	-35.090,00	-17,11
19	Smrjene	/	329,00	115.555,00	160.730,00	-45.175,00	-28,11
20	Gorenje Blato	95,80	259,00	75.000,00	100.711,00	-25.711,00	-25,53

Preglednica 36: Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih na območju Pijava Gorica 1.1.2010-25.3.2014

	Pozitivna vrednost (EUR)	Pozitivna vrednost (%)
Število primerov	6	6
Povprečna vrednost	45.831,60	28,41
Mediana	42.589,00	25,21
Standardna deviacija	16.579,57	10,59
Najmanjša vrednost	25.793,00	15,45
Največja vrednost	70.843,00	44,34
Koeficient variacije	0,36	0,37

Med analiziranimi 20 primeri, je v 6 primerih razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo pozitivna. Najmanjša razlika znaša 25.793,00 EUR oziroma 15,45 % in največja 70.843,00 EUR oziroma 44,34 %. Povprečna pozitivna vrednost razlike je 45.831,60 EUR oziroma 28,41 %. Koeficient variacije znaša 0,36 (ko govorimo o razliki v EUR) in 0,37 (ko govorimo o razliki v %).

Preglednica 37: Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih na območju Pijava Gorica 1.1.2010-25.3.2014

	Negativna vrednost (EUR)	Negativna vrednost (%)
Število primerov	13	13
Povprečna vrednost	42.878,75	25,55
Mediana	42.296,50	25,53
Standardna deviacija	25.157,83	13,62
Najmanjša vrednost	14.385,00	9,14
Največja vrednost	97.043,00	56,41
Koeficient variacije	0,59	0,53

V 13 primerih pa je razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo negativna. V tem primeru znaša najmanjša razlika 14.385,00 EUR oziroma 9,14 % in največja 97.43,00 EUR oziroma 56,41 %. Povprečna negativna vrednost razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo je 42.878,75 EUR oziroma 25,55 %. Koeficient variacije znaša 0,59 (ko govorimo o razliki v EUR) in 0,53 (ko govorimo o razliki v %).

6.1.2 Občina Velike Lašče

Preglednica 38: Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v občini Velike Lašče v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	Površina parcele (m ²)	Prodajne cene stanovanjskih hiš (EUR)	Posplošena tržna vrednost stanovanjskih hiš (EUR)	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo (EUR)	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo (%)
1	Rob	94,90	187	140.000,00	39.301,00	+100.699,00	+71,93
2	Velike Lašče	90,00	45,00	50.000,00	47.195,00	+2.805,00	+5,61
3	Rob	101,40	443,00	51.500,00	47.090,00	+4.410,00	+8,56
4	Male Lašče	58,70	410,00	108.000,00	58.717,00	+49.283,00	+45,63
5	Dolnje Retje	112,70	441,00	101.088,71	62.322,00	+38.766,71	+38,35
6	Selo pri Robu	935,50	101,00	91.000,00	46.569,00	+44.431,00	+48,83
7	Logarji	96,20	175,00	50.000,00	38.117,00	+11.883,00	+23,77
8	Knej	73,10	818,00	75.000,00	43.460,00	+31.540,00	+42,05
9	Gradišče	73,50	66,00	42.000,00	32.351,00	+9.649,00	+22,97
10	Centa	96,90	401,00	37.500,00	14.169,00	+23.331,00	+62,22
11	Centa	64,50	222,00	37.700,00	34.309,00	+3.391,00	+8,99
12	Bavdek	70,00	987,00	28.000,00	53.869,00	-25.869,00	-48,02
13	Turjak	61,20	130,00	11.949,00	43.499,00	-31.550,00	-72,53
14	Turjak	276,70	740,00	90.000,00	93.210,00	-3.210,00	-3,44
15	Rupe	105,50	254,00	15.240,00	34.105,00	-18.865,00	-55,31
16	Male Lašče	145,85	397,00	60.000,00	87.168,00	-27.168,00	-31,17
17	Rašica	76,00	441,00	40.000,00	50.269,00	-10.269,00	-20,43

Preglednica 39: Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih v občini Velike Lašče 1.1.2010-25.3.2014

	Pozitivna vrednost (EUR)	Pozitivna vrednost (%)
Število primerov	11	11
Povprečna vrednost	21.948,97	34,45
Mediana	17.607,00	38,35
Standardna deviacija	17.951,92	22,31
Najmanjša vrednost	2.805,00	5,61
Največja vrednost	49.283,00	71,93
Koeficient variacije	0,82	0,65

Med analiziranimi 17 primeri, je v 11 primerih razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo pozitivna. Najmanjša razlika znaša 2.805,00 EUR oziroma 5,61 % in največja 49.283,00 EUR oziroma 71,93 %. Povprečna pozitivna vrednost razlike je 21.948,97 EUR oziroma 34,45 %. Koeficient variacije znaša 0,82 (ko govorimo o razliki v EUR) in 0,65 (ko govorimo o razliki v %).

Preglednica 40: Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih v občini Velike Lašče 1.1.2010-25.3.2014

	Negativna vrednost (EUR)	Negativna vrednost (%)
Število primerov	6	6
Povprečna vrednost	18.212,60	38,48
Mediana	18.865,00	39,60
Standardna deviacija	11.690,89	25,06
Najmanjša vrednost	3.210,00	3,44
Največja vrednost	31.550,00	72,53
Koeficient variacije	0,64	0,65

V 6 primerih pa je razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo negativna. V tem primeru znaša najmanjša razlika 3.210,00 EUR oziroma 3,44 % in največja 31.550,00 EUR oziroma 72,53 %. Povprečna negativna vrednost razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo je 18.212,60 EUR oziroma 38,48 %. Koeficient variacije znaša 0,64 (ko govorimo o razliki v EUR) in 0,65 (ko govorimo o razliki v %).

6.1.3 Občina Ribnica

Zaradi manjšega števila oglasov v občini Ribnica, so zajeti tudi nekateri oglasi stanovanjskih hiš iz sosednje občine Sodražica.

Preglednica 41: Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v občini Ribnica v obdobju 1.1.2010-25.3.2014

Zaporedna številka	Lokacija	Neto tlorisna površina stavbe m ²	Površina parcele (m ²)	Prodajne cene stanovanjskih hiš (EUR)	Posplošena tržna vrednost stanovanjskih hiš (EUR)	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo (EUR)	Razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo (%)
1	Žimarice	60,00	1.331,00	31.000,00	15.594,00	+15.406,00	+49,70
2	Goriča vas	188,60	/	83.000,00	57.503,00	+25.497,00	+30,72
3	Sodražica	86,50	77,00	50.000,00	19.615,00	+30.385,00	+60,77
4	Petrinci	64,15	432,00	44.180,00	10.345,00	+33.835,00	+76,58
5	Sodražica	222,00	227,00	85.000,00	41.956,00	+43.044,00	+50,64
6	Goriča vas	142,90	426,00	83.000,00	58.016,00	+24.984,00	+30,10
7	Žimarice	84,00	187,00	31.000,00	14.706,00	+16.294,00	+52,56
8	Sajevec	346,00	269,00	121.000,00	65.760,00	+55.240,00	+45,65
9	Dolenji Lazi	53,00	410,00	30.000,00	18.794,00	+11.206,00	+37,35
10	Otavice	68,25	158,00	42.071,00	/	/	/
11	Lipovšica	107,90	175,00	77.600,00	30.064,00	+47.536,00	+61,26

... se nadaljuje

... nadaljevanje Preglednice 41

12	Ribnica	437,40	383,00	222.000,00	211.523,00	+10.477,00	+4,72
13	Žimarice	87,30	1.571,00	125.000,00	22.396,00	+102.604,00	+82,08
14	Jurjevica	130,00	316,00	20.000,00	65.388,00	-45.388,00	-69,41
15	Slatnik	184,40	372,00	22.440,00	60.995,00	-38.555,00	-63,21
16	Jurjevica	130,00	632,00	20.900,00	65.388,00	-44.488,00	-68,04
17	Ribnica	109,20	423,00	12.000,00	15.281,00	-3.281,00	-21,47
18	Breg	245,20	301,00	15.000,00	30.946,00	-15.946,00	-51,53
19	Grčarice	90,25	440,00	11.000,00	25.302,00	-14.302,00	-56,53
20	Ravni Dol	189,90	476,00	55.000,00	56.509,00	-1.509,00	-2,67
21	Prigorica	179,60	120,00	51.500,00	73.521,00	-22.021,00	-29,95
22	Vinice	64,70	505,00	14.605,24	23.312,00	-8.706,76	-37,35

Preglednica 42: Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih v občini Ribnica 1.1.2010-25.3.2014

	Pozitivna vrednost (EUR)	Pozitivna vrednost (%)
Število primerov	12	12
Povprečna vrednost	36.458,91	48,51
Mediana	30.385,00	50,17
Standardna deviacija	26.289,08	21,23
Najmanjša vrednost	10.477,00	4,72
Največja vrednost	102.604,00	82,08
Koeficient variacije	0,72	0,44

Med analiziranimi 22 primeri, je v 12 primerih razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo pozitivna. Najmanjša razlika znaša 10.477,00 EUR oziroma 4,72 % in največja 102.604,00 EUR oziroma 82,08 %. Povprečna pozitivna vrednost razlike je 36.458,91 EUR oziroma 48,51 %. Koeficient variacije znaša 0,72 (ko govorimo o razliki v EUR) in 0,44 (ko govorimo o razliki v %).

Preglednica 43: Statistična analiza razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo stanovanjskih hiš v EUR in odstotkih v občini Ribnica 1.1.2010-25.3.2014

	Negativna vrednost (EUR)	Negativna vrednost (%)
Število primerov	9	9
Povprečna vrednost	18.601,10	44,46
Mediana	15.124,00	51,53
Standardna deviacija	15.721,96	23,08
Najmanjša vrednost	1.509,00	2,67
Največja vrednost	44.488,00	69,41
Koeficient variacije	0,85	0,52

V 9 primerih pa je razlika med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo negativna. V tem primeru znaša najmanjša razlika 1.509,00 EUR oziroma 2,67 % in največja 44.488,00 EUR . oziroma 69,41 %. Povprečna negativna vrednost razlike med prodajno ceno in posplošeno tržno vrednostjo je

18.601,10 EUR oziroma 44,46 %. Koefficient variacije znaša 0,85 (ko govorimo o razliki v EUR) in 0,52 (ko govorimo o razliki v %).

7 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sem analizirala oglaševane in prodajne cene eno in dvostanovanjskih hiš ter posplošene tržne vrednosti stanovanjskih hiš na območju občin Škofljica, Velike Lašče in Ribnica. Na podlagi analize oglaševanih in prodajnih cen sem ugotovila, da so povprečne oglaševane cene v vseh treh občinah višje od povprečnih prodajnih cen eno in dvostanovanjskih hiš. Prodajalci nepremičnine namenoma določijo višjo oglaševano ceno, ki jo nato v času oglaševanja znižujejo. Vzroki za to so predvsem: slabo povpraševanje, slaba lokacija, previsoka cena, finančna stiska prodajalca, časovna stiska prodajalca.

Prodajne cene nepremičnin naj bi bile praviloma višje od posplošenih tržnih vrednosti za namene obdavčenja, vendar za obravnavano območje za večino primerov to ne velja. Te razlike lahko nastanejo zaradi napačnih podatkov o stavbah ali napačno določene vrednostne cone.

Na cene stanovanjskih hiš močno vpliva lokacija oziroma oddaljenost od centra dogajanja (nakupovalni centri, izobraževalne ustanove, vrtci, možnost zaposlitve). Zato so najvišje cene stanovanjskih hiš v občini Škofljica, ki je najbližja Ljubljani, z oddaljenostjo cene padajo. Cena eno in dvostanovanjskih hiš je v občini Ribnica skoraj za polovico nižje od cene v občini Škofljica.

VIRI

Bolha.com- Število oglaševanih eno in dvostanovanjskih hiš v občini Škofljica, Velike Lašče in Ribnica. 2014.

www.bolha.com (Pridobljeno 1.3.2014-20.3.2014.)

Evidenca trga nepremičnin (ETN). 2014.

http://www.e-prostor.gov.si/zbirke_prostorskih_podatkov/zvn/ (Pridobljeno 1.1.2010-25.3.2014.)

Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). 2014.

http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/materialni_predpisi/zen0/

(Pridobljeno 1.1.2010-25.3.2014.)

Nepremicnine.net - Število oglaševanih eno in dvostanovanjskih hiš v občini Škofljica, Velike Lašče in Ribnica. 2014.

www.nepremicnine.net (Pridobljeno 25.2.2014-20.3.2014.)

Salomon.si-Število oglaševanih eno in dvostanovanjskih hiš v občini Škofljica, Velike Lašče in Ribnica. 2014.

www.salomon.si (Pridobljeno 1.3.2014-20.3.2014.)

Statistični urad RS (SURS. 2014b.)-Podatki za občino Velike Lašče. 2011.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2014&id=192> (Pridobljeno 25.3.2014)

Statistični urad RS (SURS. 2014a.)-Podatki za občino Škofljica. 2011.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2014&id=174> (Pridobljeno 25.3.2014)

Statistični urad RS (SURS. 2014c.)-Podatki za občino Ribnica. 2011.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2014&id=141> (Pridobljeno 25.3.2014)

Stvarnopravni zakonik.2002. ULRS, št. 87/02 in 91/13

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360> (Pridobljeno 20.3.2014)

Šašel, G. 2007. Razlika med prodajno in oglaševano ceno nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

