

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:

Aleš Lebar

Analiza cen zemljišč v gorenjski statistični regiji

Diplomska naloga št.: 689

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 29. 9. 2006

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **ALEŠ LEBAR** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
»ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ V GORENJSKI STATISTIČNI REGIJI«.

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe ekonomske
separatoteke FGG.

Ljubljana, 31.05.2006

(podpis)

IZJAVE O PREGLEDU NALOGE

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.6 (0432.2)
Avtor: Aleš Lebar
Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov: Analiza cen zemljišč v gorenjski statistični regiji
Obseg in oprema: 142 str., 42 pregl., 22 sl., 18 kart, 9 en.
Ključne besede: trg nepremičnin, cena zemljišča, analiza cen zemljišč

Izvleček:

S prehodom na tržno gospodarstvo se pojavi potreba po tržnem vrednotenju nepremičnin, kjer se šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotovi, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri. Za ustrezno analizo trga nepremičnin moramo razpolagati z zadostno količino ustreznih podatkov o trgu nepremičnin.

V diplomski nalogi sem na podlagi zbranih oglasov iz tiskanih in elektronskih medijev izdelal analizo trga z zemljišči v lokalnih skupnostih gorenjske statistične regije in dobljene rezultate primerjal z geografskimi, demografskimi in ekonomskimi kazalci tega območja, ugotavljal kaj vpliva na cene v posamezni lokalni skupnosti gorenjske regije. Na koncu sem vse dobljene rezultate tudi grafično prikazal.

Rezultati analize so pokazali: da so najdražja nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije v občini Kranjska Gora; da so najdražja nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena za poslovno dejavnost v občini Naklo; da so najdražja nezazidana stavbna zemljišča primerna za gradnjo vikenda v mestni občini Kranj; da so najdražja nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo v občini Škofja Loka; da so najdražja zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo v občini Bohinj in da so najdražja kmetijska zemljišča in gozd v občini Železniki; da cena nezazidanemu zemljišču, v gorenjski statistični regiji, zaradi urejene dokumentacije v povprečju naraste za 34%; da velikost površine, gostota poselitve in rast prebivalstva v lokalnih skupnostih gorenjske statistične regije ne vplivajo na ceno zemljišč; da gospodarska moč lokalnih skupnosti vpliva na ceno zemljišč.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6 (0432.2)
Author: Aleš Lebar
Supervisor: prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title: Analysis of land prices in Gorenjska statistical region
Notes: 142 p., 42 tab., 22 fig., 18 map., 9 eq.
Key words: real estate market, land price, land prices analysis

Abstract:

Transition to market economy brings the necessity for market evaluation of real estate grounds. Here, only on the basis of the real estate market analysis, it can be established which factors and to what extent are giving an impact to the value of real estate. For an appropriate real estate market analysis a sufficient amount of corresponding data on real estate market is indispensable.

In my graduate task I have gathered advertisements from printed and electronic media and, in processing them, I have elaborated an analysis of land marketing in the local communities of the Gorenjska statistical region. Further on, I have compared the results obtained to geographic, demographic as well as economic indicators of this region. I have also established the impacts influencing on the prices in an individual local community of the Gorenjska region. In the end, all the results obtained have been displayed graphically.

The results of analysis have shown: that the most expensive non-covered building grounds without documentation are located in the Commune of Kranjska Gora,; that the most expensive non-covered building grounds without documentation that are intended for business activity are located in the Commune of Naklo, that the most expensive non-covered building grounds suitable for construction of dislocated holiday-home are located in the Municipality of Kranj; that the most expensive idle building grounds with settled paper documentation are located in the Commune of Škofja Loka; that the most expensive occupied building grounds with existing building to be reconstructed can be found in the Commune of Bohinj while the most expensive farming grounds and forests are in the Commune of Železniki; that the prices for non-occupied building grounds in the Gorenjska statistic region increase, on average, by 34% owing to the settled paper documentation; that the size of the ground, the density of population and their increase in the local communities of the Gorenjska statistic region do not

affect the price of real estate grounds; and that the economic power of local communities is giving impact to the prices of real estate grounds.

ZAHVALA

Za vso strokovno pomoč in nasvete pri izdelavi diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Za podporo in zaupanje se najlepše zahvaljujem družini in vsem, ki ste bili ob meni v času študija.

KAZALO VSEBINE

KAZALO PREGLEDNIC

KAZALO SLIK

KAZALO KART

SEZNAM PRILOG

SEZNAM POGOSTO UPORABLJENIH KRATIC

1	UVOD.....	1
1.1	OPREDELITEV POJMOV.....	2
1.2	NAMEN NALOGE	9
1.3	OBRAVNAVANO OBMOČJE.....	9
1.3.1	<i>OSNOVNI PROSTORSKI PODATKI.....</i>	<i>13</i>
1.3.2	<i>DEMOGRAFSKA GIBANJA</i>	<i>17</i>
1.3.3	<i>GOSPODARSTVO.....</i>	<i>25</i>
1.3.4	<i>DRUGI PODATKI.....</i>	<i>47</i>
1.3.5	<i>PREGLEDNICA ZNAČILNOSTI OBRAVNAVANEGA OBMOČJA.....</i>	<i>50</i>
1.4	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE.....	52
1.4.1	<i>RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO CENO.....</i>	<i>53</i>
1.5	ČAS OBRAVNAVE.....	54
1.6	VIRI PODATKOV	54
1.7	METODA DELA.....	55
2	NEKATERA IZHODIŠČA ZA ANALIZO CEN ZEMLJIŠČ	60
2.1	FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST IN CENO ZEMLJIŠČ	60
2.1.1	<i>VELIKOST IN OBLIKA ZEMLJIŠČA</i>	<i>62</i>
2.1.2	<i>RAZVOJNA STOPNJA ZEMLJIŠČA.....</i>	<i>63</i>
2.1.3	<i>OPREMLJENOST S KOMUNALNIMI NAPRAVAMI IN OBJEKTI</i>	<i>65</i>
2.1.4	<i>ODDALJENOST CENTRA OZIROMA SUBCENTRA URBANEGA NASELJA.....</i>	<i>66</i>

2.1.5	<i>RABA ZEMLJIŠČA</i>	67
2.1.6	<i>FAKTOR IZRABE ZEMLJIŠČA</i>	68
2.2	MOŽNOST PRIDOBIVANJA PODATKOV O NEPREMIČNINAH IN NJIHOVIH CENAH	70
2.2.1	<i>PROJEKT POSODOBITVE EVIDENTIRANJA NEPREMIČNIN</i>	71
2.2.2	<i>ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU</i>	73
2.2.3	<i>NAJPOGOSTEJŠI VIRI ZA PODATKE O PONUDBI IN CENAH ZEMLJIŠČ</i>	76
2.2.3.1	Oglasi v tiskanih medijih	76
2.2.3.2	Internet	77
2.2.3.3	Podatki v obrazcih na Davčni upravi RS	78
2.2.3.4	Podatki iz zbirke listin v zemljiški knjigi.....	79
2.2.3.5	Podatki iz javnih evidenc	80
3	ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	83
3.1	ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA PODLAGI ZBRANIH PODATKOV	83
3.1.1	<i>PREDSTAVITEV ZBRANIH PODATKOV</i>	83
3.1.2	<i>ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ V GORENJSKIH LOKALNIH SKUPNOSTIH NA PODLAGI ZBRANIH PODATKOV</i>	88
3.1.2.1	Analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije.....	89
3.1.2.2	Analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost.....	92
3.1.2.3	Analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za gradnjo vikenda	95
3.1.2.4	Analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo.....	97
3.1.2.5	Analiza cen zazidanih stavbnih zemljišč z objektom za nadomestno gradnjo	99
3.1.2.6	Analiza cen kmetijskih zemljišč in gozda	101
3.1.3	<i>INTERPRETACIJA REZULTATOV ANALIZE CEN ZEMLJIŠČ NA PODLAGI ZBRANIH PODATKOV</i>	104
3.1.3.1	Določanje razlik v cenah Z, ZP, ZV, ZGD, ZNG, KZ.....	104
3.1.3.2	Primerjava cen zemljišč po kategorijah med lokalnimi skupnostmi obravnavanega območja	106
3.1.3.3	Povezave med cenami zemljišč po gorenjskih lokalnih skupnostih in drugimi značilnostmi obravnavanega območja.....	116
4	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	132
VIRI		138
PRILOGE		142

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Pregled lokalnih skupnosti v gorenjski regiji in njim pripadajočih prostorskih enot ter hišnih števil, 1.1.2004 (SURS)	15
Preglednica 2: Gibanje števila prebivalcev, 1991 – 2002 (SURS).....	18
Preglednica 3: Gostota poselitve, 31.12.2003 (SURS).....	19
Preglednica 4: Naravni in selitveni prirast oziroma upad prebivalstva, leta 2003 (SURS).....	21
Preglednica 5: Prebivalstvo, staro 15 let in več, po izobrazbi, popis 2002 (SURS).....	24
Preglednica 6: Izbrani kazalci Gorenjske – delež v slovenskem gospodarstvu, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske).....	25
Preglednica 7: Dodana vrednost na zaposlenega v gorenjski regiji, 1998-2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske).....	26
Preglednica 8: Bruto osnova za dohodnino (DURS, SURS, UMAR).....	27
Preglednica 9: Plače lokalnih skupnosti v gorenjski regiji (SURS)	28
Preglednica 10: Gospodarska moč lokalnih skupnosti, leto 2002 (AJPES, Gospodarski vestnik).....	30
Preglednica 11: Zaposleni, prihodki in čisti dobiček po velikosti podjetij, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)	37
Preglednica 12: Dejavnosti glede na število družb, prihodke in število zaposlenih, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)	38
Preglednica 13: Število samostojnih podjetnikov, zaposleni in prihodki, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)	41
Preglednica 14: Blagovna menjava Gorenjske s tujino za leto 2002 (v mio EUR) (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)	41
Preglednica 15: Najpomembnejše države, s katerimi posluje Gorenjska, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)	42
Preglednica 16: Najpomembnejše izvozne in uvozne skupine blaga v letu 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske).....	42
Preglednica 17: Gibanje registrirane brezposelnosti, december 2001 - december 2004 (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje).....	43
Preglednica 18: Delovno aktivno prebivalstvo po gorenjskih lokalnih skupnostih, december 2004 (SURS).....	44
Preglednica 19: Sintezna preglednica značilnosti obravnavanega območja.....	52
Preglednica 20: Število in delež zbranih podatkov glede na kategorijo zemljišč.....	85
Preglednica 21: Število zbranih podatkov glede na kategorijo zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih	86
Preglednica 22: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	89
Preglednica 23: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005.....	92

Preglednica 24: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za vikend na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	95
Preglednica 25: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	97
Preglednica 26: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč z objektom za nadomestno gradnjo na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	99
Preglednica 27: Osnovne statistike cen kmetijskih zemljišč in gozda na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005.....	101
Preglednica 28: Povprečne cene in mediane po kategorijah zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih	105
Preglednica 29: Indeksi povprečnih cen in median po kategorijah zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih	105
Preglednica 30: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005.....	107
Preglednica 31: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju.....	109
Preglednica 32: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za gradnjo vikenda v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	111
Preglednica 33: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	112
Preglednica 34: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen zazidanih stavbnih zemljišč z objektom za nadomestno gradnjo v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005.....	114
Preglednica 35: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen kmetijskih zemljišč in gozda v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005.....	115
Preglednica 36: Razvrstitev lokalnih skupnosti glede na povprečne cene na podlagi zbranih podatkov o nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	117
Preglednica 37: Površine lokalnih skupnosti, povprečne cene in število ponudb zemljišč na obravnavanem območju v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	118
Preglednica 38: Indeks rasti prebivalstva in gostota poselitve v primerjavi s povprečnimi cenami zemljišč na obravnavanem območju	121
Preglednica 39: Število gospodarskih družb, število novih delovnih mest in stopnja brezposelnosti v primerjavi s povprečnimi cenami zemljišč na obravnavanem območju.....	125
Preglednica 40: Povprečna bruto plača v gorenjskih lokalnih skupnostih v primerjavi s povprečnimi cenami zemljišč v teh lokalnih skupnostih	126
Preglednica 41: Lokalne skupnosti s posebnimi razvojnimi problemi in povprečne cene zemljišč.....	130
Preglednica 42: Povprečne cene zemljišč v lokalnih skupnostih gorenjske regije – pregled rezultatov	136

KAZALO SLIK

Slika 1: Grafični prikaz deležev površin ozemlja gorenjske regije in pokrovnosti tal, 2001	13
Slika 2: Plače po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji, januar 2005 (SUR5).....	29
Slika 3: Primerjava deležev po posameznih kategorijah (v %), leto 2002	39
Slika 4: Pomembnost dejavnosti po številu družb, leto 2002.....	39
Slika 5: Pomembnost dejavnosti glede na število zaposlenih, leto 2002	40
Slika 6: Pomembnost dejavnosti glede na prihodke, leto 2002.....	40
Slika 7: Stopnja registrirane brezposelnosti, december 2000 – december 2004 (SUR5).....	45
Slika 8: Struktura zbranih podatkov glede na vire	55
Slika 9: Izsek iz datoteke z zbranimi podatki.....	58
Slika 10: Struktura zbranih podatkov po lokalnih skupnostih.....	87
Slika 11: Povprečne cene kvadratnega metra nezazidanih stavbnih zemljišč brez	108
Slika 12: Povprečne cene kvadratnega metra nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005	110
Slika 13: Povprečne cene kvadratnega metra nezazidanih stavbnih zemljišč primernih	111
Slika 14: Povprečne cene kvadratnega metra nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno	113
Slika 15: Povprečne cene kvadratnega metra zazidanih stavbnih zemljišč z objektom za.....	114
Slika 16: Povprečne cene kvadratnega metra kmetijskih zemljišč in gozda	116
Slika 17: Grafični prikaz regresijske analize površin lokalnih skupnosti.....	119
Slika 18: Grafični prikaz regresijske analize površin lokalnih skupnosti.....	119
Slika 19: Grafični prikaz regresijske analize gostote poselitve v lokalnih skupnostih.....	121
Slika 20: Grafični prikaz regresijske analize povprečnih bruto plač in cen zemljišč	126
Slika 21: Povprečne cene zemljišč v gorenjski regiji v obravnavanem obdobju 1. 5. 2004 - 31. 7. 2005.....	134
Slika 22: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez in z urejeno dokumentacijo	134

KAZALO KART

Karta 1: Statistične regije Republike Slovenije.....	12
Karta 2: Lokalne skupnosti v gorenjski statistični regiji.....	16
Karta 3: Gostota naseljenosti po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji	20
Karta 4: Gibanje prebivalstva po lokalnih skupnostih v gorenjski statistični regiji v letu 2003	22
Karta 5: Povprečne bruto plače po lokalnih skupnostih gorenjske statistične regije, januar 2005.....	36
Karta 6: Stopnja registrirane brezposelnosti po lokalnih skupnostih	46
Karta 7: Lokalne skupnosti s posebnimi razvojnimi problemi v gorenjski statistični regiji	49
Karta 8: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije.....	91
Karta 9: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za.....	94
Karta 10: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije primernih za.....	96
Karta 11: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo po.....	98
Karta 12: Povprečne cene zazidanih stavbnih zemljišč z objektom za nadomestno gradnjo	100
Karta 13: Povprečne cene kmetijskih zemljišča in gozda po lokalnih skupnostih	103
Karta 14: Povprečne cene zemljišč in indeksi rasti prebivalstva po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji	123
Karta 15: Povprečne cene zemljišč in gostota poselitve po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji	124
Karta 16: Povprečne cene zemljišč in stopnja registrirane brezposelnosti.....	127
Karta 17: Povprečne cene zemljišč in število gospodarskih družb po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji	128
Karta 18: Povprečne cene zemljišč in lokalne skupnosti s.....	131

SEZNAM PRILOG

Priloga 1 Zbrane cene zemljišč po lokalnih skupnostih v gorenjski statistični regiji

SEZNAM POGOSTO UPORABLJENIH KRATIC

Ur.l. RS	Uradni list Republike Slovenije
SKTE	Standardna klasifikacija teritorialnih enot
DURS	Davčna uprava Republike Slovenije
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UMAR	Urad za makroekonomske analize in razvoj
AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
ZNPosr	Zakon o nepremičninskem posredovanju
Z	nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije
ZP	nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti
ZV	nezazidana stavbna zemljišča primerna za gradnjo vikenda
ZGD	nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo
ZNG	zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo
NZ	nezazidljiva zemljišča

1 UVOD

Zemlja je v preteklosti predstavljala predvsem temelj kmetijski dejavnosti. Sčasoma je pridobila še nove funkcije, postala je vse pomembnejši naravni pogoj za delovanje gospodarski dejavnosti in negospodarski porabi (za širitev naselij, gradnjo komunalnih naprav in objektov, transportnega omrežja in drugo).

Z razvojem gospodarstva je zemljišče pridobilo status ekonomske dobrine in s tem povezano ekonomsko vrednost, kar je pripeljalo do problema določanja vrednosti zemljišča, ki ga je človek skozi čas različno reševal.

V času družbene lastnine se podatki o trgu z nepremičninami niso sistematično zbirali. Prevladovali so administrativne metode vrednotenja nepremičnin, pri katerih so zakoni oziroma podzakonski akti določali, kateri dejavniki vplivajo na vrednost nepremičnine in kolikšen je njihov vpliv, ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin.

S prehodom na tržno gospodarstvo se je pojavila potreba po tržnem vrednotenju nepremičnin, kjer velja, da se šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotovi, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri.

1.1 Opredelitev pojmov

Nepremičnina

- je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premičnine. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače (*Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili prof. dr. Matjaža Tratnika in stvarnim kazalom, 2002*);
- je zemlja, še neizkopani minerali, z zemljo povezane rastline, kot tudi zgradbe in naprave, ki so trajno povezane z zemljiščem, bodisi neposredno, bodisi preko drugih stavb ali naprav. Premične so vse stvari, ki niso nepremične (*Nizozemski civilni zakonik (Nieuw burgerlijk wetboek), 1992*);
- je zemljišče v fizičnem smislu in vse pripadajoče stvari, vključujoč stavbe in ostale stvari, ki so trajno na zemljišču ali pripojene k zemljišču (*Šubic Kovač, 1997*).

Zemljišče

- je v ekonomskem smislu pomemben produkcijski faktor, praviloma ekonomska dobrina. Predstavlja zemljo samo po sebi in vse kar je v ali na njej kot naravna danost, na primer rudna nahajališča, rastlinje, živalstvo, vodovje (*Šubic Kovač, 1997*);
- v pravnem smislu predstavlja določeno površino zemlje, ki je predmet lastninske pravice, in vse, kar je kot naravna ali ustvarjena danost v njej ali pripojeno k njej, na primer drevesa, tekoča voda, zgradbe, ograje (*Šubic Kovač, 1997*).

Vrednost nepremičnine

- predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči (hipotetični) kupec pripravljen plačati za nepremičnino, ki se ocenjuje (*Šubic Kovač, 1997*).

Tržna vrednost

- je najverjetnejša cena, izražena v denarju ali ekvivalentu, ki bi jo nepremičnina dosegla na trgu s svobodno konkurenco v nekem določenem času. Da lahko v tej zvezi govorimo o tržni vrednosti morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji (*Šubic Kovač, 1993*):¹
 - motivacija kupca za nakup in prodajalca za prodajo nepremičnine ne sme biti nenavadna,
 - oba, kupec in prodajalec, sta dobro informirana o vseh dejstvih v zvezi z nakupom oziroma prodajo, tako da lahko v največji možni meri uveljavljata svoje interese,
 - oba imata na razpolago dovolj časa za transakcijo,
 - plačilo za nepremičnino je v denarju ali ekvivalentu,
 - financiranje nakupa mora biti v času in kraju običajno,
 - cena mora predstavljati denarni izraz vrednosti nepremičnine;
- se ocenjuje na podlagi cene, ki bi jo bilo mogoče za to zemljišče doseči na dan ocenjevanja v običajnem prometu, upoštevajoč pri tem obstoječe pravne okvire, dejanske značilnosti zemljišča, njegov položaj ter ostale značilnosti, pomembne za vrednotenje, neupoštevajoč neobičajne in osebne razmere (*Šubic Kovač, 1997*).²

Cena nepremičnine

- predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine (*Šubic Kovač, 1997*).

Vrednotenje nepremičnine

- je proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine (*Šubic Kovač, 2000*).

Nepremičninska družba

- je gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami (*Zakon o nepremičninskem posredovanju, Ur.l. RS, št. 42/03*).

¹ Pojem s področja nepremičnin, ki ga opredeljuje ameriško društvo cenilcev v svojem terminološkem slovarju.

² Pojem na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnine v nemških zakonih in pravilnikih (BBauG-§ 194).

Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica

- je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu (*Zakon o nepremičninskem posredovanju, Ur.l. RS, št. 42/03*).

Posredovanje v prometu z nepremičninami

- pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino (*Zakon o nepremičninskem posredovanju, Ur.l. RS, št. 42/03*).
-

Parcela

- je določena površina zemljišča, ne glede na njeno velikost, v enem lastništvu (*Šubic Kovač, 1997*);
- je odmerjeni del zemljišča, določen glede na lastništvo ali namen uporabe (*Slovar slovenskega knjižnega jezika, 2000*).

Zemljiška parcela

- je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami (*Zakon o zemljiški knjigi, Ur.l. RS, št. 58/03*).

Gradbena parcela

- je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu (*Zakon o graditvi objektov, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Stavbno zemljišče

- je gradbena parcela po predpisih o graditvi objektov (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Velikokrat se uporablja še pojem, ki ga je definiral Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (ZSZ-84, Ur.l. SRS, št. 18/84), po katerem je stavbno zemljišče:

- zemljišče, na katerem je stavba ali objekt, in zemljišče, ki omogoča uporabo stavbe ali objekta, torej je v splošnem skupen pojem za tlorisno in funkcionalno zemljišče stavbe ali objekta. V posebnih pravnih razmerah, na primer: razlastitve, nacionalizacije, urejanje stavbnega zemljišča, je pojem stavbnega zemljišča vezan na določeno vrsto naselja (mesta in naselja mestnega značaja, zdraviliški in turistični kraji ter podobno), na določeno stopnjo urejenosti (urejeno, delno urejeno in neurejeno stavbno zemljišče) ter podobno. To pomeni, da je treba pojem stavbno zemljišče uporabljati v skladu s pravno ureditvijo, na katero se nanaša.

Nezazidano stavbno zemljišče

- so tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjena za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave (*Zakon o graditvi objektov, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Zazidano stavbno zemljišče

- so tista zemljišča, na katerih so gradbene parcela z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba

(fundus), pomnožena s faktorjem 1,5. Preostali del površine takšne zemljiške parcele se šteje za nezazidano stavbno zemljišče (*Zakon o graditvi objektov, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Kmetijsko zemljišče

- so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih (*Zakon o kmetijskih zemljiščih, Ur.l. RS, št. 59/96*).

Gozdno zemljišče

- je zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem v obliki sestoja ali drugim gozdnim rastjem, ki zagotavlja katerokoli funkcijo gozda. Gozd so tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki so kot gozd določena v prostorskem delu gozdnogospodarskega načrta. Gozd ni posamično gozdno drevje na površini do 5 arov, neavtohtoni obrečni in protivetrni pasovi drevja, drevoredi, parki, plantaže gozdnega drevja, obore za rejo divjadi, pašniki porasli z gozdnim drevjem, če se uporabljajo za pašo, ne glede, kako so vpisani v register (*Zakon o gozdovih, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Zazidljivo zemljišče brez urejene dokumentacije³

- je nezazidano stavbno zemljišče, za katero je pred gradnjo še potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

Zazidljivo zemljišče z urejeno dokumentacijo⁴

- je nezazidano stavbno zemljišče, za katero so izpolnjeni vsi pogoji za gradnjo.
-

Opremljanje zemljišč

- je zagotavljanje pogojev za graditev javne infrastrukture in priključevanja nanjo, s čimer se omogoča uporabnost zemljišč za namene, določene s prostorskim aktom (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*);

³ Pojem iz nepremičninskih oglasov.

⁴ Pojem iz nepremičninskih oglasov.

- je gradnja komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim redom občine oziroma občinskim lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Komunalno opremljeno zemljišče

- je zemljišče, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Komunalna infrastruktura

- so objekti oziroma omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Komunalni priključek

- je priključek objekta na tiste objekte gospodarske javne infrastrukture in njihova omrežja, brez katerih objekt ne more služiti svojemu namenu (*Zakon o graditvi objektov, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Komunalni prispevek

- je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini. Določi se na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Namenska raba

- je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Lokacijska informacija

- glede na izražen namen vsebuje podatke o namenski rabi prostora, lokacijske in druge pogoje, kot jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti ter podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. Na zahtevo se lokacijski informaciji priloži tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta. Ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu takse (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Občinski lokacijski načrt

- z njim se v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine podrobneje načrtujejo posamezne prostorske ureditve. Z lokacijskim načrtom se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov, zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov ter določijo prostorski ukrepi po tem zakonu (*Zakon o urejanju prostora, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Gradbeno dovoljenje

- je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati (*Zakon o graditvi objektov, Ur.l. RS, št. 110/02*).

Nadomestna gradnja

- je izvedba del, ko se na mestu poprej odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini, vendar znotraj gradbene parcele, zgradi nov objekt, s katerim se bistveno ne spremeni namembnost, zunanost, velikost in vplivi na okolje dosedanjega objekta, ki se ga pred začetkom uporabe nadomestnega objekta odstrani (*Zakon o graditvi objektov, Ur.l. RS, št. 110/02*).

1.2 Namen naloge

Osnovni namen diplomske naloge je:

- ugotoviti količino in vrsto zemljišč, ki so bile v obravnavane obdobju in na obravnavanem območju v prometu;
- analizirati cene teh zemljišč in njihovo prostorsko razporeditev;
- ugotoviti možne razlage za ugotovljene prostorske razporeditve cen;
- ugotoviti, kolikšen je prirast cene zaradi urejene dokumentacije.

V diplomski nalogi sem obravnaval stavbna⁵, kmetijska in gozdna zemljišča, ki so bila v obravnavanem obdobju ponujena na trgu nepremičnin.

1.3 Obravnavano območje

V diplomski nalogi sem ugotavljal in analiziral cene zemljišč in faktorje, ki vplivajo na le te v lokalnih skupnostih gorenjske regije, ki jo geografi in zgodovinarji pojmujejo drugače, kot statistiki. Problem nastane že pri vprašanju, katere lokalne skupnosti so gorenjske. Je to samo sedemnajst lokalnih skupnosti z območja upravnih enot Škofja Loka, Kranj, Tržič, Radovljica in Jesenice ali tudi Medvode, Vodice, Komenda, Kamnik, Domžale, Mengeš, Trzin ter celo Lukovica in Moravče, ki sodijo v druge upravne enote.

V enciklopedijah lahko preberemo, da je Gorenjska:

- staro pokrajinsko ime za severozahodni del Slovenije, v zgornjem delu porečja Save, med razvodnico s Sočo na zahodu, razvodnico z Dravo na severu, razvodnico s Savinjo na vzhodu in Ljubljano na jugu. Prevladujejo gorovja in hribovja ter vmesne doline in kotline. Središče je Kranj (*Veliki splošni leksikon, 1997*);
- severozahodni del Slovenije v zgornjem Posavju. Zavzema najvišje dele slovenskih Alp ter severozahodno Ljubljansko kotlino. Ime izvira od gornjega dela zgodovinske dežele Kranjske, katere upravno središče z deželnim parlamentom je bilo pred 1. svetovno

⁵ Poudarek je na nezazidanih stavbnih zemljiščih z ali brez urejene dokumentacije.

vojno v Ljubljani. Takratna zgornja Kranjska je mejila na Goriško, predvsem po razvodju med Sočo in Savo, na Koroško med Savo in Dravo (razen Jezerskega, nekoč del Koroške), na Štajersko po razvodju med Kamniško Bistrico, Savinjo in Medijo. Zdaj se ime Gorenjska navadno omejuje na širše zaledje največjega mesta Kranja in zajema zgornje Posavje nad sotočjem Save s Soro ter gornje porečje Pšate, manj se rabi za Kamniško–Bistriško ravnino in Ljubljansko polje. Gorenjska pokrajinsko ni enotna. Obrobje v povirju savskih pritokov je visokogorski svet z Julijskimi in Kamniško–Savinjskimi Alpami ter Karavankami. Od predalpskega hribovja spada h Gorenjski v ožjem obsegu Škofjeloško in Polhograjsko hribovje, v zgodovinskem obsegu tudi zahodni del Posavskega hribovja. V središčni regiji Ljubljanski kotlini so Blejski kot, Dežela, Dobrave, Kranjsko in Sorško polje (*Enciklopedija Slovenije, 1989*).

Statistični urad je za potrebe zbiranja in izkazovanja podatkov na regionalni ravni prevzel členitev Slovenije na tako imenovana funkcionalna območja oziroma planske regije, kar je bilo narejeno za potrebe prostorskega načrtovanja sredi sedemdesetih let, in jih poimenoval statistične regije (v nadaljevanju regije). Ker je bila ta regionalizacija narejena na podlagi gravitacijskih območij (zaposlitev, šolanje, oskrba) v 12-ih regionalnih in njim pripadajočih subregionalnih središčih, se je izkazala za razmeroma stabilno. Tovrstna ekonomsko–geografska členitev je postala pomembna za izkazovanje statističnih podatkov zlasti po letu 1995, po uvedbi reforme lokalne samouprave v Sloveniji, ko so prenehale obstajati dotedanje, za evropske razmere velike občine, nadomestile pa so jih v povprečju več kot za polovico manjše občine. Zaradi velikega zaostanka pri uvajanju pokrajin kot vmesne upravno–politične ravni med občino in državo so se statistične regije, sprva mišljene kot začasna rešitev, ohranile vse do danes. Marca 2000 je Vlada sprejela Uredbo o standardni klasifikaciji teritorialnih enot (v nadaljevanju SKTE) (Ur.l. RS, št. 28/00), s katero je uzakonila sistematično členitve nacionalnega ozemlja na različnih ravneh (*www.stat.si*).

Danes je Slovenija razdeljena na 210 lokalnih skupnosti in dvanajst statističnih regij (Pomurska, Podravska, Koroška, Savinjska, Zasavska, Spodnjeposavska, Jugovzhodna Slovenija, Osrednjeslovenska, Gorenjska, Notranjsko–kraška, Goriška in Obalno–kraška), ki predstavljajo eno od vmesnih teritorialnih ravni med državno ravni in občinami (*Katalog regionalnih delitev Slovenije 2001*).

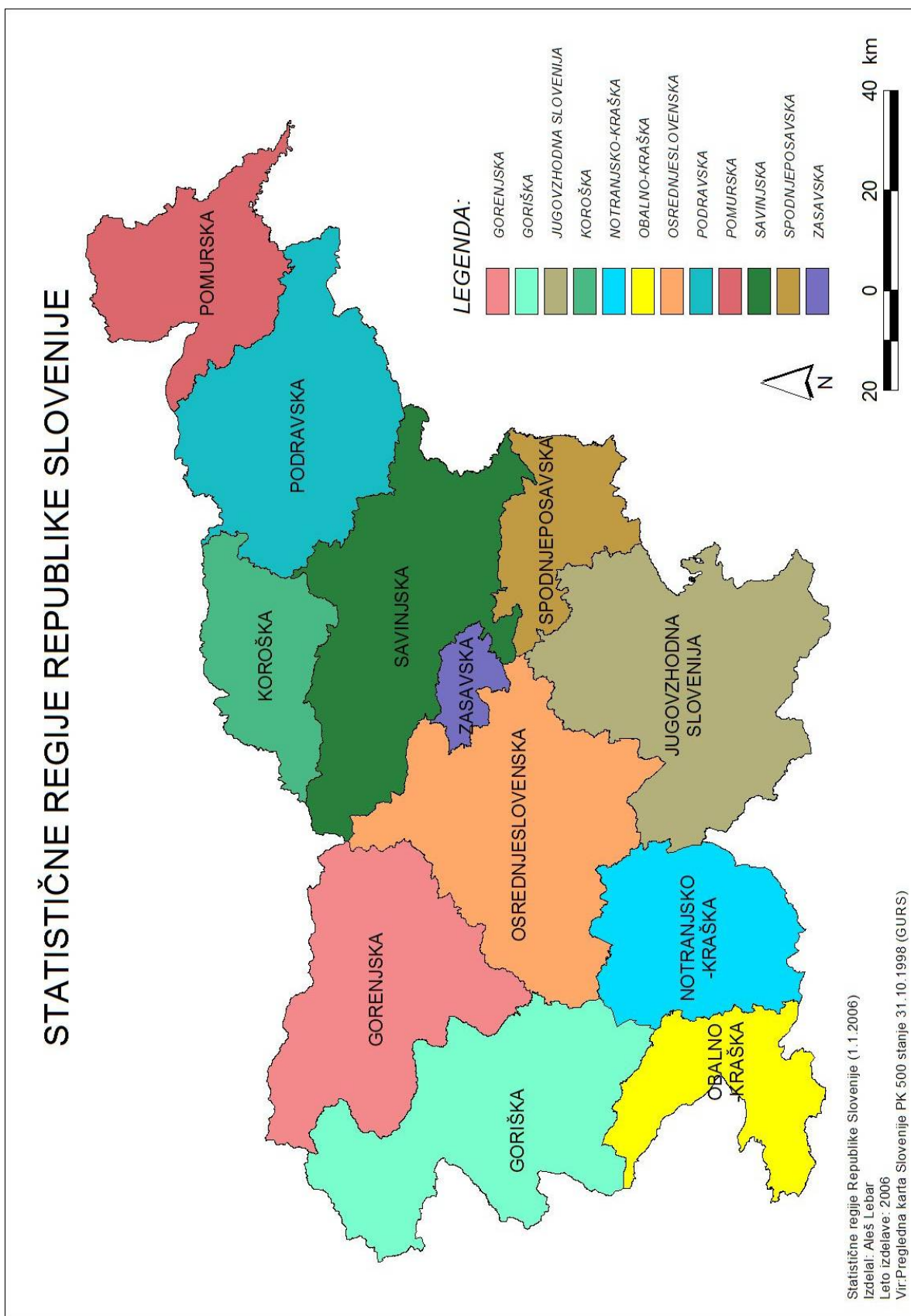
Občina je temeljna lokalna samoupravna skupnost, ki v okviru ustave in zakonov samostojno ureja in opravlja svoje zadeve in izvršuje naloge, ki so nanjo prenesene z zakoni (Ur.l. RS, št. 72/93, 57/94, 14/95, 26/97, 70/97, 10/98, 74/98, 70/00). Območje občine obsega območje naselja ali več naselij, ki so povezana s skupnimi potrebami in interesi prebivalcev (*www.stat.si*).

Viri, uporabljeni pri izdelavi naloge (na primer *www.nepremicnine.net*, *Salomonov oglasnik*, *Gorenjski glas*), so pri objavi oglasov uporabili členitev Slovenije na statistične regije, po kateri v gorenjsko regijo sodi sedemnajst lokalnih skupnosti z območja upravnih enot Škofja Loka, Kranj, Tržič, Radovljica in Jesenice. V osrednjeslovensko pa vse ostale lokalne skupnosti, ki jih po geografski razdelitvi še lahko upoštevamo med gorenjske. Zato so tudi moji rezultati vezani na to členitev.

V nadaljevanju so prikazane značilnosti regije in lokalnih skupnosti, ki lahko vplivajo na ceno nepremičnin, ponudbo in povpraševanje, ali v splošnem na trg nepremičnin. Predstavljeni kazalci se nanašajo na obdobje med leti 1991 in 2004.

Podatki so razvrščeni po tematskih sklopih:

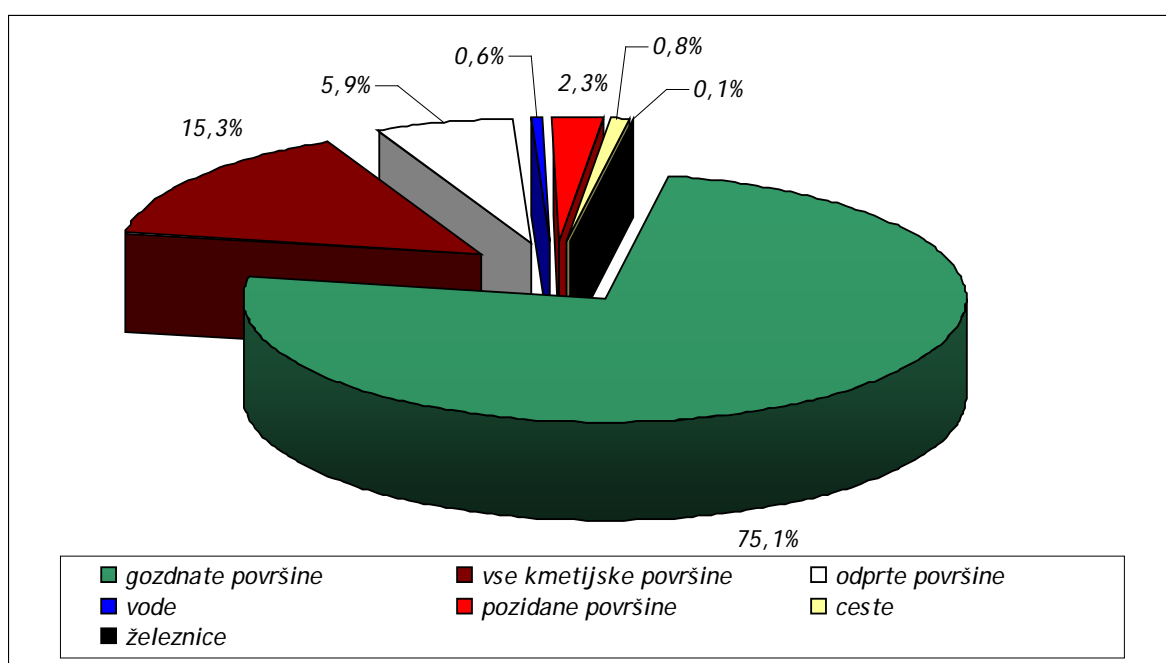
- osnovni prostorski podatki;
- demografska gibanja;
- gospodarstvo;
- drugi podatki.



Karta 1: Statistične regije Republike Slovenije

1.3.1 Osnovni prostorski podatki

Gorenjska statistična regija leži na severo-zahodnem delu Slovenije. Na severu po Karavankah meji s sosednjo Avstrijo (dežela Koroška), na zahodu z Italijo (dežela Furlanija-Juljska krajina) in Goriško statistično regijo, na vzhodu s Savinjsko, na jugo-vzhodu se odpira proti Osrednjeslovenski regiji. Z Avstrijo jo povezujejo mejni prehodi Ljubelj, Korensko sedlo, Jezersko in najpomembnejši mednarodni mejni prehod Karavanke. Z Italijo mejni prehod Rateče. Pomembna je tudi povezava s svetom preko mednarodnega letališča Brnik. Regionalno stičišče gospodarskega in kulturnega življenja gorenjske regije je Kranj.



Slika 1: Grafični prikaz deležev površin ozemlja gorenjske regije in pokrovnosti tal, 2001

Z 2.137 km² obsega Gorenjska 10,5% površine Slovenije (6. največja slovenska regija). Naravno-geografsko 70% regije predstavlja gorski svet, le 30% regije leži v dolinsko-ravninskem delu osrednje Slovenije. Kar 40,2% regije leži nad 1000 m nadmorske višine. Gozd⁶ pokriva 75,1% površja Gorenjske, 15,3% površja pokrivajo kmetijska zemljišča⁷, 5,9%

⁶ Gozdne površine zajemajo gospodarske gozdove, varovalne gozdove, drevesnice, grmičevje, drevesne parke znotraj urbanih območij in tudi površine v zaraščanju.

predstavljajo odprte površine⁸ in 2,3% površja zavzemajo zazidane površine⁹. Ceste¹⁰, železnica in vode¹¹ skupaj pokrivajo 1,5% površja regije (www.bsc-kranj.si).

V svoje območje vključuje 17 lokalnih skupnosti (Bled, Bohinj, Cerklje na Gorenjskem, Gorenja vas-Poljane, Jesenice, Jezersko, Kranj, Kranjska Gora, Naklo, Preddvor, Radovljica, Šenčur, Škofja Loka, Tržič, Železniki, Žiri, Žirovnica) z območja petih upravnih enot (Škofja Loka, Kranj, Tržič, Radovljica in Jesenice). Največja je občina Bohinj (333,7 km²), na drugem mestu je Kranjska Gora (256,3) in na tretjem Bled (188,5), daleč najmanjša je občina Naklo, ki obsega samo 28,3 km². Največ naselij ima občina Gorenja vas-Poljane (73 naselij), izstopa še občina Jezersko s samo dvema naseljema. Največ hišnih števil ima mestna občina Kranj (9.745), občina Jezersko le 260.

⁷ Z vegetacijo porasle površine, ki ne sodijo v kategorijo gozdnatih površin in v evropskih razmerah obsegajo pretežno kmetijske površine (dejanske ali potencialne površine za kmetijsko rabo). To so: travniki, pašniki, trajni in enoletni nasadi, travnate površine, ki niso v kmetijski rabi in močvirja

⁸ V kategorijo odprte površine so vključene površine skal in melišč, neporaščenih bregov rek ter gradbišč. V to kategorijo so dodani podatki o kamnolomih in deponijah, določeni z interpretacijo satelitskih posnetkov na osnovi točkovnih podatkov.

⁹ Pozidane površine zajemajo: stavbe z dvorišči, vrtove, parkirišča, skladišča.

¹⁰ Kategorija ceste zajema: državne in glavne lokalne ceste.

¹¹ Kategorija vode zajema: reke, jezera, akumulacije, industrijske bazene in soline.

Preglednica 1: Pregled lokalnih skupnosti v gorenjski regiji in njim pripadajočih prostorskih enot ter hišnih števil, 1.1.2004 (SUR5)

Lokalna skupnost	Površina [km ²]	Število		
		katastrskih občin	naselij ¹²	hišnih števil ¹³
Bled	188,5	12	22	3.512
Bohinj	333,7	10	24	2.389
Cerklje na Gorenjskem	78,0	14	30	2.052
Gorenja vas-Poljane	153,3	18	73	2.072
Jesenice	75,8	11	13	2.822
Jezerško	68,8	2	2	260
Kranj ¹⁴	150,9	33	49	9.745
Kranjska Gora	256,3	6	10	1.936
Naklo	28,3	8	13	1.378
Preddvor	87,0	4	14	990
Radovljica	118,7	17	52	4.444
Šenčur ¹⁵	40,3	8	12	2.110
Škofja Loka ¹⁶	146,0	24	63	4.422
Tržič	155,4	10	35	2.966
Železniki ¹⁷	163,8	14	29	1.581
Žiri	49,2	7	18	1.311
Žirovnica	42,6	3	10	1.237
GORENJSKA	2.136,6	201	469	45.227
SLOVENIJA	20.273,0	2.2695	5.997	500.526

¹² Podatki so prevzeti iz Registra prostorskih enot po stanju 1.1.2004.

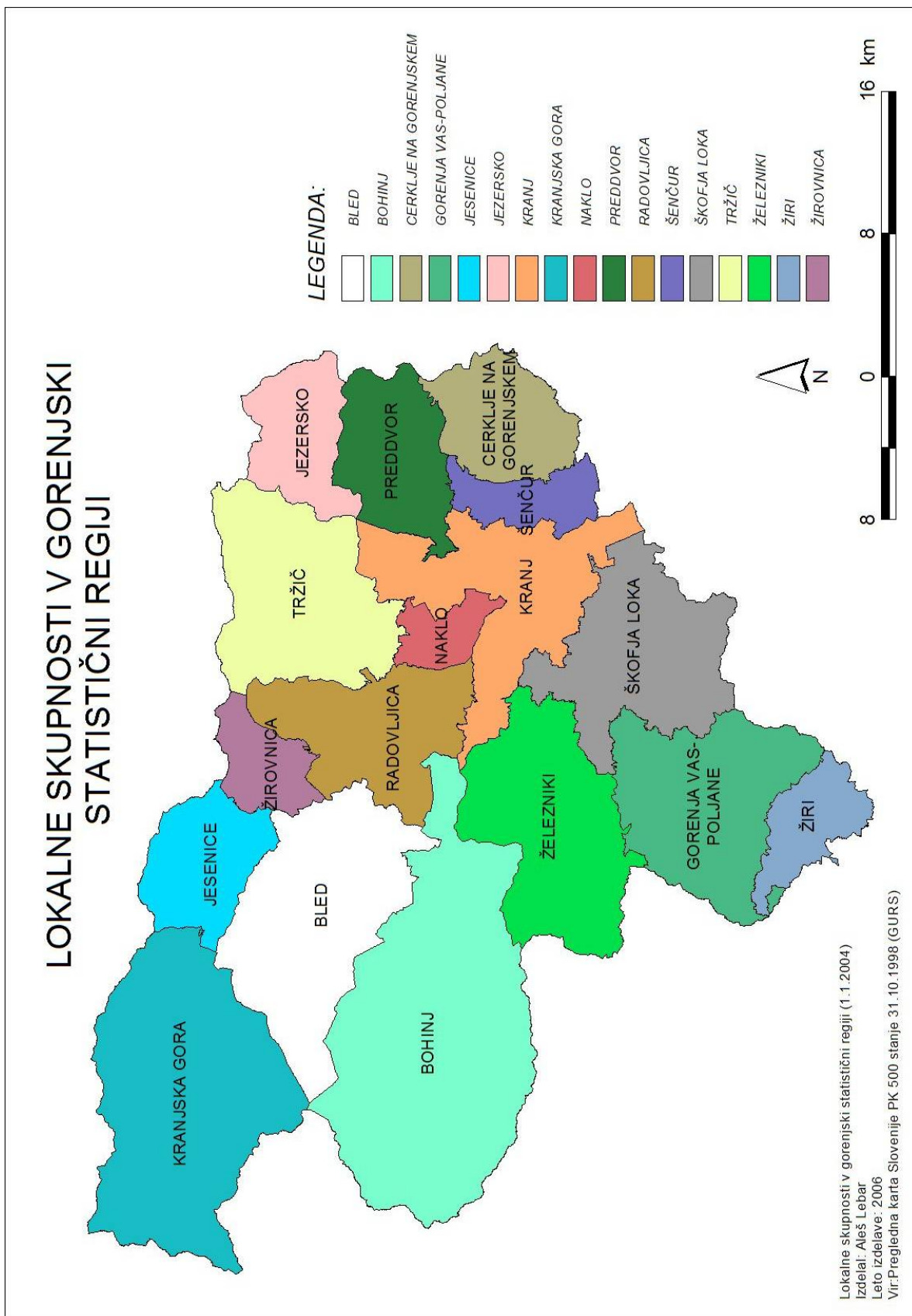
¹³ Podatki so prevzeti iz Registra prostorskih enot po stanju 1.1.2004.

¹⁴ Območje občine je bilo 15.6.2002 spremenjeno (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij, Ur.l. RS, št. 52/02). Iz občine Šenčur se izloči naselje Hrastje in se priključi k mestni občini Kranj. Površina mestne občine Kranj se poveča za 2,9 km².

¹⁵ Območje občine je bilo 15.6.2002 spremenjeno (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij, Ur.l. RS, št. 52/02). Iz občine Šenčur se izloči naselje Hrastje in se priključi k mestni občini Kranj. Površina občine Šenčur se zmanjša za 2,9 km².

¹⁶ Območje občine je bilo 15.6.2002 spremenjeno (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij, Ur.l. RS, št. 52/02). Iz občine Železniki se izloči naselje Sv. Lenart in se priključi k občini Škofja Loka. Površina občine Škofja Loka se poveča za 1 km².

¹⁷ Območje občine je bilo 15.6.2002 spremenjeno (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij, Ur.l. RS, št. 52/02). Iz občine Železniki se izloči naselje Sv. Lenart in se priključi k občini Škofja Loka. Površina občine Železniki se zmanjša za 1 km².



Karta 2: Lokalne skupnosti v gorenjski statistični regiji

1.3.2 Demografska gibanja

Običajno rečemo, da so prebivalci nekega območja vsi tisti ljudje, ki tam živijo. številčno stanje prebivalstva vsakega območja je večinoma odvisno od naravnih, gospodarskih in socialnih razmer, saj le te bistveno vplivajo na podatke o številu rojenih, umrlih, priseljenih in odseljenih ljudi, kot tudi na sestave prebivalstva: spolno, starostno, narodno, jezikovno, versko, izobrazbeno, gospodarsko in tako dalje.

Ker je naša država pokrajinsko zelo raznolika, je tudi gostota poseljenosti po pokrajinah neenaka. Samo globalno gledano je Slovenija razmeroma enakomerno poseljena; jedra zgostitve prebivalstva so raztresena po vsem ozemlju, večje so razlike na posameznih manjših območjih, predvsem gorskih. Povprečna gostota poselitve (98,5 prebivalcev na km²) na dan 31.12.2003 nam ne pove, da so veliki deli dinarskega in alpskega sveta neposeljeni, in da večina ljudi prebiva v dolinah in gorskih kotlinah. Tam živi od 150 do 300 ljudi na km² ozemlja, v okolici večjih mest tudi 500 in več. S tako gostoto poselitve se Slovenija uvršča med srednjegosto poseljene države. Na območju Gorenjske je na dan 31.12.2003, živel 197.834 prebivalcev oziroma 9,9% vsega prebivalstva Slovenije. Gostota poselitve je v regiji podpovprečna (92,5 prebivalcev/km²). Določena območja regije predstavljajo največja zgostitvena in urbanizirana območja Slovenije, na drugi strani so v regiji tudi obsežna gorska območja, ki so neposeljena. Poselitev se večinoma koncentrira po ravnini ob prometnicah. Največja gostota prebivalstva je v mestni občini Kranj (348,8 prebivalcev/km²) in občinah Jesenice (289,6), Šenčur (188,8), Naklo (177,1), Radovljica (154,2) in Škofja Loka (152,0). Redko poseljene občine so Gorenja vas-Poljane (45,4), Železniki (41,8), Preddvor (35,8), Kranjska Gora (21,0), Bohinj (15,7) in Jezersko s samo 10,0 prebivalcev na km².

Po letu 1981 je število prebivalcev regije nadpovprečno raslo, še posebno v obdobju 1991-1991, vendar to naraščanje ni enakomerno, ampak so med lokalnimi skupnostmi precejšnje razlike. Od leta 1991 do 2002 se je število povečalo v vseh lokalnih skupnostih, izjemi sta le občini Jesenice in Kranjska Gora, kjer se je število prebivalcev zmanjšalo ali ostalo enako. Najbolj se je povečalo v občini Šenčur za 14,7%, za več kot 10% je naraslo tudi v občinah Preddvor (13,6%), Cerklje na Gorenjskem (12,3%) in Naklo (10,5%). V primerjavi s

Slovenijo ima Gorenjska relativno ugoden indeks staranja¹⁸ (89,7), najvišji je v občini Kranjska Gora (118,9), mejo 100 presega še v občinah Bohinj (113,3), Bled (107,6), Jezersko (107,3), Žirovnica (106,2), Radovljica (103,3) in Preddvor (101,8), najnižji je v občinah Železniki (63,4), Gorenja vas-Poljane (65,2) in Cerklje na Gorenjskem (65,9). Prebivalstvo je po podatkih popisa leta 2002 najstarejše v občinah Jesenice (41,1 leta), Preddvor (41,0), Železniki (40,9) in Kranjska Gora (40,8), najmlajše je v občinah Bled (35,8) in Tržič (37,0).

Preglednica 2: Gibanje števila prebivalcev, 1991 – 2002 (SUR5)

Lokalna skupnost	Prebivalstvo		Indeks rasti	Povprečna starost 2002	Indeks staranja 2002
	1991	2002	2002/1991		
Bled	10.659	10.899	102,3	35,8	107,6
Bohinj	5.120	5.222	102,0	40,5	113,3
Cerklje na Gorenjskem	5.670	6.369	112,3	37,8	65,9
Gorenja vas-Poljane	6.280	6.877	109,5	38,5	65,2
Jesenice	22.127	21.620	97,7	41,1	92,3
Jezersko	638	638	100,0	39,4	107,3
Kranj	50.126	51.225	102,2	37,4	92
Kranjska Gora	5.278	5.247	99,4	40,8	118,9
Naklo	4.434	4.899	110,5	39,6	69,1
Preddvor	2.817	3.200	113,6	41,0	101,8
Radovljica	17.625	18.164	103,1	37,3	105,3
Šenčur	7.440	8.531	114,7	39,5	71
Škofja Loka	20.609	22.093	107,2	39,6	74,1
Tržič	14.724	15.151	102,9	37,0	88,3
Železniki	6.362	6.811	107,1	40,9	63,4
Žiri	4.679	4.868	104,0	40,2	83,5
Žirovnica	3.761	4.071	108,2	40,4	106,2
GORENJSKA	188.349	195.885	104,0	39,2	89,7
SLOVENIJA	1.913.355	1.964.036	102,6	39,5	96,3

¹⁸ Indeks staranja je razmerje med starim (65 let in več) in mladim prebivalstvom (od 0 do 14 let), pomnoženo s 100.

Preglednica 3: Gostota poselitve, 31.12.2003 (SURS)

Lokalna skupnost	Površina ¹⁹ [km ²]	Število prebivalcev	Delež prebivalcev	Gostota poselitve [prebivalcev/km ²]
Bled	188,5	11.098	5,61%	58,9
Bohinj	333,7	5.247	2,65%	15,7
Cerklje na Gorenjskem	78,0	6.445	3,26%	82,6
Gorenja vas – Poljane	153,3	6.954	3,52%	45,4
Jesenice	75,8	21.952	11,10%	289,6
Jezerško	68,8	688	0,35%	10,0
Kranj ²⁰	150,9	52.638	26,61%	348,8
Kranjska Gora	256,3	5.378	2,72%	21,0
Naklo	28,3	5.013	2,53%	177,1
Preddvor	87,0	3.117	1,58%	35,8
Radovljica	118,7	18.300	9,25%	154,2
Šenčur ²¹	40,3	7.608	3,85%	188,8
Škofja Loka ²²	146,0	22.187	11,21%	152,0
Trzič	155,4	15.259	7,71%	98,2
Železniki ²³	163,8	6.846	3,46%	41,8
Žiri	49,2	4.925	2,49%	100,1
Žirovnica	42,6	4.179	2,11%	98,1
GORENJSKA	2.136,6	197.834	100,00%	92,5
SLOVENIJA	20.273,0	1.996.433		98,5

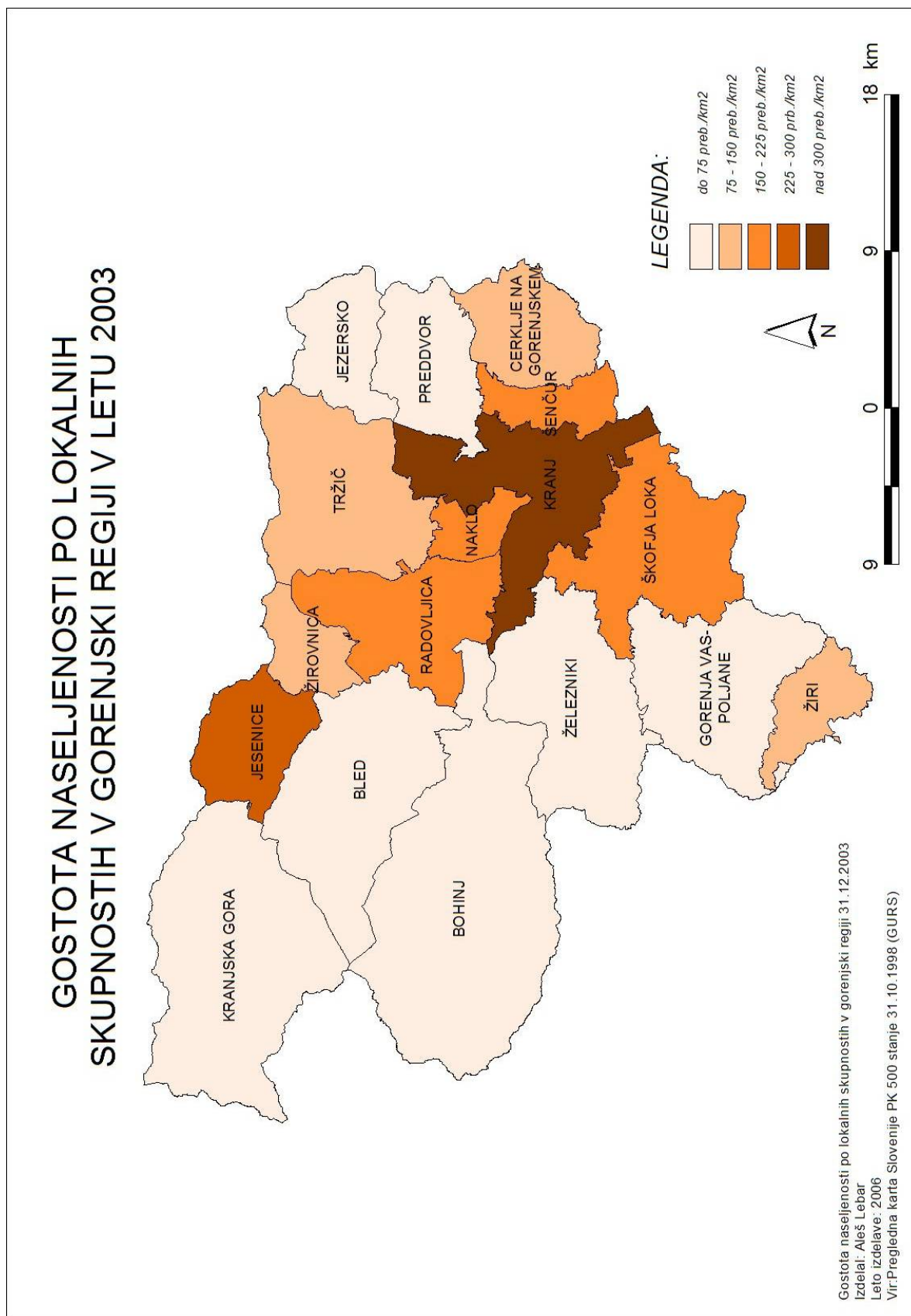
¹⁹ Površine lokalnih skupnosti so prevzete iz Registra prostorskih enot Republike Slovenije po stanju 1.1.2003. Seštevek površin lokalnih skupnosti zato ni enak seštevk površin katastrskih občin.

²⁰ Območje občine je bilo 15.6.2002 spremenjeno (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij, Ur.l. RS, št. 52/02). Iz občine Šenčur se izloči naselje Hrastje in se priključi k mestni občini Kranj. Površina mestne občine Kranj se poveča za 2,9 km².

²¹ Območje občine je bilo 15.6.2002 spremenjeno (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij, Ur.l. RS, št. 52/02). Iz občine Šenčur se izloči naselje Hrastje in se priključi k mestni občini Kranj. Površina občine Šenčur se zmanjša za 2,9 km².

²² Območje občine je bilo 15.6.2002 spremenjeno (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij, Ur.l. RS, št. 52/02). Iz občine Železniki se izloči naselje Sv. Lenart in se priključi k občini Škofja Loka. Površina občine Škofja Loka se poveča za 1 km².

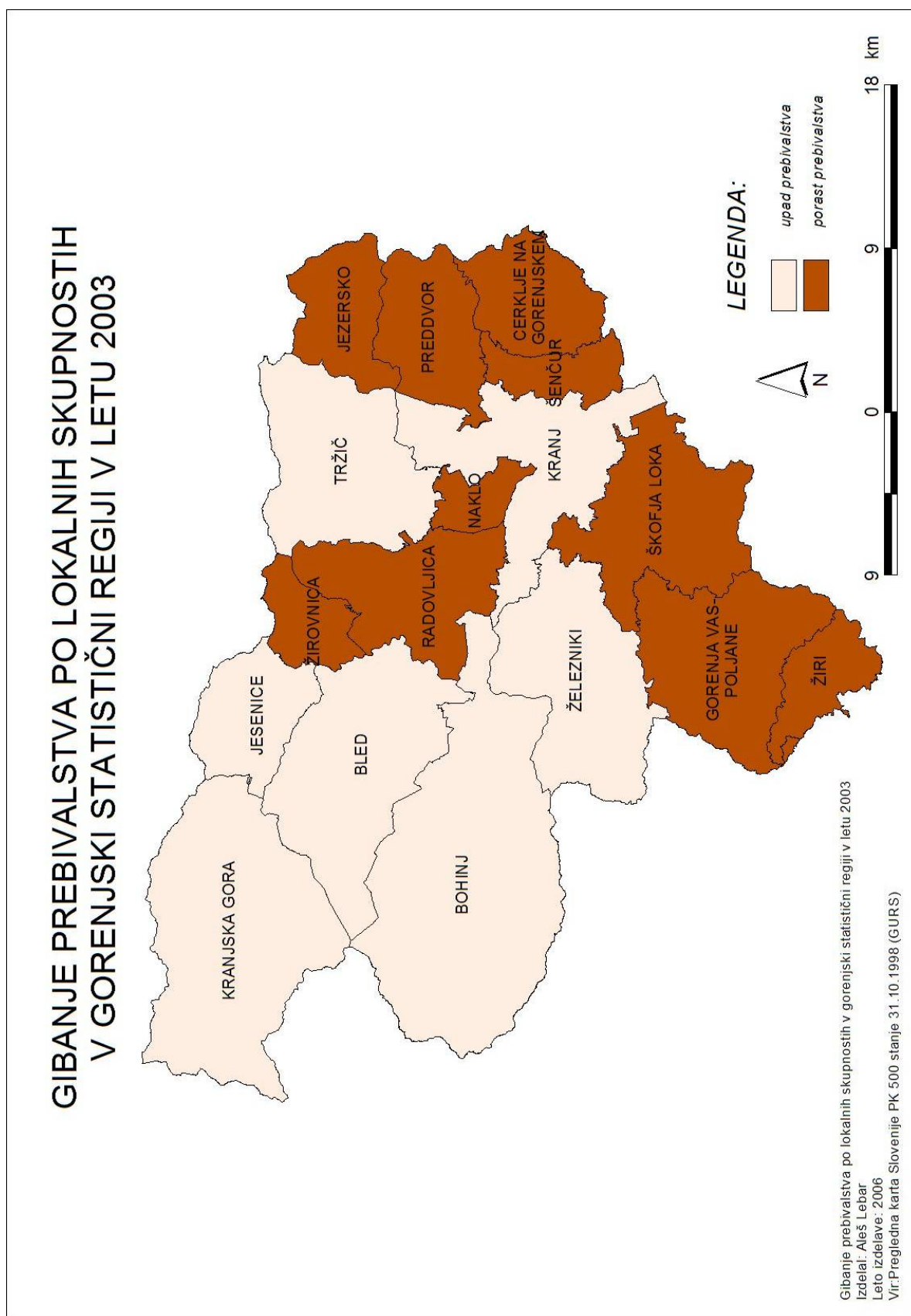
²³ Območje občine je bilo 15.6.2002 spremenjeno (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij, Ur.l. RS, št. 52/02). Iz občine Železniki se izloči naselje Sv. Lenart in se priključi k občini Škofja Loka. Površina občine Železniki se zmanjša za 1 km².



Karta 3: Gostota naseljenosti po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji

Preglednica 4: Naravni in selitveni prirast oziroma upad prebivalstva, leta 2003 (SUR5)

Lokalna skupnost	Živorajeni	Umrli	Naravni prirast	Priseljeni			Odseljeni			Selitveni prirast	Skupni prirast / upad
				iz drugih lokalnih skupnosti RS	iz tujine	Skupaj	v druge lokalne skupnosti RS	v tujino	Skupaj		
Bled	91	109	-18	100	47	147	128	36	164	-17	-35
Bohinj	45	56	-11	24	14	38	40	14	54	-16	-27
Cerklje na Gorenjskem	67	59	8	70	17	87	64	14	78	9	17
Gorenja vas-Poljane	77	80	-3	63	11	74	62	5	67	7	4
Jesenice	200	178	22	152	72	224	200	87	287	-63	-41
Jezerško	5	4	1	12	2	14	-	-	-	14	15
Kranj	472	426	46	410	301	711	539	254	793	-82	-36
Kranjska gora	48	67	-19	56	19	75	58	12	70	5	-14
Naklo	48	37	11	63	17	80	45	14	59	21	32
Preddvor	26	25	1	55	8	63	25	13	38	25	26
Radovljica	158	168	-10	207	42	249	192	34	226	23	13
Šenčur	65	53	12	113	31	144	68	17	85	59	71
Škofja Loka	214	182	32	192	87	279	206	49	255	24	56
Trzin	153	123	30	104	30	134	142	41	183	-49	-19
Železniki	75	48	27	26	12	38	56	13	69	-31	-4
Žiri	45	45	0	67	5	72	33	2	35	37	37
Žirovnica	31	48	-17	77	7	84	49	4	53	31	14
GORENSKA	1.820	1.708	112	1.791	722	2.513	1.907	609	2.516	-3	109
SLOVENIJA	17.321	19.451	-2.130	19.201	9.279	28.480	19.201	5.867	25.068	3.412	1.282



Karta 4: Gibanje prebivalstva po lokalnih skupnostih v gorenjski statistični regiji v letu 2003

Izobrazbena struktura

Izobrazbena sestava prebivalstva določenega območja je pomemben kazalec gospodarske, socialne in kulturne razvitosti družbe. Čeprav sta za Slovenijo značilna razmeroma še visok delež prebivalstva s skromnim končanim formalnim šolanjem in precejšnje razlike med območji (podeželje-mesto), se raven šolske izobrazbe prebivalstva, starejšega od 15 let, iz popisa v popis izboljšuje. Izobrazbena struktura prebivalstva v Sloveniji se je med obema popisoma prebivalstva precej izboljšala. Če je imela ob popisu 1991 še skoraj polovica prebivalstva (47,2 %) končano le osnovno šolo ali manj, ima danes le še tretjina prebivalstva najnižjo izobrazbo. Zelo se je povečal delež prebivalstva s končano srednjo izobrazbo. Podatki kažejo, da ima danes več kot polovica prebivalstva (54,1 %) končano poklicno, srednjo strokovno ali srednjo splošno izobrazbo. Nekoliko več prebivalstva je zaključilo nižjo ali srednjo poklicno izobrazbo (27,2 %) kot srednjo strokovno ali splošno (26,9 %). Višjo od srednje izobrazbe ima 12,9 % prebivalstva, kar je za približno 4 % več kot ob popisu 1991 (*www.stat.si*).

V gorenjski statistični regiji je od 164.050 nad 15 let starega prebivalstva 966 ljudi brez izobrazbe (0,6%), 10.242 z nepopolno osnovno šolo (6,2%), 40.907 s končano osnovno šolo (24,9%), 90.379 s srednješolsko izobrazbo (55,1%), 8.462 z višjo (5,2%) in 13.094 z visoko izobrazbo (8%). Delež prebivalstva brez izobrazbe, s popolno in nepopolno osnovno šolo je pod slovenskim povprečjem (Gorenjska 31,8%; Slovenija 33%). Najslabša izobrazbena sestava prebivalstva je v občini Gorenja vas-Poljane, kjer je 41,5% nad 15 let starega prebivalstva brez izobrazbe, z nepopolno ali popolno osnovno šolo. Visok delež prebivalstva z najnižjo izobrazbo je še v občinah Železniki (40,6%), Cerklje na Gorenjskem (38,2%) in Tržič (37,0), najnižji je v občinah Žirovnica (23,9%), Kranjska Gora (24,5%), Bled (24,7) in Naklo (27,4). Srednješolsko izobrazbo ima 55,1% prebivalcev Gorenjske, najmanj v občinah Železniki (49,3%), Gorenja vas-Poljane (50,7%) ter Preddvor (52,3%) in največ v občinah Kranjska Gora (62,6%), Bled (59,9%), Bohinj (59,7%) in Žirovnica (59,5%). Višjo in visoko izobrazbo ima 13,1% prebivalstva Gorenjske, največ v občini Žirovnica (16,6%), mestni občini Kranj (15,9%), občini Bled (15,4%) in najmanj v občinah Jezersko (8,3%), Jesenice (8,3%) ter Gorenja vas-Poljane s samo 7,9%.

Preglednica 5: Prebivalstvo, staro 15 let in več, po izobrazbi, popis 2002 (SURS)

Lokalna skupnost	Skupaj	Izobrazba									
		brez izobrazbe	nepopolna osnovna	osnovna	srednja			višja	visoka		
					skupaj	nižja in srednja poklicna	strokovna in splošna		dodiplomska	podiplomska	
Bled	9.270	44	361	1.886	5.552	2.828	2.724	507	812	108	
Bohinj	4.363	22	319	1.016	2.604	1.496	1.108	195	188	19	
Cerklje na Gorenjskem	5.153	23	379	1.564	2.708	1.473	1.235	204	241	34	
Gorenja vas-Poljane	5.375	38	725	1.465	2.724	1.552	1.172	199	208	16	
Jesenice	18.431	199	1.368	4.976	10.364	5.576	4.788	719	736	69	
Jezerško	542	-	42	135	313	174	139	19	26	-	
Kranj	43.497	245	2.039	10.944	23.332	10.738	12.594	2.501	3.911	525	
Kranjska Gora	4.548	43	175	898	2.849	1.368	1.481	264	278	41	
Naklo	4.002	18	180	900	2.327	1.153	1.174	235	313	29	
Preddvor	2.637	20	203	681	1.379	684	695	131	205	18	
Radovljica	15.401	74	872	3.475	8.660	4.188	4.472	867	1.266	187	
Šenčur	6.956	26	425	1.752	3.857	1.941	1.916	324	508	64	
Škofja Loka	18.258	101	1.140	4.276	9.964	4.694	5.270	1.063	1.533	181	
Tržič	12.769	78	1.031	3.619	6.750	3.439	3.311	528	698	65	
Železniki	5.410	25	530	1.641	2.669	1.360	1.309	265	263	17	
Žiri	3.981	-	321	992	2.270	1.331	939	188	194	-	
Žirovnica	3.457	8	132	687	2.057	910	1.147	253	278	42	
GORENJSKA	164.050	966	10.242	40.907	90.379	44.905	45.474	8.462	11.658	1.436	
SLOVENIJA	1.663.869	11.337	104.219	433.910	899.341	452.292	447.049	84.044	114.630	16.388	

1.3.3 Gospodarstvo

Gospodarska moč

Gorenjska regija je bila v začetku 90-ih let v zelo težkem položaju. V letu 1990 je bila več kot četrtina zaposlenih v industrijskih podjetjih, ocenjenih za slabše in slabo perspektivne. Za industrijo so bila značilna velika podjetja, ki so imela veliko prezaposlenost, nizko produktivnost, slabo kvalifikacijsko strukturo zaposlenih (premalo zaposlenih z visoko in višjo izobrazbo ter veliko število kvalificiranih in polkvalificiranih delavcev) ter visoko odpisano opremo. Vse to je povzročalo težave v gospodarstvu in izgubljanje tržišč že pred letom 1990, kasneje je regijo prizadela še izguba jugoslovanskega trga. Čeprav se je regiji uspelo vključiti v nova tuja tržišča, so se ti problemi pokazali v slabših finančnih rezultatih. Po letu 1994 se je začela situacija počasi izboljševati. V letu 2002 je regija ustvarila 9,9% bruto dodane vrednosti Slovenije (*UMAR*).

Preglednica 6: Izbrani kazalci Gorenjske – delež v slovenskem gospodarstvu, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

	Število družb	Prihodki	Dodana vrednost	Prihodki od prodaje na tujem trgu	Sredstva
GORENJSKA	9,2%	9,2%	9,9%	11,8%	8,4%

Bruto domači proizvod (BDP) na prebivalca, ki kaže stopnjo razvitosti regije je na Gorenjskem že vse od leta 1995 pod slovenskim povprečjem in se giblje med 92% in 93% slovenskega povprečja. Zadnji podatki za BDP na prebivalca so za leto 1999 in je na Gorenjskem znašal 92% slovenskega povprečja, po oceni Urada za makroekonomske analize in razvoj je to okoli 63% EU. V regijah za katerimi Gorenjska zaostaja (Osrednjeslovenska, Obalno-kraška in Goriško regija) se je indeks ravni dvigoval, medtem ko je v gorenjski regiji stagniral (www.gzs.si).

V zadnjih 10 letih se je dodana vrednost na zaposlenega, ki opredeljuje gospodarsko moč regije, v gorenjskih gospodarskih družbah povečevala in v letu 2002 dosegla raven 5.420.000 SIT na zaposlenega, vendar je bila še vedno pod slovenskim povprečjem. Velja poudariti, da

Gorenjska pri tem kazalcu gospodarjenja v letu 2002 dosega šele šesto mesto, za Osrednjeslovensko, Obalno-kraško, Jugovzhodno Slovenijo, Spodnjeposavsko in Goriško regijo (vse te regije so nad slovenskim povprečjem) (*www.gzs.si*).

Preglednica 7: Dodana vrednost na zaposlenega v gorenjski regiji, 1998-2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

Dodana vrednost na zaposlenega		Indeks rasti	Indeks ravni SLO = 100%
2002	5,4 mio SIT	113,5	96%
2001	4,5 mio SIT	110,5	92%
2000	4,1 mio SIT	112,5	93%
1999	3,5 mio SIT	113,3	91%
1998	3,19 mio SIT	105,4	90%

Ekonomska moč prebivalstva regije, upoštevaje bruto osnovo za dohodnino na prebivalca, je v letu 2001 na Gorenjskem rahlo presegala slovensko povprečje (indeks 102,2) in bila obenem na 4. mestu med slovenskimi regijami (za Osrednjeslovensko, Obalno-kraško in Goriško regijo) (*UMAR*).

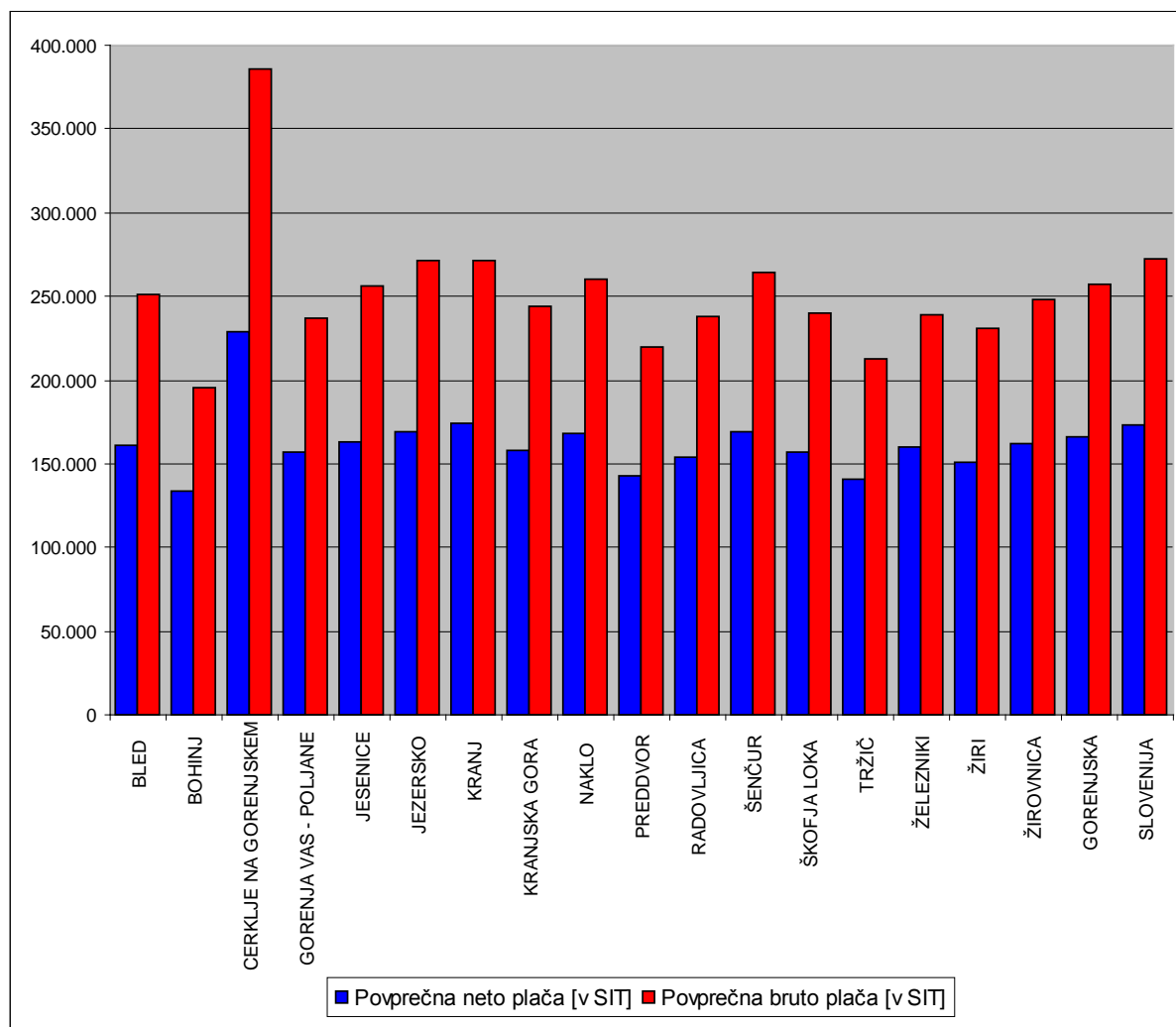
Preglednica 8: Bruto osnova za dohodnino (DURS, SURS, UMAR)

Lokalna skupnost	Na prebivalca						Na zavezanca					
	1999		2000		2001		1999		2000		2001	
	[v SIT]	Indeks	[v SIT]	Indeks	[v SIT]	Indeks	[v SIT]	Indeks	[v SIT]	Indeks	[v SIT]	Indeks
Bled	879.956	106,1	977.739	105,4	1.098.480	106,6	1.545.850	105,7	1.662.606	103,6	1.909.653	106,4
Bohinj	763.909	92,1	846.985	91,3	936.458	90,9	1.322.036	90,4	1.418.947	88,4	1.596.122	89,0
Cerklje na Gorenjskem	811.315	97,8	892.349	96,2	979.426	95,1	1.401.631	95,9	1.506.138	93,9	1.672.540	93,2
Gorenja vas – Poljane	648.976	78,3	688.746	74,3	820.096	79,6	1.287.578	3,0	1.414.415	88,2	1.561.159	87,0
Jesenice	578.579	69,8	800.342	86,3	890.573	86,5	1.344.011	91,9	1.496.747	93,3	1.689.375	94,2
Jezerško	796.434	96,0	870.566	93,9	953.466	92,6	1.469.632	100,5	1.647.739	102,7	1.809.587	100,9
Kranj	921.799	111,1	1.044.152	112,6	1.161.220	112,7	1.597.827	109,3	1.763.819	109,9	1.984.282	110,6
Kranjska Gora	910.248	109,8	1.005.909	108,4	1.122.204	108,9	1.546.646	105,8	1.669.953	104,1	1.880.103	104,8
Naklo	881.566	106,3	1.008.101	108,7	1.097.764	106,6	1.489.788	101,9	1.676.731	104,5	1.869.709	104,2
Predvor	856.554	103,3	947.830	102,2	1.043.437	101,3	1.537.729	105,2	1.643.170	102,4	1.832.138	102,1
Radovljica	850.596	102,6	966.733	104,2	1.074.975	104,4	1.501.557	102,7	1.638.131	102,1	1.878.726	104,7
Šenčur	879.742	106,1	992.166	107,0	955.507	92,8	1.486.768	101,7	1.659.679	103,4	1.829.017	102,0
Škofja Loka	899.343	108,4	960.960	103,6	1.134.454	110,1	1.573.968	107,7	1.740.437	108,5	1.905.721	106,2
Trzinč	760.147	91,7	824.631	88,9	941.428	91,4	1.376.660	94,2	1.500.931	93,5	1.661.408	92,6
Železniki	781.817	94,3	891.618	96,1	1.025.041	99,5	1.389.946	95,1	1.599.855	99,7	1.750.365	97,6
Žiri	781.297	94,2	861.837	92,9	1.003.946	97,5	1.362.978	93,2	1.520.460	94,8	1.673.061	93,3
Žirovnica	957.084	115,4	1.060.397	114,3	1.148.623	111,5	1.574.770	107,7	1.758.566	109,6	1.945.691	108,5
GORENJSKA	830.199	100,1	941.617	101,5	1.053.070	102,2	1.495.737	102,3	1.644.381	102,5	1.839.828	102,6
SLOVENIJA	829.340	100,0	927.592	100,0	1.030.146	100,0	1.461.935	100,0	1.604.465	100,0	1.793.962	100,0

Kazalca bruto plača na zaposlenega in bruto osnova za dohodnino sta v gorenjski regiji pod slovenskim povprečjem. Bruto plača na zaposlenega je januarja 2005 znašala 257.098 SIT (v Sloveniji 272.845 SIT), kar predstavlja le 94,2% slovenskega povprečja. Neto plača na zaposlenega je znašala 165.770 SIT (Slovenija 173.117 SIT). Gorenjska po povprečni bruto plači zaostaja za Osrednjeslovensko (313.027 SIT), Obalno-kraško (270.983 SIT), Goriško regijo (264.533 SIT) in Jugovzhodno Slovenijo (262.490 SIT). V gorenjskih lokalnih skupnostih je bilo januarja 2005 med najnižjo in najvišjo povprečno neto plačo 95.681 SIT razlike. Najvišjo povprečno neto plačo imajo v občini Cerklje na Gorenjskem (228.997 SIT), najnižjo v občini Bohinj (133.316 SIT). Nadpovprečno visoke neto plače imajo zaposleni še v mestni občini Kranj (174.355 SIT).

Preglednica 9: Plače lokalnih skupnostih v gorenjski regiji (SURs)

Lokalna skupnost/Regija/Država	Povprečne plače			
	januar 2000 (v SIT)		januar 2005 (v SIT)	
	Neto	Bruto	Neto	Bruto
Bled	106.955	167.892	161.040	250.650
Bohinj	88.807	137.787	133.316	195.340
Cerklje na Gorenjskem	154.145	256.213	228.997	386.079
Gorenja vas-Poljane	96.733	145.282	156.846	236.810
Jesenice	108.971	168.993	163.237	256.436
Jezersko	162.902	250.696	168.709	271.488
Kranj	115.662	182.087	174.355	271.228
Kranjska Gora	119.156	193.352	158.015	243.820
Naklo	115.531	181.398	168.113	260.138
Preddvor	108.607	166.611	143.013	220.220
Radovljica	98.707	151.768	154.344	237.588
Šenčur	107.041	164.998	168.676	264.647
Škofja Loka	105.029	161.219	157.344	240.308
Tržič	92.507	141.398	141.051	212.459
Železniki	107.158	163.516	159.950	238.741
Žiri	96.852	146.056	151.129	231.037
Žirovnica	107.152	166.374	162.338	247.821
GORENJSKA	109.829	171.408	165.770	257.098
SLOVENIJA	113.270	178.703	173.117	272.845



Slika 2: Plače po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji, januar 2005 (SURS)

Po izračunu Gospodarskega vestnika (www.gvrevija.com), kjer so ugotavljali ali se je v zadnjih treh letih skupna prodaja gospodarskih družb v vseh 193-ih slovenskih lokalnih skupnostih povečevala ali zniževala, so podjetja skupaj ustvarila dobiček ali izgubo in kaj se je dogajalo z delovnimi mesti, je najmočnejša lokalna skupnost v gorenjski regiji, občina Naklo (25. mesto v Sloveniji). Sledijo ji občine Žiri (38. mesto), Škofja Loka (54. mesto), Cerklje na Gorenjskem (59. mesto) in Kranjska Gora (60. mesto). Šibke so občine Žirovnica (172. mesto v Sloveniji), Šenčur (163. mesto), Gorenja vas-Poljane (160. mesto), Bled (127. mesto) in Tržič (119. mesto).

Rezultati izračuna so pokazali, da gospodarska moč gorenjskih lokalnih skupnosti upada, saj je po tem izračunu samo občina Naklo med prvimi petindvajsetimi občinami v Sloveniji. Kar šest gorenjskih lokalnih skupnosti je pod stotim mestom, med njimi tudi mestna občina Kranj, ki je s 1.213 gospodarskimi družbami in 1.177 samostojnimi podjetniki gospodarsko najmočnejša lokalna skupnost na Gorenjskem. Razlog za to, so predvsem stečajni oziroma prisilne poravnave podjetij, ki so bili do nedavno nosilci gospodarskega razvoja v gorenjski regiji (Iskra, Tekstilindus, Peko, Planika).

Preglednica 10: Gospodarska moč lokalnih skupnosti, leto 2002 (AJPES, Gospodarski vestnik)

Rang ²⁴	Lokalna skupnost	Indeks skupne prodaje ²⁵ 2002/1999	Skupna prodaja podjetij občine 2002 (v tisočih SIT)	Delež skupnega izvoza v skupni prodaji 2002 (v %)	Nove gospodarske družbe 1999/2000	Število gospodarskih družb 2002	Nova delovna mesta 2002/1999	Dodana vrednost na zaposlenega (v tisočih SIT)
1	DOBJE	4.475	2.963.318	0,7	1	5	61	4.636
2	DOBROVNIK	1.203	254.218	0,0	2	6	11	2.306
3	TRNOVSKA VAS	1.069	11.589	0,0	0	1	0	5.809
4	ŽETALE	813	31.528	0,0	1	2	2	4.233
5	DESTRNIK	632	566.985	0,0	2	6	24	2.703
6	SVETA ANA	377	81.016	0,0	0	5	-1	3.020
7	BRDA	349	3.517.660	17,4	-4	41	106	4.412
8	LUČE	338	388.329	62,7	1	17	22	2.765
9	HAJDINA	309	5.798.849	3,3	4	39	54	4.520
10	HRPELJE-KOZINA	304	12.492.804	61,8	-1	46	38	7.829
11	MISLINJA	281	4.221.329	24,1	2	33	191	4.194
12	MAJŠPERK	279	1.519.716	76,0	-1	5	357	859
13	BELTINCI	249	4.396.661	10,2	6	41	119	3.151
14	MORAVČE	247	1.378.733	0,1	0	30	20	4.767
15	GORNJI PETROVCI	240	500.003	11,6	-1	8	4	1.888
16	ŠENTJERNEJ	232	9.518.381	23,8	2	49	205	4.508
17	SLOVENJ GRADEC	226	193.191.863	50,9	-20	259	-150	4.815
18	CERKVENJAK	222	70.187	0,0	4	7	-2	-195.681
19	OSILNICA	221	246.326	0,0	0	3	5	2.926
20	TABOR	220	594.942	11,4	-1	9	8	3.631
21	MEŽICA	219	18.175.105	62,4	-5	47	-38	5.352
22	SVETI JURIJ	219	489.141	48,6	1	7	31	3.083
23	HOČE-SLIVNICA	214	29.972.846	23,0	11	145	890	3.663
24	VELIKE LAŠČE	212	3.139.446	13,4	10	57	81	3.400

²⁴ Lokalne skupnosti so razvrščene po rasti skupne prodaje vseh gospodarskih družb občine v letih 1999 in 2002.

²⁵ Skupna prodaja je čisti prihodek iz prodaje vseh podjetij v lokalni skupnosti.

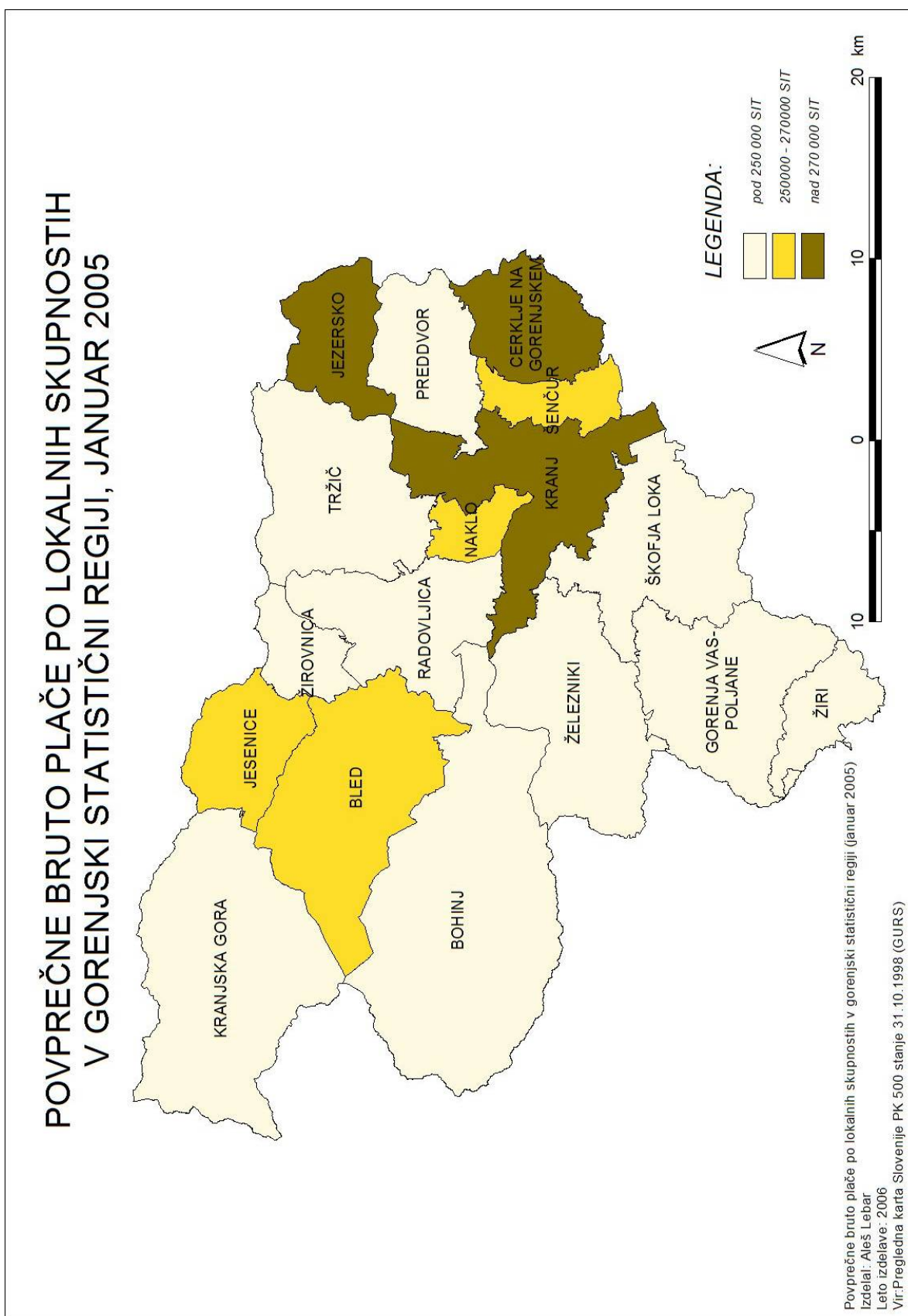
Rang	Lokalna skupnost	Indeks skupne prodaje 2002/1999	Skupna prodaja podjetij občine 2002 (v tisočih SIT)	Delež skupnega izvoza v skupni prodaji 2002 (v %)	Nove gospodarske družbe 1999/2000	Število gospodarskih družb 2002	Nova delovna mesta 2002/1999	Dodana vrednost na zaposlenega (v tisočih SIT)
25	NAKLO	211	153.579.354	6,0	-3	107	1.775	4.793
26	DUPLEK	204	1.594.116	20,0	8	42	20	3.386
27	LENART	203	37.669.061	16,9	-7	113	268	4.312
28	MARKOVCI	202	2.467.813	0,2	4	23	48	4.730
29	PODLEHNIK	200	733.385	0,0	1	9	10	4.215
30	SELNICA OB DRAVI	200	14.501.190	46,8	1	52	263	7.042
31	DOBROVA-POLHOV GRADEC	199	8.598.481	24,9	13	99	146	4.561
32	LOGATEC	195	29.657.613	31,5	20	160	566	4.484
33	TRZIN	193	88.784.348	15,5	134	389	1.263	5.294
34	KIDRIČEVO	193	67.809.452	76,7	4	56	1.041	4.733
35	TURNIŠČE	193	692.173	0,6	2	8	23	2.046
36	IZOLA - ISOLA	191	49.901.630	34,3	7	321	512	6.021
37	ŠTORE	188	18.002.764	38,9	13	57	96	4.829
38	ŽIRI	186	26.932.901	43,5	-5	76	180	3.675
39	LOVRENC NA POHORJU	185	2.739.646	24,4	-1	9	-5	3.184
40	RADLJE OB DRAVI	185	18.168.125	17,4	-2	66	370	2.773
41	BISTRICA OB SOTLI	183	1.141.756	52,4	0	5	23	3.835
42	VRANSKO	182	2.923.227	27,9	2	19	3	4.124
43	IG	180	6.804.955	23,1	29	98	120	5.323
44	TREBNJE	178	62.991.104	36,0	-12	170	406	4.831
45	ROGAŠOVCI	174	1.283.611	69,4	1	4	14	3.906
46	NAZARJE	173	36.700.931	62,3	7	42	403	4.972
47	DOLENJSKE TOPLICE	173	1.929.968	3,9	8	28	-49	4.011
48	CERKNICA	172	29.348.456	50,6	16	190	283	4.418
49	BLOKE	171	2.048.014	22,9	3	16	25	5.061
50	ZREČE	169	43.718.559	71,9	6	80	580	4.856
51	LJUBNO	168	1.276.151	47,9	1	17	18	5.262
52	PUCONCI	166	3.451.205	11,2	5	23	50	5.307
53	VELIKA POLANA	165	566.058	49,4	1	5	5	1.753
54	ŠKOFJA LOKA	165	122.909.123	36,5	-10	427	812	4.928
55	SLOVENSKE KONJICE	164	33.754.322	38,2	7	239	445	4.434
56	RAČE-FRAM	164	10.018.669	28,9	10	69	88	6.567
57	MIREN- KOSTANJEVICA	164	13.441.715	29,4	-1	89	157	4.707
58	ČRNOMELJ	162	51.517.890	57,1	-12	197	583	4.759
59	CERKLJE NA GORENJSKEM	162	14.115.159	14,8	10	96	144	7.530
60	KRANJSKA GORA	162	6.111.622	17,1	-17	84	30	4.395

Rang	Lokalna skupnost	Indeks skupne prodaje 2002/1999	Skupna prodaja podjetij občine 2002 (v tisočih SIT)	Delež skupnega izvoza v skupni prodaji 2002 (v %)	Nove gospodarske družbe 1999/2000	Število gospodarskih družb 2002	Nova delovna mesta 2002/1999	Dodana vrednost na zaposlenega (v tisočih SIT)
61	ZAGORJE OB SAVI	161	45.868.779	32,7	7	166	51	4.953
62	SEMIČ	160	8.471.710	74,2	0	28	-82	3.495
63	SEŽANA	160	73.677.348	30,6	-44	249	61	5.880
64	PTUJ	159	134.907.599	9,8	12	406	986	4.261
65	IVANČNA GORICA	158	22.251.863	40,8	20	178	483	4.783
66	DOL PRI LJUBLJANI	158	12.767.559	45,3	15	94	38	8.893
67	ODRANCI	156	199.485	14,6	5	11	4	3.891
68	METLIKA	155	27.135.931	49,0	-12	83	-312	4.026
69	HORJUL	154	5.024.162	49,4	-1	38	-8	5.691
70	JEZERSKO	154	3.691.895	25,1	-2	13	33	6.670
71	POSTOJNA	153	43.912.425	37,9	1	198	323	4.851
72	VELENJE	153	290.404.512	44,2	-11	374	1.597	4.684
73	IDRIJA	153	62.608.977	50,6	-18	224	217	6.410
74	DOMŽALE	152	169.832.188	29,9	31	744	78	5.923
75	SOLČAVA	152	512.792	2,2	1	7	19	3.964
76	RADOVLJICA	151	57.113.838	42,1	-7	363	-164	4.755
77	ŠKOFLJICA	151	13.331.526	3,7	25	180	135	4.851
78	GORIŠNICA	151	3.177.027	20,5	0	33	-3	4.907
79	KOČEVJE	149	42.271.078	30,5	-43	238	233	3.612
80	LJUTOMER	149	28.117.033	18,8	4	115	21	4.266
81	KOPER - CAPODISTRIA	149	368.092.107	32,5	-13	1.241	-208	6.574
82	ŽELEZNIKI	148	30.192.001	72,5	-10	80	225	5.635
83	CANKOVA	148	1.356.392	0,0	2	8	26	1.528
84	LOŠKA DOLINA	148	20.313.961	67,3	-4	30	23	5.833
85	HRASTNIK	147	21.645.025	46,4	-3	91	-200	4.633
86	KRŠKO	147	115.834.552	29,0	-1	359	-85	8.298
87	RADEČE	147	13.326.545	49,5	9	46	-227	4.268
88	LAŠKO	147	42.265.753	26,9	5	121	90	6.416
89	BOHINJ	146	4.378.247	5,3	-3	71	-1	4.652
90	AJDOVŠČINA	145	99.029.263	21,9	-22	233	-21	5.068
91	VUZENICA	145	3.912.476	29,8	-3	22	-47	3.424
92	SLOVENSKA BISTRICA	144	117.480.067	16,7	18	320	180	5.061
93	KOZJE	144	1.469.841	9,3	6	21	35	1.837
94	PREDDVOR	144	1.972.225	6,3	-10	47	40	4.126
95	JESENICE	143	85.713.439	44,7	-31	243	-408	5.217
96	VIPAVA	143	11.270.351	16,2	-1	62	-51	4.457
97	MORAVSKE TOPLICE	143	4.891.445	36,3	8	41	-232	4.979
98	ŽALEC	142	93.834.075	26,6	29	398	29	5.152
99	PIVKA	142	14.369.135	33,1	1	66	-21	3.621

Rang	Lokalna skupnost	Indeks skupne prodaje 2002/1999	Skupna prodaja podjetij občine 2002 (v tisočih SIT)	Delež skupnega izvoza v skupni prodaji 2002 (v %)	Nove gospodarske družbe 1999/2000	Število gospodarskih družb 2002	Nova delovna mesta 2002/1999	Dodana vrednost na zaposlenega (v tisočih SIT)
100	LJUBLJANA	141	3.678.831.777	17,0	497	12.374	297	7.075
101	TOLMIN	141	32.533.330	38,0	-15	147	-268	4.617
102	BOROVNICA	141	4.331.617	43,5	-2	41	36	5.338
103	BOVEC	140	10.461.193	76,5	2	47	75	4.263
104	KRANJ	139	345.599.457	47,2	-44	1.212	-1.217	6.327
105	GORNJA RADGONA	139	32.939.073	28,4	1	144	181	4.254
106	ORMOŽ	138	32.985.406	30,4	-5	113	475	4.678
107	MUTA	138	12.090.154	50,5	0	30	-183	4.212
108	MEDVODE	137	49.932.747	43,0	40	356	-111	6.473
109	ŠENTILJ	137	20.954.915	67,7	1	38	-105	3.897
110	VOJNIK	137	3.778.735	4,8	3	63	-20	4.462
111	GROSUPLJE	136	49.743.027	19,9	17	378	132	5.216
112	ILIRSKA BISTRICA	135	28.208.186	42,2	-7	152	-220	4.142
113	KRIŽEVCI	135	7.173.559	6,6	1	21	-178	4.790
114	ŠEMPETER-VRTOJBA	135	60.763.265	52,6	10	223	-87	5.537
115	MENGEŠ	134	24.502.874	23,9	-35	182	-88	6.788
116	BREZOVICA	134	13.759.839	8,7	0	224	65	5.398
117	JURŠINCI	133	343.550	18,6	-2	11	-2	2.446
118	NOVO MESTO	132	489.353.496	61,4	5	607	416	7.366
119	TRŽIČ	132	24.518.494	33,9	9	209	-377	3.382
120	KUNGOTA	131	5.442.355	9,2	2	33	67	5.703
121	ŠENTJUR PRI CELJU	131	40.028.861	31,3	-3	186	-156	3.991
122	SEVNICA	130	29.888.469	39,7	-13	153	-175	3.125
123	MARIBOR	130	568.158.833	20,9	45	2.376	-1.910	4.729
124	CERKNO	129	20.525.153	74,3	-1	41	-66	5.624
125	ČRNA NA KOROŠKEM	129	2.611.532	16,8	-2	18	-63	5.288
126	SVETI ANDRAŽ V SLOVENSKIH GORICAH	128	110.479	32,9	0	4	-6	102
127	BLED	127	35.670.654	40,5	-16	228	-1	4.819
128	ROGAŠKA SLATINA	127	30.708.701	34,8	4	150	-379	3.392
129	VRHNIKA	126	45.373.498	30,4	35	366	-401	3.950
130	CELJE	124	334.547.387	18,4	6	1.065	-751	5.436
131	NOVA GORICA	124	197.725.578	29,9	-43	811	147	6.251
132	KOMEN	123	5.104.398	18,8	-7	28	8	4.383
133	RAVNE NA KOROŠKEM	123	43.897.321	52,1	-8	157	-394	4.075
134	ČRENŠOVCI	123	1.544.215	27,7	2	23	78	2.601
135	KANAL	123	15.600.006	18,5	-13	38	-172	8.510
136	LOŠKI POTOK	122	1.151.622	27,1	-8	11	0	3.666

Rang	Lokalna skupnost	Indeks skupne prodaje 2002/1999	Skupna prodaja podjetij občine 2002 (v tisočih SIT)	Delež skupnega izvoza v skupni prodaji 2002 (v %)	Nove gospodarske družbe 1999/2000	Število gospodarskih družb 2002	Nova delovna mesta 2002/1999	Dodana vrednost na zaposlenega (v tisočih SIT)
137	LITIJA	121	17.296.315	29,6	-35	192	-134	3.612
138	RUŠE	121	22.042.815	49,5	1	78	146	4.324
139	VITANJE	121	839.819	60,7	1	15	-33	3.089
140	LENDAVA - LENDVA	120	32.970.794	41,2	0	131	-238	3.622
141	LUKOVICA	120	3.538.054	6,5	-1	53	123	3.242
142	KUZMA	119	332.176	0,1	-2	5	0	2.497
143	VIDEM	118	1.040.845	0,2	1	18	-24	3.435
144	DOBRNA	117	1.290.525	0,1	0	11	-60	3.799
145	PIRAN - PIRANO	117	68.310.567	25,8	-3	460	-110	5.677
146	ŽUŽEMBERK	117	2.888.636	48,5	-3	26	40	4.793
147	PODČETRTEK	116	4.438.722	6,7	-5	23	-11	5.458
148	TRBOVLJE	116	57.470.303	16,5	-26	223	138	4.943
149	MURSKA SOBOTA	116	119.591.902	19,9	-2	357	-1.417	3.351
150	KAMNIK	115	63.882.895	22,9	52	528	-398	4.228
151	GORNJI GRAD	115	1.174.774	52,0	-2	22	-33	3.607
152	RADENCI	115	15.597.631	30,1	-4	49	-5	7.056
153	MIRNA PEČ	114	665.870	7,5	-2	12	64	2.760
154	POLZELA	113	10.890.694	36,5	8	56	-36	3.158
155	RIBNICA	112	18.411.715	45,4	-12	153	34	3.722
156	KOBARID	112	4.369.285	37,4	-3	56	-18	3.672
157	BENEDIKT	112	147.247	0,0	-2	5	-5	3.466
158	KOMENDA	111	6.292.141	17,6	-25	94	-273	4.284
159	VERŽEJ	111	661.649	1,4	2	16	9	3.619
160	GORENJA VAS- POLJANE	110	4.728.275	18,2	-8	53	-86	5.541
161	TIŠINA	109	860.453	11,7	-2	17	-10	3.828
162	SODRAŽICA	108	3.816.458	36,7	1	29	-110	4.826
163	ŠENČUR	105	10.606.496	5,3	-19	134	-77	6.027
164	PREVALJE	105	7.909.785	26,5	-12	76	-195	3.603
165	ZAVRČ	104	2.980.435	56,5	-1	6	10	9.613
166	BRASLOVČE	104	4.491.979	10,3	10	50	31	4.461
167	KOSTEL	102	321.072	10,1	-1	10	9	1.789
168	PESNICA	102	7.740.025	20,3	-26	78	-16	4.765
169	MOZIRJE	101	10.439.062	5,2	-14	58	-320	3.781
170	BREŽICE	100	42.551.221	18,5	-47	364	-470	4.307
171	STARŠE	99	823.780	17,0	-3	21	-9	3.528
172	ŽIROVNICA	99	2.418.937	8,8	-10	56	15	4.036
173	DRAVOGRAD	99	17.465.871	29,8	-6	89	-149	3.823
174	PREBOLD	96	6.713.495	34,5	-2	47	-308	2.547
175	ŠMARJE PRI JELŠAH	96	13.814.798	9,4	6	82	-72	4.897

Rang	Lokalna skupnost	Indeks skupne prodaje 2002/1999	Skupna prodaja podjetij občine 2002 (v tisočih SIT)	Delež skupnega izvoza v skupni prodaji 2002 (v %)	Nove gospodarske družbe 1999/2000	Število gospodarskih družb 2002	Nova delovna mesta 2002/1999	Dodana vrednost na zaposlenega (v tisočih SIT)
176	VODICE	95	3.948.766	13,2	8	70	23	5.657
177	ŠKOCJAN	93	3.423.648	24,0	3	11	-6	5.411
178	RAZKRIŽJE	89	146.804	10,5	-1	4	2	11.085
179	PODVELKA-RIBNICA	89	824.670	1,8	-5	9	-11	3.480
180	ŠOŠTANJ	82	31.025.411	1,2	0	49	355	9.998
181	DOBREPOLJE	81	4.635.029	16,4	-12	39	8	3.542
182	OPLOTNICA	79	529.148	36,7	5	13	-30	1.512
183	ŠALOVCI	78	23.869	0,0	0	1	0	0
184	KOBILJE	69	175.336	0,0	0	1	-18	3.135
185	DIVAČA	61	1.319.356	6,6	2	37	-152	2.916
186	MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	57	7.181.244	4,7	-6	112	-501	4.222
187	RIBNICA NA POHORJU	56	184.489	2,6	-2	5	-2	1.974
188	DORNAVA	55	219.252	13,9	-7	7	-5	2.449
189	ŠMARTNO OB PAKI	28	1.068.720	4,4	1	23	-92	5.034
190	GRAD	27	101.343	0,0	1	5	-36	1.739
191	ROGATEC	14	506.431	16,2	0	21	-334	2.716
192	HODOŠ	6	10.633	88,2	-1	1	-33	12.463
193	ŠMARTNO PRI LITIJI	-	4.121.080	43,3	-	35	-	5.237



Karta 5: Povprečne bruto plače po lokalnih skupnostih gorenjske statistične regije, januar 2005

Struktura in poslovanje gospodarskih družb

Število gorenjskih gospodarskih družb se je od leta 1992 do leta 1998 skoraj podvojilo, v zadnjih letih (z izjemo leta 2002) je opazen upad števila družb, predvsem majhnih. Sestava gospodarstva glede na velikost gospodarskih družb je podobna evropski. Tako je v letu 2002 na Gorenjskem poslovalo 3.494 družb, kar pomeni 9,2% vseh družb v Sloveniji. Od tega je kar 96% vseh družb majhnih in le 2% velikih. Kljub prevladujočemu številu majhnih podjetij, 55,3% vseh zaposlenih ljudi zaposlujejo velika podjetja, ki ustvarijo 63% vseh čistih prihodkov od prodaje in 66,5 % čistega dobička. Največ gospodarskih družb se nahaja v mestni občini Kranj (1.213 gospodarskih družb), občini Škofja Loka (427) in občini Radovljica (363), najmanj v občinah Jezersko (13) in Preddvor (47) (*www.gzs.si*).

Preglednica 11: Zaposleni, prihodki in čisti dobiček po velikosti podjetij, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

Velikost družbe	Število družb	Delež družb	Število zaposlenih	Delež zaposlenih	Čisti prihodki od prodaje (v mio SIT)	Delež čistih prihodkov od prodaje	Čisti dobiček (v mio SIT)	Delež čistega dobička
MAJHNA ²⁶	3.345	95,7%	12.886	26,7%	229.685	24,6%	10.509	24,6%
SREDNJA ²⁷	86	2,5%	8.668	18%	115.821	12,4%	3.819	8,9%
VELIKA ²⁸	63	1,8%	26.711	55,3%	588.776	63,0%	28.402	66,5%
SKUPAJ	3.494	100%	48.265	100,0%	934.282	100,0%	42.730	100,0%

Po številu gospodarskih družb prevladuje že od leta 1992 trgovinska dejavnost in je v letu 2002 zajemala kar 1.108 družb na Gorenjskem. Če pomembnost vrednotimo glede na ustvarjen prihodek in število zaposlenih, je slika nekoliko drugačna. Prevladuje predelovalna

²⁶ Za majhno družbo velja tista, ki izpolnjuje dva od naslednjih meril (Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o gospodarskih družbah (Ur.l. RS, št.45/01, 39/02, 50/02)): povprečno število zaposlenih v zadnjem poslovnem letu ne presega 50, čisti prihodki od prodaje v zadnjem poslovnem letu so manjši od 1.000.000.000 tolarjev, vrednost aktive ob koncu poslovnega leta ne presega 500.000.000 tolarjev.

²⁷ Za srednjo družbo velja tista, ki je ni mogoče uvrstiti med majhne in izpolnjuje dve od naslednjih meril (Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o gospodarskih družbah (Ur.l. RS, št.45/01, 39/02, 50/02)): povprečno število zaposlenih v zadnjem poslovnem letu ne presega 250, čisti prihodki od prodaje v zadnjem poslovnem letu so manjši od 4.000.000.000 tolarjev, vrednost aktive ob koncu poslovnega leta ne presega 2.000.000.000 tolarjev.

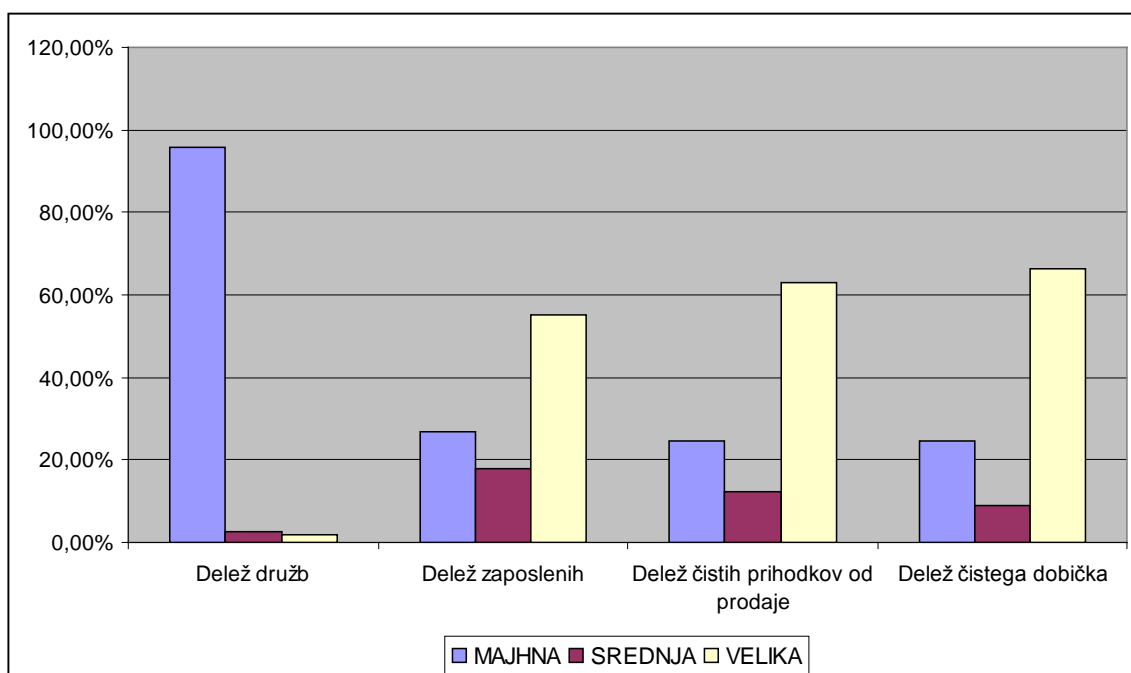
²⁸ Za veliko se šteje družba, ki presega najmanj dve merili (Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o gospodarskih družbah (Ur.l. RS, št.45/01, 39/02, 50/02)), ki jih morajo izpolnjevati srednje velike družbe; v vsakem primeru se za velike družbe štejejo povezane družbe, ki so dolžne izdelati konsolidirano letno poročilo.

dejavnost²⁹, ki je v letu 2002 ustvarila 478.129 milijonov SIT prihodkov od čiste prodaje ter zaposlovala 28.263 ljudi. Gospodarska struktura po deležih prihodkov po dejavnostih se tako v zadnjih letih skoraj ni spreminjala. Na prvem mestu z dobrimi 50% je predelovalna dejavnost, sledi trgovina s 30%. Zanimivi so še deleži prihodkov, realizirani z nepremičninsko dejavnostjo in poslovnimi storitvami, ki v zadnjih letih pridobivajo na pomenu med storitvami (*www.gzs.si*).

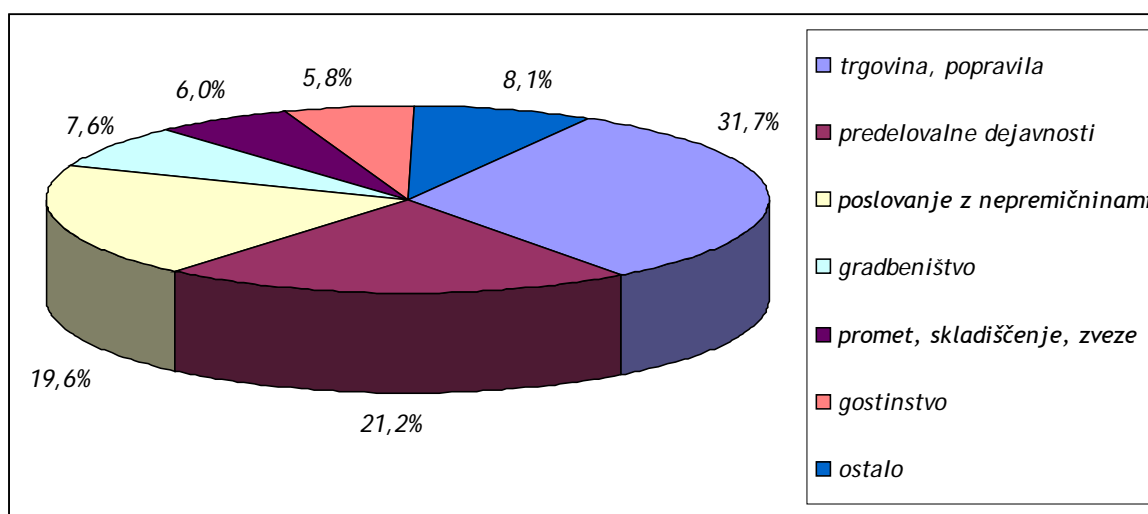
Preglednica 12: Dejavnosti glede na število družb, prihodke in število zaposlenih, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

Dejavnost	Število družb	Rang	Število zaposlenih	Rang	Čisti prihodki od prodaje (v mio SIT)	Rang
TRGOVINA, POPRAVILA	1.108	1	8.580	2	294.796	2
PREDELOVALNE DEJAVNOSTI	739	2	28.263	1	478.129	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, POSLOVNE STORITVE	686	3	2.516	4	38.820	3
GRADBENIŠTVO	267	4	2.961	3	33.829	4
PROMET, SKLADIŠČENJE, ZVEZE	210	5	1.867	5	33.723	5
GOSTINSTVO	204	6	1.549	6	12.668	7
OSTALO	280		2.529		42.317	
SKUPAJ	3.494		48.265		934.282	

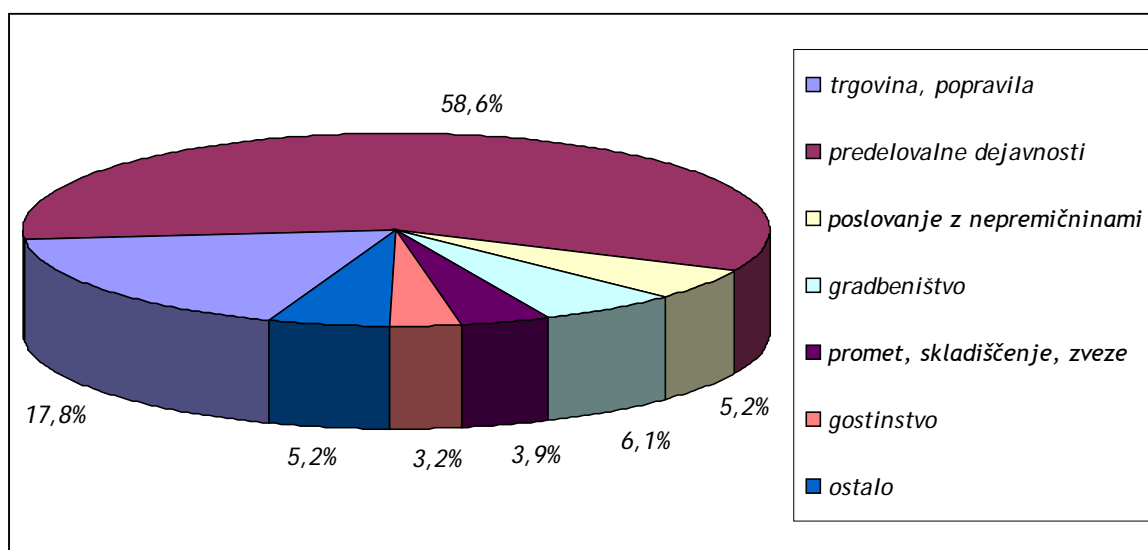
²⁹ Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas; kovin in kovinskih izdelkov; merilnih, kontrolnih, navigacijskih instrumentov; tekstilij; električnih strojev in naprav; usnja, obutve in usnjenih izdelkov, razen oblačil; obdelava in predelava lesa, proizvodnja izdelkov iz lesa.



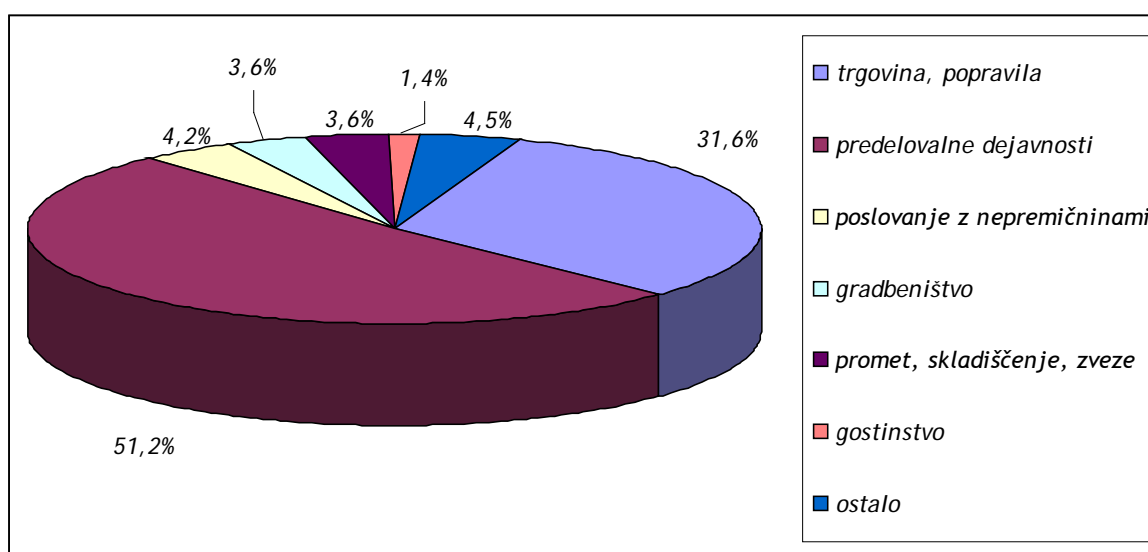
Slika 3: Primerjava deležev po posameznih kategorijah (v %), leto 2002
 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)



Slika 4: Pomembnost dejavnosti po številu družb, leto 2002
 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)



Slika 5: Pomembnost dejavnosti glede na število zaposlenih, leto 2002
(Območna gospodarska zbornica Gorenjske)



Slika 6: Pomembnost dejavnosti glede na prihodke, leto 2002
(Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

Poleg pravnih gospodarskih družb je bilo leta 2002 na Gorenjskem tudi 5.136 podjetnikov od tega 5.133 malih in trije srednje veliki, ki so zaposlovali 5.509 delavcev (dobrih 11% zaposlenih v družbah) in ustvarili za 82.771 milijonov SIT prihodkov od prodaje (8,8% prihodkov družb) ter 25.970 milijonov SIT dodane vrednosti (www.gzs.si).

Med dejavnostmi je po številu podjetnikov, po ustvarjeni dodani vrednosti in po ustvarjenem čistem dobičku vodilna predelovalna dejavnost (24% vseh podjetnikov), ki ustvari dobrih 30% čistega dobička, sledijo gradbeništvo in trgovina (*www.gzs.si*).

Preglednica 13: Število samostojnih podjetnikov, zaposleni in prihodki, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

Velikost podjetnika	Število podjetnikov	Zaposleni ³⁰	Prihodki od prodaje (v mio SIT)	Čisti dobiček (v mio SIT)
MALI	5.133	5.339	78.869	7.312
SREDNJI	3	170	3.902	186
VELIKI	0	0	0	0
SKUPAJ	5.136	5.509	82.771	7.498

Po deležu prihodkov na tujih trgih je bila Gorenjska regija med uspešnejšimi, takoj za Jugovzhodno Slovenijo, Koroško, Notranjsko-kraško in Savinjsko regijo in je skupaj z Goriško regijo v letu 2002 dosegla 33,7% delež vseh prihodkov na tujih trgih. Oba, tako uvoz kot izvoz sta se v zadnjih letih povečevala. V letu 2002 je izvoz gorenjskih podjetij znašal 1.327 milijonov EUR (12,1% delež v slovenskem izvozu) in uvoz 1.022 milijonov EUR (8,8% delež v slovenskem uvozu). Prihodke na tujem trgu je v letu 2002 na Gorenjskem ustvarilo skupno 773 družb. Največ prihodkov je ustvarilo 277 družb v predelovalni dejavnosti, ki so ustvarile 88,8% celotne izvozne realizacije na Gorenjskem (*www.gzs.si*).

Preglednica 14: Blagovna menjava Gorenjske s tujino za leto 2002 (v mio EUR) (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

Leto	2001	2002	Indeks
Izvoz	1.274	1.327	104,2
Uvoz	991	1.022	103,1

³⁰ Med zaposlenimi niso všteti nosilci dejavnosti.

Preglednica 15: Najpomembnejše države, s katerimi posluje Gorenjska, leto 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

Najpomembnejše izvozne države	Najpomembnejše uvozne države
<ul style="list-style-type: none">▪ NEMČIJA▪ ITALIJA▪ HRVAŠKA▪ AVSTRIJA▪ RUSKA FEDERACIJA▪ FRANCIJA▪ BOSNA IN HERCEGOVINA▪ VELIKA BRITANIJA▪ JUGOSLAVIJA▪ UKRAJINA	<ul style="list-style-type: none">▪ NEMČIJA▪ ITALIJA▪ AVSTRIJA▪ ČEŠKA REPUBLIKA▪ KITAJSKA▪ FRANCIJA▪ ZDRUŽENE DRŽAVE AMERIKE▪ HRVAŠKA▪ POLJSKA▪ VELIKA BRITANIJA

Preglednica 16: Najpomembnejše izvozne in uvozne skupine blaga v letu 2002 (Območna gospodarska zbornica Gorenjske)

Izvozne skupine blaga	Uvozne skupine blaga
<ol style="list-style-type: none">1. pnevmatične gume (plašči)2. električni aparati za žično telefonijo3. izd., plošč., valjani, nerjaveče jeklo4. merilniki porabe, proizvodnje, plinov5. deli in pribor za motor. vozila6. elektromehanski gosp. aparati7. obutev s podplati iz gume, plastificiranje mas, usnja8. stavbno pohištvo, drugi les. proizvodi za gradnjo9. bombažne tkanine, nad 85% bombaža10. mineral. volne, ekspandir. mineralnih materialov	<ol style="list-style-type: none">1. odpadki in ostanki železa ali jekla2. pnevmatične gume (plašči)3. električni aparati za žično telefonijo4. palice, žica, iz žel., neleg. jekla, kovane, toplo valjane5. žice, palice, toplo valj., v kolob., oz železa6. sintetični kavčuk in faktis7. deli obutve8. ferozlitine9. strojeno usnje goveda, kopitarjev, strojene, brez dlake, neobdelane10. naravni kavčuk in podobne naravne gume

Brezposelnost

Registrirana stopnja brezposelnosti³¹ v gorenjski regiji ne presega državnega povprečja. Konec decembra 2001 je bilo v regiji registrirano 7.638 brezposelnih oseb, leto kasneje 7.041 in konec decembra 2003, 7.078 brezposelnih oseb. Po zadnjih podatkih Zavoda za

³¹ Registrirano brezposelni so osebe brez zaposlitve, ki zaposlitev iščejo in so prijavljeni na zavodu.

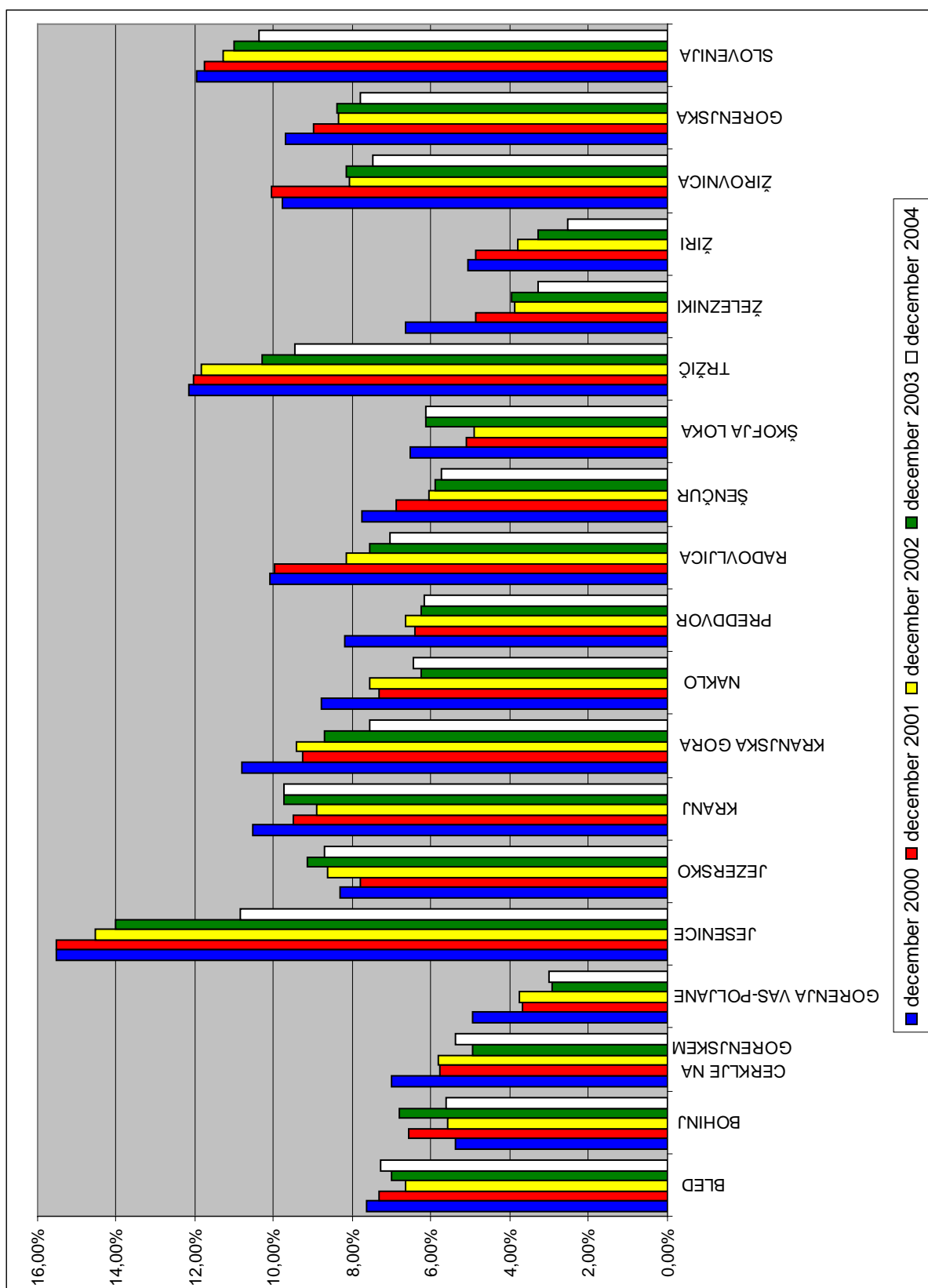
zaposlovanje je bilo decembra 2004 na Gorenjskem 6.606 brezposelnih oseb. Najvišja stopnja registrirane brezposelnosti je v občini Jesenice (10,86%), mestni občini Kranj (9,74%), občini Tržič (9,46%) in občini Jezersko (8,71%). Najnižjo stopnjo brezposelnosti imata občini Žiri (2,54%,) in Gorenja vas-Poljane (2,99%) (*www.ess.gov.si*).

Preglednica 17: Gibanje registrirane brezposelnosti, december 2001 - december 2004 (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje)

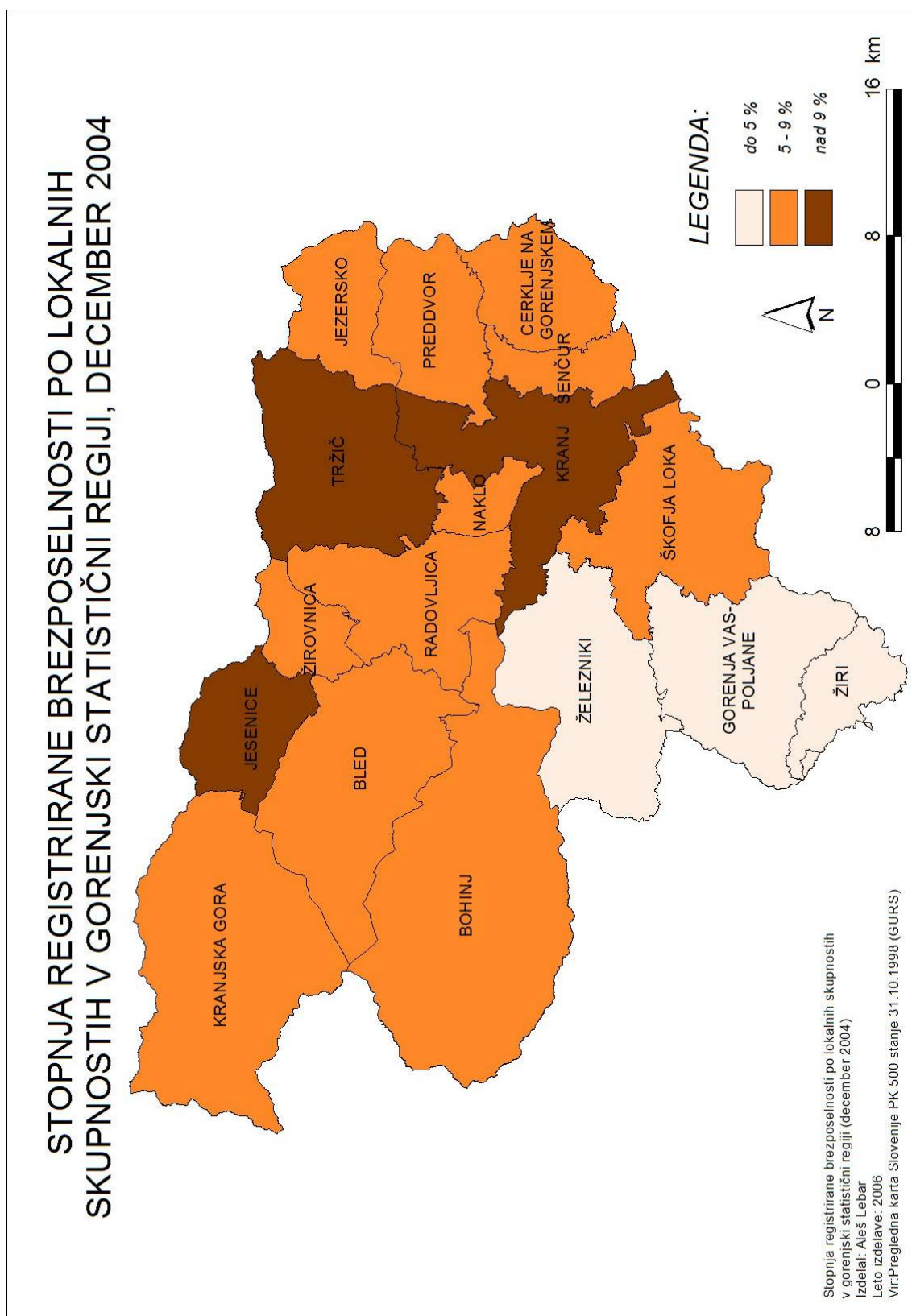
Lokalna skupnost	Število registriranih brezposelnih oseb				Indeks rasti 2004/2003
	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.1.2004	
Bled	337	305	321	330	102,8
Bohinj	142	121	146	122	83,6
Cerklje na Gorenjskem	158	159	134	147	109,7
Gorenja vas-Poljane	100	103	80	85	106,3
Jesenice	1.546	1.422	1.365	1.037	76,0
Jezersko	21	23	24	23	95,8
Kranj	2.165	2.043	2.250	2.254	100,2
Kranjska Gora	213	215	198	171	86,4
Naklo	152	158	131	139	106,1
Preddvor	81	84	81	82	101,2
Radovljica	766	619	570	530	93,0
Šenčur	247	193	190	189	99,5
Škofja Loka	489	470	589	592	100,5
Tržič	816	802	681	628	92,2
Železniki	139	111	113	96	85,0
Žiri	100	77	67	53	79,1
Žirovnica	166	136	138	128	92,8
GORENJSKA	7.638	7.041	7.078	6.606	93,3
SLOVENIJA	104.316	99.609	95.993	90.728	94,5

Preglednica 18: Delovno aktivno prebivalstvo po gorenjskih lokalnih skupnostih, december 2004 (SUR5)

Lokalna skupnost	Delovno aktivno prebivalstvo	Zaposlene osebe			Samozaposlene osebe			
		skupaj	v podjetjih, družbah in organizacijah	pri samozaposlenih osebah	skupaj	samostojni podjetniki posamezniki	osebe, ki opravljajo poklicno dejavnost	kmetje
Bled	3.788	3.329	2.945	384	459	344	23	92
Bohinj	1.347	1.127	992	135	220	129	6	85
Cerklje na Gorenjskem	2.160	1.863	1.557	306	297	140	4	153
Gorenja vas-Poljane	1.149	826	670	156	323	123	6	194
Jesenice	7.322	6.975	6.591	384	347	303	37	7
Jezerško	148	132	123	9	16	9	-	7
Kranj	24.835	23.556	22.175	1.381	1.279	905	162	212
Kranjska Gora	1.328	1.185	1.021	164	143	114	9	20
Naklo	2.239	2.063	1.831	232	176	110	11	55
Preddvor	617	511	441	70	106	63	7	36
Radovljica	6.253	5.622	5.050	572	631	457	67	107
Šenčur	1.314	1.033	685	348	281	167	7	107
Škofja Loka	8.510	7.831	7.190	641	679	446	61	172
Tržič	3.556	3.134	2.758	376	422	320	24	78
Železniki	2.351	2.113	1.996	117	238	121	14	103
Žiri	2.024	1.874	1.735	139	150	86	9	55
Žirovnica	451	358	293	65	93	78	9	6
GORENJSKA	69.392	63.532	58.053	5.479	5.860	3.915	456	1.489
SLOVENIJA	785.010	703.830	638.812	65.018	81.180	43.238	6.666	31.276



Slika 7: Stopnja registrirane brezposelnosti, december 2000 – december 2004 (SUR5)



**Karta 6: Stopnja registrirane brezposelnosti po lokalnih skupnostih
gorenjske statistične regije, december 2004**

1.3.4 Drugi podatki

Eden od pomembnih kazalcev razvitosti oziroma zaostalosti regije so območja s posebnimi razvojnimi problemi. Predpostavljam lahko, da bodo območja s posebnimi razvojnimi problemi manj privlačna za kupce nepremičnin in bodo tako zemljišča na teh območjih dosegala nižje cene.

Leta 1999 je bil sprejet Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Ur.l. RS, št. 60/99), ki je uvedel kazalce za določitev območij s posebnimi razvojnimi problemi. Podzakonski akt (Uredba o vrednosti meril za določitev območij s posebnimi razvojnimi problemi in določitvi občin, ki izpolnjujejo ta merila (Ur.l. RS, št. 59/00) - v nadaljevanju Uredba) je vrednosti meril in občine, ki izpolnjujejo ta merila, še natančneje določil. Območja so bila določena na osnovi takrat razpoložljivih podatkov za obdobje od leta 2000 do 2006, ob tem da Uredba tudi določa, da je potrebno enkrat letno preverjati izpolnjevanje posameznih meril in po potrebi predlagati ustrezne spremembe Uredbe. V okviru območij s posebnimi razvojnimi problemi tako ločimo tri tipe (*UMAR*):

- ekonomsko šibka območja³²;
- območja s strukturnimi problemi in visoko brezposelnostjo³³;
- razvojno omejevana obmejna območja in območja z omejenimi dejavniki³⁴.

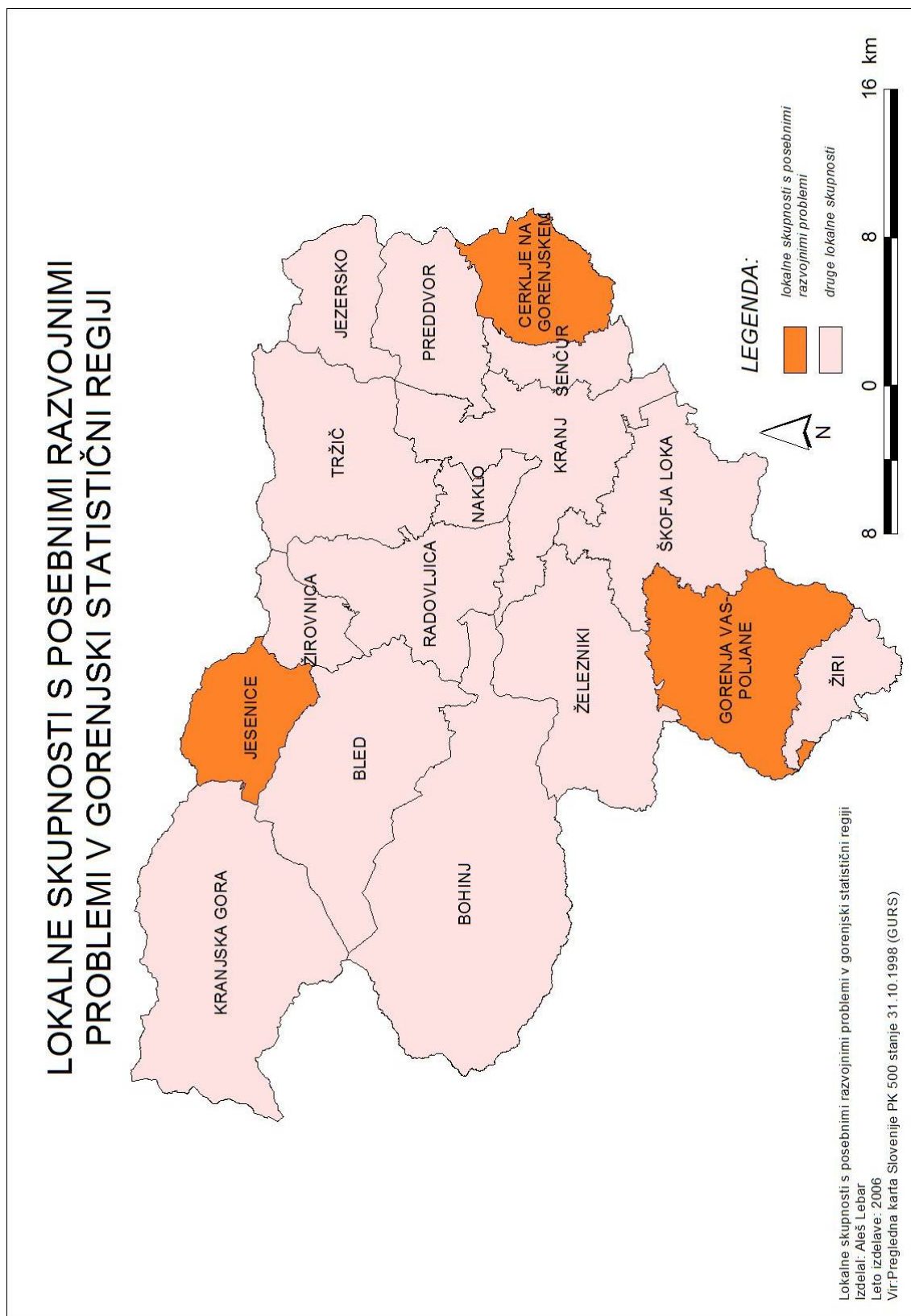
V gorenjski regiji je območij s posebnimi razvojnimi problemi malo in se uvrščajo v tip ekonomsko šibkega območja in območja s strukturnimi problemi. Obsegajo le 1,5% celotne površine in 1,8% celotnega prebivalstva Slovenije, oziroma 14,4% površine in 17,9%

³² Ekonomsko šibka območja so območja lokalnih skupnosti, ki so v letu 1997 dosegle največ 80% bruto osnove za dohodnino na prebivalca glede na državno povprečje, ali gre za lokalne skupnosti, kjer se je število prebivalstva v obdobju od 1991 do 1999 zmanjšalo, tako da znaša indeks rasti prebivalstva manj kot 96.

³³ Območja s strukturnimi problemi in visoko brezposelnostjo so območja lokalnih skupnosti, kjer je stopnja registrirane brezposelnosti v prvem polletju 1999 za več kot 20% preseгла državno povprečje. Kot območja s strukturnimi so določena območja lokalnih skupnosti, kjer je delež delovno aktivnega prebivalstva v kmetijstvu od skupnega prebivalstva za več kot 20% presegal državno povprečje.

³⁴ Razvojno omejevana obmejna območja so območja lokalnih skupnosti ob meji z Avstrijo, Italijo, Madžarsko in Hrvaško, če leži več kot polovica površine lokalne skupnosti v desetkilometrskem obmejnem pasu in če je število prebivalstva v lokalni skupnosti v obdobju od 1991 do 1999 upadlo, tako da znaša indeks rasti prebivalstva manj kot 96. Razvojno omejevana območja lokalnih skupnosti so tudi območja lokalnih skupnosti, ki so opredeljena kot območja z omejenimi dejavniki, če je najmanj polovica površine lokalne skupnosti v tako opredeljenem območju ob hkratnem upadanju števila prebivalstva v občini v obdobju od 1991 do 1999, tako da znaša indeks rasti prebivalstva pod 96.

prebivalstva regije. Status območja s posebnimi razvojnimi problemi imajo tri občine: Gorenja vas-Poljane (ekonomsko šibko območje in območje s strukturnimi problemi), Cerklje na Gorenjskem (območje s strukturnimi problemi), Jesenice (območje s strukturnimi problemi) (*UMAR*).



Karta 7: Lokalne skupnosti s posebnimi razvojnimi problemi v gorenjski statistični regiji

1.3.5 Preglednica značilnosti obravnavanega območja

V prejšnjih poglavjih sem predstavil nekaj značilnosti obravnavanega območja, ki bi lahko vplivale na trg nepremičnin. V preglednici sem poskusil združiti nekatere od teh značilnosti, in sicer:

- gostoto poselitve v lokalnih skupnostih obravnavanega območja;
- gibanje prebivalstva v lokalnih skupnostih obravnavanega območja (prirast oziroma upad prebivalcev);
- število novih delovnih mest v lokalnih skupnostih, obdobje 1999-2002;
- povprečne mesečne bruto plače po lokalnih skupnostih;
- bruto osnova za dohodnino na prebivalca po lokalnih skupnostih v regiji, 2001
- stopnja brezposelnosti po lokalnih skupnostih;
- lokalne skupnosti s posebnimi razvojnimi problemi v gorenjski regiji.

Določil sem tri razrede (izjemoma dva) vrednosti, ki kvantitativno opisujejo navedene značilnosti:

- 1. razred (oznaka »+«): vrednosti, ki po predpostavkah vodijo v višje cene zemljišč;
- 2. razred (oznaka »o«): srednje vrednosti;
- 3. razred (oznaka »-«): vrednosti, ki po predpostavkah vodijo v nižje cene zemljišč.

Kriteriji za razvrstitev vrednosti predpostavljenih značilnosti:

A. Gostota poselitve v lokalnih skupnostih gorenjske regije, december 2003

- 1. razred (+): nadpovprečna gostota poselitve (nad 150 prebivalcev/km²);
- 3. razred (-): podpovprečna gostota poselitve (pod 150 prebivalcev/km²).

B. Gibanje prebivalstva v lokalnih skupnostih gorenjske regije v letu 2003

- 1. razred (+): prirast števila prebivalcev za več kot 30;
- 2. razred (o): prirast števila prebivalcev med 0 in 30;
- 3. razred (-): upad števila prebivalcev.

C. Število novih delovnih mest v lokalnih skupnostih gorenjske regije, 1999-2002

- 1. razred (+): število delovnih mest se je povečalo;
- 2. razred (o): število delovnih mest je ostalo enako;

3. razred (-): število delovnih mest se je zmanjšalo.

D. Povprečne mesečne bruto plače po lokalnih skupnostih gorenjske regije, januar 2005

1. razred (+): nadpovprečne bruto plače;

2. razred (o): povprečne bruto plače med 250.000 SIT in 270.000 SIT;

3. razred (-): plače pod 250.000 SIT.

E. Bruto osnova za dohodnino na prebivalca po lokalnih skupnostih v regiji, 2001

1. razred (+): bruto osnova za dohodnino na prebivalca nad 1.850.000 SIT;

2. razred (o): bruto osnova za dohodnino na prebivalca med 1.750.000 SIT in 1.850.000 SIT;

3. razred (-): bruto osnova za dohodnino na prebivalca pod 1.700.000 SIT.

F. Stopnja brezposelnosti po lokalnih skupnostih gorenjske regije, april 2004

1. razred (+): podpovprečna stopnja brezposelnosti (pod 8%);

3. razred (-): nadpovprečna stopnja brezposelnosti (nad 8%).

G. Lokalne skupnosti s posebnimi razvojnimi problemi v gorenjski regiji

1. razred (+): lokalna skupnost nima statusa območja s posebnimi razvojnimi problemi;

3. razred (-): lokalna skupnost ima status območja s posebnimi razvojnimi problemi.

Glede na dobljene rezultate lahko pričakujem, da so cene zemljišč najvišje v občini Bled, mestni občini Kranj, občini Kranjska Gora, občini Naklo, občini Radovljica, občini Šenčur, občini Škofja Loka in občini Žirovnica. Najnižje v občinah Gorenja vas-Poljane, Jesenice, Tržič in Železniki.

Preglednica 19: Sintezna preglednica značilnosti obravnavanega območja

Lokalna skupnost	Značilnosti obravnavanega območja							Seštevek		
	A	B	C	D	E	F	G	+	o	-
Bled	-	-	+	o	+	+	+	4	1	2
Bohinj	-	-	+	-	-	+	+	3	0	4
Cerklje na Gorenjskem	-	o	+	+	-	+	-	3	1	3
Gorenja vas-Poljane	-	o	+	-	-	+	-	2	1	4
Jesenice	+	-	+	o	-	-	-	2	1	4
Jezerško	-	o	+	+	o	-	+	3	2	2
Kranj	+	-	-	+	+	-	+	4	0	3
Kranjska Gora	-	-	+	-	+	+	+	4	0	3
Naklo	+	+	-	o	+	+	+	5	1	1
Preddvor	-	o	+	-	o	+	+	3	2	2
Radovljica	+	o	-	-	+	+	+	4	1	2
Šenčur	+	+	-	o	+	+	+	5	1	1
Škofja Loka	+	+	-	-	+	+	+	5	0	2
Tržič	-	-	-	-	-	-	+	1	0	6
Železniki	-	-	-	-	o	+	+	2	1	4
Žiri	-	+	-	-	-	+	+	3	0	4
Žirovnica	-	o	+	-	+	+	+	4	1	2

1.4 Predpostavke in omejitve

Pri izdelavi diplomske naloge sem upošteval določene predpostavke in omejitve.

Prva omejitev, s katero sem se srečal pri analizi cen zemljišč, je razlika med oglaševano in dejansko ceno nepremičnine. Ker podatkov o dejansko doseženi prodajni ceni, ki jih zbira Davčna uprava RS, zaradi varstva osebnih podatkov o kupcu in prodajalcu, ni bilo mogoče dobiti, sem pri analizi uporabil oglaševane cene. Predpostavil sem, da cene zemljišč, navedene v oglasih, kažejo na raven cen v obravnavanem območju. Zanimalo me je predvsem relativno razmerje med cenami zemljišč po lokalnih skupnostih, ki se ohrani kljub omenjeni omejitvi. Razliko med oglaševano in dejansko ceno nepremičnin sem poskušal določiti po pogovorih z nepremičninskimi posredniki.

Druga omejitev je »nepopolnost« oglasov. Čeprav je v času zbiranja podatkov že veljal Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr, Ur.l. RS, št. 42/03), so bili oglasi nekaterih nepremičninskih družb nepopolni, tu mislim predvsem na ceno, površino in točno lokacijo nepremičnine. V vzorcu, ki sem ga uporabil pri analizi cen sem upošteval le »popolne« oglase (lokacija, cena, velikost, vrsta in prodajalec nepremičnine).

Naslednji problem, s katerim sem se srečal pri analizi cen zemljišč, je bil premajhno število podatkov (cen) v nekaterih lokalnih skupnostih. Zaželeno je, da naj bi bilo v vsaki lokalni skupnosti vsaj deset enot za minimalno stabilnost ocene cene zemljišča, vendar imajo nekatere bistveno manj oziroma nič podatkov.

1.4.1 Razlika med oglaševano in dejansko ceno

O razlikah med oglaševano in dejansko (sklenjeno) ceno nepremičnin se veliko špekulira. Po nekaterih ocenah naj bi to bil tudi eden od vzrokov, zakaj so cene videti razmeroma visoke. V času izdelave diplomske naloge podrobnih empiričnih študij, ki bi obravnavale to tematiko nisem zasledil, po opravljenih pogovorih z nepremičninskimi posredniki se je izkazalo, da so dejanske cene v povprečju nižje za 10% - 20% od oglaševanih. Seveda je to povprečje varljivo, ker se točno taka razlika lahko pojavi le pri redkih nepremičninah. Pri večini poslov takih razlik verjetno sploh ni, zato pa je pri nekaterih nepremičninah toliko večja. Največje razlike so običajno pri nepremičninah, ki jih prodajajo sami lastniki, brez posredovanja nepremičninskih družb. Te cene so običajno nerealno visoko postavljene, saj so oblikovane na podlagi lastne presoje prodajalca, zato se nepremičnine dolgo in težko prodajo.

Pri nepremičninah, ki so »vroče« prodajalci običajno ne popuščajo veliko. Sem sodijo zemljišča v centrih mest (Kranj, Škofja Loka, Radovljica) in na atraktivnih lokacijah (Bled, Bohinj, Kranjska Gora). Če je povpraševanje dovolj veliko, ni nobene potrebe in nobenega običaja, da bi prodajalec karkoli nižal, niti nima potrebe, da bi izhodiščno ceno iz taktičnih razlogov umetno višal in z znižanjem dal nekakšno zadoščenje kupcu. Glede cen zemljišč v centrih je še posebej težko govoriti o povprečni ceni, saj je cena značilno odvisna od lokacije. Pomembne so tudi ostale podrobnosti, na primer ali je zemljišče obkroženo z visokimi

stavbami, kakšen je dostop, je možno imeti poslovno dejavnost ali je soseska strogo stanovanjska, kako je z dovoljenji, s sosedi.

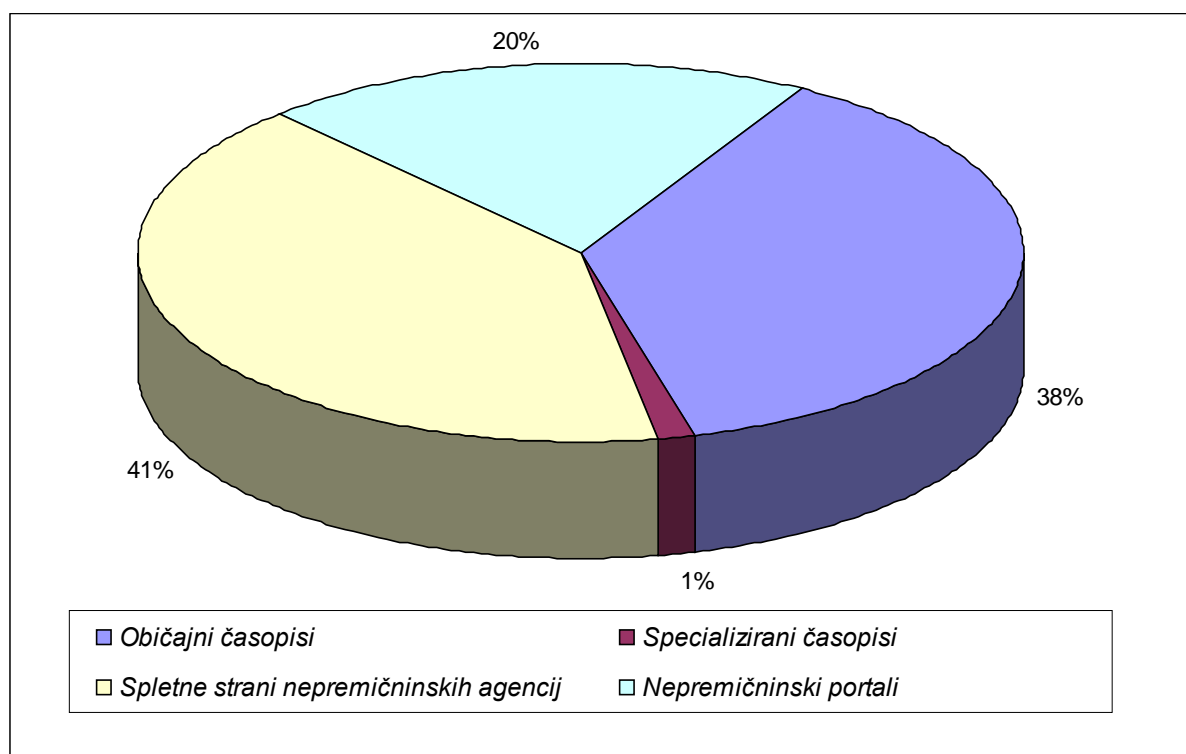
1.5 Čas obravnave

Podatki o cenah zemljišč, ki sem jih uporabil pri analizi so bili zbrani v času od 1. 5. 2004 do 31. 7. 2005.

1.6 Viri podatkov

Viri, iz katerih sem pridobival podatke za namen izdelave diplomske naloge so:

- »običajni« časopisi (*Gorenjski glas, Dnevnik, Delo*);
- »specializirani« časopisi za oglaševanje (*Salomonov oglasnik*);
- spletne strani nepremičninskih družb: (www.abax.si, www.ida-nepremicnine.si, www.agencia.si, www.agencija-primo.si, www.agentkranj.si, www.alpdom.si, www.exedra-nepremicnine.com, www.svet-nepremicnine.si, www.sz-atrij.si, www.darmal.si, www.simm-ds.si, www.frast.si, www.fesst.si, www.lares.si, www.gekkoprojekt.si, www.inf-ing.si, www.itd-plus.si, www.novogradnje.com, www.nepremicnine-smuk.com, www.nepremicnine-up.si, www.makler-bled.si, www.tridanepremicnine-ij.si, www.interdom.si, http://stanovanja.tig.si, www.k3-kern.si, www.property.si, www.loka-sp.si, www.mike-co.si, www.pandas.si;
- spletne strani z malimi oglasi (www.izberi.si);
- nepremičninski portali (www.nepremicnine.net, www.nepremicnine.si21.com,).



Slika 8: Struktura zbranih podatkov glede na vire

Največji delež imajo podatki pridobljeni iz interneta, največ iz spletnih strani nepremičninskih družb, in sicer 41% vseh pridobljenih podatkov.

1.7 Metoda dela

Diplomska naloga je sestavljena iz štirih delov. V prvem delu sem opredelil osnovne pojme na področju poslovanja z nepremičninami, podal nekatere značilnosti obravnavanega območja, predstavil predpostavke in omejitve, s katerimi sem se srečal pri izdelavi naloge ter predstavil vire podatkov. Obravnavano območje sem tudi grafično prikazal.

V drugem delu naloge sem podal izhodišča za analizo cen zemljišč.

Tretji del naloge je praktični del in je razdeljen na štiri faze:

I. faza: Zbiranje podatkov

V obdobju od 1. 5. 2004 do 31. 7. 2005 sem iz različnih tiskanih in elektronskih medijev zbiral podatke o zemljiščih, ki so bila na trgu nepremičnin. Vse pridobljene podatke o zemljiščih sem sproti vnašal v datoteko. Zanimali so me predvsem podatki:

- datum objave oglasa;
- mesto objave oglasa;
- lokalna skupnost, v kateri se nahaja zemljišče;
- lokacija (naselje), v katerem se nahaja zemljišče;
- vrsta zemljišča (Z-zazidljivo, KZ-nezazidljivo (kmetijsko zemljišče));
- površina parcele;
- pričakovana cena prodajalca (v SIT ali v EUR, SIT za kvadratni meter ali EUR za kvadratni meter);
- prodajalec nepremičnine (nepremičninska družba ali zasebna ponudba).

II. faza: Urejanje podatkov

V tej fazi sem:

- izločil dvojnike oglasov iz datoteke;
- dopolnil podatke (cena v SIT, če je bila podana v EUR in obratno, cene kvadratnega metra v SIT oziroma v EUR);
- razvrstil zemljišča po lokalnih skupnostih;
- razvrstil zazidljiva zemljišča glede na dokumentacijo v tri skupine (GD-zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem, NG-zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo, zemljišča brez dokumentacije);
- razvrstil zemljišča glede na rabo (S-stanovanjska, P-poslovna, V-vikend, SP-stanovanjsko poslovna).

III. faza: Analiza podatkov

V tretji fazi sem izdelal osnovno statistično analizo trga zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih. Dobljene rezultate sem grafično prikazal.

Pri izdelavi statistične analize sem uporabil naslednje statistične količine (Blejec, 1976; Tominc, 2000):

Statistična količina	Simbol	Matematični zapis	Opredelitev
Aritmetična sredina (povprečje)	M	$M = \frac{1}{N} * \sum_{i=1}^N y_i$	Vsoto vrednosti vseh enot populacije (vzorca) delimo z obsegom populacije.
Minimum	Min		Najmanjša vrednost v populaciji (vzorcu).
Rang	R	$R = P * N + 0,5$	Rang nam pove, na katerem mestu v statistični množici je statistična enota.
Kvantilni rang	P		Kvantilni rang v relativnem številu pove, na katerem delu celotnega razpona leži določena enota.
Prvi kvartil	Q1	$Q1 = y_{P=0,25} =$ $= y_0 + (y_0 - y_1)(N * 0,25 + 0,25 - R_0)$	Četrtnina enot populacije (vzorca) ima manjše, tri četrtine enot pa večje vrednosti kot je prvi kvartil.
Mediana (drugi kvartil)	Me	$Q1 = Me = y_{P=0,5} =$ $= y_0 + (y_0 - y_1)(N * 0,5 + 0,5 - R_0)$	Polovica enot populacije (vzorca) ima manjše, druga polovica pa večje vrednosti kot je mediana.
Tretji kvartil	Q3	$Q1 = y_{P=0,75} =$ $= y_0 + (y_0 - y_1)(N * 0,75 + 0,75 - R_0)$	Tri četrtina enot populacije (vzorca) ima manjše, četrtina enot pa večje vrednosti kot je tretji kvartil.
Maksimum	Max		Največja vrednost v populaciji (vzorcu).
Varianca	V	$V = \sigma^2 = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M)^2$	Varianca je povprečje kvadratov odklona od aritmetične sredine.
Standardna deviacija	SD	$SD = \sigma = \sqrt{V}$	Kvadratni koren od variance.
Koeficient variabilnosti	KV	$KV = \frac{SD}{M}$	Iz aritmetične sredine in standardnega odklona izpeljana relativna mera variabilnosti.
Indeksi	I	$I_{i/0} = \frac{y_i}{y_0} * 100$	Izražajo posredno odstotno spremembo med vrednostmi členov statistične vrste, ki jih primerjamo z enim od členov, ki ga izberemo za osnovo ali bazo (y_0).

Vnesite vprašanje

Arial 10

F55

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CEMA [SIT]	CEMA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
1	25.7.2005	http://nepremicnine.si21.com	2.341	Z	-	-	141.678.060 SIT	60.520 SIT	589.000 €	252 €	INTERDOM
2	6.9.2004	www.k3-kern.si	1.574	Z	P	-	94.652.450 SIT	60.135 SIT	393.500 €	250 €	K3 Kern d.o.o.
3	4.9.2004	www.nepremicnine.net	402	Z	-	-	24.054.000 SIT	59.836 SIT	100.000 €	249 €	Atrij z.o.o.
4	28.7.2005	www.svet-nepremicnine.si	1.113	Z	P	-	51.989.937 SIT	46.721 SIT	216.180 €	194 €	Svet RE d.o.o.
5	28.6.2005	www.nepremicnine.net	1.350	Z	-	-	55.203.930 SIT	40.892 SIT	229.500 €	170 €	Zasebni oglas; 031/693-677
6	29.10.2004	Gorenjski glas	650	Z	-	-	24.050.000 SIT	37.000 SIT	99.983 €	154 €	Loman d.o.o.
7	25.7.2005	www.agentkranj.si	817	Z	-	-	29.478.177 SIT	36.081 SIT	122.550 €	150 €	Agent Kranj
8	25.7.2005	www.agentkranj.si	636	Z	-	-	22.947.516 SIT	36.081 SIT	95.400 €	150 €	Agent Kranj
9	25.7.2005	www.agentkranj.si	606	Z	-	-	21.865.086 SIT	36.081 SIT	90.800 €	150 €	Agent Kranj
10	25.7.2005	www.agentkranj.si	605	Z	-	-	21.829.005 SIT	36.081 SIT	90.750 €	150 €	Agent Kranj
11	25.7.2005	www.gelkoprojekt.si	450	Z	-	-	16.200.000 SIT	36.000 SIT	87.348 €	150 €	Gelkoprojekt
12	25.7.2005	www.gelkoprojekt.si	440	Z	-	-	14.300.000 SIT	32.500 SIT	59.450 €	135 €	Gelkoprojekt
13	25.7.2005	Gorenjski glas	479	Z	-	-	15.500.000 SIT	32.359 SIT	64.438 €	135 €	Gelkoprojekt
14	14.1.2005	www.frast.si	917	Z	-	-	28.874.773 SIT	31.270 SIT	119.210 €	130 €	Frast d.o.o.
15	25.7.2005	Gorenjski glas	1.092	Z	-	-	32.893.710 SIT	30.068 SIT	136.500 €	125 €	K3 Kern d.o.o.
16	21.5.2004	Gorenjski glas	550	Z	-	-	16.637.125 SIT	30.068 SIT	68.750 €	125 €	K3 Kern d.o.o.
17	28.6.2005	www.k3-kern.si	540	Z	-	-	16.236.450 SIT	30.068 SIT	67.500 €	125 €	K3 Kern d.o.o.
18	28.6.2005	www.k3-kern.si	3.600	Z	P	-	103.913.280 SIT	28.865 SIT	432.000 €	120 €	K3 Kern d.o.o.
19	25.7.2005	www.k3-kern.si	1.700	Z	P	-	49.070.160 SIT	28.865 SIT	204.000 €	120 €	Frast d.o.o.
20	6.9.2004	www.frast.si	500	Z	-	-	14.432.400 SIT	28.865 SIT	60.000 €	120 €	Agent Kranj
21	28.6.2005	www.agentkranj.si	628	Z	P	-	18.040.500 SIT	28.727 SIT	75.000 €	119 €	Agent Kranj
22	19.8.2004	Gorenjski glas	683	Z	-	-	19.231.792 SIT	28.143 SIT	79.911 €	117 €	Loka nepremičnine
23	28.7.2005	www.nepremicnine.net	828	Z	-	-	21.289.817 SIT	27.662 SIT	88.550 €	115 €	Trida nepremicnine
24	21.9.2004	Gorenjski glas	770	Z	-	-	19.418.794 SIT	27.662 SIT	80.730 €	115 €	Trida nepremicnine
25	21.9.2004	Gorenjski glas	702	Z	-	-	12.752.228 SIT	27.662 SIT	53.015 €	115 €	Agent Kranj
26	14.9.2004	Gorenjski glas	461	Z	-	-	18.560.000 SIT	27.600 SIT	68.845 €	115 €	Agent Kranj
27	13.7.2004	Gorenjski glas	600	Z	-	-	22.500.000 SIT	26.596 SIT	93.540 €	111 €	Domplan d.d.
28	7.5.2004	Gorenjski glas	846	Z	P	-	18.064.554 SIT	25.265 SIT	75.100 €	105 €	Loka nepremičnine
29	13.10.2004	www.loka-sp.si	715	Z	-	-	60.540.310 SIT	25.257 SIT	251.685 €	105 €	Mieža nepremičnin d.o.o.
30	27.11.2004	www.nepremicnine.net	2.397	Z	-	-	13.003.200 SIT	25.200 SIT	54.058 €	105 €	K3 Kern d.o.o.
31	10.8.2004	Gorenjski glas	516	Z	-	-	11.566.800 SIT	25.200 SIT	48.087 €	105 €	K3 Kern d.o.o.
32	10.8.2004	Gorenjski glas	459	Z	-	-	12.027.000 SIT	24.901 SIT	50.000 €	104 €	Svet RE d.o.o.
33	17.9.2004	Gorenjski glas	483	Z	-	-	17.395.000 SIT	24.500 SIT	72.315 €	102 €	Domplan d.d.
34	3.11.2004	www.svet-nepremicnine.si	710	Z	-	-	11.651.036 SIT	24.072 SIT	48.437 €	100 €	Svet RE d.o.o.
35	7.9.2004	Gorenjski glas	484	Z	-	-	139.613.200 SIT	24.054 SIT	580.000 €	100 €	K3 Kern d.o.o.
36	14.1.2005	Gorenjski glas	5.800	Z	-	-	83.178.732 SIT	24.054 SIT	345.800 €	100 €	K3 Kern d.o.o.
37	8.4.2005	Gorenjski glas	3.458	Z	-	-	65.932.014 SIT	24.054 SIT	274.100 €	100 €	Agent Kranj
38	25.7.2005	www.nepremicnine.net	2.741	Z	P	-	8.924.034 SIT	24.054 SIT	37.100 €	100 €	Agent Kranj
39	24.8.2004	Gorenjski glas	371	Z	-	-	825.052.200 SIT	23.573 SIT	3.430.000 €	98 €	Atrij z.o.o.
40	19.8.2004	www.nepremicnine.net	35.000	Z	P	-	33.675.600 SIT	22.068 SIT	140.000 €	92 €	K3 Kern d.o.o.
41	25.7.2005	www.k3-kern.si	1.526	Z	-	-	1.450.456.200 SIT	21.549 SIT	6.030.000 €	90 €	LARES nepremičninska družba
42	27.11.2004	www.nepremicnine.net	67.000	Z	P	-	12.000.000 SIT	20.089 SIT	56.124 €	84 €	Agent Kranj
43	7.5.2004	Gorenjski glas	600	Z	-	-	45.899 €	93 €			INE-ING d.o.o.
44	14.5.2004	Gorenjski glas	600	Z	-	-					

LEGENDA / BLED / BOHINJ / CERKLJE NA GORENJSKEM / GORENJA VAS - POLJANE / JESENICE / JEZERSKO / KRANJSKO / KRAJNSKO / LOKALNA

NUM

Pripravljen

Slika 9: Izsek iz datoteke z zbranimi podatki

IV. faza: Predstavitev in interpretacija podatkov

V tej fazi sem s preglednicami in grafičnimi prikazi predstavil dobljene rezultate analize cen zemljišč na obravnavanem območju.

Dobljene rezultate sem med seboj primerjal s primerjavo različnih indeksov.

Pri primerjavi rezultatov analize cen zemljišč in značilnosti obravnavanega območja sem uporabil:

- primerjalno metodo;
- tehniko prekrivanja;
- regresijsko analizo.

V četrtem delu naloge so predstavljene zaključne ugotovitve analize.

2 NEKATERA IZHODIŠČA ZA ANALIZO CEN ZEMLJIŠČ

2.1 Faktorji, ki vplivajo na vrednost in ceno zemljišč

Kadar povprašate prodajalca nepremičnin v ZDA, kaj je pri vrednosti nepremičnine najpomembneje, vam bo zelo verjetno odgovoril, da so to tri stvari, in sicer: lokacija, lokacija in seveda lokacija. To zveni morda nekoliko poenostavljeno, vendar se izkaže, da gre v resnici za tri stvari, ki se lahko nekoliko podrobneje opredelijo takole:

- makro-lokacija pove, v katerem mestu ali kraju je nepremičnina;
- mikro-lokacija pove nekaj o neposredni okolici, kjer se nepremičnina nahaja kot na primer infrastruktura in njena urbanistična ureditev in nenazadnje, kdo živi v neposredni okolici oziroma kdo bo sosed;
- lega, orientacija in velikost parcele, oziroma stanovanja.

Nesporno je, da so zgoraj opisani kriteriji bistveni pri oblikovanju cene nepremičnine, vendar so zelo težko določljivi in jih lahko utemeljeno določimo šele po natančnih analizah in raziskavah trga, s čimer se pri nas sistematično nihče ne ukvarja, zato se cene nepremičnin določajo zelo intuitivno in predvsem brez členitve cene (*www.peg-online.net*).

Na vrednost in ceno zemljišč vplivajo številni faktorji. V splošnem jih razdelimo v naslednje skupine (*Šubic Kovač, 2000*):

- splošne;
- naravne;
- ustvarjene;
- normativne oziroma regulativne.

Med splošne faktorje, ki lahko vplivajo na vrednost stavbnega zemljišča uvrščamo:

- čas cenitve;
- površino in obliko zemljišča;

- merila izrabe zemljišča (faktor izrabe, faktor zazidanosti in število etaž);
- razvojno stopnjo zemljišča;
- pravice, bremena in obveznosti po posebnih javnopravnih predpisih (na primer: obveznost porušanja stavbe po gradbenih predpisih) in podobno.

V skupino naravnih faktorjev spadajo:

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

Med faktorje ustvarjenih danosti uvrščamo:

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

Normativno oziroma regulativno skupino faktorjev tvorijo:

- namenska opredelitev stavbnih zemljišč;
- urbanistični dokumenti, izdani na podlagi zakonov, in
- drugi zakoni in podzakonski akti, ki regulirajo rabo zemljišča, predpisujejo davek na zemljišče in podobno.

Našteti faktorji so le nekateri iz množice vseh faktorjev, ki lahko vplivajo na vrednost in ceno določenega stavbnega zemljišča. Pa tudi sicer se ti faktorji v času in prostoru spreminjajo. Vzemimo kot primer naravne faktorje. Nekateri naravni faktorji z razvojem tehnike in znanosti izgubljajo na svojem pomenu, medtem ko drugi pridobivajo. Naravni pogoji dostopa, naravna možnost oskrbe z vodo, konfiguracija terena in podobno se vse bolj urejajo z velikimi tehničnimi sistemi prometa, vodooskrbe, terenskega planiranja in izravnavanja, medtem ko kakovost in nosilnost tal zaradi potresne varnosti, kakovost zraka zaradi ekološkega ravnotežja in podobno pridobivajo na svojem pomenu. Pri ocenjevanju tržne vrednosti stavbnega zemljišča ni pomembno le, kateri faktorji v posameznem primeru dejansko vplivajo na vrednost stavbnega zemljišča, temveč tudi kolikšno je povečanje ali zmanjšanje vrednosti stavbnega zemljišča zaradi njihovega učinkovanja. Če so bili vplivi učinkovanja faktorja na vrednost stavbnega zemljišča v preteklosti predpisani za daljše časovno obdobje, se pri ocenjevanju tržne vrednosti ti vplivi ocenjujejo posebej pri vsakokratni ceno (Šubic Kovač, 1996).

Eno izmed temeljnih vprašanj pri ocenjevanju tržne vrednosti stavbnih zemljišč v Sloveniji je, ali določen faktor v obravnavanem primeru vpliva na vrednost stavbnega zemljišča ali ne. Zato so v nadaljevanju na primeru nekaterih izmed naštetih faktorjev prikazani njihovi možni vplivi na vrednost stavbnega zemljišča in rezultati nekaterih raziskav o oceni teh vplivov v določenem času in prostoru v Nemčiji in v Sloveniji (Šubic Kovač, 1996).

2.1.1 Velikost in oblika zemljišča

Vpliv velikosti zemljišča na vrednost stavbnega zemljišča ne moremo opredeliti enotno. Vpliv velikosti stavbnega zemljišča na njegovo vrednost je odvisen od vrste stavbnega zemljišča in krajevnih okoliščin. V splošnem velja, da je velikost stavbnega zemljišča za dano rabo tem manjša, čim višja je cena na enoto tega zemljišča. Kupec manjšega zemljišča se odpove predvsem večjim prostim površinam. Pri dani rabi zemljišča (ali pri dani predvideni rabi zemljišča) je vrednost zemljišča manjša, če je to zemljišče premajhno ali preveliko. Omenjena značilnost velja še posebej za zemljišča z enodružinskimi prosto stoječimi hišami na območjih zunaj strnjene zazidave. Povsem drugače je z zemljišči, na katerih so vrstne hiše. Potrebna

velikost zemljišč je v tem primeru manjša od potrebne velikosti zemljišč, na katerih so enodružinske prosto stoječe hiše. Manjša velikost zemljišča v tem primeru ne predstavlja pomanjkljivosti in zato ne vpliva na znižanje vrednosti zemljišč (*Šubic Kovač, 1997*).

Za zemljišča, ki se uporabljajo za gospodarsko dejavnost: poslovno, obrtno ali industrijsko, je treba oceniti ali, velikost zemljišča zadošča za potreben dostop, parkirišča, skladišča in podobno. V nasprotnem primeru je treba upoštevati vpliv premajhne velikosti zemljišča na zmanjšanje vrednosti. Poseben primer so stavbna zemljišča v strnjeno pozidanih območjih, ki se uporabljajo za poslovne dejavnosti. Ko namerava lastnik stavbnega zemljišča razširiti svojo dejavnost, se vrednost dela sosednjega stavbnega zemljišča nenadoma poviša (*Šubic Kovač, 1997*).

Pazljivo je treba obravnavati tudi stavbna zemljišča, ki imajo relativno velike površine. Vprašanje je, ali lahko celotno površino takega zemljišča ocenimo z enako vrednostjo ali ne. Izjemo predstavljajo predvsem stavbna zemljišča na ekskluzivnih lokacijah, kjer se cena kvadratnega metra zemljišč z večanjem površine zemljišča lahko celo viša. Na ceno stavbnih zemljišč v takih predelih vpliva namreč kopica neekonomskih faktorjev (*Šubic Kovač, 1996*).

V povezavi z velikostjo zemljišča se obravnava tudi globina in oblika stavbnega zemljišča in njen vpliv na vrednost. Neprimerna oblika zemljišča lahko vpliva na uporabnost zemljišča za dano rabo, s tem pa na vrednost stavbnega zemljišča (*Šubic Kovač, 1997*).

2.1.2 Razvojna stopnja zemljišča

Uporabnost stavbnega zemljišča je odvisna tudi od njegove razvojne stopnje. Na število razvojnih stopenj vpliva zakonodaja s področja planiranja in gradnje.

V Nemčiji je razvoj zemljišča od kmetijskega do stavbnega opredeljen z največjim številom stopenj. Cena stavbnih zemljišč se nezvezno povečuje z vsako stopnjo. Razvojne stopnje si sledijo v temle vrstnem redu (*Šubic Kovač, 1997*):

1. kmetijsko zemljišče, namenjeno kmetijstvu;

2. zemljišče, za katerega so samo znane namere načrtovanja gradnje;
3. zemljišče, za katerega je izdelan načrt namenske rabe površin;
4. zemljišče, za katerega je sprejet zazidalni načrt;
5. zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje;
6. zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu in
7. zemljišče, ki je urejeno in je zanj plačan prispevek za urejanje.

Tem stopnjam sledi tudi ocenjevanje zemljišča. Zemljišča v razvoju od druge do četrte stopnje predstavljajo stavbno zemljišče v nastajanju (Bauerwartungsland). To je stavbno zemljišče, ki bo zaradi svojih značilnosti in lege v določenem času namenjeno za gradnjo. Zemljišče četrte in pete stopnje je surovo stavbno zemljišče (Rohbauland), ki je po veljavnem zazidalnem načrtu namenjeno za določeno vrsto gradnje in zanj še ni plačan prispevek za ureditev zemljišča ali zemljišča, ki po svoji legi, obliki in velikosti še ni ustrezno za določeno vrsto gradnje. Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče, za katerega je treba plačati prispevek za ureditev zemljišča (erschliessungsbeitragspflichtiges Bauland). S sedmo stopnjo postane stavbno zemljišče povsem pripravljeno za graditev (baureifes Land). Stavbna zemljišča pripravljena za gradnjo so torej zemljišča, ki so po predpisih uporabna za določeno vrsto gradnje (*Šubic Kovač, 1996*).

V nemški cenilski praksi se je uveljavilo pri ocenjevanju vrednosti stavbnega zemljišča več različnih ocen deležev vrednosti ocenjevanega stavbnega zemljišča glede na vrednost urejenega zemljišča. Sommer navaja naslednje deleže (*Šubic Kovač, 1997*):

- vrednost stavbnega zemljišča v nastajanju znaša 25 do 35% vrednosti urejenega stavbnega zemljišča in
- vrednost surovega stavbnega zemljišča znaša 60 do 70% vrednosti urejenega stavbnega zemljišča.

Po Rossu, Brachmannu in Holznerju so razponi teh deležev širši (*Šubic Kovač, 1997*):

- vrednost stavbnega zemljišča v nastajanju znaša 25 do 50% vrednosti urejenega stavbnega zemljišča in

- vrednost surovega stavbnega zemljišča znaša 50 do 75% vrednosti urejenega stavbnega zemljišča.

Pri določanju števila in vrste razvojnih stopenj nezazidanih stavbnih zemljišč v Sloveniji izhajamo iz dejstva, da je pridobitev gradbenega dovoljenja vezana na plačilo določenih stroškov. Pridobitev gradbenega dovoljenja na območjih, ki se urejujejo na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev, je vezana s plačilom (*Šubic Kovač, 1997*):

- odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 59/96);
- sorazmerni del stroškov za pripravo in sorazmerni del stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča po Zakonu o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/02).

Razmere na trgu stavbnih zemljišč v Sloveniji kažejo, da obstajajo značilne razlike v cenah zemljišč na naslednjih razvojnih stopnjah (*Šubic Kovač, 1997*):

- nezazidano stavbno zemljišče brez dovoljenj;
- nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

Cene nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim gradbenim dovoljenjem so višje od cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dovoljenj (*Šubic Kovač, 1997*).

2.1.3 Opremljenost s komunalnimi napravami in objekti

Dodatna vlaganja v komunalno opremljanje stavbnega zemljišča vplivajo na kakovost stavbnega zemljišča predvsem v smeri njegove večje uporabnosti. Stavbno zemljišče se zaradi tega sorazmerno hitro spreminja iz »terre-matiere« v »terre-capital«, zaradi česar se povečuje tudi njegova vrednost. Bivši lastnik pri prodaji takih zemljišč ne vključi v ceno le neamortizirani del vlaganj in obresti, ampak anticipira tudi ekstra dobiček, ki izvira iz boljše kapitalne opremljenosti dela na tem zemljišču. Zato lahko pričakujemo, da bo cena zemljišč značilno odvisna od stopnje komunalne opremljenosti (*Šubic Kovač, 1997*).

Glede na rezultate opravljenih raziskav v Celju, Kopru, Mariboru in Novi Gorici, lahko v zvezi s predvidenim vplivom komunalne opremljenosti na izhodiščno vrednost stavbnih zemljišč sklepamo, da je vpliv same stopnje komunalne opremljenosti na ceno stavbnih zemljišč empirično zelo težko dokazati. Komunalna opremljenost dejansko nastopa v kombinaciji z drugimi faktorji, kot so na primer: oddaljenost stavbnega zemljišča od središča mesta ali način urbanistične obdelave (*Šubic Kovač, 1997*).

Komunalni opremljenosti zemljišča v zvezi z ocenjevanjem vrednosti stavbnega zemljišča v Nemčiji ne posvečajo tako velike pozornosti kot pri nas. Komunalno opremljenost stavbnega zemljišča se v nemški cenilski praksi povezuje s prispevkom za urejanje stavbnega zemljišča. Ta se pri ocenjevanju njegove vrednosti lahko upošteva tudi kot pričakovani prispevek na ocenjevanem zemljišču. Če ga tako ni mogoče oceniti, potem se v praksi uporabljajo pavšalne ocene višine tega prispevka (*Šubic Kovač, 1996*).

2.1.4 Oddaljenost centra oziroma subcentra urbanega naselja

Z oddaljenostjo od središča naselja zemljišča praviloma izgubljajo privlačnost in s tem vrednost. Pri stanovanjih gre izguba atraktivnosti na račun večanja potrebnega časa za delovne in nakupovalne vožnje, pri ostalih dejavnostih, zlasti trgovinah pa na račun pomanjkanja komplementarnih dejavnosti v okolici (banka, pošta, itd.). Tudi sicer je ta zakonitost seveda vedno šibkejša. Zmanjšujejo jo posamezni subcentri, spreminjajo se tudi osebne preference in možnosti prebivalstva glede naselitve, pri čemer igra odločilno vlogo razvoj motorizacije (*Šubic Kovač, 1997*).

Pričakuje se, da bo padanje cen zemljišč od središča naselja proti periferiji dosti bolj značilno za posamezne poslovne dejavnosti, izjemo predstavljajo nakupovalni centri, kot za stanovanja. Pri slednjih lahko v določenih primerih pričakujemo tako imenovano »U« krivuljo spreminjanja cen glede na oddaljenost od središča, kar se lahko pojasni z vplivom določenega subcentra na cene stavbnega zemljišča (*Šubic Kovač, 1997*).

Oddaljenost od središča naselja v Sloveniji lahko v določenih primerih vpliva na izhodiščne vrednosti stavbnih zemljišč. Predpostavlja se, da se izhodiščne vrednosti stavbnih zemljišč na drugem območju z oddaljenostjo od središča naselja znižujejo. Ekskluzivne lokacije se obravnavajo posebej (*Šubic Kovač, 1997*).

2.1.5 Raba zemljišča

Cena zemljišča je neposredno odvisna od zemljiške rente, ta pa pri nespremenjeni obrestni meri od ekstra dohodka (neto donosa). Pri ostalih nespremenjenih pogojih je slednji odvisen predvsem od dejavnosti, se pravi, od namena za katerega se bo zemljišče uporabljalo. Tako se lahko predpostavlja, da bo pri ostalih nespremenjenih pogojih zemljišče, ki se kupuje za potrebe gostinstva, verjetno dražje od zemljišča za potrebe obrtne dejavnosti ali stanovanja. Vse seveda pod pogojem, da na trgu ne nastopa monopolni položaj (*Šubic Kovač, 1997*).

Pri prostem prometu z zemljišči se sedanji lastnik zelo dobro zaveda bodočih donosov, ki jih bo zemljišče dajalo za določeno vrsto dejavnosti v prihodnosti, in te donose anticipira že v ceni zemljišča (*Šubic Kovač, 1997*).

Po nemškem pravilniku o gradbeni rabi zemljišč (BauNVO) se v planu rabe zemljišč (Flächennutzungsplan) določijo te vrste rabe zemljišč, ki so pomembne tudi za ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč (*Šubic Kovač, 1997*):

1. površine za stanovanjsko gradnjo (Wohnbauflächen-W):
 - območja v manjših naseljih (Kleinsiedlungsgebiete-WS);
 - izključno stanovanjska območja (reine Wohngebiete-WR);
 - pretežno stanovanjska območja (allgemeine Wohngebiete-WA);
 - posebna stanovanjska območja s predpisanim načinom rabe (besondere Wohngebiete-WB).
2. površine za mešano gradnjo (gemischte Bauflächen-M):
 - vaška območja (Dorfgebiete-MD);
 - mešana območja (Mischgebiete-MI);
 - območja v središču naselja (Kerngebiete-MK).

3. proizvodne površine (gewerbliche Bauflächen-G):
 - proizvodna območja (Gewerbegebiete-GE);
 - industrijska območja (Industriegebiete-GI).
4. površine za posebne namene (Sonderbauflächen-S): območja vikendov, počitniških hiš in prostorov za taborjenje.

Pri ocenjevanju izhodiščnih vrednosti stavbnih zemljišč moramo biti pozorni, če se na primer večina stanovanjskih prostorov na določenem območju v nekem krajšem obdobju spremeni v poslovne prostore, to vpliva na izbor tipičnega stavbnega zemljišča. Ker se spremeni tipično stavbno zemljišče, se lahko spremeni tudi izhodiščna vrednost tega zemljišča. Kratkoročno spreminjanje rabe določenih stavbnih zemljišč lahko vpliva na spremembo izbora tipičnega stavbnega zemljišča in na samo velikost izhodiščne vrednosti stavbnega zemljišča (*Šubic Kovač, 1997*).

2.1.6 Faktor izrabe zemljišča

Skupna značilnost do sedaj obravnavanih faktorjev, ki vplivajo na ceno stavbnega zemljišča, je, da zanje lahko vsaj predpostavimo določen vpliv na izhodiščno vrednost stavbnega zemljišča v Sloveniji. Ker je obstoječa izraba stavbnih zemljišč v Sloveniji le rezultat planerskega procesa, faktorja izrabe zemljišč ne smemo upoštevati pri ocenjevanju izhodiščne vrednosti stavbnih zemljišč. V ekonomski teoriji se pojem intenzivnosti izrabe zemljišč nanaša na količino kapitala, dela in managementa, ki v procesu produkcije odpade na enoto površine zemljišča. Nivo intenzivnosti izrabe zemljišča je pogojen z vrsto rabe zemljišča. Pri dani vrsti rabe zemljišča je nivo intenzivnosti izrabe zemljišča pogojen tudi s faktorji kot so: dejanska raba zemljišča, značilnosti zemljišča, spremembe v ponudbi in povpraševanju, razmerje produkcijskih faktorjev in preference podjetnika. Omejenost produkcijskih faktorjev pomembno vpliva na intenzivnost izrabe zemljišča. Pri omejeni količini zemljišč, namenjenih specifični rabi, podjetnik intenzivira izrabo zemljišča. Pri omejenosti ostalih produkcijskih faktorjev išče ob danih omejitvah tisto kombinacijo produkcijskih faktorjev, ki prinaša najvišji donos, čeprav lahko to vodi v manj intenzivno izrabo zemljišča (*Šubic Kovač, 1997*).

Višina cene stavbnega zemljišča, ki jo je posamezni podjetnik v prostem prometu z zemljišči pripravljen plačati na določeni lokaciji, se ravna po pričakovanem donosu iz te lokacije. V splošnem lahko podjetnik izravna visoko ceno stavbnega zemljišča s čim višjim donosom od zemljišča. Višji donos lahko doseže z večanjem bruto etažnih površin in z višjo najemnino na kvadratni meter bruto etažne površine. Najemnine podjetnik ne more poviševati toliko časa, dokler je na trgu na razpolago še dovolj tovrstnih nepremičnin na enakovrednih lokacijah, ki imajo tolikšno najemnino. Višji donos lahko doseže predvsem z večanjem bruto etažnih površin, s čimer pri dani površini zemljišča povečuje intenzivnost izrabe stavbnega zemljišča. Torej, visoko ceno stavbnega zemljišča bo podjetnik nadomestil z intenzivnejšo izrabo tega zemljišča. Tudi samo naraščanje cen zemljišč na trgu vzpodbuja podjetnika k intenzivni izrabi že zazidanih stavbnih zemljišč in k zazidavi še nezazidanih stavbnih zemljišč. Opisana razmerja veljajo, če lastnik stavbnega zemljišča ni hkrati tudi uporabnik tega zemljišča, ampak je le podjetnik, ki bo dal ali daje stavbo na tem zemljišču v najem. Če je lastnik stavbnega zemljišča hkrati njegov uporabnik, vplivajo na intenzivnost izrabe stavbnega zemljišča tudi subjektivna okoliščine oziroma osebne preference lastnika glede prostorskega standarda (*Šubic Kovač, 1997*).

Kot merilo intenzivnosti (racionalnosti) izrabe stavbnega zemljišča uporabljamo v praksi faktor izrabe zemljišča, ki nam pove, koliko kvadratnih metrov bruto etažne površine odpade na kvadratni meter površine stavbnega zemljišča. Odvisen je torej od spreminjanja specifičnih potreb po bruto etažnih površinah in specifičnih potreb po stavbnih zemljiščih. Faktor izrabe zemljišča se pri določeni vrsti zazidave zmanjšuje z oddaljenostjo od središča mesta oziroma naselja, kar je lahko tudi posledica padanja cen stavbnih zemljišč od središča mesta oziroma naselja proti obrobju. V predelih ekskluzivnih vil, kjer so cene stavbnih zemljišč sicer nadpovprečno visoke, je faktor zemljišča zelo nizek. Na višino cene stavbnega zemljišča v takem predelu vpliva poleg ekonomskih še kopica neekonomskih faktorjev. Gre za neelastično prilagajanje spremembe faktorja izrabe zemljišč ceni stavbnega zemljišča (*Šubic Kovač, 1997*).

Faktor izrabe zemljišča se je v Sloveniji v preteklosti uporabljal predvsem pri načrtovanju sosesk kot merilo izrabe prostora na nivoju celotne soseske. Faktor izrabe zemljišča velja še danes za enega izmed kriterijev pri določitvi višine enomesečnega nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti

stanovanjskih hiš, stanovanj in drugih nepremičnin (PEM) uporablja faktor izrabe zemljišča kot enega izmed faktorjev pri izračunu vrednosti stavbnega zemljišča. Uporablja se predvsem takrat, ko nimamo na razpolago podatka o velikosti ocenjevanega stavbnega zemljišča. Današnji faktorji izrabe zemljišč pri nas so le posledica trenutnih načrtovalskih in oblikovalskih kriterijev posameznega načrtovalca, deloma pa so tudi posledica nekaterih ukrepov zemljiške politike v zvezi z opredeljevanjem nezazidanih stavbnih zemljišč (*Šubic Kovač, 1997*).

2.2 Možnost pridobivanja podatkov o nepremičninah in njihovih cenah

V Sloveniji je na področju nepremičnin eden izmed glavnih problemov pomanjkanje podatkov o nepremičninskem trgu, ki jih potrebujemo za izvedbo analiz trga nepremičnin, učinkovitejšega izvajanja zemljiške in stanovanjske politike, za potrebe posamičnega ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin, množičnega vrednotenja nepremičnin in uvedbo davka na nepremičnine, spremljanje dinamike trgovanja in gibanja cen nepremičnin, za izračun ekonomskih, informacijskih in okoljskih kazalcev za potrebe mednarodne skupnosti in tako dalje.

V obdobju od 1990 do 2000 so bili najpogostejši viri za podatke o nepremičninah in njihovih cenah: zbirke listin zemljiške knjige, obrazci za odmero davka na promet z nepremičninami, ki jih je od leta 1999 zbirala DURS in nepremičninski oglasi, ki pa v veliki večini niso vsebovali vseh podatkov. Nepremičninske družbe, po takratni zakonodaji, podatkov o nepremičninah in njihovih cenah niso bile dolžne zbirati in posredovati.

Leta 2000 je Vlada RS začela izvajati Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, katerega glavni namen je bil evidentiranje najpomembnejših večnamenskih podatkov o vseh nepremičninah in uvedba enotnega identifikatorja za vse nepremičnine, ki bi omogočal povezave obstoječih evidenc o nepremičninah.

Aprila 2003 je Državni zbor RS sprejel Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur.l. RS, št. 42/03), ki ureja posredovanje v prometu z nepremičninami in med drugim uvaja

dve javni evidenci o prometu z nepremičninami (skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami in evidenco prometa nepremičnin), ki ju vodi in vzdržuje GURS.

2.2.1 Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin

Vodenje ustrezne nepremičninske politike zahteva urejene evidence nepremičnin, ki so ena od podlag za delovanje trga z nepremičninami in eden prvih pogojev za uspešnejši prehod v tržno gospodarstvo. Enotno evidentiranje nepremičnin in kakovostni podatki o nepremičninah so podlaga za gospodarjenje s prostorom, vodenje zemljiške politike, vrednotenje in obdavčitev nepremičnin, evidentiranje stvarnih pravic na nepremičninah, prostorsko opredeljevanje podatkov, statistična izkazovanja in za druge namene.

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin (*GURS*) se je začel leta 2000 in se zaključil leta 2005.

Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, financiran s posojilom Mednarodne banke za obnovo in razvoj ter sredstvi programa PHARE, je koordiniral Programski svet za izvedbo posodobitve evidentiranja nepremičnin, ki ga je imenovala Vlada Republike Slovenije in v katerem so bili predstavniki Ministrstva za okolje, prostor in energijo, Ministrstva za pravosodje, Ministrstva za finance, Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Centra Vlade za informatiko, Servisa skupnih služb, Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, Statističnega urada Republike Slovenije, Geodetske uprave Republike Slovenije in Davčne uprave Republike Slovenije.

Osnovni namen projekta je bil:

- vzpostavitev osnovnih podatkov o nepremičninah in njihovem lastništvu ter z uvajanjem novih tehnologij in informatizacije evidenc omogočiti enostavnejšo in hitrejšo nadgradnjo teh podatkov za različne namene, predvsem varovanje stvarnih pravic na nepremičninah, obdavčenje nepremičnin, nadzor trga z nepremičninami, podporo aktivnostim v kmetijstvu, gozdarstvu in ravnanju z naravnimi viri ter s

premoženjem, podporo prostorskemu načrtovanju in stanovanjski politiki ter statističnim obdelavam, ekologiji, geodeziji in drugim;

- približati oziroma izenačiti slovensko zakonodajo na področju upravljanja z nepremičninami z uveljavljeno zakonodajo držav članic Evropske unije.

Vsebinsko je bil razdeljen na osem podprojektov in je bil na področju evidentiranja nepremičnin predvsem operativno usmerjen, na področju vrednotenja nepremičnin ter financiranja stanovanjske gradnje pa razvojno. Ti podprojekti so bili:

- Zemljiški kataster in kataster stavb;
- Zemljiška knjiga;
- Razvoj sistema registracije stanovanj;
- Zajem in spremljanje rabe kmetijskih zemljišč;
- Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin;
- Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva;
- Priprava zakonodaje na področju lastništva nepremičnin;
- Podpora koordinaciji projekta in strateške študije.

Rezultati, ki so bili doseženi v času izvajanja projekta:

- digitalni katastrski načrti v enotnem koordinatnem sistemu za celotno območje države;
- zajetje vseh stavb za območje države;
- odpravljeni zaostanki na zemljiški knjigi;
- pripravljene postopki in delna registracija stanovanj;
- izboljšana zakonodaja na področju lastninskih in drugih stvarnih pravic ter hipotekarnega bančništva;
- sistem zajema in spremljanja rabe kmetijskih zemljišč.

Rezultati, doseženi v projektu naj bi vodili k dolgoročnim ciljem, ki so:

- usklajevanje evidenc o nepremičninah;
- tržno vrednotenje in obdavčenje nepremičnin;
- učinkovitejše in bolj pregledno delovanje trga z nepremičninami;
- učinkovita podpora potrebam države, lokalnih skupnosti in posameznikom;

- zajem in spremljanje rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč;
- Izvajanje prostorskih, okoljskih, stanovanjskih, kmetijskih in davčnih politik.

2.2.2 Zakon o nepremičninskem posredovanju

Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 42/03) je Državni zbor RS sprejel konec aprila 2003, veljati pa je začel 24. 5. 2003.

Razlogi za izdajo ZNPosr so bili:

- veliko število nepremičninskih družb oziroma posrednikov, ki so nudili zelo različne kvalitete nivoje uslug;
- neizoblikovanost in nezadostnost dobrih poslovnih običajev;
- neizdelanost kontrolnih mehanizmov;
- storitve niso bile standardizirane;
- posebnosti, vezane na majhnost nepremičninskega trga in velikega števila posrednikov;
- slaba varnost investicij v nepremičnine;
- slaba transparentnost ponudbe, povpraševanja in izoblikovanih cen pri realizirani prodaji in najemu;
- nedodelanost prostorskih planov, neobstoje ustreznih centralnih evidenc o namenski rabi zemljišč in dolgotrajni upravni postopki v zvezi z izdajo dovoljenj za posege v prostor;
- nepreglednost dogajanja na nepremičninskem trgu;
- slabo pravno varstvo potrošnikov in tudi posrednikov na tem področju.

Nameni ZNPosr so:

- podrobneje pravno urediti storitve nepremičninskega posredovanja tako, da bo spoštovano načelo pravne varnosti vseh v razmerju udeleženih strank;
- varovanje javnega interesa na tem področju, pri čemer sta prednostna cilja varovanje pogodbeno šibkejše stranke (naročnika);
- povečati skrb za razvoj in ugled stroke;
- dvig ravni kakovosti opravljanja storitev posrednikov v prometu z nepremičninami;

- urediti pravico do opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami s strani oseb iz držav Evropske unije.

Vsebina ZNPosr je razdeljena na šest delov:

- prvi del zakona določa splošne določbe kot so:
 - opredelitev dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami;
 - definicija naročitelja in prevzemnika naročila v posredovanju v prometu z nepremičninami;
 - kaj so nepremičnine po tem zakonu in kaj je posredovanje v prometu z nepremičninami;
 - da dejavnost posredovanja lahko opravljajo samo tisti, ki izpolnjujejo s tem zakonom predpisane pogoje;
 - kako se zagotavlja varstvo naročiteljev in tretjih oseb.
- drugi del je razdeljen na tri poglavja: Pogoji za opravljanje dejavnosti, Posredovanje in Pogoji za opravljanje dejavnosti oseb iz držav članic Evropske unije, ki določajo:
 - statusne oblike samostojnih podjetnikov, posameznikov in gospodarskih družb in katere pogoje morajo ti subjekti izpolnjevati za vpis v imenik posredniških podjetij ;
 - da mora posredniško podjetje za vsako posredovanje v prometu z nepremičninami imenovati odgovornega posrednika;
 - obveznost zavarovanja posredniških podjetij;
 - pravila posredovanja, to je obveznost postopanja posredniških podjetij oziroma odgovornih posrednikov, ko opravljajo naročilo za naročitelja;
 - pogoje za opravljanje dejavnosti oseb iz držav članic Evropske unije.
- tretji del zakona je najobsežnejši in je razdeljen v pet poglavij: Združevanje posrednikov, Združevanje posredniških podjetij, Združevanje uporabnikov, Odbor izvedencev in Spremljanje stanja in poročila o stanju na področju nepremičnin. S člani iz tega dela zakona je urejeno:
 - obvezno združevanje posameznikov (fizičnih oseb), ki za posredniška podjetja opravljajo storitve, neposredno povezane s posredovanjem v prometu z nepremičninami, v zbornico posrednikov;
 - pogoji za ustanovitev zbornice ter način pridobitve članstva;

- naloge zbornice in njeno financiranje;
 - urejanje evidence iz posredniških dnevnikov, ki jih morajo posredniška podjetja po zaključenih poslih poslati zbornici;
 - določbe o kršitvah, disciplinskih komisijah in disciplinskem postopku;
 - svobodno združevanje posredniških podjetij v ustrezno zbornico (po tem zakonu je določeno, da se za takšno zbornico šteje Informacijska borza nepremičnin);
 - združevanje uporabnikov storitev posredovanja v prometu z nepremičninami z namenom zagotavljanja večje zaščite naročiteljev in tretjih oseb;
 - naloge in pristojnosti odbora izvedencev;
 - spremljanje stanja na področju nepremičnin, ki ga je potrebno v obliki poročila (najmanj na štiri leta) posredovati v obravnavo in sprejem Državnemu zboru Republike Slovenije.
- člani četrtega dela zakona določajo Inšpekcijsko nadzorstvo.
 - kazenske določbe so sestavni del petega dela zakona, ki določajo prekrške pravnih in fizičnih oseb ter prekrške odgovornih oseb posredniškega podjetja, zbornice posrednikov in drugih pravnih oseb, če storijo katero izmed dejanj, ki je določeno kot prekršek. V členih so določene tudi konkretne denarne kazni, določene v razponu od najmanj do največ, odvisno od stopnje storjenega prekrška.
 - zadnji šesti del zakona (Prehodne in končne določbe) je namenjen prevezavi obstoječega stanja na novi sistem opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami ter ureja kdaj bo zakon začel veljati.

Ministrstvo za okolje in prostor je na podlagi 27., 28. in 29. člena tega zakona (ZNPosr) izdalo še Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami (Ur.l. RS, št. 93/04), ki ureja: podrobnejšo vsebino evidence nepremičninske družbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, način posredovanja podatkov iz evidence o sklenjenih poslih nepremičninske družbe v skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki se vodi pri ministrstvu, pristojnem za prostor ter izdajanje in dostop do podatkov iz skupne baze podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami in evidence prometa nepremičnin in Pravilnik o rokih in načinu posredovanja podatkov Davčne uprave Republike Slovenije v evidenco prometa nepremičnin

(Ur.l. RS, št. 93/04), ki ureja roke in način posredovanja podatkov Davčne uprave Republike Slovenije iz evidence o odmeri, obračunu, izterjavi in knjiženju davka na promet nepremičnin ministrstvu, pristojnemu za prostor v evidenco prometa nepremičnin.

2.2.3 Najpogostejši viri za podatke o ponudbi in cenah zemljišč

Najpogostejši viri za podatke o ponudbi in cenah zemljišč so:

- oglasi v tiskanih medijih;
- internet;
- podatki Davčne uprave RS;
- podatki iz zbirke listin v zemljiški knjigi;
- podatki iz javnih evidenc.

2.2.3.1 Oglasi v tiskanih medijih

Nepremičninski oglasi v tiskanih medijih so najpogostejši vir podatkov, ko želimo kupiti nepremičnino. Pojavljajo se tako v »običajnih« časopisih (dnevniki, tedniki in druge periodične izdaje), kjer predstavljajo le eno od rubrik kot tudi v »specializiranih« časopisih, kjer so njihova bistvena ali celo edina vsebina. V teh medijih oglašujejo posamezniki in nepremičninske družbe.

Problem, s katerim sem se srečal pri zbiranju informacij iz oglasov v tiskanih medijih, je njihova nepopolnost, saj pogosto ne vsebujejo bistvenih vsebin, kot so cena, površina ali točna lokacija nepremičnine. ZNPosr sicer v 16. členu za nepremičninske družbe določa, da morajo pri oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje preнове in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe, vendar to veliko nepremičninskih družb v praksi ne uresničuje. V pogovorih s posredniki sem izvedel, da veliko nepremičninskih družb v oglasih

poda le približno lokacijo nepremičnine, saj se je v preteklosti dogajalo, da je kupec, potem ko je iz oglasa zvedel točno lokacijo nepremičnine, raje sam poiskal prodajalca in nepremičnino kupili brez posredovanja nepremičninske družbe.

ZNPosr pa ne posega na področje oglasov, ki jih objavljajo posamezniki, tako da so ti oglasi v večini primerov nepopolni (ne vsebujejo cene nepremičnine in natančne lokacije).

2.2.3.2 Internet

Z večjo dostopnostjo postaja internet vse pogostejši vir podatkov o ponudbi in cenah nepremičnin, ki jih lahko najdemo:

- na spletnih straneh z malimi oglasi, kjer je ena od rubrik namenjena nepremičninam;
- na spletnih straneh nepremičninskih družb, kjer objavljajo svojo ponudbo;
- na nepremičninskih portalih.

Spletne strani z malimi oglasi

Prevladujejo predvsem zasebne ponudbe nepremičnin, ki pa so v večini nepopolne. Manjkajo bistveni podatki, kot so datum objave oglasa, lokacija, cena in površina nepremičnine.

Spletne strani nepremičninskih družb

Na teh straneh nepremičninske družbe poleg svoje predstavitve in drugih koristnih informacij, ki se nanašajo na nepremičnine, objavljajo svojo ponudbo nepremičnin. Kakovost podatkov o ponudbi in cenah nepremičnin, ki so objavljeni na spletnih straneh je odvisna od ažurnosti nepremičninske družbe.

Nepremičninski portali

Nepremičninski portali so spletni prostori, katerih namen je nuditi informacijsko podporo zasebnim uporabnikom in podjetjem na najširšem področju nepremičnin, povezovati nepremičninske družbe in njihovo celotno nepremičninsko ponudbo, celovit pregled storitev in izdelkov s področij povezanih z nepremičninami (finančne storitve, novogradnje, montažne hiše, pohištvo in oprema, gradnja, zavarovanja, obrtniške storitve in podobno) in niso pod

skrbništvom določene nepremičninske družbe. Najobsežnejši in najbolj obiskani spletni portali s področja nepremičnin v Sloveniji so *www.slonep.net*, *www.nepremicnine.net* in *http://nepremicnine.si21.com*.

Slonep.net je spletna predstavitev za informacije (novice, publikacije, vodiči in koristni nasveti, vprašanja in odgovori) in povezave do ponudnikov storitev s področja nepremičnin v Sloveniji.

Portal *Nepremicnine.net* združuje ponudbo malih oglasov slovenskih nepremičninskih družb in posameznikov. Omogoča iskanje nepremičnin glede na: tip (hiša, vikend, parcela, poslovni prostor, garaža, počitniški objekt), vrsto ponudbe (prodaja, nakup, oddaja, najem, zamenjam), lokacijo, višino cene in površino nepremičnine.

Podoben portal kot *nepremicnine.net* je *nepremicnine.si21.com*, ki poleg malih oglasov ponuja še najrazličnejše informacije v zvezi z nepremičninami (zakonodaja, razpisi, prireditve, nasveti).

2.2.3.3 Podatki v obrazcih na Davčni upravi RS

Najpopolnejše podatke o ravni in gibanju cen nepremičnin na trgu ima Davčna uprava RS, ki razpolaga z bazo vseh nepremičninskih transakcij, pri katerih je bil plačan davek od prometa z nepremičninami ali davek na dediščine in darila. Podatki so vpisani v obrazcih za odmero davka na promet z nepremičninami (Ur.l. RS, št. 26/99).

Podatki, ki so vpisani v obrazec ob prenosu lastninskih pravic v primeru zemljišča so:

- vrsta zemljišča (stavbno zemljišče: komunalno opremljeno oziroma neopremljeno, funkcionalno zemljišče; kmetijsko zemljišče);
- katastrska občina in lokalna skupnost, kjer se nahaja zemljišče;
- vložna številka zemljišča;
- številka parcele za posamezno nepremičnino;

- katastrska kultura, kar velja samo za kmetijska zemljišča (njiva, vrt, plantažni sadovnjak, ekstenzivni sadovnjak, vinograd, hmeljišče, travnik, barjanski travnik, pašnik, trstičje, gozdna plantaža, gozd, ostalo);
- vrsta bonitetnega razreda, kar velja samo z kmetijska zemljišča (1-8 razred);
- površina parcele v m²;
- prodajna cena za zemljišče, izražena v SIT.

Čeprav so ti podatki o ravni cen nepremičnin najpopolnejši, obstaja velika verjetnost, da so nekatere pogodbene cene zaradi nižje odmere davka nižje od dejansko prodane cene, po kateri se je prodala nepremičnina. Vendar je primerov odstopanja cen iz leta v leto manj, saj večina ljudi pri nakupu nepremičnine najame kredit, pri čemer je pomembno, da je v pogodbi navedena realna cena nepremičnine, saj jim banke tako odobrijo večji kredit.

Na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 42/03) in Navodila o vodenju in posedovanju podatkov nepremičninskih družb o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami (Ur.l. RS, št. 93/04) mora Davčna uprava RS za potrebe izvajanja zemljiške in stanovanjske politike ter tržnih analiz posredovati evidenco prometa nepremičnin pristojnemu ministrstvu.

Uporaba podatkov Davčne uprave je zaradi varstva osebnih podatkov prodajalcev in kupcev (Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-1) (Ur.l. RS, št. 86/04) omejena, zato teh podatkov nisem vključil v analizo cen.

2.2.3.4 Podatki iz zbirke listin v zemljiški knjigi

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo. Za razliko od glavne knjige ta del zemljiške knjige ni javen. Vpogled v zbirko listin lahko izvaja

samo tisti, ki za to izkaže pravni interes. Zemljiško knjigo vodi sodišče. V zemljiško knjigo se nepremičnine vpisujejo s parcelno številko, površino in splošno vrsto rabe kot so evidentirane v katastru (*Zakon o zemljiški knjigi, Ur.l. RS, št. 58/03*).

Podatki iz zbirke listin v zemljiški knjigi predstavljajo spodnjo mejo možnih realiziranih cen (*Šubic Kovač, 1997*).

2.2.3.5 Podatki iz javnih evidenc

Javni evidenci sta:

- skupna baza o posredovanju v prometu z nepremičninami³⁵ in
- evidenca prometa nepremičnin³⁶.

Skupna baza o posredovanju v prometu z nepremičninami je baza kamor preko elektronskega obrazca za neposreden vnos podatkov oziroma preko predpisanega izmenjevalnega formata³⁷ mesečno nepremičninske družbe pošiljajo³⁸ podatke o sklenjenih poslih.

Prvi rok za posredovanje je bil 15. maj 2005 za vse pogodbe sklenjene v obdobju od 1.1.2005 do 15. 5. 2005. Za posredovanje podatkov v skupno bazo podatkov v posredovanju z nepremičninami je bilo 26. septembra 2005 registriranih 348 uporabnikov. V bazi je bilo 2963 podatkov o posredovanjih v prometu z nepremičninami.

Gre za podatke:

- o vrsti pravnega posla (prodaja - na prostokonkurenčnem trgu, na javni dražbi, med osebami vseh dednih redov; menjava, zakup, najem – prosto oblikovana najemnina, neprofitna v neto znesku; stavbna pravica);

³⁵ 27. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 42/03).

³⁶ 28. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 42/03).

³⁷ http://www.gu.gov.si/gu/System/system.asp?group_id=10¶m=153&cmd=item

³⁸ Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami (Ur.l. RS, št. 93/04).

- o vrsti nepremičnine (zemljišče ali zemljišče z objektom, stavba, del stavbe z oznako namenske rabe, inženirski objekt);
- tehnične podatke o nepremičnini (zemljišče – površina, dejanska raba, upravno pravni status, trajno nasadi za kmetijska zemljišča / stavba – namembnost in število etaž, zazidana površina, leto izgradnje, gradbena faza, investicijsko vzdrževalna dela v zadnjih 20-ih letih, komunalna opremljenost, parkiranje, material nosilne konstrukcije, finalna obdelava tal, način temeljenja, raster med nosilnimi elementi, svetla višina / del stavbe – namembnost, število etaž, številka etaže, površina dela stavbe iz KS, neto tlorisna površina dela stavbe, površina individualnih prostorov, individualni prostori, vrsta stanovanjske enote, prisotnost sanitarij, investicijsko vzdrževalna dela, komunalna opremljenost, neposreden vhod iz ulice in prisotnost izložbe za trgovske in druge stavbe za storitveno dejavnost);
- o identifikaciji nepremičnine (parcelna številka, katastrska občina, identifikacijska številka stavbe oziroma dela stavbe);
- pogodbeno ceno (prodajna cena oziroma najemnina, zakupnina; datum sklenitve pogodbe; čas oglaševanja; zaporedna oznaka posla).

Evidenca prometa nepremičnin je evidenca kamor za potrebe izvajanja zemljiške in stanovanjske politike ter tržnih analiz, DURS mesečno posreduje³⁹ podatke iz evidence o odmeri, obračunu in izterjavi davka na promet nepremičnin.

Podatki, ki jih posreduje DURS, morajo vsebovati naslednje informacija:

- leto prejema napovedi;
- lokacijo nepremičnine opredeljeno na katastrsko občino oziroma naselje;
- vrsto nepremičnine;
- površino nepremičnine;
- leto izgradnje objekta;
- pogodbeno ceno.

³⁹ Pravilnik o rokih in načinu posredovanja podatkov DURS v evidenco prometa nepremičnin (Ur.l. RS, št. 93/04).

Skupna baza o posredovanju v prometu z nepremičninami in evidenca prometa nepremičnin sta javni, vendar je vpogled v skupno bazo o posredovanju v prometu z nepremičninami plačljiva storitev, medtem ko je vpogled v evidenco prometa nepremičnin brezplačen.

Dostop do podatkov je možen na več načinov, kot:

- javni vpogled, ki je namenjen vsem osebam;
- vpogled v podatke, ki je namenjen registriranim uporabnikom;
- osebni vpogled v podatke⁴⁰, ki je namenjen lastnikom nepremičnin.

Glede na primerjavo števila poslov v skupni bazi podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami in v evidenci prometa nepremičnin je razvidno, da le desetino prometa z nepremičninami poteka preko posredovanja nepremičninskih družb.

Vodi in vzdržuje ju Geodetska uprava RS. Podatki iz evidenc so dostopni na portalu <http://prostor.gov.si>. V prihodnje se pričakuje poenotenje vsebine in načina vodenja obeh evidenc oziroma združitvev.

⁴⁰ Za uporabnike brezplačen vpogled.

3 ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

V diplomski nalogi sem analiziral cene zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih iz različnih virov in na podlagi različnih razvojnih stopenj zemljišč.

Viri zbranih podatkov:

- oglasi v tiskanih medijih;
- internet (spletne strani nepremičninskih družb, nepremičninski portali, spletne strani z oglasi).

Razvojne stopnje zemljišč uporabljenih pri analizi:

- zazidljiva zemljišča z urejeno dokumentacijo (gradbeno dovoljenje);
- zazidljiva zemljišča primerna za nadomestno gradnjo;
- zazidljiva zemljišča brez urejene dokumentacije;
- kmetijska zemljišča in gozd.

3.1 Analiza cen zemljišč na podlagi zbranih podatkov

3.1.1 Predstavitev zbranih podatkov

V obravnavanem obdobju od 1. 5. 2004 do 31. 7. 2005 sem za potrebe analize cen zemljišč v lokalnih skupnostih gorenjske regije zbral 306⁴¹ oglasov. To število oglasov sem dobil po izločitvi dvojnikov⁴².

Zbrane podatke sem razvrstil v šest kategorij. V nadaljevanju navajam termine, ki se uporabljajo v posamezni kategoriji v oglasih. To so:

⁴¹ Velikost statističnega vzorca (N).

⁴² Kot dvojnike sem obravnaval oglase, pri katerih gre po primerjavi lokacije, površine in cene zemljišča z isto zemljišče, ne glede na vir, ali oglaševalca.

- I. Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije (Z)** (v nadaljevanju zazidljiva zemljišča); med katere sem uvrstil zemljišča opredeljena kot:
- zazidljiva zemljišča;
 - gradbene parcele;
 - stavbna zemljišča (parcele);
 - zazidljiva zemljišča z delno plačanimi prispevki;
 - zazidljiva zemljišča s pridobljeno lokacijsko informacijo;
- II. Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti (ZP)**; med katere sem uvrstil zemljišča opredeljena kot:
- nezazidano stavbno zemljišče primerno za poslovno dejavnost;
 - zazidljiva zemljišča namenjene za poslovno-servisne dejavnosti;
 - zazidljiva zemljišča namenjene za trgovsko-poslovne dejavnosti;
 - zazidljiva zemljišča namenjene za poslovno-skladiščne dejavnosti.
- III. Nezazidana stavbna zemljišča primerna za gradnjo vikenda (ZV)**; med katere sem uvrstil zemljišča opredeljena kot:
- vikend parcele;
 - stavbna zemljišča za počitniški objekt ali bivalni vikend;
 - zazidljiva zemljišča primerna za izgradnjo vikenda.
- IV. Nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo (ZGD)**; med katere sem uvrstil zemljišča opredeljena kot:
- zazidljiva zemljišča z izdanim gradbenim dovoljenjem za stanovanjsko hišo;
 - zazidljiva zemljišča z izdanim gradbenim dovoljenjem za stanovanjsko-poslovni objekt;
 - zazidljiva zemljišča z izdanim gradbenim dovoljenjem za objekt namenjen poslovni dejavnosti.
- V. Zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo (ZNG)**; med katere sem uvrstil zemljišča opredeljena kot:
- zazidljiva parcela s starim (stanovanjskim) objektom na parceli.
- VI. Kmetijska zemljišča in gozd (KZ)** (v nadaljevanju kmetijska zemljišča); med katere sem uvrstil zemljišča opredeljena kot:
- kmetijska zemljišča;
 - travnik;

- gozd.

Preglednica 20: Število in delež zbranih podatkov glede na kategorijo zemljišč

Kategorija	Oznaka	Število oglasov	Delež
Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije	Z	219	71,6%
Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti	ZP	23	7,5%
Nezazidana stavbna zemljišča primerno za vikend	ZV	17	5,6%
Nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo	ZGD	10	3,3%
Zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo	ZNG	1	0,3%
Kmetijska zemljišča in gozd	KZ	36	11,8%
SKUPAJ VSEH ZEMLJIŠČ		306	100,0%

Med vsemi zbranimi podatki (306 enot) imajo največji delež nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije, in sicer 71,6% oziroma 219 enot. Kmetijska zemljišča predstavljajo 11,8% (36 enot) vseh podatkov, nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti 7,5% oziroma 23 enot in nezazidana stavbna zemljišča primerno za vikend 5,6% oziroma 17 enot. Najmanj podatkov sem pridobil za nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo (3,3%) in zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo (0,3%).

Po lokaciji največ podatkov pripada mestni občini Kranj (64), sledijo občine Radovljica in Škofja Loka (32), Trzič (31) in Cerklje na Gorenjskem (30). Za občini Jezersko in Žiri nisem zbral nobenega podatka.

Preglednica 21: Število zbranih podatkov glede na kategorijo zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih

Lokalna skupnost	N ⁴³	Z ⁴⁴	ZP ⁴⁵	ZV ⁴⁶	ZGD ⁴⁷	ZNG ⁴⁸	KZ ⁴⁹
Bled	21	18	0	0	1	0	2
Bohinj	8	1	0	0	2	1	4
Cerklje na Gorenjskem	30	23	0	6	1	0	0
Gorenja vas-Poljane	8	8	0	0	0	0	0
Jesenice	16	12	0	0	0	0	4
Jezerško	0	0	0	0	0	0	0
Kranj	64	45	12	2	2	0	3
Kranjska Gora	13	12	0	0	0	0	1
Naklo	15	10	1	0	1	0	3
Preddvor	5	5	0	0	0	0	0
Radovljica	32	23	2	0	0	0	7
Šenčur	21	17	3	0	1	0	0
Škofja Loka	32	24	2	0	2	0	4
Tržič	31	14	3	9	0	0	5
Železniki	6	4	0	0	0	0	2
Žiri	0	0	0	0	0	0	0
Žirovnica	4	3	0	0	0	0	1
GORENJSKA	306	219	23	17	10	1	36

⁴³ Velikost vzorca, število enot v kategoriji.

⁴⁴ Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije.

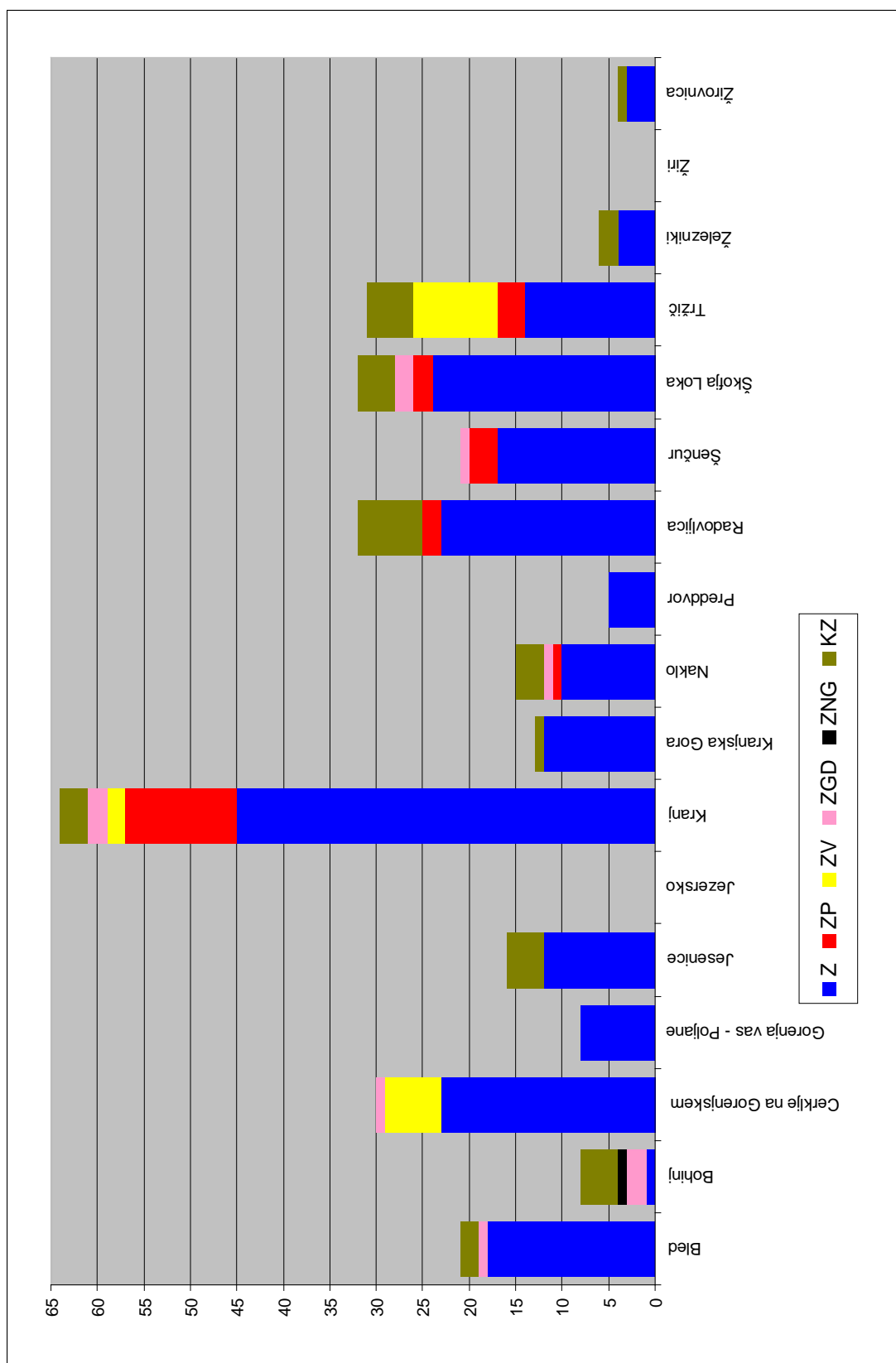
⁴⁵ Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti.

⁴⁶ Nezazidana stavbna zemljišča primerna za gradnjo vikenda.

⁴⁷ Nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo.

⁴⁸ Zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo.

⁴⁹ Kmetijska zemljišča in gozd.



Slika 10: Struktura zbranih podatkov po lokalnih skupnostih

3.1.2 Analiza cen zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih na podlagi zbranih podatkov

Na podlagi zbranih podatkov, ki sem jih predhodno razvrstil v šest kategorij:

- nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije;
- nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti;
- nezazidana stavbna zemljišča primerna za gradnjo vikenda;
- nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo;
- zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo;
- kmetijska zemljišča in gozd;

sem za vsako od kategorij izdelal analizo cen zemljišč po lokalnih skupnostih gorenjske regije.

Analize obsegajo izračunavanje osnovnih statistik⁵⁰ za zbrane podatke; obravnava se cena kvadratnega metra zemljišča. Ker so bile nekatere cene zemljišč podane v evrih sem za pretvorbo le teh v SIT, uporabil razmerje $1\text{EUR} = 240,54\text{SIT}$ ⁵¹.

Razlaga kratic in simbolov:

N	Velikost vzorca, število enot v kategoriji
M	Povprečje, aritmetična sredina [SIT/m ²]
Min	Najmanjša vrednost v vzorcu [SIT/m ²]
Q1	Prvi kvartil [SIT/m ²]
Me	Mediana [SIT/m ²]
Q3	Tretji kvartil [SIT/m ²]
Max	Največja vrednost v vzorcu [SIT/m ²]
KV	Koeficient variabilnosti

⁵⁰ Povprečje, najmanjša vrednost v vzorcu, prvi kvartil, mediana, tretji kvartil, največja vrednost v vzorcu in koeficient variabilnosti.

⁵¹ To menjalno razmerje je uporabljala večina nepremičninskih družb in nepremičninskih portalov, katerih podatke sem uporabil pri izdelavi analize cen zemljišč.

3.1.2.1 Analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije

V obdobju od 1.5.2004 do 31.7.2005 sem zbral 219 oglasov za nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije, največ v mestni občini Kranj (45), občini Škofja Loka (24), občini Cerklje na Gorenjskem (23) in občini Radovljica (23). Za občini Jezersko in Žiri ni zbranih podatkov.

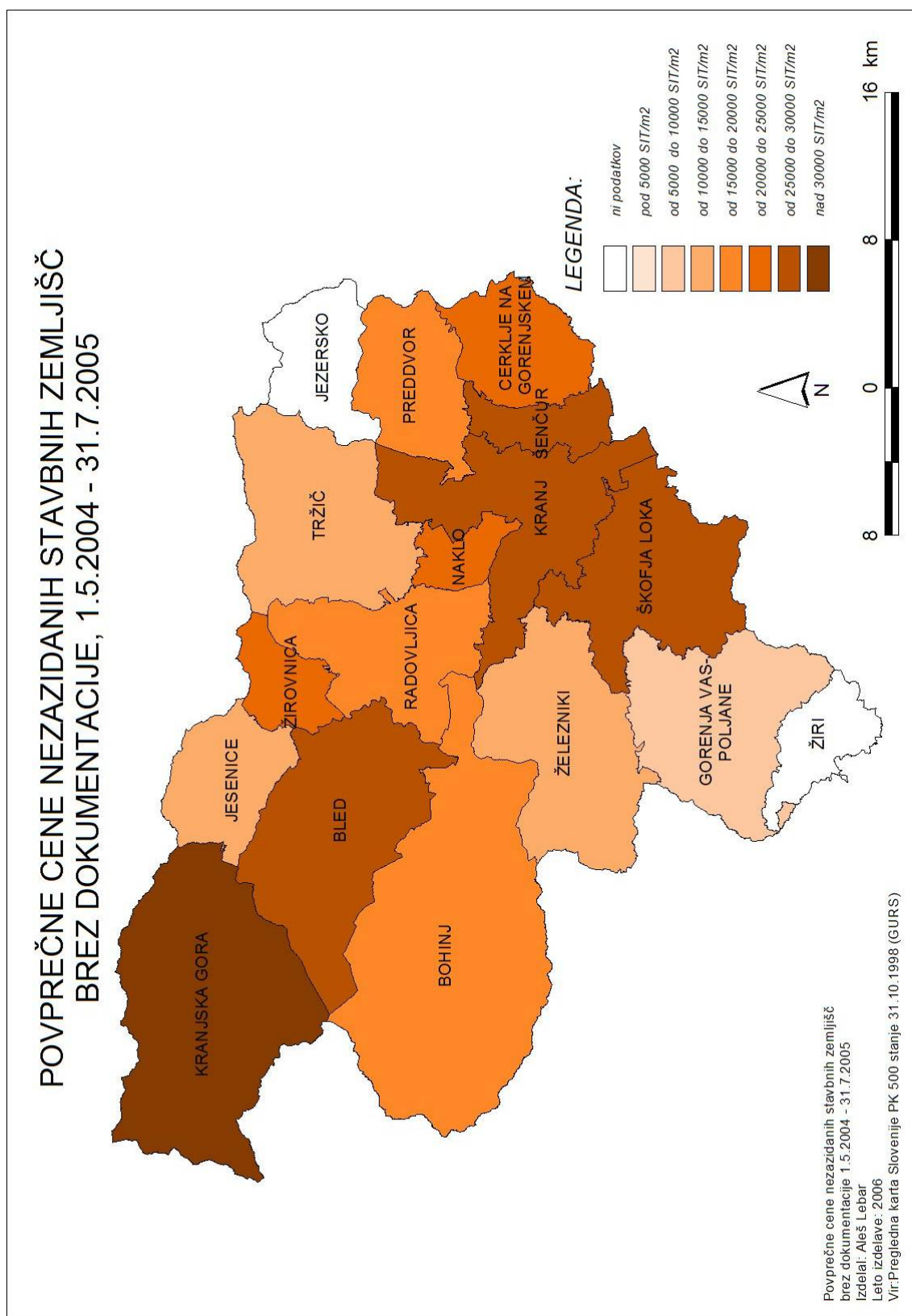
Preglednica 22: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	Min	Q1	Me	Q3	Max	KV
Bled	18	27.303	11.212	20.534	23.527	37.565	48.108	0,40
Bohinj	2	16.249	13.500	14.874	16.249	17.623	18.998	0,24
Cerklje na Gorenjskem	23	21.261	10.000	17.400	21.600	23.453	37.524	0,26
Gorenja vas-Poljane	8	8.871	4.000	6.151	9.571	10.641	14.432	0,38
Jesenice	12	13.477	6.014	11.426	14.432	16.838	19.243	0,32
Jezersko	-	-	-	-	-	-	-	-
Kranj	45	26.062	6.735	19.868	25.257	30.068	60.520	0,36
Kranjska Gora	12	31.399	14.000	23.437	32.473	38.787	54.981	0,37
Naklo	10	20.053	10.500	15.824	20.824	23.500	28.865	0,30
Preddvor	5	18.957	15.600	16.838	20.300	20.446	21.600	0,14
Radovljica	23	18.073	4.186	15.635	19.001	23.065	28.800	0,39
Šenčur	17	25.935	15.635	24.000	26.459	28.800	31.270	0,16
Škofja Loka	24	25.589	18.960	23.412	24.677	28.200	39.689	0,18
Tržič	14	12.961	2.400	9.843	14.404	14.673	21.649	0,37
Železniki	4	12.949	8.500	12.949	14.432	14.432	14.432	0,23
Žiri	-	-	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	3	22.437	19.202	21.628	24.054	24.054	24.054	0,12
GORENJSKA	219	22.139	2.400	15.635	21.649	27.600	60.520	0,41

Povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča brez dokumentacije v gorenjski regiji je 22.139 SIT/m². Najnižja povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča brez dokumentacije je v občini Gorenja vas – Poljane, in sicer 8.871 SIT/m², najvišja v občini Kranjska Gora, kjer znaša 31.399 SIT/m². Nad gorenjskim povprečjem so cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije še v občini Bled (27.303 SIT/m²), mestni občini Kranj

(26.062 SIT/m²), občini Šenčur (25.935 SIT/m²), občini Škofja Loka (25.589 SIT/m²) in občini Žirovnica (22.437 SIT/m²).

Variabilnost zbranih podatkov za nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije v gorenjskih lokalnih skupnostih znaša 0,41.



**Karta 8: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije
po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005**

3.1.2.2 Analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost

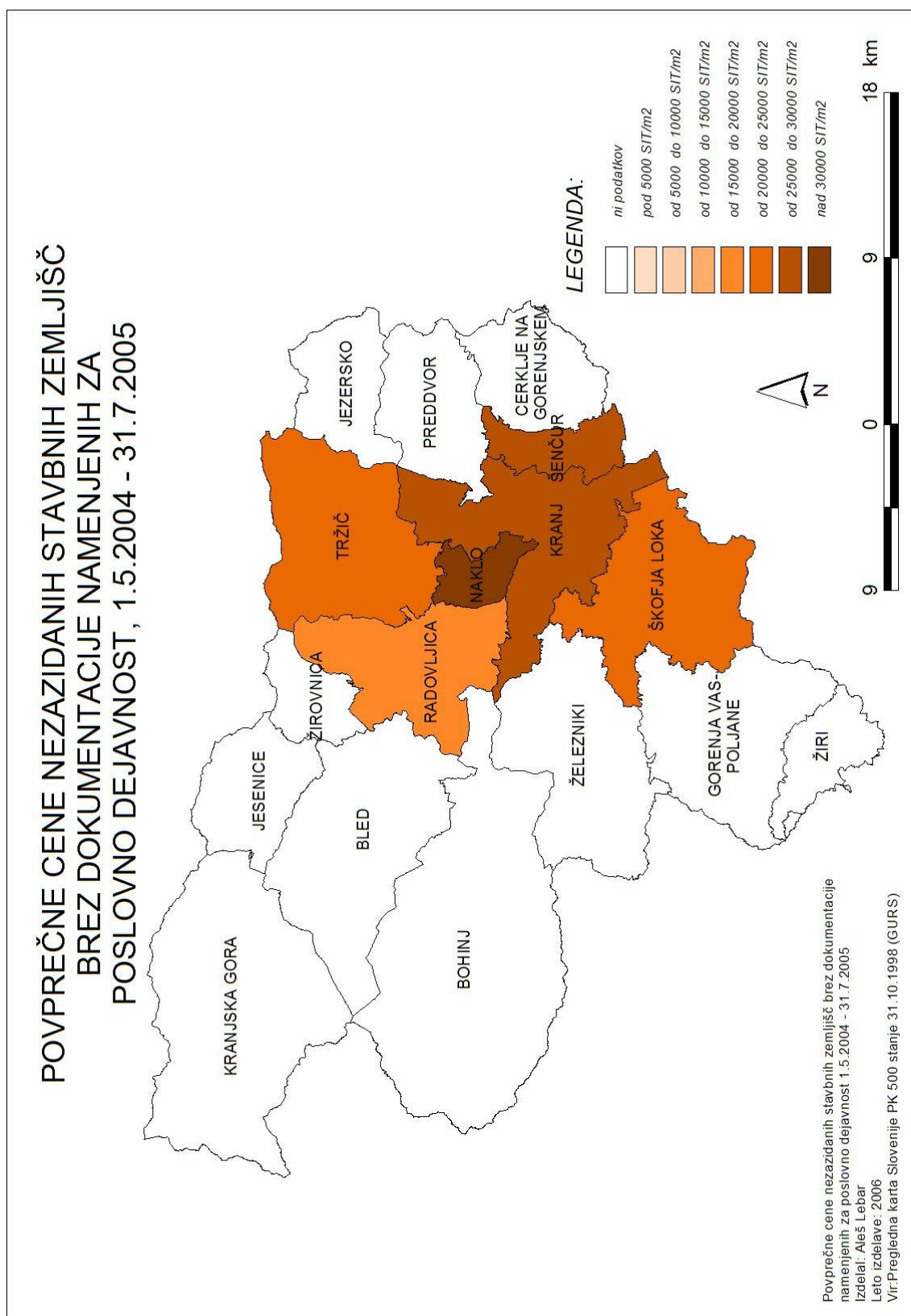
V obdobju od 1.5.2004 do 31.7.2005 sem zbral 23 oglasov za nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije, ki so namenjena poslovni dejavnosti. Največ v mestni občini Kranj (12). Za enajst občin ni podatkov.

Preglednica 23: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	Min	Q1	Me	Q3	Max	KV
Bled	-	-	-	-	-	-	-	-
Bohinj	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerklje na Gorenjskem	-	-	-	-	-	-	-	-
Gorenja vas-Poljane	-	-	-	-	-	-	-	-
Jesenice	-	-	-	-	-	-	-	-
Jezerško	-	-	-	-	-	-	-	-
Kranj	12	29.546	19.243	23.197	25.325	28.865	60.135	0,40
Kranjska Gora	-	-	-	-	-	-	-	-
Naklo	1	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	0,00
Preddvor	-	-	-	-	-	-	-	-
Radovljica	2	19.845	16.838	18.341	19.845	21.348	22.851	0,21
Šenčur	3	29.667	21.649	26.459	31.270	33.676	36.081	0,25
Škofja Loka	2	21.646	19.243	20.446	21.649	22.851	24.054	0,16
Tržič	3	22.432	21.649	21.649	21.649	22.824	24.000	0,06
Železniki	-	-	-	-	-	-	-	-
Žiri	-	-	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	-	-	-	-	-	-	-	-
GORENJSKA	23	27.175	16.838	21.649	24.054	28.864	60.135	0,35

V gorenjski regiji je povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča brez dokumentacije, ki je namenjen za poslovno dejavnost 27.175 SIT/m². Najnižja povprečna cena je v občini Radovljica, in sicer 19.845 SIT/m². Najvišja je v občini Naklo, kjer znaša 31.200 SIT/m². Nad gorenjskim povprečjem so cene še v mestni občini Kranj (29.546 SIT/m²) in občini Šenčur (29.667 SIT/m²).

Koeficient variabilnosti zbranih podatkov za nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije, ki so namenjena poslovni dejavnosti v gorenjski regiji znaša 0,35.



Karta 9: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

3.1.2.3 Analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za gradnjo vikenda

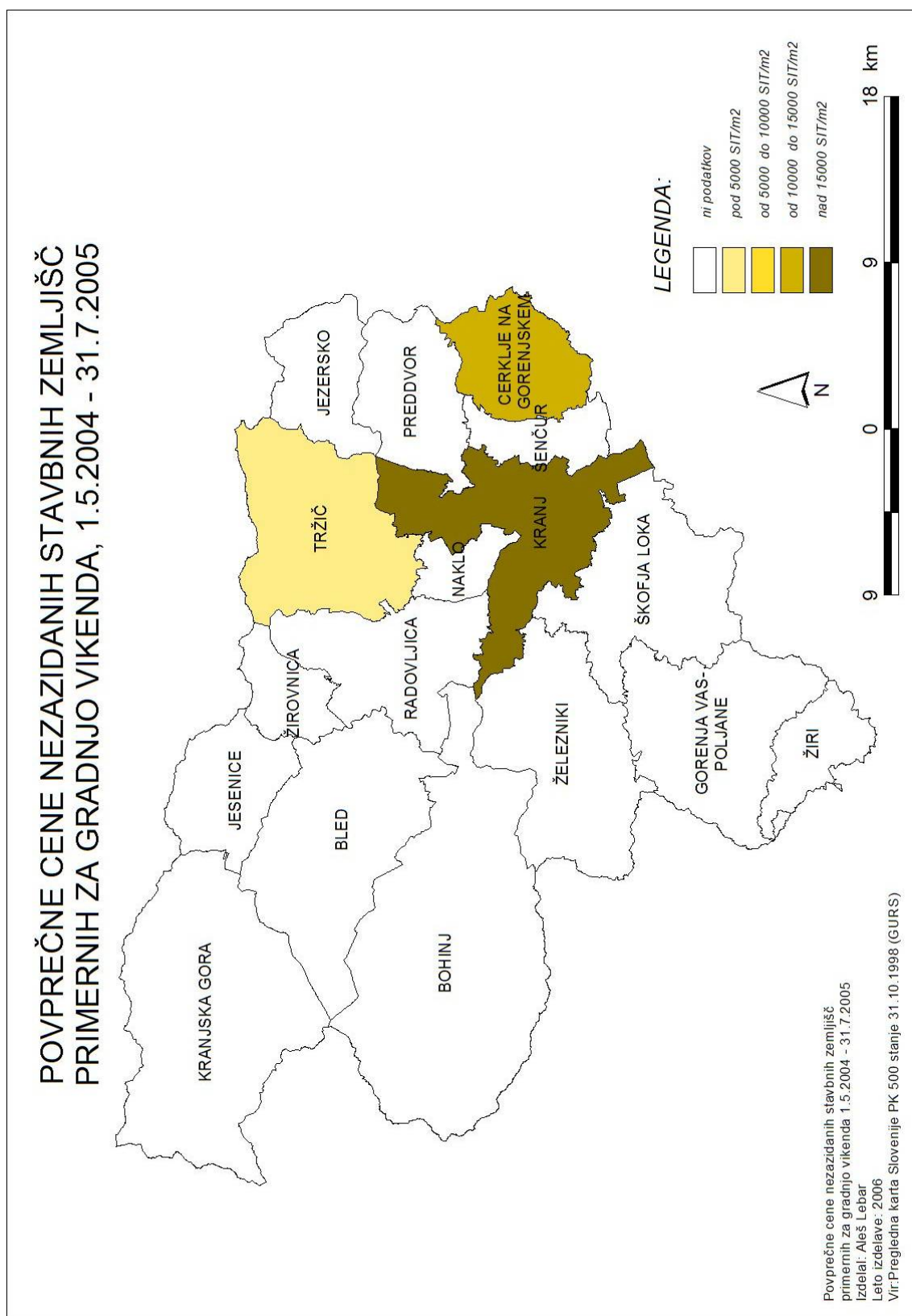
Za nezazidana stavbna zemljišča, ki so primerna za vikend, sem v obdobju od 1.5.2004 do 31.7.2005 zbral 17 oglasov, in sicer za 6 zemljišč v občini Cerklje na Gorenjskem, 2 zemljišči v mestni občini Kranj in 9 zemljišč v občini Trzič.

Preglednica 24: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za vikend na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	Min	Q1	Me	Q3	Max	KV
Bled	-	-	-	-	-	-	-	-
Bohinj	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerklje na Gorenjskem	6	13.077	10.889	11.232	11.848	14.972	16.838	0,20
Gorenja vas-Poljane	-	-	-	-	-	-	-	-
Jesenice	-	-	-	-	-	-	-	-
Jezerško	-	-	-	-	-	-	-	-
Kranj	2	15.357	13.230	14.293	15.357	16.420	17.484	0,20
Kranjska Gora	-	-	-	-	-	-	-	-
Naklo	-	-	-	-	-	-	-	-
Preddvor	-	-	-	-	-	-	-	-
Radovljica	-	-	-	-	-	-	-	-
Šenčur	-	-	-	-	-	-	-	-
Škofja Loka	-	-	-	-	-	-	-	-
Trzič	9	4.949	1.924	4.107	4.931	6.000	8.432	0,44
Železniki	-	-	-	-	-	-	-	-
Žiri	-	-	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	-	-	-	-	-	-	-	-
GORENJSKA	17	9.042	1.924	4.931	8.432	11.962	17.484	0,56

Povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je primeren za vikend v gorenjski regiji je 9.042 SIT/m². Najvišja povprečna cena je v mestni občini Kranj (15.3357 SIT/m²), najnižja v občini Trzič (4.949 SIT/m²). V občini Cerklje na Gorenjskem je povprečna cena zemljišča 13.077 SIT/m². Za ostale občine ni podatkov.

V gorenjski regiji koeficient variabilnosti zbranih podatkov za nezazidana stavbna zemljišča, ki so primerna za vikend znaša 0,56.



Karta 10: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije primernih za gradnjo vikenda po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

3.1.2.4 Analiza cen nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo

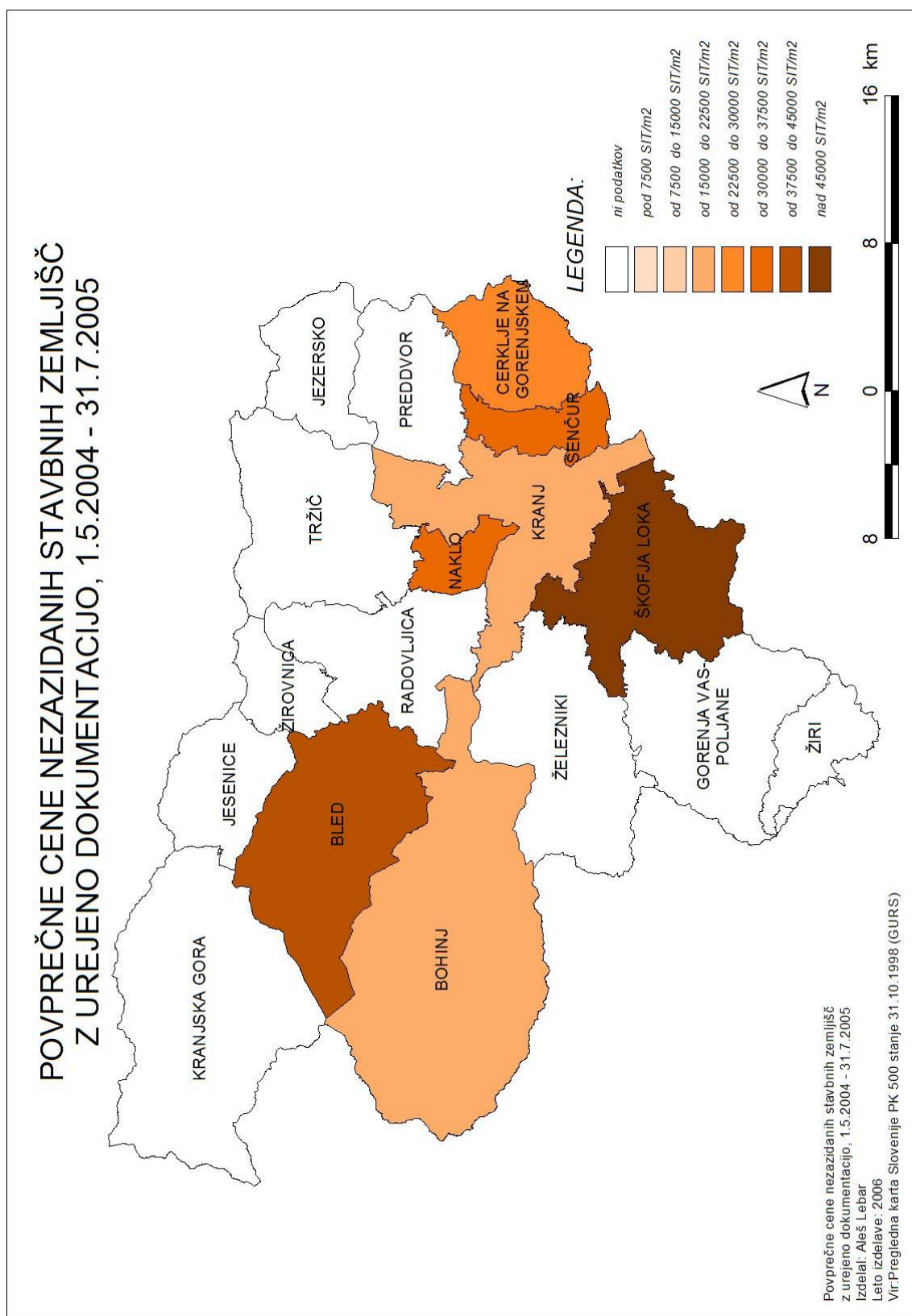
Za nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo sem v obravnavanem obdobju zbral 10 oglasov.

Preglednica 25: Osnovne statistike cen nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

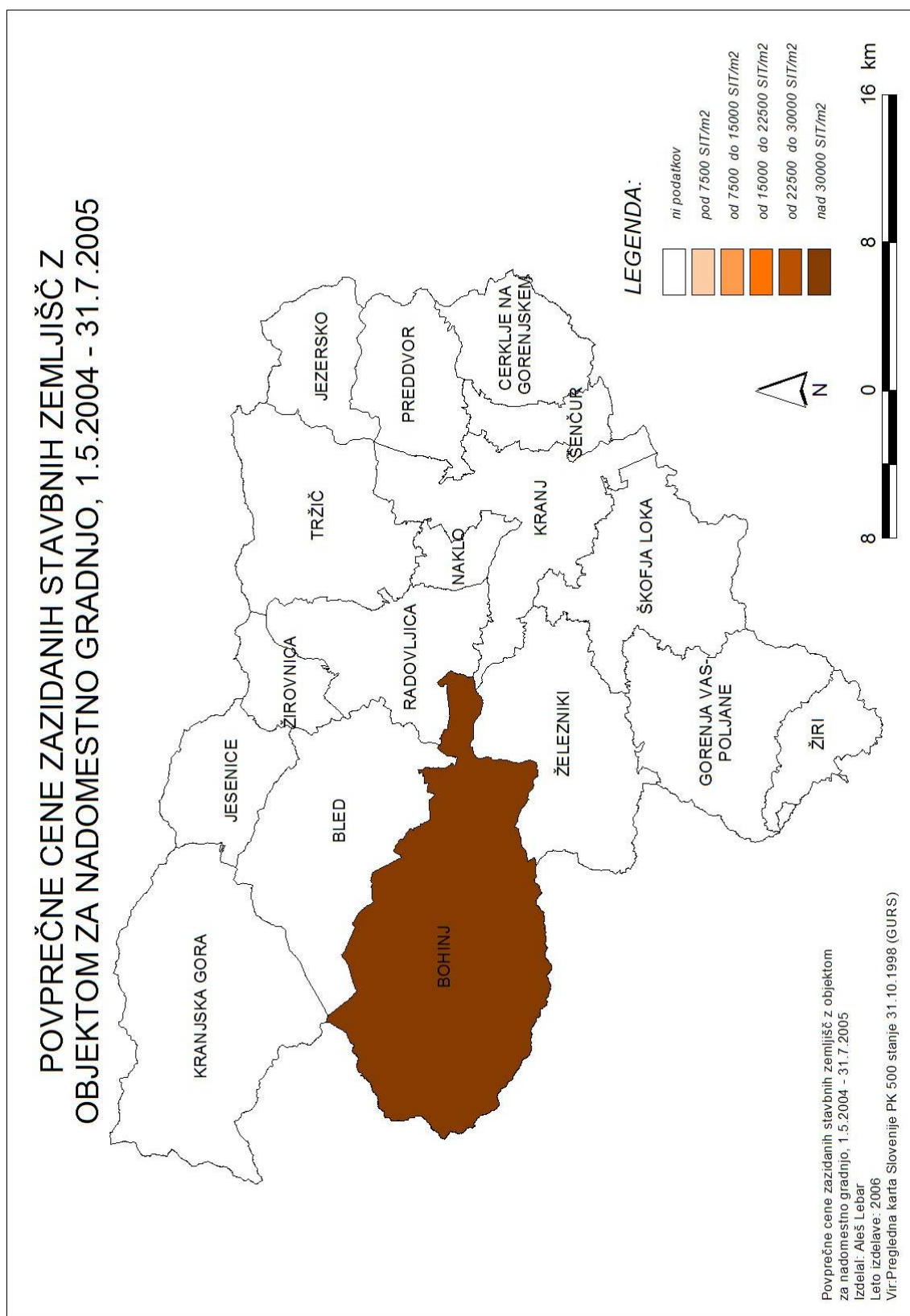
Lokalna skupnost	N	M	Min	Q1	Me	Q3	Max	KV
Bled	1	37.949	37.949	37.949	37.949	37.949	37.949	0,00
Bohinj	2	16.249	13.500	14.874	16.249	17.623	18.998	0,24
Cerklje na Gorenjskem	1	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	0,00
Gorenja vas-Poljane	-	-	-	-	-	-	-	-
Jesenice	-	-	-	-	-	-	-	-
Jezerško	-	-	-	-	-	-	-	-
Kranj	2	17.783	16.900	17.342	17.783	18.225	18.667	0,07
Kranjska Gora	-	-	-	-	-	-	-	-
Naklo	1	31.270	31.270	31.270	31.270	31.270	31.270	0,00
Preddvor	-	-	-	-	-	-	-	-
Radovljica	-	-	-	-	-	-	-	-
Šenčur	1	36.081	36.081	36.081	36.081	36.081	36.081	0,00
Škofja Loka	2	50.010	43.630	46.820	50.100	53.201	56.391	0,18
Trzin	-	-	-	-	-	-	-	-
Železniki	-	-	-	-	-	-	-	-
Žiri	-	-	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	-	-	-	-	-	-	-	-
GORENJSKA	10	29.589	13.500	18.749	26.885	37.482	56.391	0,47

V gorenjski regiji znaša povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča z urejeno dokumentacijo 29.589 SIT/m². Najnižja je v občini Bohinj, in sicer 16.249 SIT/m², najvišja v občini Škofja Loka, kjer znaša 50.010 SIT/m². Nad povprečjem so cene nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo še v občinah Bled (37.949 SIT/m²), Naklo (31.270 SIT/m²) in Šenčur (36.081 SIT/m²). Za deset občin ni podatkov.

Koeficient variabilnosti zbranih podatkov v gorenjski regiji za nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo je 0,47.



Karta 11: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005



Karta 12: Povprečne cene zazidanih stavbnih zemljišč z objektom za nadomestno gradnjo po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

3.1.2.6 Analiza cen kmetijskih zemljišč in gozda

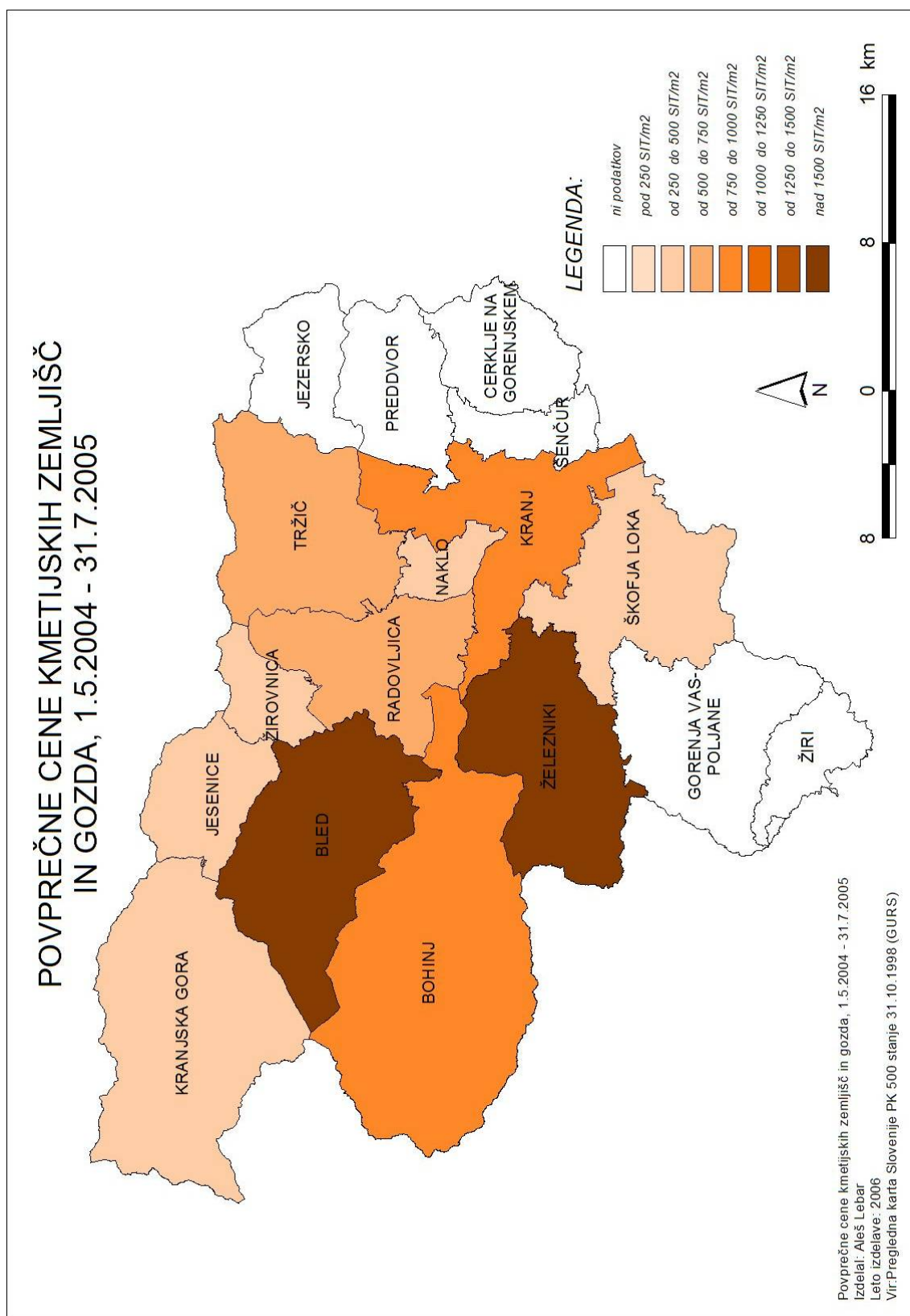
Od 1.5.2004 do 31.7.2005 sem za kmetijska zemljišča in gozd zbral 36 oglasov, največ v občinah Radovljica (7), Tržič (5), Bohinj (4), Jesenice (4) in Škofja Loka (4). Za občine Cerklje na Gorenjskem, Gorenja vas – Poljane, Jezersko, Preddvor, Šenčur in Žiri ni podatkov.

Preglednica 27: Osnovne statistike cen kmetijskih zemljišč in gozda na podlagi zbranih podatkov po lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	Min	Q1	Me	Q3	Max	KV
Bled	2	1.684	962	1.323	1.684	2.045	2.405	0,61
Bohinj	4	958	96	120	665	1.503	2.405	1,14
Cerklje na Gorenjskem	-	-	-	-	-	-	-	-
Gorenja vas-Poljane	-	-	-	-	-	-	-	-
Jesenice	4	287	96	96	169	360	714	1,02
Jezersko	-	-	-	-	-	-	-	-
Kranj	3	810	144	252	360	1.142	1.924	1,20
Kranjska Gora	1	481	481	481	481	481	481	0,00
Naklo	3	275	120	171	222	352	481	0,68
Preddvor	-	-	-	-	-	-	-	-
Radovljica	7	741	11	125	601	1.322	1.684	0,98
Šenčur	-	-	-	-	-	-	-	-
Škofja Loka	4	356	100	115	241	482	842	0,97
Tržič	5	556	241	481	601	722	737	0,37
Železniki	2	2.694	150	1.422	2.694	3.966	5.238	1,34
Žiri	-	-	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	1	499	499	499	499	499	499	0,00
GORENJSKA	36	760	11	140	481	871	5.238	1,32

V gorenjski regiji je potrebno za kvadratni meter kmetijskega zemljišča povprečno odšteti 760 SIT. Najnižja povprečna cena je v občini Naklo, in sicer 275 SIT/m², najvišja v občini Železniki, kjer znaša 2.694 SIT/m².

Pri kmetijskih zemljiščih in gozdu je tudi najvišji faktor variabilnosti zbranih podatkov, ki za gorenjsko regijo znaša 1,32. Potrebno se je zavedati, da so v vzorcu zajeti travniki, njive in gozdovi.



**Karta 13: Povprečne cene kmetijskih zemljišča in gozda po lokalnih skupnostih
v gorenjski regiji v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005**

3.1.3 Interpretacija rezultatov analize cen zemljišč na podlagi zbranih podatkov

Kot osnovo za nadaljnjo ugotavljanje odnosov med izračunanimi statističnimi količinami sem uporabil v prejšnjem poglavju predstavljene rezultate analize cen zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih.

V fazi interpretacije sem:

- I. določil razlike v cenah glede na kategorijo (nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije (Z), nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena za poslovno dejavnost (ZP), nezazidana stavbna zemljišča primerno za gradnjo vikenda (ZV), nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo (ZGD), zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo (ZNG), kmetijska zemljišča in gozd (KZ)). Razlika v ceni med Z in ZGD podaja prirast cene zaradi urejene dokumentacije;
- II. primerjal cenah zemljišč po kategorijah med posameznimi lokalnimi skupnostmi obravnavanega območja;
- III. poiskal povezave med cenami zemljišč in drugimi predstavljenimi značilnostmi obravnavanega območja.

3.1.3.1 Določanje razlik v cenah Z, ZP, ZV, ZGD, ZNG, KZ

Za določanje razlik v cenah med kategorijami zemljišč v občinah sem uporabil dve srednji vrednosti, aritmetično sredino in mediano, ki sem ju izračunal na podlagi zbranih podatkov. Izračunal sem odstotne spremembe (indekse) teh dveh količin. Za osnovo, s katero sem primerjal druge kategorije zemljišč, sem določil kategorijo nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije (Z).

Povprečje cen, izračunano iz vseh podatkov v gorenjski regiji, kaže, da je razlika v ceni med Z in ZP 23 odstotnih točk, med Z in ZV 59 odstotnih točk, med Z in ZGD 34 odstotnih točk, med Z in ZNG 47 odstotnih točk ter med Z in KZ 97 odstotnih točk.

Preglednica 28: Povprečne cene in mediane po kategorijah zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih

Lokalna skupnost	Povprečna cena [SIT/m ²]						Mediana [SIT/m ²]					
	Z	ZP	ZV	ZGD	ZNG	KZ	Z	ZP	ZV	ZGD	ZNG	KZ
Bled	27.303	-	-	37.949	-	1.684	23.527	-	-	37.949	-	1.684
Bohinj	16.249	-	-	16.249	32.500	958	16.249	-	-	16.249	32.500	665
Cerklje na Gorenjskem	21.261	-	13.077	22.500	-	-	21.600	-	11.848	22.500	-	-
Gorenja vas-Poljane	8.871	-	-	-	-	-	9.571	-	-	-	-	-
Jesenice	13.477	-	-	-	-	287	14.432	-	-	-	-	169
Jezerško	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kranj	26.062	29.546	15.357	17.783	-	810	25.257	25.325	15.357	17.783	-	360
Kranjska Gora	31.399	-	-	-	-	481	32.473	-	-	-	-	481
Naklo	20.053	31.200	-	31.270	-	275	20.824	31.200	-	31.270	-	222
Preddvor	18.957	-	-	-	-	-	20.300	-	-	-	-	-
Radovljica	18.073	19.845	-	-	-	741	19.001	19.845	-	-	-	601
Šenčur	25.935	29.667	-	36.081	-	-	26.459	31.270	-	36.081	-	-
Škofja Loka	25.589	21.646	-	50.010	-	356	24.677	21.649	-	50.100	-	241
Tržič	12.961	22.432	4.949	-	-	556	14.404	21.649	4.931	-	-	601
Železniki	12.949	-	-	-	-	2.694	14.432	-	-	-	-	2.694
Žiri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	22.437	-	-	-	-	499	24.054	-	-	-	-	499
GORENJSKA	22.139	27.175	9.042	29.589	32.500	760	21.649	24.054	8.432	26.885	32.500	481

Preglednica 29: Indeksi povprečnih cen in median po kategorijah zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih

Lokalna skupnost	Primerjava povprečja						Primerjava mediane					
	Z	ZP	ZV	ZGD	ZNG	KZ	Z	ZP	ZV	ZGD	ZNG	KZ
Bled	100	-	-	139	-	6	100	-	-	161	-	7
Bohinj	100	-	-	100	200	6	100	-	-	100	200	4
Cerklje na Gorenjskem	100	-	62	106	-	-	100	-	55	104	-	-
Gorenja vas-Poljane	100	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-
Jesenice	100	-	-	-	-	2	100	-	-	-	-	1
Jezerško	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kranj	100	113	59	68	-	3	100	100	61	70	-	1
Kranjska Gora	100	-	-	-	-	2	100	-	-	-	-	1
Naklo	100	156	-	156	-	1	100	150	-	150	-	1
Preddvor	100	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-
Radovljica	100	110	-	-	-	4	100	104	-	-	-	3
Šenčur	100	114	-	139	-	-	100	118	-	136	-	-
Škofja Loka	100	85	-	195	-	1	100	88	-	203	-	1
Tržič	100	173	38	-	-	4	100	150	34	-	-	4
Železniki	100	-	-	-	-	21	100	-	-	-	-	19
Žiri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	100	-	-	-	-	2	100	-	-	-	-	2
GORENJSKA	100	123	41	134	147	3	100	111	39	124	150	2

To pomeni:

- da so v gorenjski regiji nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena za poslovno dejavnost dražja od nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije za 23 indeksnih točk oziroma za 5.036 SIT;
- da cene nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za gradnjo vikenda dosegajo le 41% cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije;
- da v povprečju cena zemljišča zaradi urejene dokumentacije naraste za 34 indeksnih točk oziroma 7.450 SIT;
- da so cene zazidanih stavbnih zemljišč z objektom za nadomestno gradnjo 47% višje kot cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije;
- da cene kmetijskih zemljišč dosegajo le 3% cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije.

Približno podobne razlike med cenami dobimo, če primerjamo mediane. Tu dobimo razmerje cen $Z : ZP : ZV : ZGD : ZNG : KZ = 100 : 111 : 39 : 124 : 150 : 2$.

Pri primerjavi cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije in nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo po lokalnih skupnostih, ugotovimo, da je prirast v ceni zaradi urejene dokumentacije najvišji v občini Škofja Loka (95% oziroma 24.421 SIT), medtem ko v mestni občini Kranj cena nezazidanega stavbnega zemljišča z urejeno dokumentacijo doseže le 68% cene nezazidanega stavbnega zemljišča brez dokumentacije. Pri tem je potrebno omeniti, da so bili vzorci z nezazidanimi stavbnimi zemljišči z urejeno dokumentacijo, ki sem jih uporabil pri analizi, zelo majhni, kar posledično pomeni večjo verjetnost za napako ocene srednje vrednosti.

3.1.3.2 Primerjava cen zemljišč po kategorijah med lokalnimi skupnostmi obravnavanega območja

Med lokalnimi skupnostmi sem z metodo neposredne primerjave podatkov primerjal izračunane povprečne cene naslednjih kategorij zemljišč:

- nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije;

- nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti;
- nezazidana stavbna zemljišča primerno za gradnjo vikenda;
- nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo;
- zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo;
- kmetijska zemljišča in gozd.

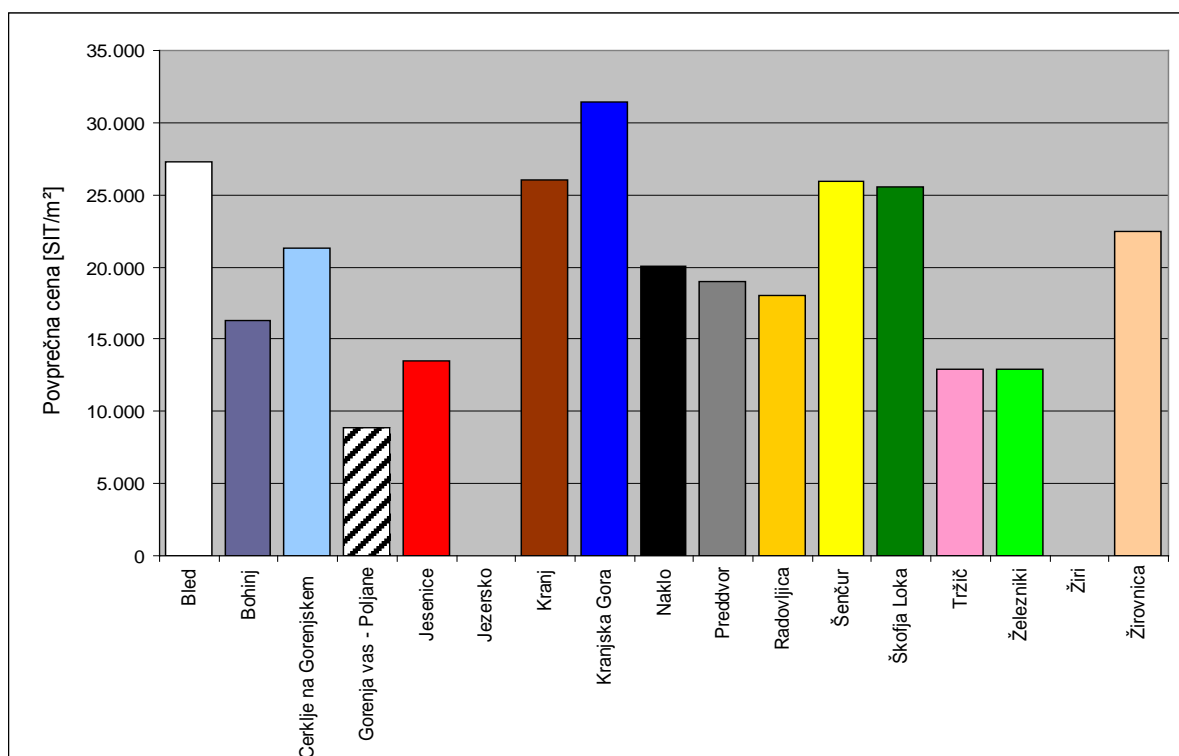
Pri tem pa je potrebno omeniti, da so z izjemo vzorca z nezazidanimi stavbnimi zemljišči brez dokumentacije (71,6% vseh zbranih oglasov), vsi ostali vzorci majhni, kar pomeni večjo verjetnost za napako ocene srednje vrednosti.

I. Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije

Vzorec z nezazidanimi stavbnimi zemljišči brez dokumentacije vsebuje 219 zbranih enot v petnajstih lokalnih skupnostih, za občini Jezersko in Žiri ni zbranih podatkov.

Preglednica 30: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	I _M
Bled	18	27.303	123
Bohinj	1	16.249	73
Cerklje na Gorenjskem	23	21.261	96
Gorenja vas-Poljane	8	8.871	40
Jesenice	12	13.477	61
Jezersko	-	-	-
Kranj	45	26.062	118
Kranjska Gora	12	31.399	142
Naklo	10	20.053	91
Preddvor	5	18.957	86
Radovljica	23	18.073	82
Šenčur	17	25.935	117
Škofja Loka	24	25.589	116
Tržič	14	12.961	59
Železniki	4	12.949	58
Žiri	-	-	-
Žirovnica	3	22.437	101
GORENJSKA	219	22.139	100



Slika 11: Povprečne cene kvadratnega metra nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Najdražja nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije so v občini Kranjska Gora, kjer je potrebno za kvadratni meter v povprečju odšteti 31.399 SIT. Sledijo občina Bled, mestna občina Kranj, občina Šenčur, občina Škofja Loka in občina Žirovnica, kjer je cena zemljišč nad gorenjskim povprečjem, ki znaša 22.139 SIT/m². Najnižje cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije so v občini Gorenja vas – Poljane, kjer je potrebno za kvadratni meter nezazidanega stavbnega zemljišča brez dokumentacije odšteti 8.871 SIT oziroma 28% cene zemljišča, ki se nahaja v občini Kranjska Gora.

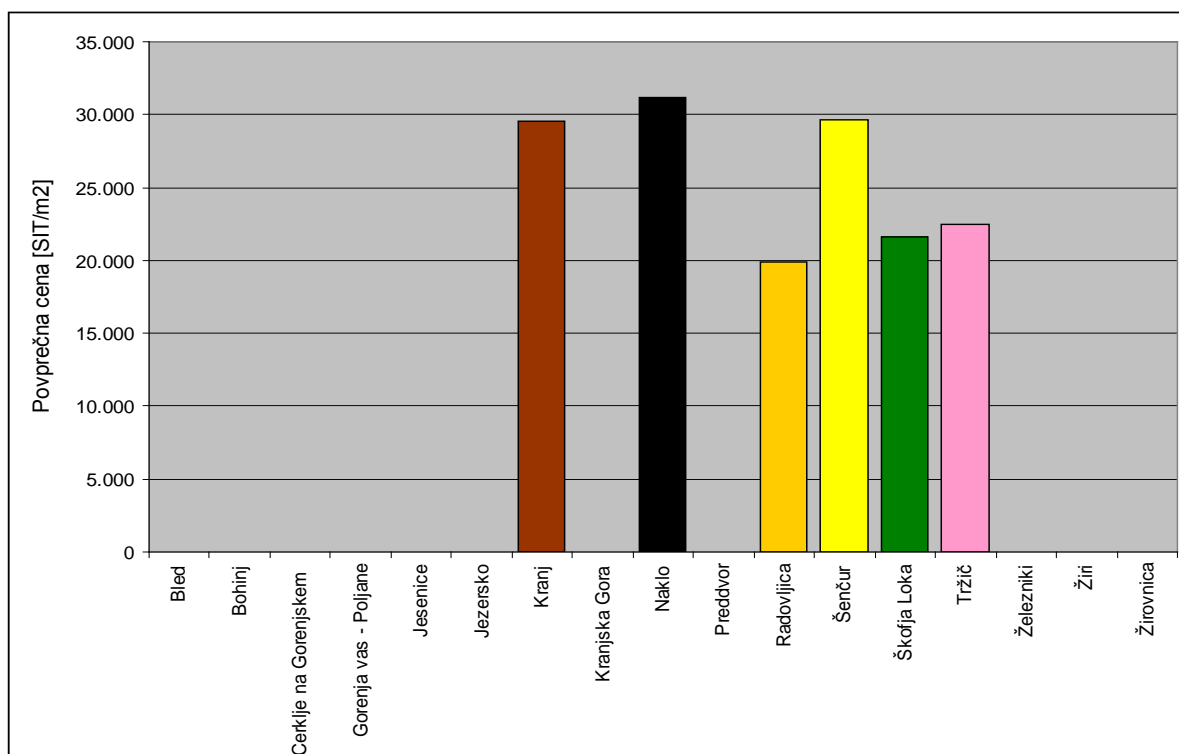
II. Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti

Vzorec vsebuje 23 zbranih enot v šestih gorenjskih lokalnih skupnostih, za občine Bled, Bohinj, Cerklje na Gorenjskem, Gorenja vas – Poljane, Jesenice, Jezerško, Kranjska Gora, Preddvor, Železniki, Žiri in Žirovnica ni podatkov.

Preglednica 31: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	I _M
Bled	-	-	-
Bohinj	-	-	-
Cerklje na Gorenjskem	-	-	-
Gorenja vas-Poljane	-	-	-
Jesenice	-	-	-
Jezersko	-	-	-
Kranj	12	29.546	109
Kranjska Gora	-	-	-
Naklo	1	31.200	115
Preddvor	-	-	-
Radovljica	2	19.845	73
Šenčur	3	29.667	109
Škofja Loka	2	21.646	80
Tržič	3	22.432	83
Železniki	-	-	-
Žiri	-	-	-
Žirovnica	-	-	-
GORENJSKA	23	27.175	100

Najdražja nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena za poslovno dejavnost so v občini Naklo, kjer je potrebno za kvadratni meter v povprečju odšteti 31.200 SIT. Nad gorenjskim povprečjem so cene še v občini Šenčur in mestni občini Kranj, kjer v prvi kvadratni meter zemljišča stane 29.667 SIT, v drugi 29.546 SIT. Najmanj je potrebno za kvadratni meter nezazidanega stavbnega zemljišča brez dokumentacije namenjenega za poslovno dejavnost odšteti v občini Radovljica (19.845 SIT).



Slika 12: Povprečne cene kvadratnega metra nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije namenjenih za poslovno dejavnost v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

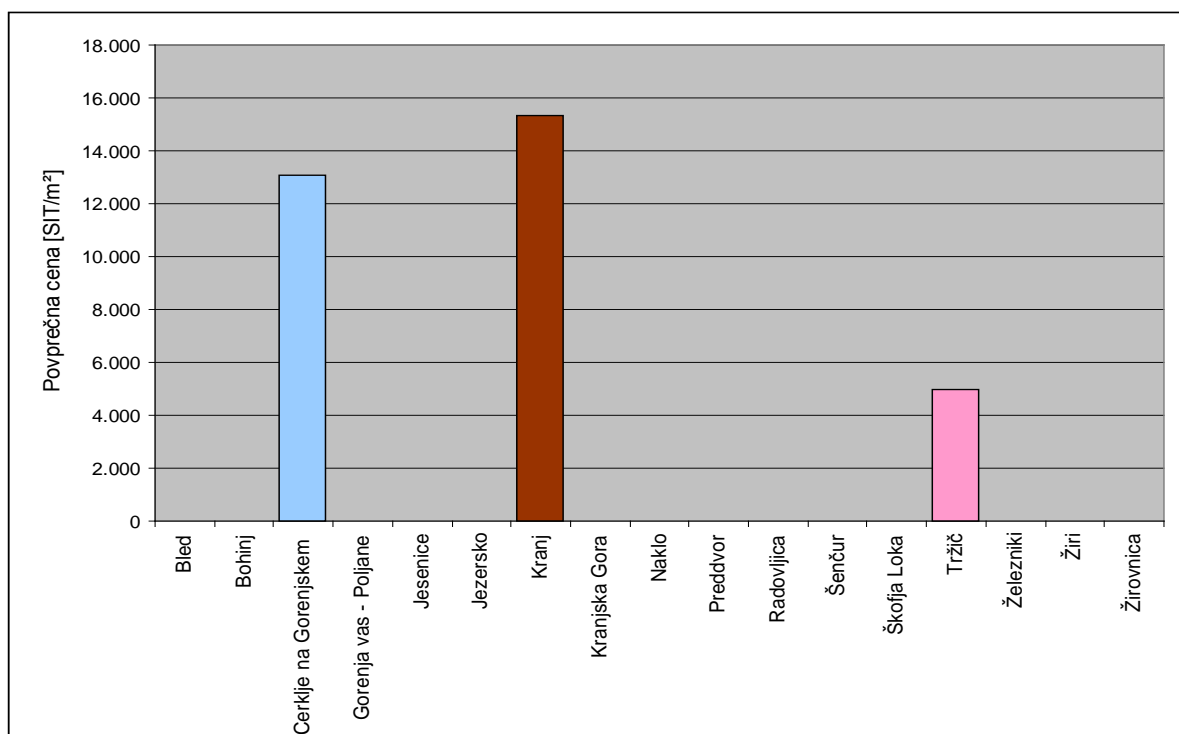
III. Nezazidana stavbna zemljišča primerno za gradnjo vikenda

Vzorec z nezazidanimi stavbnimi zemljišči primernimi za gradnjo vikenda vsebuje 17 enot, zbranih v lokalnih skupnostih Kranj, Cerklje na Gorenjskem in Tržič.

Najdražja nezazidana stavbna zemljišča primerna za gradnjo vikenda so v mestni občini Kranj, kjer cena kvadratnega metra v povprečju znaša 15.357 SIT, 2280 SIT več kot je cena zemljišč v občini Cerklje na Gorenjskem oziroma 10.408 SIT več kot znaša kvadratni meter zemljišča v občini Tržič, kjer so zemljišča najcenejša.

Preglednica 32: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za gradnjo vikenda v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	I _M
Bled	-	-	-
Bohinj	-	-	-
Cerklje na Gorenjskem	6	13.077	145
Gorenja vas-Poljane	-	-	-
Jesenice	-	-	-
Jezerško	-	-	-
Kranj	2	15.357	170
Kranjska Gora	-	-	-
Naklo	-	-	-
Preddvor	-	-	-
Radovljica	-	-	-
Šenčur	-	-	-
Škofja Loka	-	-	-
Tržič	9	4.949	55
Železniki	-	-	-
Žiri	-	-	-
Žirovnica	-	-	-
GORENJSKA	17	9.042	100



Slika 13: Povprečne cene kvadratnega metra nezazidanih stavbnih zemljišč primernih za gradnjo vikenda v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

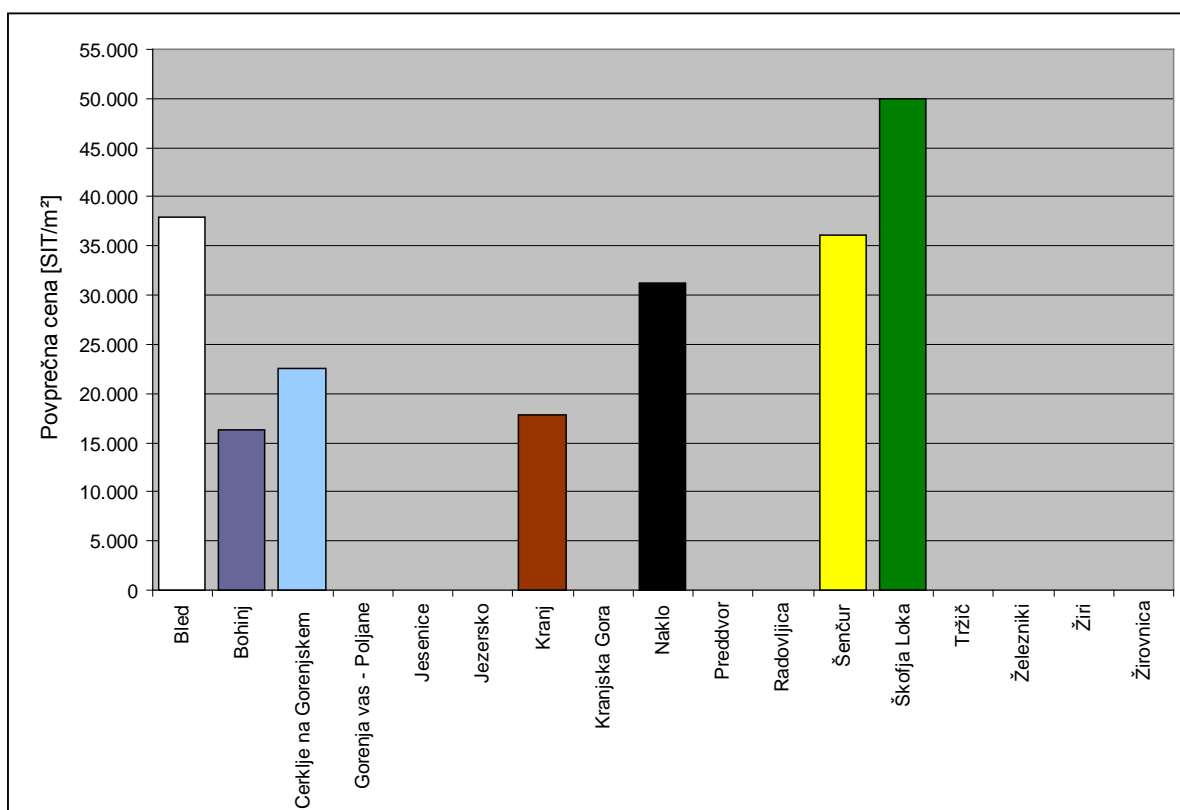
IV. Nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo

Vzorec z nezazidanimi stavbnimi zemljišči z urejeno dokumentacijo je po velikosti drugi najmanjši vzorec. Vsebuje deset enot, zbranih v sedmih gorenjskih lokalnih skupnostih.

Preglednica 33: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	I _M
Bled	1	37.949	128
Bohinj	2	16.249	55
Cerklje na Gorenjskem	1	22.500	76
Gorenja vas-Poljane	-	-	-
Jesenice	-	-	-
Jezerško	-	-	-
Kranj	2	17.783	60
Kranjska Gora	-	-	-
Naklo	1	31.270	106
Preddvor	-	-	-
Radovljica	-	-	-
Šenčur	1	36.081	122
Škofja Loka	2	50.010	169
Tržič	-	-	-
Železniki	-	-	-
Žiri	-	-	-
Žirovnica	-	-	-
GORENJSKA	10	29.589	100

Najdražja nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo so v občini Škofja Loka, kjer je v povprečju potrebno za kvadratni meter odšteti 50.010 SIT. Visoke cene zemljišč, nad gorenjskim povprečjem, so še v občinah Bled, Šenčur in Naklo. Najmanj je za nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo potrebno odšteti v občini Bohinj in mestni občini Kranj, kjer kvadratni meter stane 16.249 SIT oziroma 17.783 SIT.



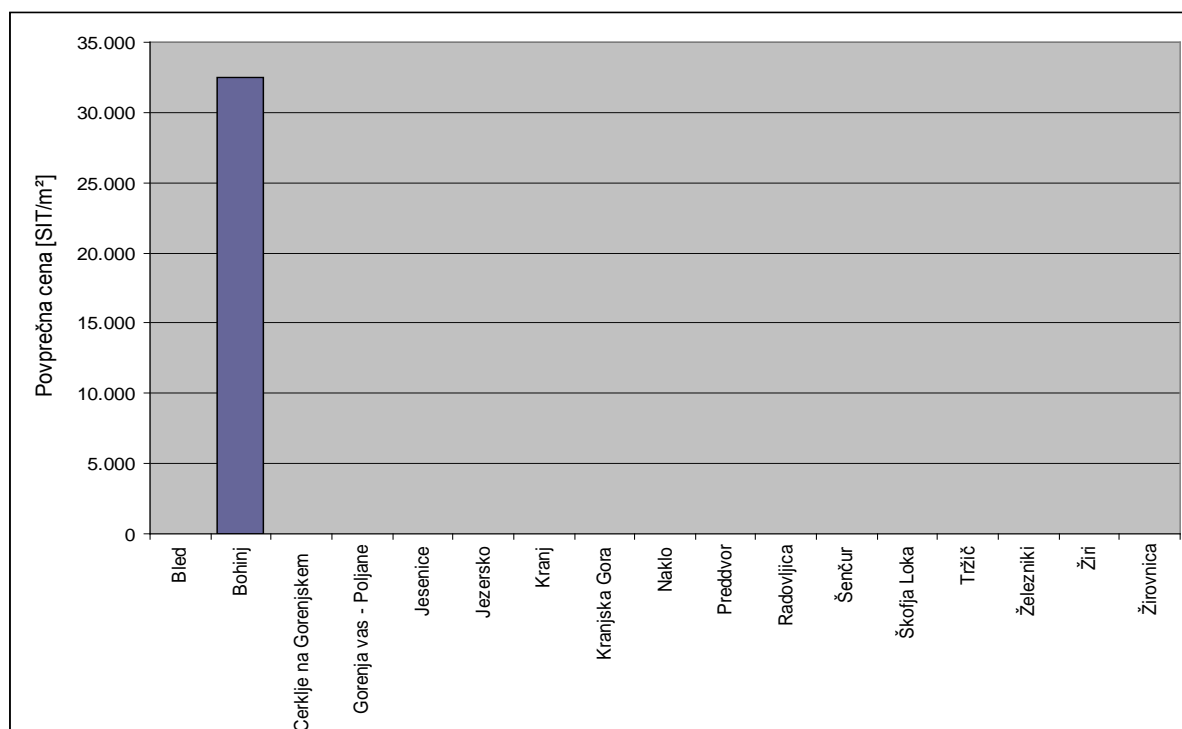
Slika 14: Povprečne cene kvadratnega metra nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

V. Zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo

Vzorec z zazidanimi stavbnimi zemljišči z objektom za nadomestno gradnjo je po velikosti najmanjši. Vsebuje le eno zbrano enoto, in sicer v občini Bohinj, kjer je za kvadratni meter zazidanega stavbnega zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo potrebno odšteti 32.500 SIT.

Preglednica 34: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen zazidanih stavbnih zemljišč z objektom za nadomestno gradnjo v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	I _M
Bled	-	-	-
Bohinj	1	32.500	100
Cerklje na Gorenjskem	-	-	-
Gorenja vas-Poljane	-	-	-
Jesenice	-	-	-
Jezersko	-	-	-
Kranj	-	-	-
Kranjska Gora	-	-	-
Naklo	-	-	-
Preddvor	-	-	-
Radovljica	-	-	-
Šenčur	-	-	-
Škofja Loka	-	-	-
Tržič	-	-	-
Železniki	-	-	-
Žiri	-	-	-
Žirovnica	-	-	-
GORENJSKA	1	32.500	100



Slika 15: Povprečne cene kvadratnega metra zazidanih stavbnih zemljišč z objektom za nadomestno gradnjo v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

VI. Kmetijska zemljišča in gozd

Po številu zbranih enot je to drugi največji vzorec. V enajstih lokalnih skupnostih sem zbral 36 oglasov za kmetijska zemljišča in gozd.

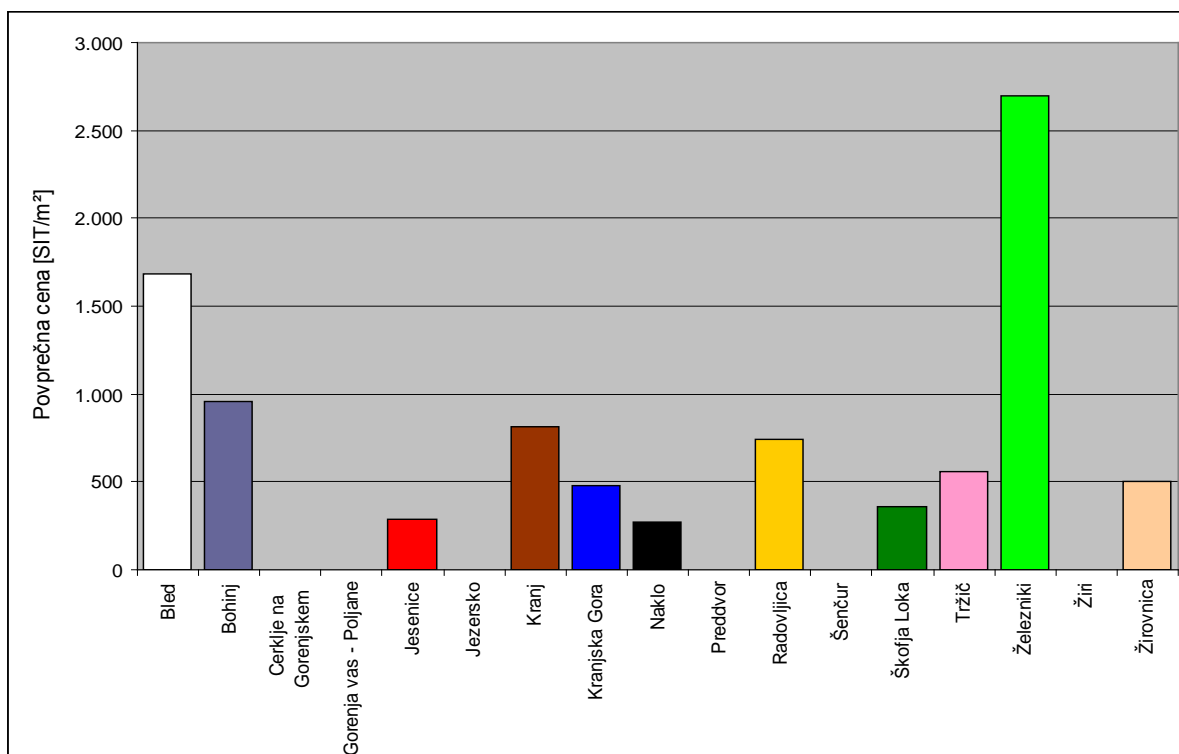
Preglednica 35: Povprečne cene in indeksi povprečnih cen kmetijskih zemljišč in gozda v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	N	M	I _M
Bled	2	1.684	222
Bohinj	4	958	126
Cerklje na Gorenjskem	-	-	-
Gorenja vas-Poljane	-	-	-
Jesenice	4	287	38
Jezerško	-	-	-
Kranj	3	810	107
Kranjska Gora	1	481	63
Naklo	3	275	36
Preddvor	-	-	-
Radovljica	7	741	98
Šenčur	-	-	-
Škofja Loka	4	356	47
Tržič	5	556	73
Železniki	2	2.694	354
Žiri	-	-	-
Žirovnica	1	499	66
GORENJSKA	36	760	100

Najdražja so v občini Železniki, kjer kvadratni meter v povprečju stane 2.694 SIT. Nad gorenjskim povprečjem so cene kmetijskih zemljišč in gozda še v občini Bled, občini Bohinj in mestni občini Kranj. Najnižje cene so v občini Naklo, kjer je potrebno za kvadratni meter v povprečju odšteti 275 SIT. Za občine Cerklje na Gorenjskem, Gorenja vas–Poljane, Jezerško, Preddvor, Šenčur in Žiri ni zbranih podatkov.

Pri interpretaciji cen kmetijskih zemljišč in gozda se je potrebno zavedati, da so cene lahko nekoliko višje zaradi predvidene spremembe namembnosti. Lastniki oziroma nepremičninski

posredniki postavijo višjo ceno od pričakovane za kmetijskih zemljišč in gozda, ker predvidevajo, da bo na območju v določenem času možna gradnja.



**Slika 16: Povprečne cene kvadratnega metra kmetijskih zemljišč in gozda
v gorenjskih lokalnih skupnostih v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005**

3.1.3.3 Povezave med cenami zemljišč po gorenjskih lokalnih skupnostih in drugimi značilnostmi obravnavanega območja

Pri ugotavljanju povezav med cenami zemljišč in značilnostmi obravnavanega območja, ki sem jih razvrščene v tematske sklope predstavil v uvodnem delu diplomske naloge, sem se osredotočil predvsem na cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije, saj sem v tej kategoriji zbral največ podatkov (71,6% vseh zbranih podatkov).

Cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije sem primerjal:

- s površinami lokalnih skupnosti na obravnavanem območju;
- z demografskim gibanjem prebivalstva v lokalnih skupnostih;

- z gospodarsko močjo lokalnih skupnosti;
- z območji s posebnimi razvojnimi problemi.

Uporabil sem naslednje načine primerjave:

- metodo neposrednih primerjav podatkov;
- metodo prekrivanja podatkov in
- regresijsko analizo.

Preglednica 36: Razvrstitev lokalnih skupnosti glede na povprečne cene na podlagi zbranih podatkov o nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	M [SIT/m ²]	I _M	Lokalna skupnost	Me [SIT/m ²]	I _{Me}
Kranjska Gora	31.399	142	Kranjska Gora	32.473	150
Bled	27.303	123	Šenčur	26.459	122
Kranj	26.062	118	Kranj	25.257	117
Šenčur	25.935	117	Škofja Loka	24.677	114
Škofja Loka	25.589	116	Žirovnica	24.054	111
Žirovnica	22.437	101	Bled	23.527	109
Cerklje na Gorenjskem	21.261	96	Cerklje na Gorenjskem	21.600	100
Naklo	20.053	91	Naklo	20.824	96
Preddvor	18.957	86	Preddvor	20.300	94
Radovljica	18.073	82	Radovljica	19.001	88
Bohinj	16.249	73	Bohinj	16.249	75
Jesenice	13.477	61	Jesenice	14.432	67
Tržič	12.961	59	Železniki	14.432	67
Železniki	12.949	58	Tržič	14.404	67
Gorenja vas-Poljane	8.871	40	Gorenja vas-Poljane	9.571	44
Jezersko	-	-	Jezersko	-	-
Žiri	-	-	Žiri	-	-
GORENJSKA	22.139	100	GORENJSKA	21.649	100

I. Primerjava števila ponudb in cen zemljišč po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji z osnovnimi prostorskimi podatki

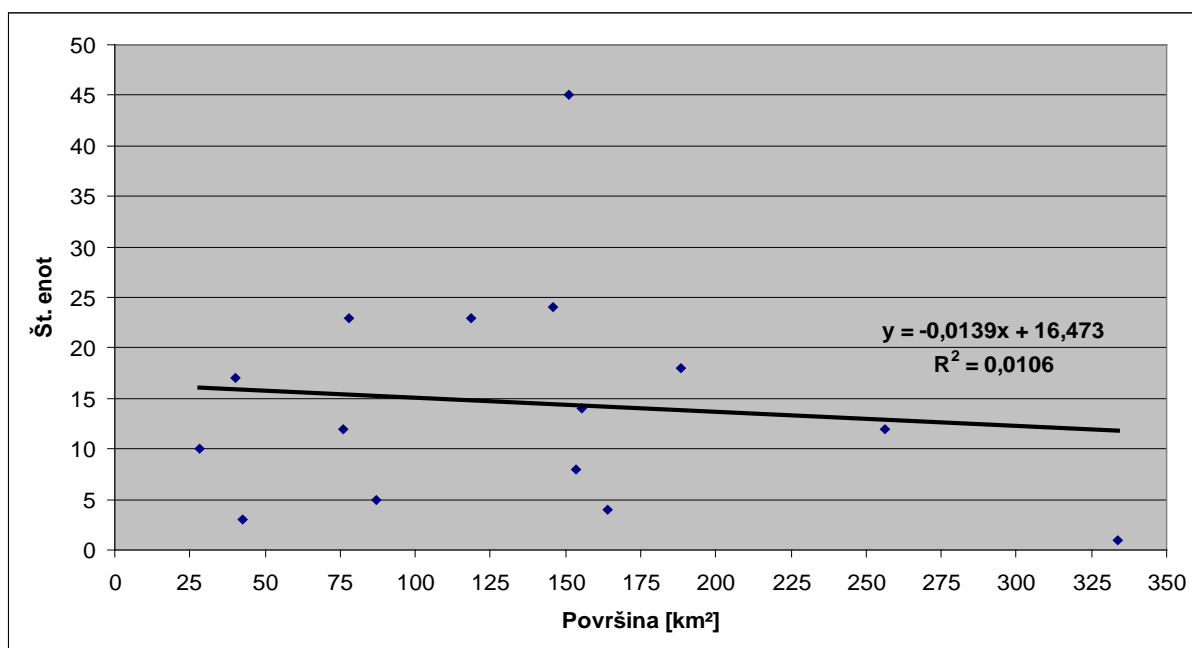
Ugotavljal sem povezave med površino lokalnih skupnosti na obravnavanem območju ter cenami in številom ponudb zemljišč v teh lokalnih skupnostih. Zanimalo me je, ali imajo lokalne skupnosti z večjo površino večjo ponudbo zemljišč.

Za ugotavljanje teh povezav sem uporabil:

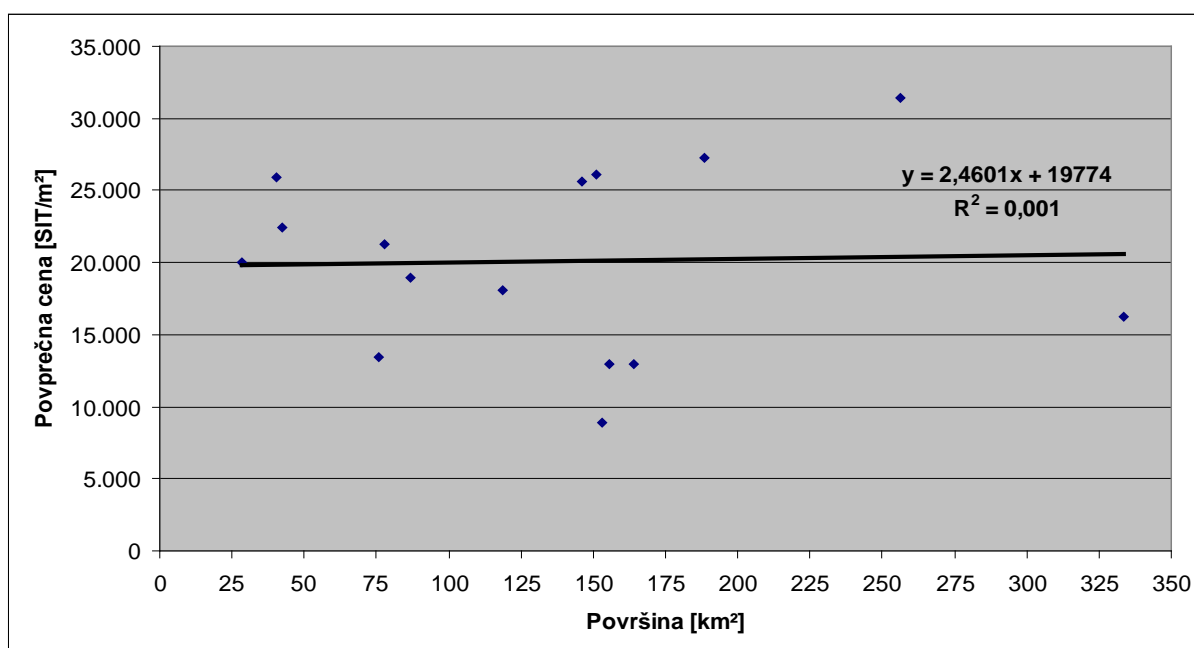
- metodo neposrednih primerjav podatkov;
- regresijsko analizo.

Preglednica 37: Površine lokalnih skupnosti, povprečne cene in število ponudb zemljišč na obravnavanem območju v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Lokalna skupnost	Površina [km ²]	Povprečna cena zemljišča [SIT/m ²]	Število ponudb zemljišč
Bled	188,5	27.303	18
Bohinj	333,7	16.249	1
Cerklje na Gorenjskem	78	21.261	23
Gorenja vas-Poljane	153,3	8.871	8
Jesenice	75,8	13.477	12
Jezersko	68,8	-	-
Kranj	150,9	26.062	45
Kranjska Gora	256,3	31.399	12
Naklo	28,3	20.053	10
Preddvor	87	18.957	5
Radovljica	118,7	18.073	23
Šenčur	40,3	25.935	17
Škofja Loka	146	25.589	24
Tržič	155,4	12.961	14
Železniki	163,8	12.949	4
Žiri	49,2	-	-
Žirovnica	42,6	22.437	3
GORENJSKA	2.136,60	22.139	219



Slika 17: Grafični prikaz regresijske analize površin lokalnih skupnosti
in števila ponudb zemljišč v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005



Slika 18: Grafični prikaz regresijske analize površin lokalnih skupnosti
in cen zemljišč v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Ugotovitve:

- Površina lokalne skupnosti ne vpliva na število ponudb zemljišč v teh lokalnih skupnostih. Največ ponudb sem zbral v mestni občini Kranj (45), ki je po velikosti šele sedma lokalna skupnost v gorenjski regiji. Med pojavoma obstaja linearna korelacija s koeficientom določenosti (R^2) 0,0106, kar pomeni, da je pojasnjen 1% variabilnosti pojava. Če bi bila vrednost koeficienta enaka 1, bi to pomenilo, da med pojavoma obstaja funkcijska povezava.
- Podobno kot pri številu ponudb, tudi pri ceni zemljišč, površina lokalne skupnosti ne vpliva na višino cene zemljišč. Med pojavoma obstaja linearna korelacija s koeficientom določenosti (R^2) 0,001, kar pomeni, da je pojasnjen 0,1% variabilnosti pojava. V najmanjši občini Naklo znaša povprečna cena kvadratnega metra nezazidanega stavbnega zemljišča 20.053 SIT, kar je po razvrstitvi med občinami šele osma povprečna cena za kvadratni meter zemljišča. Najvišja cena za kvadratni meter zemljišča je v občini Kranjska Gora (31.339 SIT), ki je po velikosti tretja največja lokalna skupnost v gorenjski regiji.
- Za občini Jezersko in Žiri, ki sta po velikosti trinajsta in štirinajsta občina gorenjske regije, nisem zbral podatkov.

Pri tej interpretaciji se je potrebno zavedati, da v vzorcu ni zajet celoten promet z zemljišči, ki se je vršil v obravnavanem obdobju.

II. Primerjava cen zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih z demografskimi gibanji

Poizkusil sem ugotoviti ali obstaja povezava med cenami zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih obravnavanega območja z gostoto poselitve in indeksom rasti prebivalstva v teh lokalnih skupnostih. Zanimalo me je, ali so cene zemljišč v lokalnih skupnostih z večjo gostoto in z rastjo prebivalstva višje od cen v lokalnih skupnostih z nižjo gostoto poselitve in kjer število prebivalcev upada. Sklepal sem, da je z večanjem števila prebivalcev večja tudi potreba po zemljiščih.

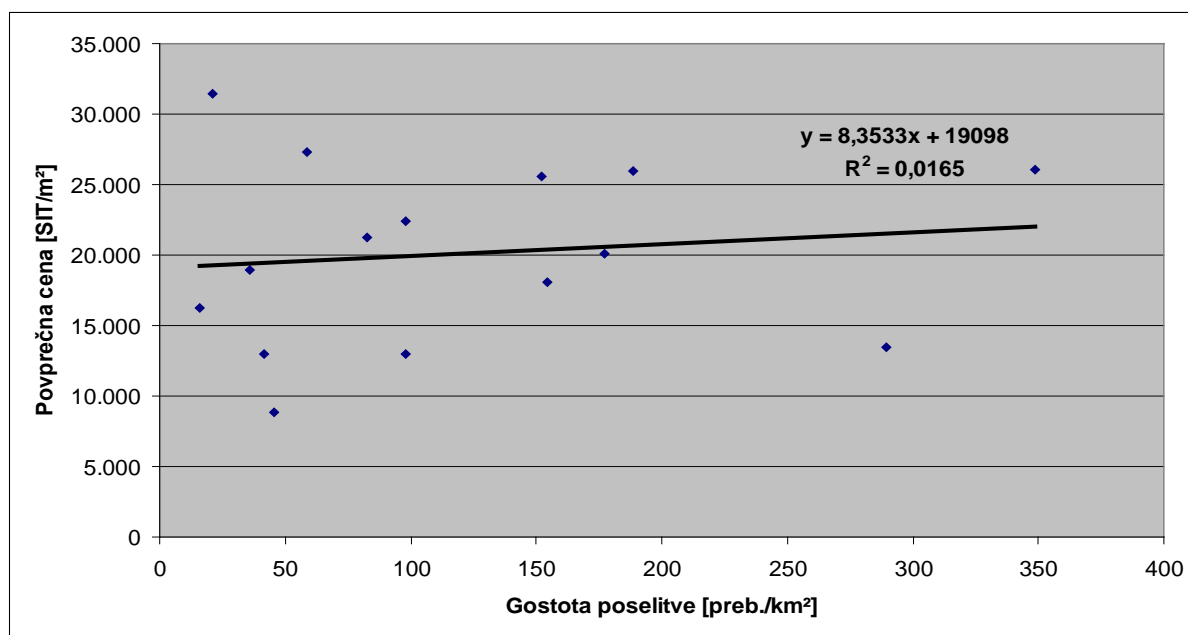
Za ugotavljanje teh povezav sem uporabil:

- metodo neposrednih primerjav podatkov;

- metodo prekrivanja podatkov;

Preglednica 38: Indeks rasti prebivalstva in gostota poselitve v primerjavi s povprečnimi cenami zemljišč na obravnavanem območju

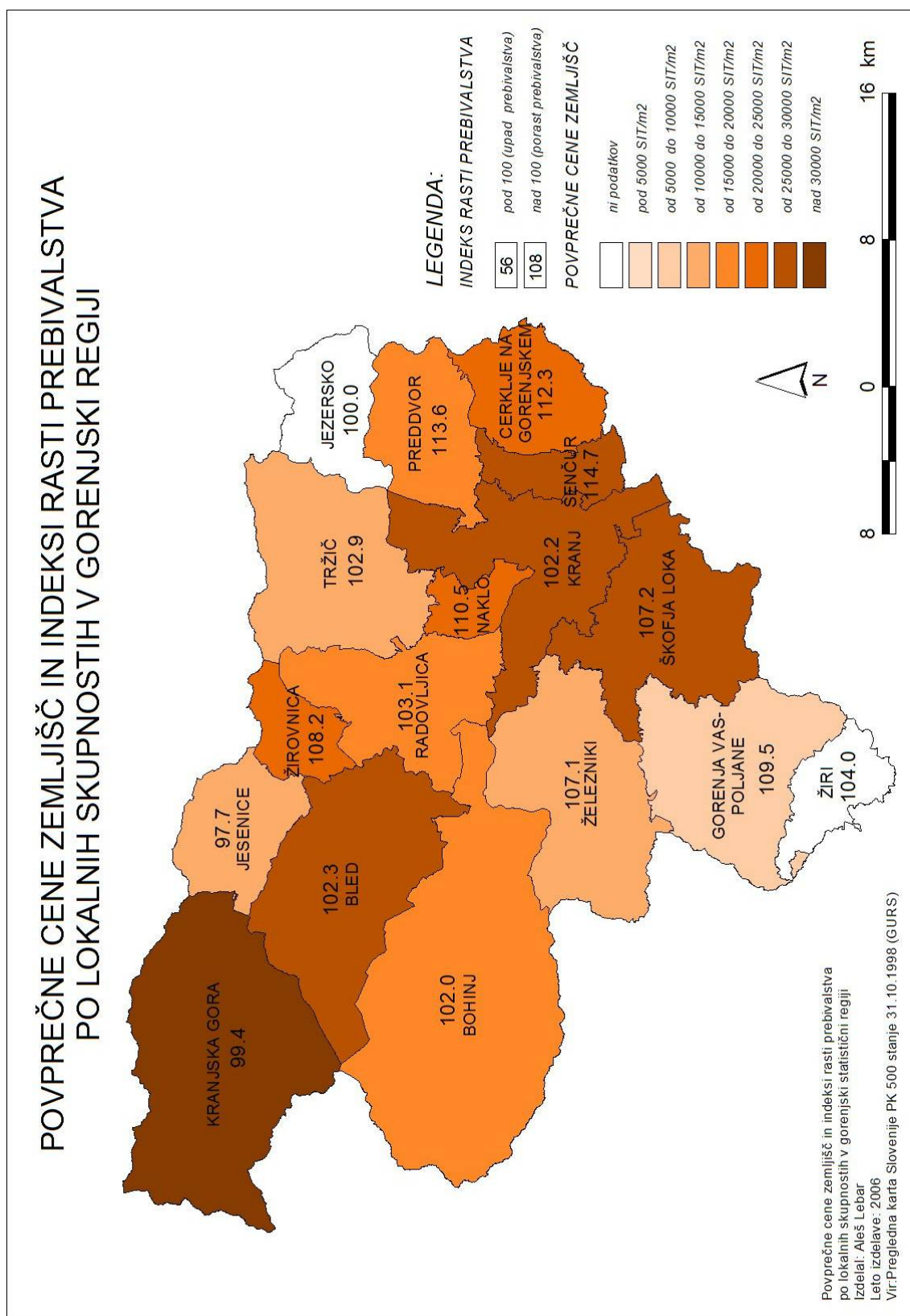
Lokalna skupnost	Gostota poselitve [prebivalcev/km ²]	Indeks rasti prebivalstva 1991-2002	Povprečna cena [SIT/m ²]
Bled	58,9	102,3	27.303
Bohinj	15,7	102	16.249
Cerklje na Gorenjskem	82,6	112,3	21.261
Gorenja vas-Poljane	45,4	109,5	8.871
Jesenice	289,6	97,7	13.477
Jezerško	10	100	-
Kranj	348,8	102,2	26.062
Kranjska Gora	21	99,4	31.399
Naklo	177,1	110,5	20.053
Preddvor	35,8	113,6	18.957
Radovljica	154,2	103,1	18.073
Šenčur	188,8	114,7	25.935
Škofja Loka	152	107,2	25.589
Tržič	98,2	102,9	12.961
Železniki	41,8	107,1	12.949
Žiri	100,1	104	-
Žirovnica	98,1	108,2	22.437
GORENJSKA	92,5	104	22.139



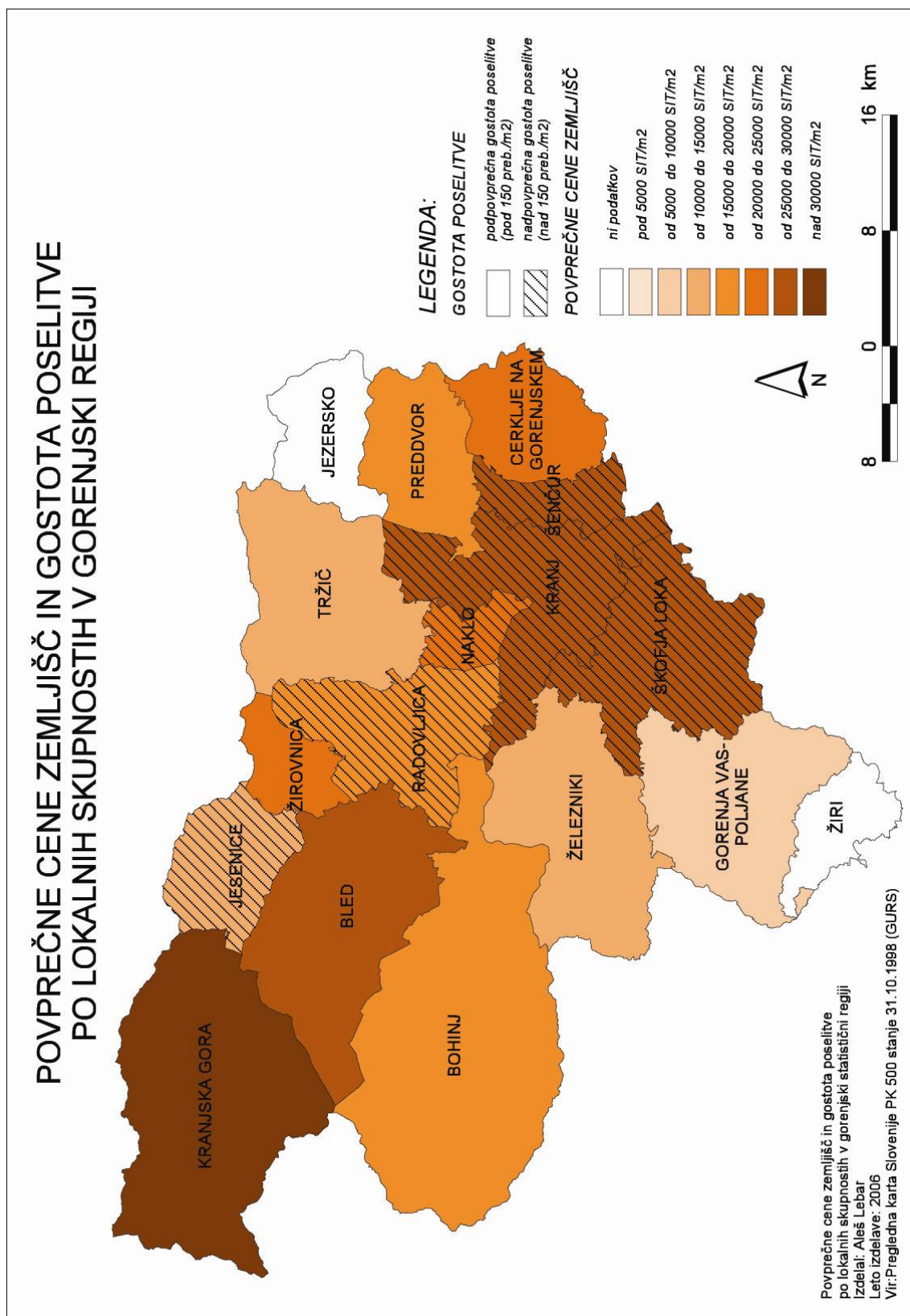
Slika 19: Grafični prikaz regresijske analize gostote poselitve v lokalnih skupnostih in cen zemljišč v obdobju 1.5.2004 – 31.7.2005

Ugotovitve:

- Gostota poselitve v lokalnih skupnostih ne vpliva na ceno zemljišč v teh lokalnih skupnostih. Med pojavoma obstaja linearna korelacija s koeficientom določenosti (R^2) 0,016, kar pomeni, da je pojasnjeno 1,6% variabilnosti pojava. V povprečju so najvišje cene nezazidanih stavbnih zemljišč v občinah Kranjska Gora in Bled, kjer je nizka gostota poselitve.
- Podobno kot gostota poselitve, tudi indeks rasti prebivalstva ne vpliva na višino cen zemljišč v lokalnih skupnostih. Najvišji indeks rasti prebivalstva imajo občine Šenčur, Preddvor, Cerklje na Gorenjskem in Naklo, ki so glede na višino povprečne cene kvadratnega metra nezazidanega stavbnega zemljišča šele na četrtem, devetem, sedmem in osmem mestu med lokalnimi skupnostmi v gorenjski regiji.



Karta 14: Povprečne cene zemljišč in indeksi rasti prebivalstva po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji



Karta 15: Povprečne cene zemljišč in gostota poselitve po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji

III. Primerjava cen zemljišč z gospodarsko močjo v gorenjskih lokalnih skupnostih

Ugotavljal sem povezave med cenami zemljišč v lokalnih skupnostih obravnavanega območja z njihovo gospodarsko močjo. Zanimalo me je, kako število gospodarskih družb, število novih delovnih mest, višina povprečne bruto plače in stopnja brezposelnosti vplivajo na ceno zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih.

Za ugotavljanje teh povezav sem uporabil:

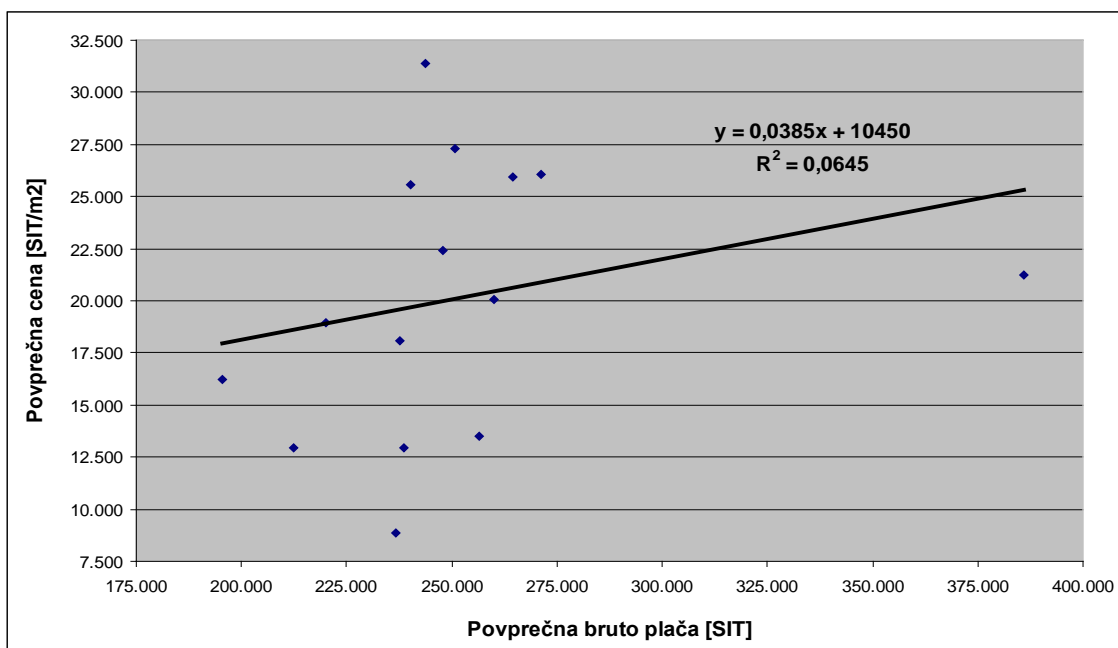
- metodo neposrednih primerjav;
- tehniko prekrivanja podatkov;
- regresijsko analizo.

Preglednica 39: Število gospodarskih družb, število novih delovnih mest in stopnja brezposelnosti v primerjavi s povprečnimi cenami zemljišč na obravnavanem območju

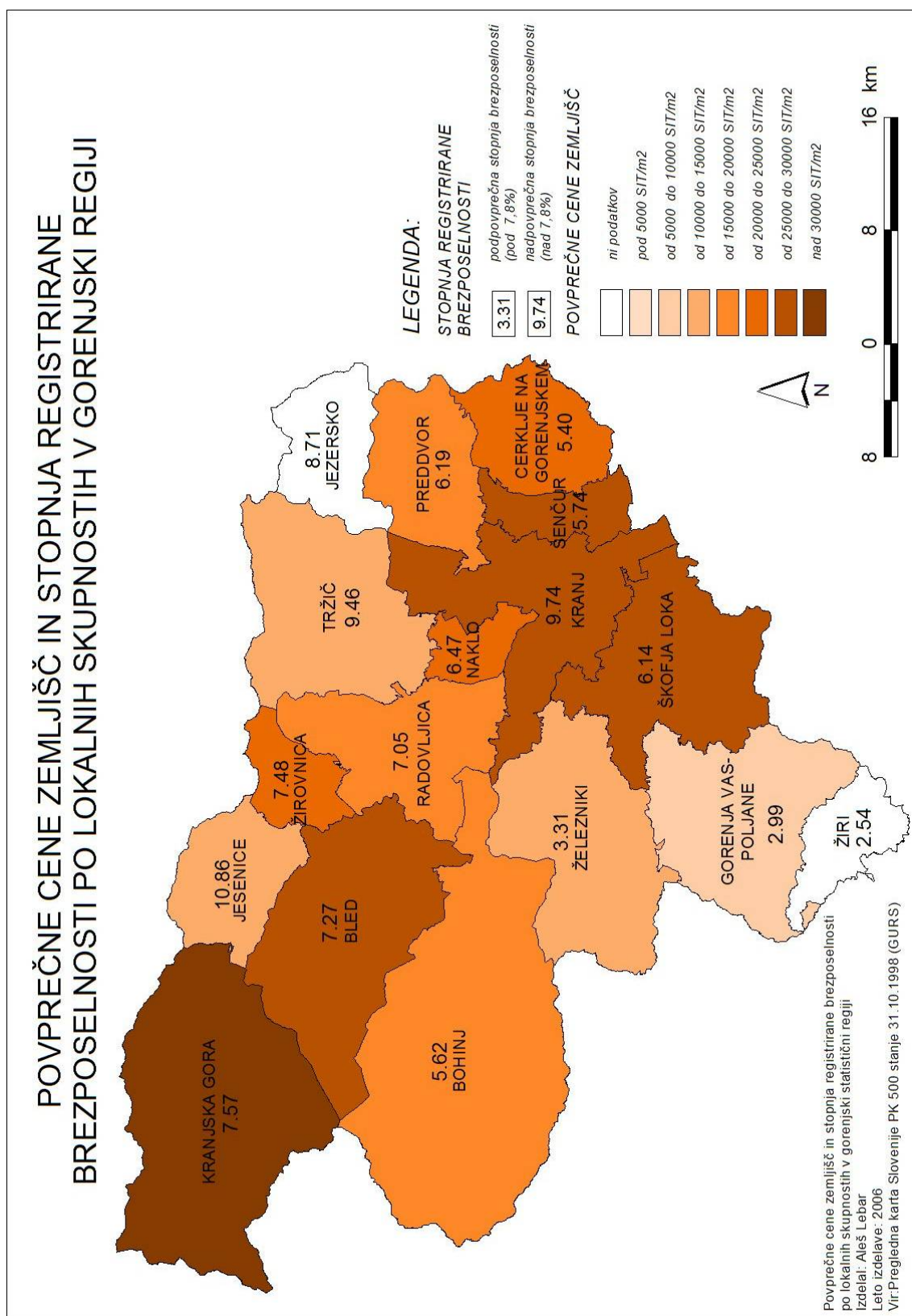
Lokalna skupnost	Število gospodarskih družb v letu 2002	Nova delovna mesta 2002/1999	Stopnja brezposelnosti december 2004	Povprečna cena [SIT/m ²]
Bled	228	-1	7,3	27.303
Bohinj	71	-1	5,6	16.249
Cerklje na Gorenjskem	96	144	5,4	21.261
Gorenja vas-Poljane	53	-86	3,0	8.871
Jesenice	243	-408	10,9	13.477
Jezerško	13	33	8,7	-
Kranj	1.212	-1.217	9,7	26.062
Kranjska Gora	84	30	7,6	31.399
Naklo	107	1.775	6,5	20.053
Preddvor	47	40	6,2	18.957
Radovljica	363	-164	7,0	18.073
Šenčur	134	-77	5,7	25.935
Škofja Loka	427	812	6,1	25.589
Tržič	209	-377	9,5	12.961
Železniki	80	225	3,3	12.949
Žiri	76	180	2,5	-
Žirovnica	56	15	7,5	22.437
GORENJSKA	3.499	924	7,8	22.139

Preglednica 40: Povprečna bruto plača v gorenjskih lokalnih skupnostih v primerjavi s povprečnimi cenami zemljišč v teh lokalnih skupnostih

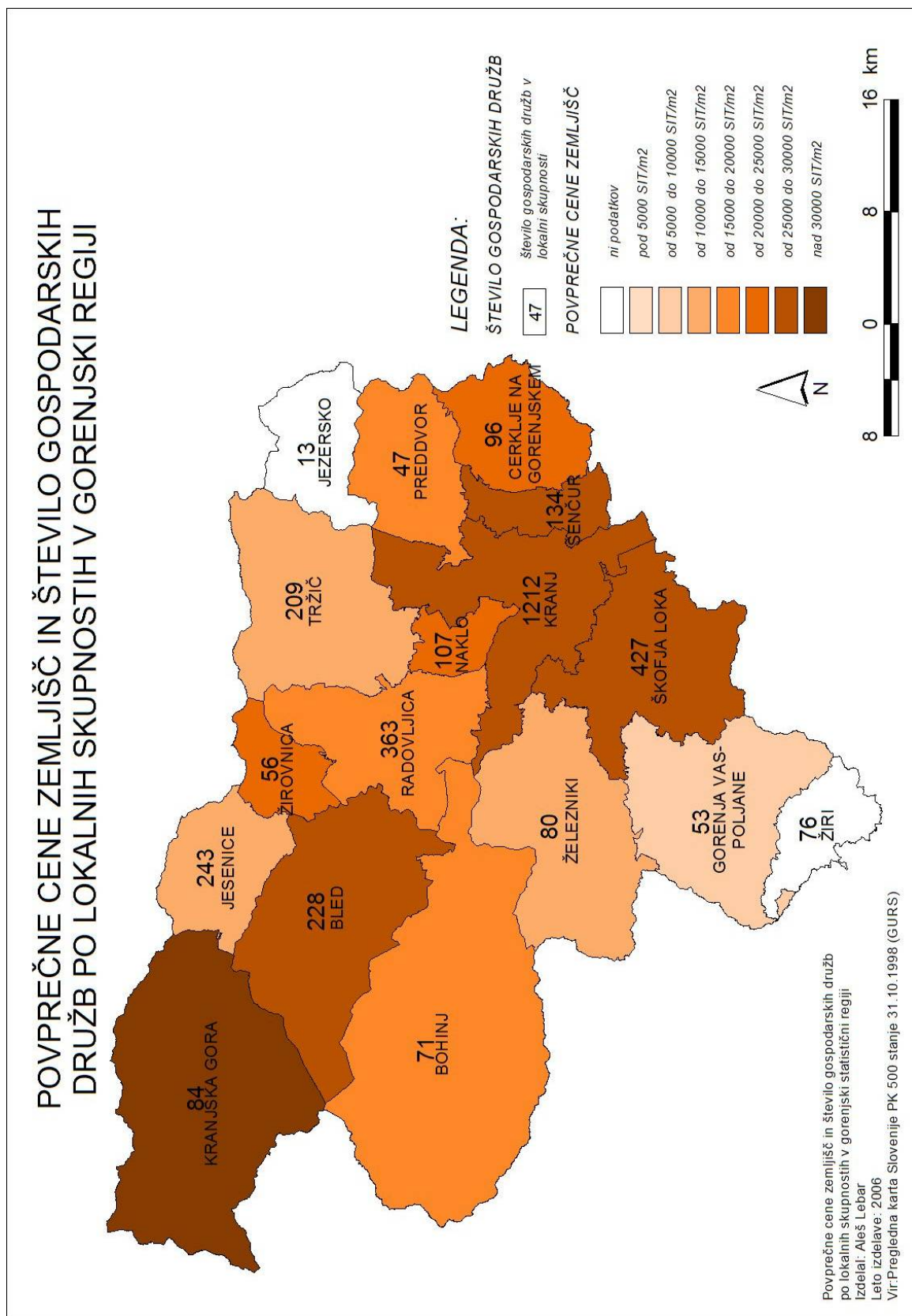
Lokalna skupnost	Povprečna bruto plača januar 2005 [SIT]	Povprečna cena [SIT/m ²]
Bled	250.650	27.303
Bohinj	195.340	16.249
Cerklje na Gorenjskem	386.079	21.261
Gorenja vas-Poljane	236.810	8.871
Jesenice	256.436	13.477
Jezersko	271.488	-
Kranj	271.228	26.062
Kranjska Gora	243.820	31.399
Naklo	260.138	20.053
Preddvor	220.220	18.957
Radovljica	237.588	18.073
Šenčur	264.647	25.935
Škofja Loka	240.308	25.589
Tržič	212.459	12.961
Železniki	238.741	12.949
Žiri	231.037	-
Žirovnica	247.821	22.437
GORENJSKA	257.098	22.139



Slika 20: Grafični prikaz regresijske analize povprečnih bruto plač in cen zemljišč po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji



**Karta 16: Povprečne cene zemljišč in stopnja registrirane brezposelnosti
po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji**



Karta 17: Povprečne cene zemljišč in število gospodarskih družb po lokalnih skupnostih v gorenjski regiji

Ugotovitve:

- Gospodarska moč lokalne skupnosti vpliva na ceno zemljišč. Cene zemljišč so najvišje v lokalnih skupnostih z velikim številom gospodarskih družb in z nizko stopnjo brezposelnosti (Bled, Cerklje na Gorenjskem, Naklo, Šenčur, Škofja Loka).
- Cene zemljišč so nizke v lokalnih skupnostih z visoko⁵² stopnjo brezposelnih (Jesenice 10,9%; Tržič 9,5%), izjema je mestna občina Kranj (9,7%), kjer visoka stopnja brezposelnosti ne vpliva na cene zemljišč, saj je Kranj gospodarsko, zaposlitveno, trgovsko, prometno, izobraževalno, kulturno in športno središče Gorenjske.
- Višina povprečnih bruto plač v lokalnih skupnostih ne vpliva na višino cene zemljišč v teh lokalnih skupnostih, kar sem prikazal z regresijsko analizo. Med pojavoma obstaja linearna korelacija s koeficientom določenosti (R^2) 0,0645; kar pomeni, da je pojasnjene 6% variabilnosti pojava. Najvišje plače so v občini Cerklje na Gorenjskem, ki je po ceni kvadratnega metra zemljišča šele na sedmem mestu. Kranjska Gora, kjer je potrebno za kvadratni meter zemljišča odšteti največ pa je po višini povprečne bruto plače šele na devetem mestu v gorenjski regiji.

IV. Vpliv območij s posebnimi razvojnimi problemi na cene zemljišč

Z metodo primerjav sem ugotavljal, če so cene zemljišč v lokalnih skupnostih s posebnimi razvojnimi problemi nižje od cen v lokalnih skupnostih, ki teh problemov nimajo.

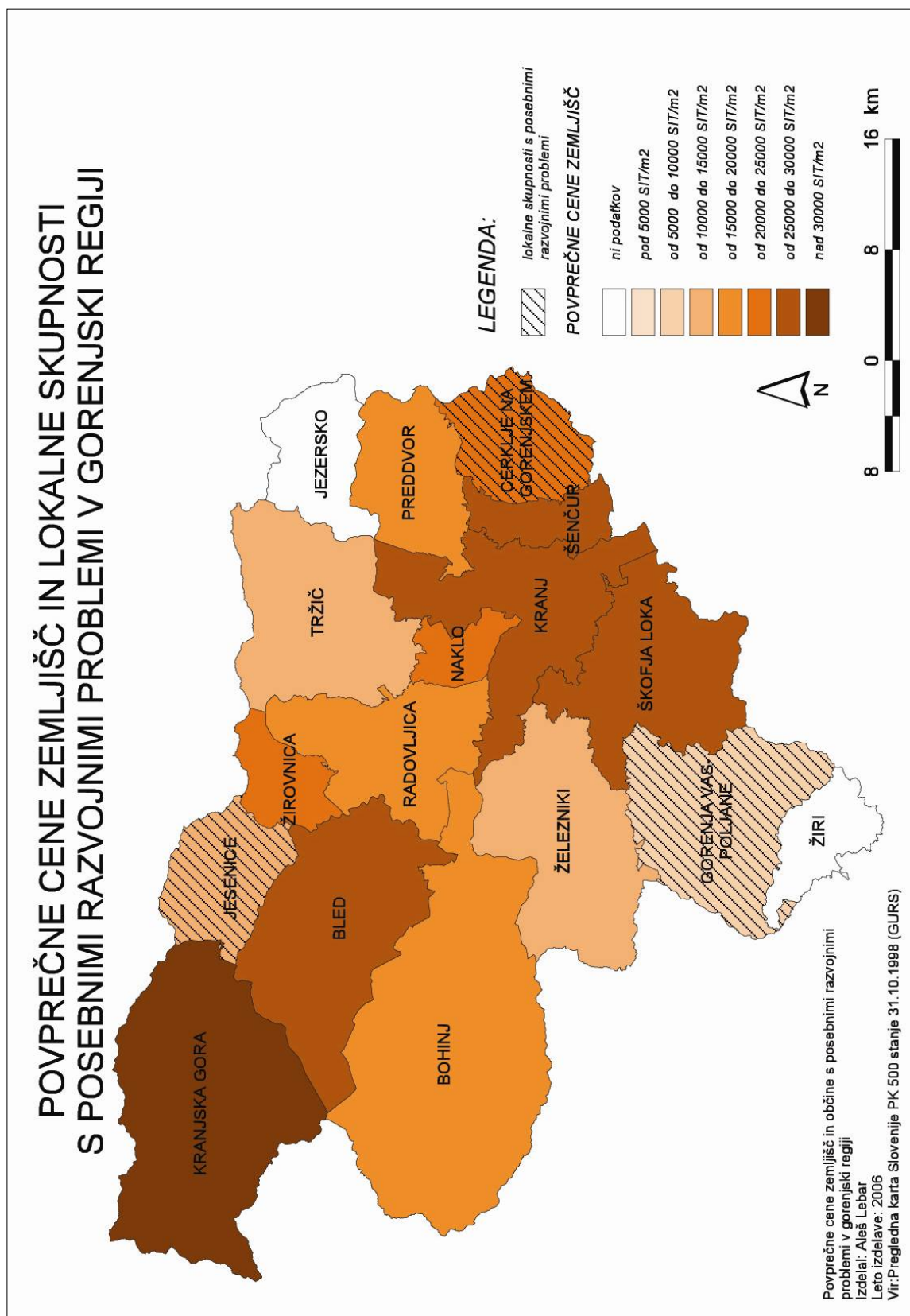
⁵² To je stopnja brezposelnosti, ki presega gorenjsko povprečje, ki znaša 7,8%.

Preglednica 41: Lokalne skupnosti s posebnimi razvojnimi problemi in povprečne cene zemljišč

Lokalna skupnost	Območje s posebnimi razvojnimi problemi	Povprečna cena [SIT/m ²]	Povprečje cen [SIT/m ²]
Bled	NE	27.303	21.497
Bohinj	NE	16.249	
Jezersko	NE	-	
Kranj	NE	26.062	
Kranjska gora	NE	31.399	
Naklo	NE	20.053	
Preddvor	NE	18.957	
Radovljica	NE	18.073	
Šenčur	NE	25.935	
Škofja Loka	NE	25.589	
Trzič	NE	12.961	
Železniki	NE	12.949	
Žiri	NE	-	
Žirovnica	NE	22.437	
Cerklje na Gorenjskem	DA	21.261	14.536
Gorenja vas-Poljane	DA	8.871	
Jesenice	DA	13.477	

Ugotovitve:

- V gorenjski regiji imajo status območja s posebnimi razvojnimi problemi tri lokalne skupnosti: Gorenja vas-Poljane (ekonomsko šibko območje in območje s strukturnimi problemi), Cerklje na Gorenjskem (območje s strukturnimi problemi), Jesenice (območje s strukturnimi problemi).
- V splošnem lahko rečemo, da so cene zemljišč v lokalnih skupnostih s posebnimi razvojnimi problemi nižje kot v lokalnih skupnostih, ki nimajo teh problemov. Izjeme so občine Trzič in Železniki, kjer so cene zemljišč nizke kljub temu, da občini nimata posebnih razvojnih problemov in občina Cerklje na Gorenjskem, kjer so cene zemljišč visoke kljub strukturnim problemom.



Karta 18: Povprečne cene zemljišč in lokalne skupnosti s posebnimi razvojnimi problemi v gorenjski regiji

4 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Glavne ugotovitve oziroma zaključki diplomske naloge so naslednji:

1. Cene nepremičnin, navedene v oglasih se v večini primerov razlikujejo od dejanske cene, ki jo te nepremičnine pri prodaji dosežejo. Podrobnih empiričnih študij, ki bi obravnavale to tematiko do sedaj še ni bilo izdelanih, zato je razliko med oglaševano in dejansko ceno težko določiti. Po pogovoru z nepremičninskimi posredniki se je izkazalo, da so dejanske cene v povprečju nižje za 10% - 20% od oglaševanih.
2. Na vrednost in ceno zemljišč vplivajo številni faktorji, ki jih lahko razdelimo v naslednje skupine: **splošni** (čas cenitve; merila izrabe zemljišča; razvojna stopnja zemljišča; pravice, bremena in obveznosti po posebnih javnopravnih predpisih), **naravni** (geološke in geomehanske značilnosti tal; nagib in konfiguracija terena; naravni pogoji dostopa, klimatske razmere; kakovost zraka), **ustvarjeni** (opremljanje s komunalnimi napravami in objekti, priključevanje na prometni sistem; onesnaženost zemljišča; atraktivnost lokacije; relativno lego zemljišča; stopnjo izpostavljenosti hrupu in ropotu) in **normativni oziroma regulativni** (namenska opredelitev stavbnih zemljišč; urbanistični dokumenti; zakoni in podzakonski akti, ki regulirajo rabo zemljišča, predpisujejo davek na zemljišče).
3. Področje posredovanja v prometu z nepremičninami v Sloveniji ureja Zakon o nepremičninskem posredovanju. Zakon vzpostavlja dve javni evidenci: skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami (podatke o sklenjenih poslih mesečno posredujejo nepremičninske družbe) in evidenco prometa nepremičnin (podatke iz evidenc o odmeri, obračunu in izterjavi davka na promet nepremičnin mesečno posreduje DURS). Evidenci vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS, z namenom izvajanja zemljiške in stanovanjske politike, tržnega vrednotenja nepremičnin in analiz trga nepremičnin.

4. Najbolj splošno dostopna vira podatkov o ponudbi in cenah zemljišč sta internet (spletne strani z malimi oglasi; spletne strani nepremičninskih družb; nepremičninski portali) in oglasi v tiskanih medijih. Ostali viri podatkov o ponudbi in cenah zemljišč so še: obrazci Davčne uprave RS, zbirke listin v zemljiški knjigi in javne evidence (skupna baza o posredovanju v prometu z nepremičninami, evidenca prometa nepremičnin).

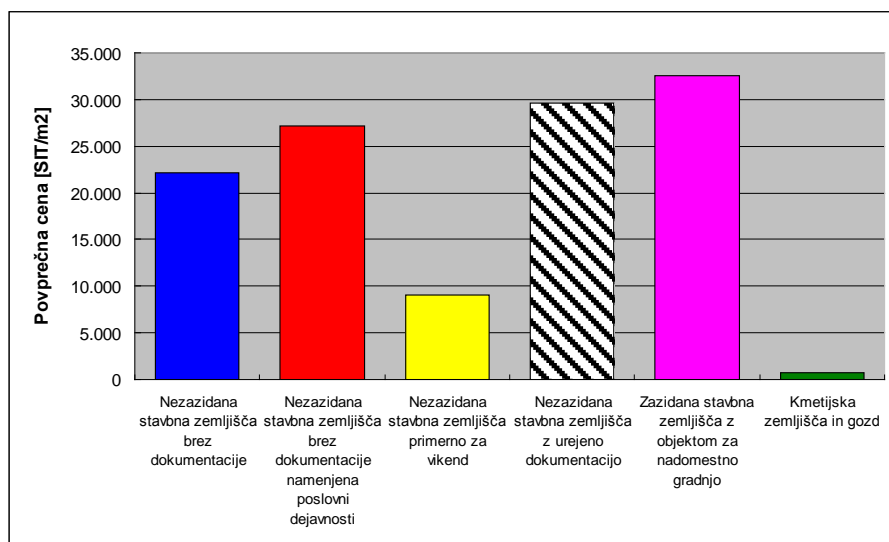
5. Rezultati analize cen zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih na podlagi zbranih podatkov v obdobju 1. 5. 2004 - 31. 7. 2005

5.1. V obravnavanem obdobju sem zbral 306 ponudb za zemljišča v gorenjskih lokalnih skupnostih. Največ ponudb je bilo za nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije (219 oglasov oziroma 71,6% vseh ponudb), manj je bilo ponudb za nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije, ki so namenjena poslovni dejavnosti (23 oglasov oziroma 7,5%), nezazidana stavbna zemljišča, ki so primerno za vikend (17 oglasov oziroma 5,6%), nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo (10 oglasov oziroma 3,3%), zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo (1 oglas oziroma 0,3%) in za kmetijska zemljišča in gozd (36 oglasov oziroma 11,8%).

5.2. Glede na lokacijo je bilo v obravnavanem obdobju največ ponudb iz mestne občine Kranj (64 ponudb, 20,9% vseh ponudb). Sledijo občine Radovljica (32 ponudb, 10,5%), Škofja Loka (32 ponudb, 10,5%), Tržič (31 ponudb, 10,1%), Cerklje na Gorenjskem (30 ponudb, 9,8%), Bled (21 ponudb, 6,9%), Šenčur (21 ponudb, 6,9%), Jesenice (16 ponudb, 5,2%), Naklo (15 ponudb, 4,9%), Kranjska Gora (13 ponudb, 4,2%), Bohinj (8 ponudb, 2,6%), Gorenja vas–Poljane (8 ponudb, 2,6%), Železniki (6 ponudb, 2%), Preddvor (5 ponudb, 1,6%) in Žirovnica (4 ponudb, 1,3%). Za občini Jezersko in Žiri ni zbranih ponudb za zemljišča.

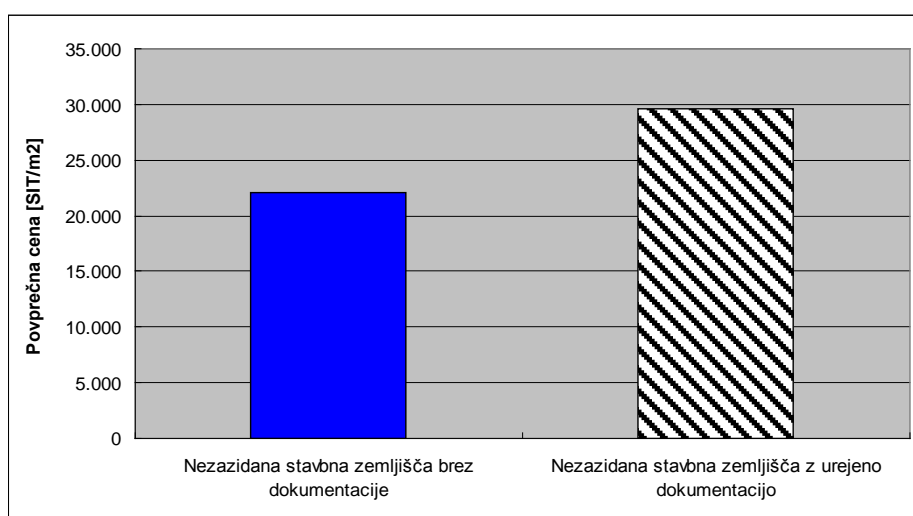
5.3. Povprečna cena nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije v gorenjski regiji je v obravnavanem obdobju znašala 22.139 SIT/m², kar je 81% povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije, namenjenih za poslovno dejavnost (27.175 SIT/m²), 75% povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč z urejeno dokumentacijo (29.589 SIT/m²) in 68% povprečne cene zazidanih stavbnih zemljišč z

objektom za nadomestno gradnjo (32.500 SIT/m²). Za kvadratni meter nezazidanega stavbnega zemljišča primerne za gradnjo vikenda je v povprečju potrebno odšteti 41% (9.042 SIT/m²) cene nezazidanega stavbnega zemljišča brez dokumentacije. Povprečna cena kmetijskih zemljišč in gozda je v obravnavanem obdobju dosegla 3% (760 SIT/m²) cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez dokumentacije.



Slika 21: Povprečne cene zemljišč v gorenjski regiji v obravnavanem obdobju 1. 5. 2004 - 31. 7. 2005

5.4. V gorenjski regiji v povprečju nezazidanemu stavbnemu zemljišču naraste cena zaradi urejene dokumentacije za 34% oziroma 7.450 SIT/m².



Slika 22: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč brez in z urejeno dokumentacijo v gorenjski regiji v obravnavanem obdobju 1. 5. 2004 - 31. 7. 2005

- 5.5. Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije so v obravnavanem obdobju dosegala najvišjo vrednost v občini Kranjska Gora (31.399 SIT/m²), nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena za poslovno dejavnost v občini Naklo (31.200 SIT/m²), nezazidana stavbna zemljišča primerna za gradnjo vikenda v mestni občini Kranj (15.357 SIT/m²), nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo v občini Škofja Loka (50.010 SIT/m²), zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo v občini Bohinj (32.500 SIT/m²) in kmetijska zemljišča in gozd v občini Železniki (2.694 SIT/m²).
- 5.6. Velikost površin lokalnih skupnosti ne vpliva na število ponudb⁵³ in na ceno zemljišč⁵⁴ v teh lokalnih skupnostih. Največ ponudb za zemljišča je bilo v obravnavanem obdobju v mestni občini Kranj (45), občini Škofja Loka (24), občini Radovljica (23) in občini Cerklje na Gorenjskem (23), ki so po velikosti šele sedma, osma, deveta in enajsta lokalna skupnost v gorenjski regiji, najdražja zemljišča so bila v občini Kranjska Gora (31.339 SIT/m²), občini Bled (27.303 SIT/m²) in mestni občini Kranj (26.062 SIT/m²), ki so po velikosti tretja, druga in sedma največja lokalna skupnost v gorenjski regiji.
- 5.7. Gostota poselitve in indeks rasti prebivalstva v lokalni skupnosti ne vplivata na ceno zemljišč. V povprečju so najvišje cene nezazidanih stavbnih zemljišč v občinah Kranjska Gora in Bled, kjer je nizka gostota poselitve in nizek indeks rasti prebivalstva.
- 5.8. Gospodarska moč lokalnih skupnosti vpliva na ceno zemljišč, cene zemljišč so najvišje v lokalnih skupnostih z velikim številom gospodarskih družb in z nizko stopnjo brezposelnosti (Bled, Cerklje na Gorenjskem, Naklo, Šenčur, Škofja Loka). Od te trditve odstopa mestna občina Kranj, kjer visoka stopnja brezposelnosti ne vpliva na ceno zemljišč. Višina povprečnih bruto plač v lokalnih skupnostih ne vpliva na višino cen zemljišč.

⁵³ Predpostavil sem, da večja kot je površina lokalne skupnosti, večje je število zemljišč na trgu.

⁵⁴ Predpostavil sem, da manjša kot je površina lokalne skupnosti, dražja so zemljišča v le tej.

5.9. V splošnem so lokalne skupnosti s posebnimi razvojnimi problemi manj zanimive za kupce nepremičnin in tako zemljišča dosegajo v teh lokalnih skupnostih nižje cene. Izjema je občina Cerklje na Gorenjskem, kjer so cene zemljišč visoke kljub strukturnim problemom.

Preglednica 42: Povprečne cene zemljišč v lokalnih skupnostih gorenjske regije – pregled rezultatov

Lokalna skupnost	Povprečne cene zemljišč v obdobju 1. 5. 2004 - 31. 7. 2005					
	Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije	Nezazidana stavbna zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti	Nezazidana stavbna zemljišča primerno za vikend	Nezazidana stavbna zemljišča z urejeno dokumentacijo	Zazidana stavbna zemljišča z objektom za nadomestno gradnjo	Kmetijska zemljišča in gozd
Bled	27.303 SIT/m ²	-	-	37.949 SIT/m ²	-	1.684 SIT/m ²
Bohinj	16.249 SIT/m ²	-	-	16.249 SIT/m ²	32.500 SIT/m ²	958 SIT/m ²
Cerklje na Gorenjskem	21.261 SIT/m ²	-	13.077 SIT/m ²	22.500 SIT/m ²	-	-
Gorenja vas-Poljane	8.871 SIT/m ²	-	-	-	-	-
Jesenice	13.477 SIT/m ²	-	-	-	-	287 SIT/m ²
Jezerško	-	-	-	-	-	-
Kranj	26.062 SIT/m ²	29.546 SIT/m ²	15.357 SIT/m ²	17.783 SIT/m ²	-	810 SIT/m ²
Kranjska Gora	31.399 SIT/m ²	-	-	-	-	481 SIT/m ²
Naklo	20.053 SIT/m ²	31.200 SIT/m ²	-	31.270 SIT/m ²	-	275 SIT/m ²
Preddvor	18.957 SIT/m ²	-	-	-	-	-
Radovljica	18.073 SIT/m ²	19.845 SIT/m ²	-	-	-	741 SIT/m ²
Šenčur	25.935 SIT/m ²	29.667 SIT/m ²	-	36.081 SIT/m ²	-	-
Škofja Loka	25.589 SIT/m ²	21.646 SIT/m ²	-	50.010 SIT/m ²	-	356 SIT/m ²
Tržič	12.961 SIT/m ²	22.432 SIT/m ²	4.949 SIT/m ²	-	-	556 SIT/m ²
Železniki	12.949 SIT/m ²	-	-	-	-	2.694 SIT/m ²
Žiri	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	22.437 SIT/m ²	-	-	-	-	499 SIT/m ²
GORENJSKA	22.139 SIT/m²	27.175 SIT/m²	9.042 SIT/m²	29.589 SIT/m²	32.500 SIT/m²	760 SIT/m²

Kot študent geodezije sem se v času študija dosti srečeval s pojmom nepremičnine, predvsem z lastninsko-pravnimi razmerami na nepremičninah, z vrednotenjem nepremičnin, z nepremičninskimi evidencami in podobno. Na področje nepremičnin pa posega tudi prostorsko načrtovanje.

V diplomski nalogi sem analiziral cene zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih na podlagi zbranih podatkov iz različnih virov. V analizi sem poskusil dobiti odgovora na zastavljeni vprašanji:

- Kolikšne so cene zemljišč v posameznih lokalnih skupnostih gorenjske regije?
- Od česa so odvisne cene teh zemljišč?

Z analizo cen zemljišč v gorenjskih lokalnih skupnostih sem zajel le majhen del sicer obsežnega področja poslovanja z nepremičninami, ki vključuje vse aktivnosti, povezane s produkcijo, investiranjem, financiranjem, trženjem, vrednotenjem in upravljanjem z nepremičninami.

Če poskusim ovrednotiti svoje delo, lahko rečem, da sem z analizo cen zemljišč v gorenjski regiji le delno dosegel zastavljene cilje, saj sem zaradi majhnega vzorca zbranih podatkov uspel le približno pokazati gibanje cen zemljišč v lokalnih skupnostih gorenjske regije. Razlog za manjši vzorec zbranih podatkov je v tem, da se večina poslov z zemljišči sklene med prodajalcem in kupcem, brez posredovanja nepremičninskih družb, zato tudi ni zadosti podatkov o teh poslih. Sami rezultati analize bi lahko služila kot izhodišče za nadaljnje, podrobnejše analize cen zemljišč v gorenjski regiji.

VIRI

Strokovne publikacije in učbeniki:

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

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

Šubic Kovač, M. 2000. Vrednotenje nepremičnin – študijsko gradivo pri predmetu »Urejanje stavbnih zemljišč in cenilstvo«. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo - Inštitut za komunalno gospodarstvo: 119 f.

Šubic Kovač, M. 1993. Analiza različnih metod ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč v ZDA. IB revija. 7/1993, 19-28.

Mikec, U. 2003. Analiza cen stavbnih zemljišč v Sloveniji. Diplomsko naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, Prostorska smer: 149 str.

Blejec, M. 1976. Statistične metode za ekonomiste. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 868 str.

Tominc, P. 2000. Statistične metode: uporaba v prometu. Maribor, Fakulteta za gradbeništvo: 158 str.

Javornik, M. (ur.), Voglar, D. (ur.), Dermastia A. (ur.). 1989. Enciklopedija Slovenije: Eg-Hab. Ljubljana, Mladinska knjiga: 416 str.

Javornik, M. (ur.), Stergar, J. (ur.), Kostanjevec, P. (ur.). 1997. Veliki splošni leksikon: Gh-Ka. 1997, Ljubljana, DZS: 615str.

Inštitut za slovenski jezik Frana Ramovša ZRC SAZU in avtorji. 2002. Slovar slovenskega knjižnega jezika, elektronska izdaja, verzija 1.0, Ljubljana, DZS.

Zakoni in predpisi:

Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili prof. dr. Matjaža Tratnika in stvarnim kazalom. 2002. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 271 s.

Tratnik, M. 1994. Novi nizozemski civilni zakonik. Pravniki 49, 1-3, 83-92.

Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami. Ur.l. RS, št. 93/04: 11357.

Odredba o obrazcu napovedi za odmero davka na promet nepremičnin. Ur.l. RS, št. 26/99: 2876.

Pravilnik o rokih in načinu posredovanja podatkov Davčne uprave Republike Slovenije v evidenco prometa nepremičnin. Ur.l. RS, št. 93/04: 11357.

Uredbo o standardni klasifikaciji teritorialnih enot. Ur.l. RS, št. 28/00: 3555.

Uredba o vrednosti meril za določitev območij s posebnimi razvojnimi problemi in določitvi občin, ki izpolnjujejo ta merila. Ur.l. RS, št. 59/00: 7646.

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Ur.l. RS, št. 52/00: 6921.

Zakon o gozdovih. Ur.l. RS, št. 110/2002: 7582.

Zakon o graditvi objektov. Ur.l. RS, št. 110/2002: 13084.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Ur.l. RS, št. 59/1996: 5132.

Zakon o nepremičninskem posredovanju. Ur.l. RS, št. 42/2003: 4793.

Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja. Ur.l. RS, št. 60/99: 7674.

Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o gospodarskih družbah. Ur.l. RS, št. 45/01, 39/02, 50/02.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij. Ur.l. RS, št. 52/02.

Zakon o stavbnih zemljiščih. Ur.l. SRS, št. 18/84.

Zakon o urejanju prostora. Ur.l. RS, št. 110/2002: 13057.

Zakon o varstvu osebnih podatkov. Ur.l. RS, št. 86/04: 10389.

Zakon o zemljiški knjigi. Ur.l. RS, št. 58/2003: 6717.

Spletne strani:

Statistični urad Republike Slovenije - Statistične regije in členitev Slovenije na statistične regije. <http://www.stat.si/katalogrds/podstrani/dodatek2.html> (20.12.2004).

Statistični urad Republike Slovenije - Katalog regionalnih delitev Slovenije 2001. <http://www.stat.si/KatalogRDS/index.html> (20.12.2004).

Regionalna razvojna agencija Gorenjske. <http://www.bsc-kranj.si/index.php?subpage=4> (20.12.2004).

Statistični urad Republike Slovenije – Popis 2002. <http://www.stat.si/popis2002/si/default.htm> (20.12.2004).

Pečar, J. 2002. Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj - Regionalni vidiki razvoja Slovenije. <http://www.gov.si/zmar/public/dz/dz2002/dz7-02.pdf> (12.1.2005).

Lukan, T. 2003. Gospodarska zbornica Slovenije - Poslovanje gospodarstva gorenjske regije v letu 2003. <http://www.gzs.si./publikacije/prikaz1.asp?ids=2218> (20.12.2004).

Gospodarski vestnik - Gospodarska moč občin. <http://www.gvrevija.com/skupine.php?id=4> (20.12.2004).

Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje – Statistični podatki zaposlenosti in brezposelnosti. http://www.ess.gov.si/slo/Dejavnost/StatisticniPodatki/statisticni_podatki.htm (12.1.2005).

Geodetska uprava Republike Slovenije – Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin. <http://www.gu.gov.si/gu/projekti/nepremic/Projekt.htm> (10.1.2005)

Geodetska uprava Republike Slovenije - Skupna baza podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami.

http://www.gu.gov.si/gu/System/system.asp?group_id=10¶m=153&cmd=item (10.1.2005).

Gradbeni portal. http://www.peg-online.net/index_1.htm (14.1.2004).

Elektronski viri:

Statistični urad Republike Slovenije - Katalog regionalnih delitev Slovenije 2001. <http://www.stat.si/KatalogRDS/index.html> (20.12.2004).

Geodetska uprava Republike Slovenije – Brezplačni geodetski podatki. <http://www.gu.gov.si./index.php?id=7845> (20.12.2004).

PRILOGE

Priloga 1 Zbrane cene zemljišč po lokalnih skupnostih v gorenjski statistični regiji

OBČINA BLEED

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.agentkranj.si	Koritno	680	Z	-	-	32.713.440 SIT	48.108 SIT	136.000 €	200 €	Agent Kranj
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Ribno	644	Z	-	-	27.883.397 SIT	43.297 SIT	115.920 €	180 €	1G d.o.o.
22.4.2005	Gorenjski glas	Bled nad regatnim centrom	907	Z	-	-	38.179.712 SIT	42.095 SIT	158.725 €	175 €	K3 Kern d.o.o.
17.6.2005	Gorenjski glas	Bled	757	Z	-	-	31.794.000 SIT	42.000 SIT	132.178 €	175 €	K3 Kern d.o.o.
12.1.2005	www.nepremicnine.net	Bled - center	650	Z	-	-	25.016.160 SIT	38.486 SIT	104.000 €	160 €	Zasebni oglas; 041/759-991
17.6.2005	Gorenjski glas	Bled	810	Z	-	-	28.188.000 SIT	34.800 SIT	117.186 €	145 €	K3 Kern d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Ribno	1.057	Z	-	-	25.425.078 SIT	24.054 SIT	105.700 €	100 €	Svet RE d.o.o.
28.6.2005	www.frast.si	Bled	1.070	Z	-	-	25.737.780 SIT	24.054 SIT	107.000 €	100 €	Frast d.o.o.
19.7.2005	Gorenjski glas	Bled - Želeče	578	Z	-	-	13.903.212 SIT	24.054 SIT	57.800 €	100 €	Gekkoprojekt
20.8.2004	Gorenjski glas	Zasip	600	Z	-	-	13.800.000 SIT	23.000 SIT	57.371 €	96 €	Trg Bled d.o.o.
25.7.2005	www.nepremicnine.net	Koritno	600	Z	-	-	12.999.984 SIT	21.667 SIT	54.045 €	90 €	UP d.o.o.
10.9.2004	Gorenjski glas	Bled	664	Z	-	-	14.342.400 SIT	21.600 SIT	59.626 €	90 €	Jimax d.o.o.
25.7.2005	www.loka-sp.si	Bled - Rečica	898	Z	-	-	18.800.000 SIT	20.935 SIT	78.157 €	87 €	Loka nepremicnine
15.10.2004	Gorenjski glas	Vingar	700	Z	-	-	14.280.000 SIT	20.400 SIT	59.366 €	85 €	INF-ING d.o.o.
13.12.2004	www.itd-plus.si	Koritno	1.440	Z	-	-	25.978.320 SIT	18.041 SIT	108.000 €	75 €	ITD+ d.o.o.
27.12.2004	www.makler-bled.si	Podhom	1.310	Z	-	-	23.633.055 SIT	18.041 SIT	98.250 €	75 €	Makler Bled
27.12.2004	www.makler-bled.si	Bodešče	482	Z	-	-	7.528.902 SIT	15.620 SIT	31.300 €	65 €	Makler Bled
23.8.2004	www.makler-bled.si	Bohinjska Bela	500	Z	-	-	5.605.785 SIT	11.212 SIT	23.305 €	47 €	Makler Bled

Zazidljiva zemljišča z dokumentacijo

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.k3-kern.si	Gorje Zgornje	412	Z	S	GD	15.635.100 SIT	37.949 SIT	65.000 €	158 €	K3 Kern d.o.o.

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
13.12.2004	www.k3-kern.si	Bohinjska Bela	1.263	KZ	T	-	3.038.020 SIT	2.405 SIT	12.630 €	10 €	K3 Kern d.o.o.
28.6.2005	www.k3-kern.si	Gorje Zgornje	6.438	KZ	K	-	6.194.386 SIT	962 SIT	25.752 €	4 €	K3 Kern d.o.o.

OBČINA BOHINJ

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
13.9.2004	www.nepremicnine.net	Ukanc	552	Z	-	-	10.500.000 SIT	19.022 SIT	43.652 €	79 €	Zasebni oglas; 031/327-236

Zazidljiva zemljišča z dokumentacijo

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
19.8.2004	www.svet-nepremicnine.si	Bohinjska Bistrica	960	Z	S	GD	18.237.983 SIT	18.998 SIT	75.821 €	79 €	Sver RE d.o.o.
12.1.2005	www.nepremicnine.net	Pokljuka - Podjelje	600	Z	S	GD	8.100.000 SIT	13.500 SIT	33.674 €	56 €	Zasebni oglas; 041/751-588

Zazidljiva zemljišča za nadomestno gradnjo

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
6.8.2004	Gorenjski glas	Koprivnik	800	Z	S	NG	26.000.000 SIT	32.500 SIT	108.090 €	135 €	INF-ING d.o.o.

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
25.7.2005	www.nepremicnine.net	Koprivnik	17.141	KZ	T	-	41.230.961 SIT	2.405 SIT	171.410 €	10 €	Loka nepremične
13.9.2004	www.nepremicnine.net	Bohinj	8.410	KZ	G	-	10.114.707 SIT	1.203 SIT	42.050 €	5 €	Zasebni oglas; 031/358-913
19.8.2004	www.k3-kem.si	Bohinjska Bistrica	16.440	KZ	G	-	2.100.000 SIT	128 SIT	8.730 €	0,5 €	K3 Kem d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Bohinjska Bistrica	33.402	KZ	G	-	3.213.807 SIT	96 SIT	13.361 €	0,4 €	K3 Kem d.o.o.

OBČINA CERKLJE NA GORENJSKEM

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
13.10.2004	www.tridanepremicnine-tj.si	Cerklje	4.500	Z	-	-	168.859.080 SIT	37.524 SIT	702.000 €	156 €	Trida nepremičnine
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Trnovlje	647	Z	-	-	18.675.526 SIT	28.865 SIT	77.640 €	120 €	INF-ING d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Brnik Zgornji	6.000	Z	-	-	158.756.400 SIT	26.459 SIT	660.000 €	110 €	INF-ING d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Cerklje	1.642	Z	-	-	39.496.668 SIT	24.054 SIT	164.200 €	100 €	Formal d.o.o.
19.8.2004	www.nepremicnine.net	Šmartno pri Cerkljah	1.406	Z	-	-	33.819.924 SIT	24.054 SIT	140.600 €	100 €	Zasebni oglas; 041/979-998
25.7.2005	www.agentkranj.si	Zalog pri Cerkljah	600	Z	-	-	14.432.400 SIT	24.054 SIT	60.000 €	100 €	Agent Kranj
30.8.2004	www.nepremicnine.net	Lahovče	810	Z	-	-	18.509.553 SIT	22.851 SIT	76.950 €	95 €	Minima int d.o.o.
23.8.2004	www.nepremicnine.net	Zalog pri Cerkljah	500	Z	-	-	11.425.650 SIT	22.851 SIT	47.500 €	95 €	Minima int d.o.o.
28.6.2005	www.mike-co.si	Cerklje	840	Z	-	-	18.184.824 SIT	21.649 SIT	75.600 €	90 €	Mike&Co. d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Brnik Spodnji	704	Z	-	-	15.240.614 SIT	21.649 SIT	63.360 €	90 €	Agent Kranj
19.8.2004	www.nepremicnine.net	Lahovče	400	Z	-	-	8.659.440 SIT	21.649 SIT	36.000 €	90 €	Mernet d.o.o.
12.10.2004	Gorenjski glas	Cerklje	800	Z	-	-	17.280.000 SIT	21.600 SIT	71.838 €	90 €	ITD+ d.o.o.
5.10.2004	www.nepremicnine.net	Cerklje	600	Z	-	-	12.960.000 SIT	21.600 SIT	53.879 €	90 €	ITD+ d.o.o.
12.10.2004	Gorenjski glas	Cerklje	500	Z	-	-	10.800.000 SIT	21.600 SIT	44.899 €	90 €	ITD+ d.o.o.
8.10.2004	Gorenjski glas	Cerklje	850	Z	-	-	17.340.000 SIT	20.400 SIT	72.088 €	85 €	Agma d.o.o.
25.7.2005	Salomonov oglasnik	Apno	700	Z	-	-	13.790.000 SIT	19.700 SIT	57.329 €	82 €	Agent Kranj
25.7.2005	Salomonov oglasnik	Češnjevak	2.075	Z	-	-	37.350.000 SIT	18.000 SIT	155.276 €	75 €	SIMM nepremičnine
20.7.2004	Gorenjski glas	Adergas	1.888	Z	-	-	31.718.400 SIT	16.800 SIT	131.863 €	70 €	Loman d.o.o.
22.4.2005	Gorenjski glas	Apno	600	Z	-	-	10.080.000 SIT	16.800 SIT	41.906 €	70 €	Agent Kranj
12.1.2005	www.nepremicnine.net	Apno	3.500	Z	-	-	54.722.850 SIT	15.635 SIT	227.500 €	65 €	STORing-nepremičnine
21.9.2004	Gorenjski glas	Ravne nad Cerkljami	3.700	Z	-	-	57.720.000 SIT	15.600 SIT	239.960 €	65 €	Loman d.o.o.
30.11.2004	Gorenjski glas	Ambrož pod Kravcem	600	Z	-	-	9.360.000 SIT	15.600 SIT	38.912 €	65 €	Loman d.o.o.
13.12.2004	www.agentkranj.si	Apno	650	Z	-	-	6.500.000 SIT	10.000 SIT	27.023 €	42 €	Agent Kranj

Zazidljiva zemljišča z dokumentacijo

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
7.5.2004	Gorenjski glas	Valesovo - Trata	4.000	Z	SP	GD	90.000.000 SIT	22.500 SIT	374.158 €	94 €	Agent Kranj

Zemljišča za vikend

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
30.8.2004	http://stanovanja.tig.si	Ambrož pod Krivcem	695	Z	V	-	11.702.271 SIT	16.838 SIT	48.650 €	70 €	TIG Nekretničnine
19.8.2004	www.agentkranj.si	Šenturška Gora	527	Z	V	-	8.418.900 SIT	15.975 SIT	35.000 €	66 €	Agent Kranj
17.10.2004	www.inf-ing.si	Ambrož pod Krivcem	627	Z	V	-	7.500.000 SIT	11.962 SIT	31.180 €	50 €	INF-ING d.o.o.
8.12.2004	www.k3-kern.si	Šenturška Gora	375	Z	V	-	4.400.000 SIT	11.733 SIT	18.292 €	49 €	K3 Kern d.o.o.
19.8.2004	www.itd-plus.si	Ambrož pod Krivcem	710	Z	V	-	7.856.036 SIT	11.065 SIT	32.660 €	46 €	ITD+ d.o.o.
8.12.2004	www.svet-nepremicnine.si	Apno	486	Z	V	-	5.291.880 SIT	10.889 SIT	22.000 €	45 €	Svet RE d.o.o.

OBČINA GORENJA VAS - POLJANE

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.9.2004	Gorenjski glas	Pojlane - Dobje	900	Z	-	-	12.989.160 SIT	14.432 SIT	54.000 €	60 €	ITD+ d.o.o.
29.10.2004	Gorenjski glas	Podgora	1.000	Z	-	-	10.800.000 SIT	10.800 SIT	44.899 €	45 €	Zasebni oglas; 041/588-718
27.3.2005	www.nepremicnine.net	Gorenja vas - Višajno	850	Z	-	-	9.000.000 SIT	10.588 SIT	37.416 €	44 €	Zasebni oglas; 041/366-816
12.1.2005	www.loka-sp.si	Pojlane - Dobje	914	Z	-	-	8.794.142 SIT	9.622 SIT	36.560 €	40 €	Loka nepremičnine
11.5.2004	Gorenjski glas	Pojlane - Dobje	917	Z	-	-	8.729.840 SIT	9.520 SIT	36.293 €	40 €	Blok 5
22.10.2004	Gorenjski glas	Pojlane	700	Z	-	-	4.410.000 SIT	6.300 SIT	18.334 €	26 €	Blok 5
13.9.2004	www.loka-sp.si	Trebja	1.012	Z	-	-	5.772.960 SIT	5.705 SIT	24.000 €	24 €	Loka nepremičnine
10.12.2004	Gorenjski glas	Pojlane - Malenski vrh	1.500	Z	-	-	6.000.000 SIT	4.000 SIT	24.944 €	17 €	Blok 5

OBČINA JESENICE

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.exedra-nepremicnine.com	Blejska Dobrava	825	Z	-	-	15.875.640 SIT	19.243 SIT	66.000 €	80 €	Exedra nepremičnine
25.7.2005	www.exedra-nepremicnine.com	Blejska Dobrava	500	Z	-	-	8.418.900 SIT	16.838 SIT	35.000 €	70 €	Exedra nepremičnine
5.11.2004	www.nepremicnine-up.si	Koroška Bela	455.5	Z	-	-	7.984.244 SIT	17.529 SIT	33.193 €	73 €	UP d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine-smuk.com	Blejska Dobrava	1.492	Z	-	-	25.121.998 SIT	16.838 SIT	104.440 €	70 €	Nepremičnine SMUK
27.12.2004	www.nepremicnine.net	Javorniški rovt	1.069	Z	-	-	15.428.236 SIT	14.432 SIT	64.140 €	60 €	K3 Kern d.o.o.
15.11.2004	www.nepremicnine.net	Kočna	511	Z	-	-	7.374.986 SIT	14.432 SIT	30.660 €	60 €	Zasebni oglas; 041/358-023
11.5.2004	Gorenjski glas	Blejska Dobrava	701	Z	-	-	10.117.112 SIT	14.432 SIT	42.060 €	60 €	Trg Bled d.o.o.
11.5.2004	Gorenjski glas	Blejska Dobrava	650	Z	-	-	9.295.000 SIT	14.300 SIT	38.642 €	59 €	Trg Bled d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine-smuk.com	Blejska Dobrava	2.287	Z	-	-	27.505.749 SIT	12.027 SIT	114.350 €	50 €	Nepremičnine SMUK
28.6.2005	www.exedra-nepremicnine.com	Pod Kočno	2.000	Z	-	-	19.243.200 SIT	9.622 SIT	80.000 €	40 €	Exedra nepremičnine
15.2.2005	Gorenjski glas	Blejska Dobrava	2.162	Z	-	-	13.001.187 SIT	6.014 SIT	54.050 €	25 €	ITD+ d.o.o.
13.10.2004	www.itd-plus.si	Jesenice - Trebež	912	Z	-	-	5.484.312 SIT	6.014 SIT	22.800 €	25 €	ITD+ d.o.o.

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
5.11.2004	www.nepremicnine-up.si	Plavški rovt	25.474	KZ	T	-	18.192.040 SIT	714 SIT	75.630 €	3 €	UP d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine-smuk.com	Podmežaklja	10.963	KZ	G	-	2.645.940 SIT	241 SIT	11.000 €	1 €	Nepremičnine SMUK
19.8.2004	www.exedra-nepremicnine.com	Koroška Bela	27.266	KZ	G	-	2.623.425 SIT	96 SIT	10.906 €	0,4 €	Exedra nepremičnine
19.8.2004	www.exedra-nepremicnine.com	Koroška Bela	23.544	KZ	G	-	2.285.310 SIT	96 SIT	9.418 €	0,4 €	Exedra nepremičnine

MESTNA OBČINA KRANJ

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
25.7.2005	http://nepremicnine.si21.com	Kranj	2.341	Z	-	-	141.678.060 SIT	60.520 SIT	589.000 €	252 €	INTERDOM
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Britof	1.350	Z	-	-	55.203.930 SIT	40.892 SIT	229.500 €	170 €	Zasebni oglas; 031/693-677
29.10.2004	Gorenjski glas	Hraslje	650	Z	-	-	24.050.000 SIT	37.000 SIT	99.983 €	154 €	Loman d.o.o.
25.7.2005	www.agentkranj.si	Britof - Voge	817	Z	-	-	29.478.177 SIT	36.081 SIT	122.550 €	150 €	Agent Kranj
25.7.2005	www.agentkranj.si	Britof - Voge	636	Z	-	-	22.947.516 SIT	36.081 SIT	95.400 €	150 €	Agent Kranj
25.7.2005	www.agentkranj.si	Britof - Voge	606	Z	-	-	21.865.086 SIT	36.081 SIT	90.900 €	150 €	Agent Kranj
25.7.2005	www.agentkranj.si	Britof - Voge	605	Z	-	-	21.829.005 SIT	36.081 SIT	90.750 €	150 €	Agent Kranj
25.7.2005	www.gekkoprojekt.si	Britof - Voge	450	Z	-	-	16.200.000 SIT	36.000 SIT	67.348 €	150 €	Gekkoprojekt
25.7.2005	www.gekkoprojekt.si	Britof - Voge	440	Z	-	-	14.300.000 SIT	32.500 SIT	59.450 €	135 €	Gekkoprojekt
14.1.2005	Gorenjski glas	Britof - Voge	479	Z	-	-	15.500.000 SIT	32.359 SIT	64.438 €	135 €	Gekkoprojekt
25.7.2005	www.frast.si	Britof	917	Z	-	-	28.674.773 SIT	31.270 SIT	119.210 €	130 €	Frast d.o.o.
21.5.2004	Gorenjski glas	Kranj - Šorljevo naselje	1.092	Z	-	-	32.833.710 SIT	30.068 SIT	136.500 €	125 €	K3 Kern d.o.o.
28.6.2005	www.k3-kern.si	Britof - Voge	550	Z	-	-	16.537.125 SIT	30.068 SIT	68.750 €	125 €	K3 Kern d.o.o.
28.6.2005	www.k3-kern.si	Britof - Voge	540	Z	-	-	16.236.450 SIT	30.068 SIT	67.500 €	125 €	K3 Kern d.o.o.
28.6.2005	www.agentkranj.si	Bitnje Srednje	500	Z	-	-	14.432.400 SIT	28.865 SIT	60.000 €	120 €	Agent Kranj
28.7.2005	www.nepremicnine.net	Žabnica	683	Z	-	-	19.221.792 SIT	28.143 SIT	79.911 €	117 €	Loka nepremičnine
21.9.2004	Gorenjski glas	Britof - Voge	770	Z	-	-	21.299.817 SIT	27.662 SIT	88.550 €	115 €	Trida nepremičnine
21.9.2004	Gorenjski glas	Britof - Voge	702	Z	-	-	19.418.794 SIT	27.662 SIT	80.730 €	115 €	Trida nepremičnine
14.9.2004	Gorenjski glas	Bitnje	461	Z	-	-	12.752.228 SIT	27.662 SIT	53.015 €	115 €	Agent Kranj
28.7.2005	www.nepremicnine.net	Kranj - Prmskovo	400	Z	-	-	11.064.840 SIT	27.662 SIT	46.000 €	115 €	Fesst d.o.o.
13.7.2004	Gorenjski glas	Kranj - Orehek	600	Z	-	-	16.560.000 SIT	27.600 SIT	68.845 €	115 €	Agent Kranj
13.10.2004	www.loka-sp.si	Žabnica - Šutna	715	Z	-	-	18.064.554 SIT	25.265 SIT	75.100 €	105 €	Loka nepremičnine
27.11.2004	www.nepremicnine.net	Podreča	2.397	Z	-	-	60.540.310 SIT	25.257 SIT	251.685 €	105 €	Mreža nepremičnin d.o.o.
10.8.2004	Gorenjski glas	Bitnje	516	Z	-	-	13.003.200 SIT	25.200 SIT	54.058 €	105 €	K3 Kern d.o.o.
10.8.2004	Gorenjski glas	Bitnje	459	Z	-	-	11.566.800 SIT	25.200 SIT	48.087 €	105 €	K3 Kern d.o.o.
17.9.2004	Gorenjski glas	Britof - Voge	483	Z	-	-	12.027.000 SIT	24.901 SIT	50.000 €	104 €	Svet RE d.o.o.

3.11.2004	www.svet-nepremicnine.si	Podreča	710	Z	-	-	-	17.395.000 SIT	24.500 SIT	72.316 €	102 €	Domplan d.d
7.9.2004	Gorenjski glas	Kokrica	484	Z	-	-	-	11.651.036 SIT	24.072 SIT	48.437 €	100 €	Svet RE d.o.o.
8.4.2005	Gorenjski glas	Blinje Spodnje	3.458	Z	-	-	-	83.178.732 SIT	24.054 SIT	345.800 €	100 €	K3 Kern d.o.o.
24.8.2004	Gorenjski glas	Čirče	371	Z	-	-	-	8.924.034 SIT	24.054 SIT	37.100 €	100 €	Agent Kranj
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Tenetiše	836	Z	-	-	-	18.098.230 SIT	21.649 SIT	75.240 €	90 €	Agent Kranj
7.5.2004	Gorenjski glas	Kranj - Mlaka	672	Z	-	-	-	13.500.000 SIT	20.089 SIT	56.124 €	84 €	Agent Kranj
14.5.2004	Gorenjski glas	Strakovlje	600	Z	-	-	-	12.000.000 SIT	20.000 SIT	49.888 €	83 €	INF-ING d.o.o.
14.5.2004	Gorenjski glas	Trstenik - Pangrščica	755	Z	-	-	-	15.000.000 SIT	19.868 SIT	62.360 €	83 €	INF-ING d.o.o.
7.1.2005	Gorenjski glas	Trstenik	1.171	Z	-	-	-	23.000.000 SIT	19.641 SIT	95.618 €	82 €	INF-ING d.o.o.
28.1.2005	Gorenjski glas	Kranj - Stružovo	1.096	Z	-	-	-	21.043.200 SIT	19.200 SIT	87.483 €	80 €	INF-ING d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Besnica Zgornja	873	Z	-	-	-	16.379.331 SIT	18.762 SIT	68.094 €	78 €	Zasebni oglas; 041/992-580
19.9.2004	www.inf-ing.si	Blinje Zgornje	967	Z	-	-	-	17.406.000 SIT	18.000 SIT	72.362 €	75 €	INF-ING d.o.o.
8.12.2004	www.k3-kern.si	Blinje Zgornje	1.350	Z	-	-	-	22.731.030 SIT	16.838 SIT	94.500 €	70 €	K3 Kern d.o.o.
20.7.2004	Gorenjski glas	Besnica	666	Z	-	-	-	11.213.975 SIT	16.838 SIT	46.620 €	70 €	K3 Kern d.o.o.
20.7.2004	Gorenjski glas	Golnik	820	Z	-	-	-	12.500.000 SIT	15.244 SIT	51.966 €	63 €	Mike&Co. d.o.o.
26.11.2004	Gorenjski glas	Blinje Zgornje	765	Z	-	-	-	10.800.000 SIT	14.118 SIT	44.899 €	59 €	INF-ING d.o.o.
11.5.2004	Gorenjski glas	Golnik	1.600	Z	-	-	-	19.200.000 SIT	12.000 SIT	79.820 €	50 €	Loman d.o.o.
20.8.2004	Gorenjski glas	Kranj	5.000	Z	-	-	-	55.000.000 SIT	11.000 SIT	228.652 €	46 €	Loman d.o.o.
19.8.2004	www.k3-kern.si	Pševo pod Joštom	1.698	Z	-	-	-	11.436.234 SIT	6.735 SIT	47.544 €	28 €	K3 Kern d.o.o.

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovnih dejavnosti

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
6.9.2004	www.k3-kern.si	Kranj - Primskovo (ind. cona)	1.574	Z	P	-	94.652.490 SIT	60.135 SIT	393.500 €	250 €	K3 Kern d.o.o.
28.7.2005	www.svet-nepremicnine.si	Kranj - Rupa	1.113	Z	P	-	51.999.937 SIT	46.721 SIT	216.180 €	194 €	Svet RE d.o.o.
25.7.2005	www.k3-kern.si	Kokrica	3.600	Z	P	-	103.913.280 SIT	28.865 SIT	432.000 €	120 €	K3 Kern d.o.o.
6.9.2004	www.frast.si	Čirče	1.700	Z	P	-	49.070.160 SIT	28.865 SIT	204.000 €	120 €	Frast d.o.o.
19.8.2004	Gorenjski glas	Hrastje - ind. cona	628	Z	P	-	18.040.500 SIT	28.727 SIT	75.000 €	119 €	Agent Kranj
7.5.2004	Gorenjski glas	Hrastje	846	Z	P	-	22.500.000 SIT	26.596 SIT	93.540 €	111 €	Domplan d.d
14.1.2005	Gorenjski glas	Kokrica	5.800	Z	P	-	139.513.200 SIT	24.054 SIT	580.000 €	100 €	K3 Kern d.o.o.

25.7.2005	www.nepremicnine.net	Kranj - ind. cona	2.741	Z	P	-	65.932.014 SIT	24.054 SIT	274.100 €	100 €	Agent Kranj
19.8.2004	www.nepremicnine.net	Kranj	35.000	Z	P	-	825.052.200 SIT	23.573 SIT	3.430.000 €	98 €	Atrij z.o.o.
25.7.2005	www.k3-kern.si	Bitnje Zgornje	1.526	Z	P	-	33.675.600 SIT	22.068 SIT	140.000 €	92 €	K3 Kern d.o.o.
27.11.2004	www.nepremicnine.net	Kranj	67.000	Z	P	-	1.450.456.200 SIT	21.649 SIT	6.030.000 €	90 €	LARES nepremičninska družba
19.8.2004	Gorenjski glas	Podreča	1.927	Z	P	-	37.081.646 SIT	19.243 SIT	154.160 €	80 €	Svet RE d.o.o.

Zazidljiva zemljišča z dokumentacijo

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
25.7.2005	www.agentkranj.si	Bitnje Srednje	1.500	Z	S	GD	28.000.000 SIT	18.667 SIT	116.405 €	78 €	Agent Kranj
30.8.2004	www.nepremicnine.net	Bitnje Zgornje	650	Z	S	GD	10.985.000 SIT	16.900 SIT	45.668 €	70 €	Agencija d.o.o.

Zemljišča za vikend

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
15.2.2005	Gorenjski glas	Trstenik - Babni Vrt	1.081	Z	V	-	18.900.000 SIT	17.484 SIT	78.573 €	73 €	Agent Kranj
7.5.2004	Gorenjski glas	Goriče - Letence	869	Z	V	-	11.496.609 SIT	13.230 SIT	47.795 €	55 €	Agent Kranj

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.7.2005	www.nepremicnine.si21.com	Britof	19.564	KZ	N	-	37.647.396 SIT	1.924 SIT	156.512 €	8 €	Simm nepremičnine
25.1.2005	Gorenjski glas	Kranj - Orehek	2.500	KZ	N	-	900.000 SIT	360 SIT	3.742 €	1,5 €	Gekkoprojekt
28.6.2005	www.k3-kern.si	Bitnje Zgornje	51.054	KZ	G	-	7.368.317 SIT	144 SIT	30.632 €	0,6 €	K3 Kern d.o.o.

OŽBINA KRANJSKA GORA

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
25.7.2005	www.nepremicnine.net	Kranjska Gora - Jasna	700	Z	-	-	38.486.400 SIT	54.981 SIT	160.000 €	229 €	Zasebni oglas; 041/632-232
6.9.2004	www.nepremicnine.net	Kranjska Gora	8.977	Z	-	-	360.810.000 SIT	40.193 SIT	1.500.000 €	167 €	Property nepremičnine
28.6.2005	www.nepremicnine-smuk.com	Gozd Martuljek	700	Z	-	-	27.782.370 SIT	39.689 SIT	115.500 €	165 €	Nepremičnine SMUK
25.7.2005	www.nepremicnine.net	Gozd Martuljek - Jezerci	600	Z	-	-	23.091.840 SIT	38.486 SIT	96.000 €	160 €	Agencia d.o.o.
29.7.2005	Salamonov oglasnik	Gozd Martuljek - Jezerci	1.046	Z	-	-	39.748.000 SIT	38.000 SIT	165.245 €	158 €	Zasebni oglas; 041/632-232
12.1.2005	www.svet-nepremicnine.si	Podkoren	3.046	Z	-	-	102.575.878 SIT	33.676 SIT	426.440 €	140 €	Svet RE d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Belca	2.010	Z	-	-	62.853.102 SIT	31.270 SIT	261.300 €	130 €	ITD+ d.o.o.
19.8.2004	www.exedra-nepremicnine.com	Gozd Martuljek	404	Z	-	-	9.717.816 SIT	24.054 SIT	40.400 €	100 €	Exedra nepremičnine
27.11.2004	www.nepremicnine.net	Rateče - Jezerci	387	Z	-	-	9.308.898 SIT	24.054 SIT	38.700 €	100 €	Zasebni oglas; 041/615-735
10.12.2004	Gorenjski glas	Dovje - Mojsstrana	1.186	Z	-	-	25.600.000 SIT	21.585 SIT	106.427 €	90 €	INF-ING d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine-smuk.com	Dovje	1.058	Z	-	-	17.774.400 SIT	16.800 SIT	73.894 €	70 €	Nepremičnine SMUK
4.2.2005	Gorenjski glas	Podkoren	2.500	Z	-	-	35.000.000 SIT	14.000 SIT	145.506 €	58 €	Domplan d.d

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.nepremicnine-smuk.com	Podkoren	33.273	KZ	T	-	16.006.975 SIT	481 SIT	66.546 €	2 €	Nepremičnine SMUK

OBČINA NAKLO

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
7.6.2005	Gorenjski glas	Naklo - Polica	700	Z	-	-	20.205.360 SIT	28.865 SIT	84.000 €	120 €	INF-ING d.o.o.
28.6.2005	www.frast.si	Podbrezje	1.000	Z	-	-	27.060.750 SIT	27.061 SIT	112.500 €	113 €	Frast d.o.o.
7.6.2005	Gorenjski glas	Naklo - Polica	3.500	Z	-	-	84.000.000 SIT	24.000 SIT	349.214 €	100 €	INF-ING d.o.o.
25.3.2005	Gorenjski glas	Podbrezje	586	Z	-	-	12.892.000 SIT	22.000 SIT	53.596 €	91 €	Domplan d.d
29.6.2004	Gorenjski glas	Naklo	701	Z	-	-	15.175.669 SIT	21.649 SIT	63.090 €	90 €	Mike&Co d.o.o.
7.5.2004	Gorenjski glas	Strahinj	750	Z	-	-	15.000.000 SIT	20.000 SIT	62.360 €	83 €	Svet RE d.o.o.
8.6.2004	Gorenjski glas	Strahinj	680	Z	-	-	13.600.000 SIT	20.000 SIT	56.539 €	83 €	Svet RE d.o.o.
27.9.2004	www.darmal.si	Naklo	2.047	Z	-	-	29.543.123 SIT	14.432 SIT	122.820 €	60 €	Darmal d.o.o.
28.7.2005	www.nepremicnine.net	Naklo - Bistrica	1.100	Z	-	-	13.229.700 SIT	12.027 SIT	55.000 €	50 €	K3 Kern d.o.o.
28.7.2005	www.nepremicnine.net	Naklo	1000	Z	-	-	10.500.000 SIT	10.500 SIT	43.652 €	44 €	K3 Kern d.o.o.

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
12.4.2005	Gorenjski glas	Naklo - ind. cona	2.741	Z	P	-	85.519.200 SIT	31.200 SIT	355.530 €	130 €	Agent Kranj

Zazidljiva zemljišča z dokumentacijo

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Duplje	300	Z	S	GD	9.381.060 SIT	31.270 SIT	39.000 €	130 €	INF-ING d.o.o.

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
12.1.2005	www.k3-kern.si	Duplje Spodnje	5.906	KZ	N	-	2.841.258 SIT	481 SIT	11.812 €	2 €	K3 Kern d.o.o.
12.1.2005	www.k3-kern.si	Duplje Spodnje	15.000	KZ	G	-	1.804.050 SIT	120 SIT	7.500 €	0,5 €	K3 Kern d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Naklo	20.906	KZ	N, T, G	-	4.645.308 SIT	222 SIT	19.312 €	0,9 €	K3 Kern d.o.o.

OBČINA PREDDVOR

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
15.10.2004	Gorenjski glas	Bela	600	Z	-	-	12.960.000 SIT	21.600 SIT	53.879 €	90 €	Loman d.o.o.
5.11.2004	www.k3-kern.si	Bašelj	1.490	Z	-	-	30.464.391 SIT	20.446 SIT	126.650 €	85 €	K3 Kern d.o.o.
9.7.2004	Gorenjski glas	Tupaliče	1.200	Z	-	-	24.360.000 SIT	20.300 SIT	101.272 €	84 €	Domplan d.d.
19.8.2004	www.agentkranj.si	Bašelj	800	Z	-	-	13.470.240 SIT	16.838 SIT	56.000 €	70 €	Agent Kranj
19.8.2004	Gorenjski glas	Mozjanca	484	Z	-	-	7.550.551 SIT	15.600 SIT	31.390 €	65 €	Svet RE d.o.o.

OBČINA RADOVLJICA

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
25.3.2005	Gorenjski glas	Radovljica	468	Z	-	-	13.478.400 SIT	28.800 SIT	56.034 €	120 €	K3 Kern d.o.o.
27.12.2004	www.nepremicnine.net	Radovljica	900	Z	-	-	24.895.890 SIT	27.662 SIT	103.500 €	115 €	Zasebni oglas; 031/389-198
13.5.2005	Gorenjski glas	Zapuže	660	Z	-	-	16.500.000 SIT	25.000 SIT	68.596 €	104 €	Pandas d.o.o.
21.6.2005	Gorenjski glas	Lancovo	4.360	Z	-	-	104.875.440 SIT	24.054 SIT	436.000 €	100 €	Agent Kranj
15.2.2005	Gorenjski glas	Radovljica - Predtrg	1.075	Z	-	-	25.858.050 SIT	24.054 SIT	107.500 €	100 €	ITD+ d.o.o.
29.6.2004	Gorenjski glas	Mošnje	450	Z	-	-	10.800.000 SIT	24.000 SIT	44.899 €	100 €	Alpdom d.d.
27.12.2004	www.svet-nepremicnine.si	Mošnje	490	Z	-	-	10.843.543 SIT	22.130 SIT	45.080 €	92 €	Svet RE d.o.o.
27.12.2004	www.svet-nepremicnine.si	Podvin	465	Z	-	-	10.290.301 SIT	22.130 SIT	42.780 €	92 €	Svet RE d.o.o.
23.8.2004	www.agentkranj.si	Mošnje	509	Z	-	-	11.019.137 SIT	21.649 SIT	45.810 €	90 €	Agent Kranj
15.10.2004	Gorenjski glas	Radovljica	1.005	Z	-	-	21.708.000 SIT	21.600 SIT	90.247 €	90 €	INF-ING d.o.o.
15.11.2004	www.nepremicnine.net	Mošnje	528	Z	-	-	11.000.000 SIT	20.833 SIT	45.730 €	87 €	UP d.o.o.
21.6.2005	Gorenjski glas	Posavec	1.421	Z	-	-	27.000.000 SIT	19.001 SIT	112.247 €	79 €	Agent Kranj
5.10.2004	Gorenjski glas	Podnart	2.244	Z	-	-	40.392.000 SIT	18.000 SIT	167.922 €	75 €	Trg Bled d.o.o.
15.11.2004	www.tridanepremicnine-ji.si	Hlebce	1.044	Z	-	-	18.332.034 SIT	17.559 SIT	76.212 €	73 €	Trida nepremicnine
19.8.2004	www.svet-nepremicnine.si	Radovljica - center	2.110	Z	-	-	35.955.198 SIT	17.040 SIT	149.477 €	71 €	Agent Kranj
27.12.2004	www.makler-bled.si	Hlebce	542	Z	-	-	8.865.342 SIT	16.357 SIT	36.856 €	68 €	Makler Bled
25.7.2005	www.tridanepremicnine-ji.si	Lesce	700	Z	-	-	10.944.570 SIT	15.635 SIT	45.500 €	65 €	Trida nepremicnine
19.8.2004	www.svet-nepremicnine.si	Hlebce	675	Z	-	-	10.553.693 SIT	15.635 SIT	43.875 €	65 €	Svet RE d.o.o.
13.5.2005	Gorenjski glas	Podnart - Zaloše	1.403	Z	-	-	12.000.000 SIT	8.553 SIT	49.888 €	36 €	Svet RE d.o.o.
5.11.2004	Gorenjski glas	Mlaka nad Begunjami	830	Z	-	-	6.987.687 SIT	8.419 SIT	29.050 €	35 €	Svet RE d.o.o.
19.8.2004	www.makler-bled.si	Podnart	2.512	Z	-	-	18.521.580 SIT	7.373 SIT	77.000 €	31 €	Makler Bled
27.11.2004	www.svet-nepremicnine.si	Podnart - center	2.185	Z	-	-	13.139.498 SIT	6.014 SIT	54.625 €	25 €	Svet RE d.o.o.
29.6.2004	Gorenjski glas	Ljubno - Priproše	2.986	Z	-	-	12.500.000 SIT	4.186 SIT	51.966 €	17 €	INF-ING d.o.o.

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovnih dejavnosti

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
19.8.2004	www.nepremicnine-smuk.com	Lesce - poslovna cona	3.084	Z	P	-	70.473.409 SIT	22.851 SIT	292.980 €	95 €	Nepremicnine SMUK
19.8.2004	www.makler-bled.si	Lesce	1.578	Z	P	-	26.570.048 SIT	16.838 SIT	110.460 €	70 €	Makler Bled

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
25.7.2005	www.tridanepremicnine-i.si	Lesce	8.463	KZ	T	-	14.249.830 SIT	1.684 SIT	59.241 €	7 €	Trida nepremicnine
25.7.2005	www.tridanepremicnine-i.si	Lesce	2.775	KZ	T	-	4.672.490 SIT	1.684 SIT	19.425 €	7 €	Trida nepremicnine
22.2.2005	Gorenjski glas	Gorje	6.438	KZ	T	-	6.180.480 SIT	960 SIT	25.694 €	4 €	K3 Kern d.o.o.
5.11.2004	www.nepremicnine-up.si	Hraše	9.167	KZ	T	-	5.512.575 SIT	601 SIT	22.918 €	2,5 €	UP d.o.o.
1.10.2004	Gorenjski glas	Dobrava Spodnja	10.000	KZ	G	-	1.500.000 SIT	150 SIT	6.236 €	0,6 €	Zasebni oglas; 031/635-422
22.10.2004	Gorenjski glas	Dobrava Zgornja- Vreče	18.000	KZ	G	-	1.800.000 SIT	100 SIT	7.483 €	0,4 €	Zasebni oglas; 01/5412-502
22.10.2004	Gorenjski glas	Kamna Gorica - Dmrovc	40.000	KZ	G	-	430.000 SIT	11 SIT	1.788 €	0,04 €	Zasebni oglas; 01/5412-502

OBČINA ŠENČUR

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.svet-nepremicnine.si	Šenčur	1.315	Z	-	-	41.120.313 SIT	31.270 SIT	170.950 €	130 €	Svet RE d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Šenčur	921	Z	-	-	28.800.000 SIT	31.270 SIT	119.731 €	130 €	Svet RE d.o.o.
28.6.2005	www.tridanepremicnine-tj.si	Šenčur	900	Z	-	-	28.143.180 SIT	31.270 SIT	117.000 €	130 €	Trida nepremičnine
12.1.2005	www.tridanepremicnine-tj.si	Šenčur	573	Z	-	-	16.539.530 SIT	28.865 SIT	68.760 €	120 €	Trida nepremičnine
28.7.2005	Salamonov oglasnik	Šenčur	989	Z	-	-	28.483.200 SIT	28.800 SIT	118.414 €	120 €	INF-ING d.o.o.
14.5.2004	Gorenjski glas	Žerjavka	797	Z	-	-	22.934.472 SIT	28.776 SIT	95.346 €	120 €	Agent Kranj
29.3.2005	Gorenjski glas	Visoko	760	Z	-	-	20.976.000 SIT	27.600 SIT	87.204 €	115 €	Loman d.o.o.
28.1.2005	Gorenjski glas	Visoko	736	Z	-	-	20.313.600 SIT	27.600 SIT	84.450 €	115 €	INF-ING d.o.o.
22.4.2005	Gorenjski glas	Šenčur	1.100	Z	-	-	29.105.340 SIT	26.459 SIT	121.000 €	110 €	K3 Kern d.o.o.
5.11.2004	www.k3-kern.si	Šenčur	2.393	Z	-	-	57.561.222 SIT	24.054 SIT	239.300 €	100 €	K3 Kern d.o.o.
3.6.2005	Gorenjski glas	Prebačevo	758	Z	-	-	18.232.932 SIT	24.054 SIT	75.800 €	100 €	K3 Kern d.o.o.
12.9.2004	www.inf-ing.si	Šenčur	2.100	Z	-	-	50.400.000 SIT	24.000 SIT	209.529 €	100 €	INF-ING d.o.o.
3.11.2004	Gorenjski glas	Šenčur	659,5	Z	-	-	15.828.000 SIT	24.000 SIT	65.802 €	100 €	K3 Kern d.o.o.
6.8.2004	Gorenjski glas	Visoko	500	Z	-	-	12.000.000 SIT	24.000 SIT	49.888 €	100 €	Frast d.o.o.
15.10.2004	Gorenjski glas	Trboje	603	Z	-	-	13.748.400 SIT	22.800 SIT	57.156 €	95 €	INF-ING d.o.o.
7.9.2004	Gorenjski glas	Visoko	700	Z	-	-	14.312.130 SIT	20.446 SIT	59.500 €	85 €	K3 Kern d.o.o.
19.8.2004	www.k3-kern.si	Visoko	1.000	Z	-	-	15.635.100 SIT	15.635 SIT	65.000 €	65 €	K3 Kern d.o.o.

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovnih dejavnosti

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.tridanepremicnine-tj.si	Šenčur	1.400	Z	P	-	50.513.400 SIT	36.081 SIT	210.000 €	150 €	Trida nepremičnine
28.7.2005	www.nepremicnine.net	Šenčur - ind cona	4.207	Z	P	-	131.553.731 SIT	31.270 SIT	546.910 €	130 €	Elaža d.o.o.
19.8.2004	www.nepremicnine.net	Šenčur - ind cona	6.000	Z	P	-	129.891.600 SIT	21.649 SIT	540.000 €	90 €	UP d.o.o.

Zazidljiva zemljišča z dokumentacijo

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
19.8.2004	www.nepremicnine.net	Prebačevo	530	Z	S	GD	19.122.930 SIT	36.081 SIT	79.500 €	150 €	Mihina int d.o.o.

OBČINA ŠKOFJA LOKA

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
5.11.2004	www.nepremicnine.net	Škofja Loka - Frankovo naselje	525	Z	-	-	20.836.778 SIT	39.689 SIT	86.625 €	165 €	1G d.o.o.
28.7.2005	www.loka-sp.si	Sveti Duh	613	Z	-	-	18.390.000 SIT	30.000 SIT	76.453 €	125 €	Loka nepremičnine
28.7.2005	www.loka-sp.si	Sveti Duh	512	Z	-	-	15.360.000 SIT	30.000 SIT	63.856 €	125 €	Loka nepremičnine
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Sveti Duh	800	Z	-	-	23.091.840 SIT	28.865 SIT	96.000 €	120 €	Agent Kranj
5.7.2005	Gorenjski glas	Dorfartje	800	Z	-	-	23.040.000 SIT	28.800 SIT	95.784 €	120 €	INF-ING d.o.o.
28.6.2005	www.svet-nepremicnine.si	Sveti Duh	700	Z	-	-	20.160.000 SIT	28.800 SIT	83.811 €	120 €	Svet RE d.o.o.
29.3.2005	Gorenjski glas	Škofja Loka	656	Z	-	-	18.368.000 SIT	28.000 SIT	76.362 €	116 €	Blok 5
29.3.2005	Gorenjski glas	Škofja Loka	565	Z	-	-	15.820.000 SIT	28.000 SIT	65.769 €	116 €	Blok 5
25.7.2005	www.agentkranj.si	Relče	735	Z	-	-	20.331.644 SIT	27.662 SIT	84.525 €	115 €	Agent Kranj
28.6.2005	www.agentkranj.si	Relče	602	Z	-	-	16.652.584 SIT	27.662 SIT	69.230 €	115 €	Agent Kranj
12.10.2004	Gorenjski glas	Virmaše	500	Z	-	-	13.200.114 SIT	26.400 SIT	54.877 €	110 €	Svet RE d.o.o.
3.11.2004	Gorenjski glas	Virmaše	549	Z	-	-	13.889.700 SIT	25.300 SIT	57.744 €	105 €	Domplan d.d
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Hrasnica	471	Z	-	-	11.329.434 SIT	24.054 SIT	47.100 €	100 €	Loka nepremičnine
14.5.2004	Gorenjski glas	Zmnc	562	Z	-	-	13.500.000 SIT	24.021 SIT	56.124 €	100 €	Zasebni oglas; 04/5132-478
15.10.2004	Gorenjski glas	Stara Loka	1.400	Z	-	-	33.600.000 SIT	24.000 SIT	139.686 €	100 €	INF-ING d.o.o.
3.11.2004	Gorenjski glas	Pevno	1.151	Z	-	-	27.624.000 SIT	24.000 SIT	114.842 €	100 €	Blok 5
3.11.2004	Gorenjski glas	Pevno	785	Z	-	-	18.840.000 SIT	24.000 SIT	78.324 €	100 €	Blok 5
3.11.2004	Gorenjski glas	Pevno	530	Z	-	-	12.720.000 SIT	24.000 SIT	52.881 €	100 €	Blok 5
25.7.2005	www.nepremicnine.net	Virmaše	950	Z	-	-	20.586.170 SIT	21.649 SIT	85.500 €	90 €	Loka nepremičnine
13.10.2004	www.nepremicnine.net	Zmnc	1.080	Z	-	-	22.081.572 SIT	20.448 SIT	91.800 €	85 €	Loka nepremičnine
28.6.2005	www.loka-sp.si	Virmaše	480	Z	-	-	9.814.032 SIT	20.446 SIT	40.800 €	85 €	Loka nepremičnine
7.5.2004	Gorenjski glas	Kamnitnik	1.192	Z	-	-	24.000.000 SIT	20.134 SIT	99.776 €	84 €	Agent Kranj
15.4.2005	Gorenjski glas	Brode	1.311	Z	-	-	25.227.835 SIT	19.243 SIT	104.880 €	80 €	Zasebni oglas; 041/591-694
27.11.2004	www.loka-sp.si	Sveti Duh	2.700	Z	-	-	51.192.000 SIT	18.960 SIT	212.821 €	79 €	Loka nepremičnine

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovnih dejavnosti

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Trata	1.700	Z	P	-	40.891.800 SIT	24.054 SIT	170.000 €	100 €	Prvi gradben d.o.o.
28.6.2005	www.loka-sp.si	Trata	2.160	Z	P	-	41.565.312 SIT	19.243 SIT	172.800 €	80 €	Loka nepremičnine

Zazidljiva zemljišča z dokumentacijo

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
5.11.2004	Gorenjski glas	Dorfarje	1.064	Z	S	GD	60.000.000 SIT	56.391 SIT	249.439 €	234 €	Loka nepremičnine
29.6.2004	Gorenjski glas	Hrastnica	573	Z	S	GD	25.000.000 SIT	43.630 SIT	103.933 €	181 €	Loka nepremičnine

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
5.10.2004	www.loka-sp.si	Škofja Loka - Vriog	14.060	KZ	N	-	11.836.973 SIT	842 SIT	49.210 €	3,5 €	Loka nepremičnine
15.11.2004	www.nepremicnine.net	Škofja Loka - Križna Gora	11.410	KZ	G	-	4.137.288 SIT	363 SIT	17.200 €	1,5 €	Loka nepremičnine
27.12.2004	www.k3-kem.si	Škofja Loka - Puštal	15.338	KZ	G	-	1.844.701 SIT	120 SIT	7.669 €	0,5 €	K3 Kern d.o.o.
14.12.2004	Gorenjski glas	Vincarje	7.945	KZ	G	-	794.500 SIT	100 SIT	3.303 €	0,4 €	Zasebni oglas: 04/5120-065

OBČINA TRŽIČ

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
25.7.2005	www.nepremicnine.net	Breg ob Bistrici	400	Z	-	-	8.659.440 SIT	21.649 SIT	36.000 €	90 €	Zasebni oglas; 031/780-098
19.8.2004	www.agencija-primo.si	Tržič	309	Z	-	-	6.013.500 SIT	19.461 SIT	25.000 €	81 €	Agencija Primo d.o.o.
5.11.2004	www.nepremicnine.net	Križe	730	Z	-	-	11.000.000 SIT	15.068 SIT	45.730 €	63 €	Zasebni oglas; 040/307-137
30.8.2004	http://stanovanja.tig.si	Senično	973	Z	-	-	14.276.771 SIT	14.673 SIT	59.353 €	61 €	TIG Nepremičnine
30.8.2004	http://stanovanja.tig.si	Senično	890	Z	-	-	13.058.917 SIT	14.673 SIT	54.290 €	61 €	TIG Nepremičnine
29.6.2004	Gorenjski glas	Senično	1.033	Z	-	-	15.000.000 SIT	14.521 SIT	62.360 €	60 €	INF-ING d.o.o.
19.8.2004	www.agencija-primo.si	Podljubelj	600	Z	-	-	8.659.440 SIT	14.432 SIT	36.000 €	60 €	Agencija Primo d.o.o.
20.7.2004	Gorenjski glas	Žiganja vas	800	Z	-	-	11.500.000 SIT	14.375 SIT	47.809 €	60 €	INF-ING d.o.o.
28.7.2005	www.mike-co.si	Bistrica pri Tržiču	1.393	Z	-	-	16.753.611 SIT	12.027 SIT	69.650 €	50 €	Mike & Co. d.o.o.
28.7.2005	www.mike-co.si	Podljubelj	2.320	Z	-	-	23.572.920 SIT	10.161 SIT	98.000 €	42 €	Mike & Co. d.o.o.
5.7.2005	Gorenjski glas	Podljubelj	1.027	Z	-	-	10.000.000 SIT	9.737 SIT	41.573 €	40 €	BAV d.o.o.
28.7.2005	www.mike-co.si	Podljubelj	1.750	Z	-	-	16.837.800 SIT	9.622 SIT	70.000 €	40 €	Mike & Co. d.o.o.
28.7.2005	www.mike-co.si	Tržič - Zadnja vas	1.674	Z	-	-	14.495.903 SIT	8.659 SIT	60.264 €	36 €	Mike & Co. d.o.o.
31.8.2004	Gorenjski glas	Bistrica pri Tržiču	5.500	Z	-	-	13.200.000 SIT	2.400 SIT	54.877 €	10 €	Svet RE d.o.o.

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije namenjena poslovni dejavnosti

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
8.7.2005	Gorenjski glas	Tržič	3.000	Z	P	-	72.000.000 SIT	24.000 SIT	299.327 €	100 €	Domplan d.d.
25.7.2005	www.novogradnje.com	Tržič - ind. cona	9.000	Z	P	-	194.837.400 SIT	21.649 SIT	810.000 €	90 €	Prvi gradben d.o.o.
13.12.2004	www.k3-kern.si	Križe	8.665	Z	P	-	187.585.119 SIT	21.649 SIT	779.850 €	90 €	K3 Kern d.o.o.

Zemljišča za vikend

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
28.6.2005	www.gekkoprojekt.si	Tržič	593	Z	V	-	5.000.000 SIT	8.432 SIT	20.787 €	35 €	Gekkoprojekt

28.7.2005	www.mike-co.si	Zali Potok	263	Z	V	-	1.897.861 SIT	7.216 SIT	7.890 €	30 €	Mike & Co. d.o.o.
30.7.2004	Gorenjski glas	Paloviče - Bistrica nad Trzibcem	1.097	Z	V	-	6.582.000 SIT	6.000 SIT	27.363 €	25 €	Domplan d.d.
19.8.2004	www.nepremicnine.net	Podljubelj	688	Z	V	-	3.848.640 SIT	5.594 SIT	16.000 €	23 €	Abax d.o.o.
25.7.2005	www.mike-co.si	Paloviče	2.335	Z	V	-	11.514.169 SIT	4.931 SIT	47.868 €	21 €	Mike & Co. d.o.o.
5.11.2004	www.nepremicnine-up.si	Paloviče	932	Z	V	-	4.042.756 SIT	4.338 SIT	16.807 €	18 €	UP d.o.o.
28.7.2005	www.mike-co.si	Virje	896	Z	V	-	3.680.262 SIT	4.107 SIT	15.300 €	17 €	Mike & Co. d.o.o.
28.5.2005	www.mike-co.si	Virje	863	Z	V	-	1.722.988 SIT	1.997 SIT	7.163 €	8 €	Mike & Co. d.o.o.
12.1.2005	www.nepremicnine.net	Paloviče	2.360	Z	V	-	4.541.395 SIT	1.924 SIT	18.880 €	8 €	Zasebni oglas; 031/525-730

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
13.9.2004	www.agencija-primo.si	Trzič	2.004	KZ	T	-	1.476.435 SIT	737 SIT	6.138 €	3 €	Agencija Primo d.o.o.
19.8.2004	www.agencija-primo.si	Kriška gora	13.083	KZ	T	-	9.440.954 SIT	722 SIT	39.249 €	3 €	Agencija Primo d.o.o.
28.7.2005	www.mike-co.si	Trzič - Zadnja vas	3.397	KZ	G	-	2.042.786 SIT	601 SIT	8.493 €	2,5 €	Mike & Co. d.o.o.
28.6.2005	www.mike-co.si	Bistrica pri Trziču	2.813	KZ	G	-	1.353.278 SIT	481 SIT	5.626 €	2 €	Mike & Co. d.o.o.
28.6.2005	www.nepremicnine.si21.com	Podljubelj	35.536	KZ	T	-	8.547.829 SIT	241 SIT	35.536 €	1 €	K3 Kern d.o.o.

OBČINA ŽELEZNIKI

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
4.2.2005	Gorenjski glas	Studeno	746	Z	-	-	10.766.570 SIT	14.432 SIT	44.760 €	60 €	Loka nepremičnine
4.2.2005	Gorenjski glas	Studeno	659	Z	-	-	9.510.952 SIT	14.432 SIT	39.540 €	60 €	Loka nepremičnine
4.2.2005	Gorenjski glas	Studeno	606	Z	-	-	8.746.034 SIT	14.432 SIT	36.360 €	60 €	Loka nepremičnine
17.8.2004	Gorenjski glas	Sorica	654	Z	-	-	5.559.000 SIT	8.500 SIT	23.111 €	35 €	Blok 5

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
13.10.2004	www.tridanepremicnie-ij.si	Danje	1.171	KZ	T	-	6.133.770 SIT	5.238 SIT	25.500 €	22 €	Trida nepremičnine
28.6.2005	www.nepremicnine.net	Davča	130.000	KZ	G	-	19.500.000 SIT	150 SIT	81.068 €	0,6 €	DJA KRASNIK k.d

OBČINA ŽIROVNICA

Zazidljiva zemljišča brez dokumentacije

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
25.7.2005	www.fesst.si	Žirovnica - Breg	854	Z	-	-	20.542.116 SIT	24.054 SIT	85.400 €	100 €	Fesst d.o.o.
25.7.2005	www.nepremicnine.net	Žirovnica - Breg	584	Z	-	-	14.047.536 SIT	24.054 SIT	58.400 €	100 €	Fesst d.o.o.
22.9.2004	www.agentkranj.si	Žirovnica	677	Z	-	-	13.000.000 SIT	19.202 SIT	54.045 €	80 €	Agent Kranj

Nezazidljiva zemljišča

DATUM OBJAVE	OBJAVLJENO	LOKACIJA	P [m ²]	VRSTA	RABA	DOK.	CENA [SIT]	CENA [SIT/m ²]	CENA [€]	CENA [€/m ²]	AGENCIJA
19.8.2004	www.nepremicnine-smuk.com	Žirovnica - Breg	10.838	KZ	T	-	5.412.150 SIT	499 SIT	22.500 €	2 €	Nepremičnine SMUK