

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Vidmar, R., 2016. Analiza razlik med prodajnimi cenami nepremičnin in posplošenimi tržnimi vrednostmi nepremičnin v občini Trebnje. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 28 str.

Datum arhiviranja: 21-09-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Vidmar, R., 2016. Analiza razlik med prodajnimi cenami nepremičnin in posplošenimi tržnimi vrednostmi nepremičnin v občini Trebnje. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 28 pp.

Archiving Date: 21-09-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GRADBENIŠTVO
SMER OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

ROBERT VIDMAR

**ANALIZA RAZLIK MED PRODAJNIMI CENAMI
NEPREMIČNIN IN POSPLOŠENIMI TRŽNIMI
VREDNOSTMI NEPREMIČNIN V OBČINI TREBNJE**

Diplomska naloga št.: 570/SOG

**ANALYSIS OF DIFFERENCES BETWEEN SELLING
PRICES AND GENERALIZED MARKET VALUES OF
REALESTATE IN THE MUNICIPALITY OF TREBNJE**

Graduation thesis No.: 570/SOG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 19. 09. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Spodaj podpisani študent **Robert Vidmar**, vpisna številka 26105154, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom: **Analiza razlik med prodajnimi cenami nepremičnin in posplošenimi tržnimi vrednostmi nepremičnin v občini Trebnje**,

IZJAVLJAM

1. Obkrožite eno od variant a) ali b)

a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;

b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V: Ljubljani

Datum: september 2016

Podpis študenta:

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.6:355.227(497.4)(043.2)
- Avtor:** Robert Vidmar
- Mentorica:** izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
- Naslov:** Analiza razlik med prodajnimi cenami nepremičnin in posplošenimi tržnimi vrednostmi nepremičnin v občini Trebnje
- Tip dokumenta:** diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
- Obseg in oprema:** 28 str., 23 pregl., 11 graf., 1 sl., 2 pril.
- Ključne besede:** prodajna cena, posplošena tržna vrednost, nepremičnina, stanovanje, stanovanjska hiša, stavbno zemljišče

Izvleček

V diplomskem delu so analizirane prodajne cene stanovanj, stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč v občini Trebnje za obdobje 2010 - 2015. Analizirane so posplošene tržne vrednosti za prej omenjene nepremičnine v občini Trebnje, in sicer za leto 2010 in 2014. Na koncu je narejena tudi analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi obravnavanih nepremičnin.

Ugotovljeno je bilo, da se je leta 2010 večina stanovanj prodala po višji prodajni ceni, kot so bila ocenjena s strani GURS-a, leta 2014 se je prodal večji delež stanovanj, ki so bila pod ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo. Tudi stanovanjske hiše so se leta 2010 v večini primerov prodale po višji prodajni ceni, kot so bila ocenjena s strani GURS-a. Leta 2014 je bila polovica stanovanjskih hiš prodanih pod ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo, druga polovica nad ocenjeno posplošeno vrednostjo, ki jo je podal GURS. Stavbna zemljišča so bila leta 2010 v večini primerov prodana pod ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo. Leta 2014 je bila polovica zemljišč prodanih pod ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo, druga polovica pa nad ocenjeno posplošeno tržno vrednostjo.

Na podlagi opravljene analize je ugotovljeno, da so take ocenjene posplošene tržne vrednosti lahko podlaga predvsem za obdavčevanje nepremičnin, pri čemer bi bilo potrebno preučiti, zakaj so ponekod prodajne cene nižje od posplošenih tržnih vrednosti.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

- UDC:** 332.6:355.227(497.4)(043.2)
- Author:** Robert Vidmar
- Supervisor:** Assoc.Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
- Title:** Analysis of differences between selling prices and the generalized market values of real estate in the municipality Trebnje
- Document type:** Graduation Thesis-Higher professional studies
- Notes:** 28 p., 23 tab., 11 ch., 1 fig., 2 ann.
- Keywords:** selling price, generalized market value, property, apartment, apartment building, building land

Abstract

This thesis is concerned with the analysis of selling prices of apartments, apartment buildings and building lands in the Municipality of Trebnje during the years 2010 and 2015. Generalized market value of the aforementioned housing types in the Municipality of Trebnje is analyzed for the years 2010 and 2014. In the concluding part, the difference between selling prices and generalized market values of the housing types in question is analyzed.

Analysis shows that in the year 2010, most apartments were sold at a higher price than the prices advertised by GURS, while in 2014, the majority of apartments which were below the advertised generalized market value, had been sold. Similarly, in 2010, most apartment buildings were sold at a higher selling price than the prices advertised by GURS. In 2014, half of the apartment buildings were sold for less than the advertised generalized market value, while the second half were sold for more than the advertised prices set by GURS. In 2010, building lands were sold below the generalized market value in the majority of cases. In 2014, half of all building lands were sold for less than the advertised generalized market value, while the other half were sold for more.

The analysis shows that the advertised generalized market value can act as the basis for property tax. However, it would be necessary to study why in some instances, the selling prices are lower than the generalized market value.

KAZALO VSEBINE

	KAZALO PREGLEDNIC	VII
	KAZALO GRAFIKONOV	IX
	KAZALO SLIK	X
	OKRAJŠAVE	XI
1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, METODA DELA	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnvano območje	2
2.3	Metoda dela	3
3	ANALIZA PRODAJNIH CEN NEPREMIČNIN, 2010 – 2015, V OBČINI TREBNJE	5
3.1	Analiza prodajnih cen stanovanj	5
3.1.1	Prodana stanovanja glede na enoto površine	5
3.1.2	Prodana stanovanja glede na prodajno ceno	6
3.1.3	Prodana stanovanja glede na prodajno ceno na enoto površine	7
3.1.4	Prodana stanovanja glede na leto izgradnje	8
3.2	Analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš	9
3.2.1	Prodane stanovanjske hiše glede na enoto površine	9
3.2.2	Prodane stanovanjske hiše glede na prodajno ceno	10
3.2.3	Prodane stanovanjske hiše glede na prodajno ceno na enoto površine	11
3.2.4	Prodane stanovanjske hiše glede na leto izgradnje	12
3.3	Analiza prodajnih cen stavbnih zemljišč	13
3.3.1	Prodana stavbna zemljišča glede na enoto površine	13
3.3.2	Prodana stavbna zemljišča glede na prodajno ceno	14
3.3.3	Prodana stavbna zemljišča glede na prodajno ceno na enoto površine	15
4	ANALIZA POSPLOŠENIH TRŽNIH VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA LETI 2010 IN 2014 V OBČINI TREBNJE	17
4.1	Analiza posplošenih tržnih vrednosti za stanovanja	17
4.1.1	Posplošene tržne vrednosti stanovanj	17
4.1.2	Posplošene tržne vrednosti stanovanj na enoto površine	17
4.2	Analiza posplošenih tržnih vrednosti za stanovanjske hiše	18
4.2.1	Posplošene tržne vrednosti stanovanjskih hiš	18
4.2.2	Posplošene tržne vrednosti stanovanjskih hiš na enoto površine	19

4.3	Analiza posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč	19
4.3.1	Posplošene tržne vrednosti stavbnih zemljišč	19
4.3.2	Posplošene tržne vrednosti stavbnih zemljišč na enoto površine	20
5	ANALIZA RAZLIK MED PRODAJNIMI CENAMI IN POSPLOŠENIMI TRŽNIMI VREDNOSTMI ZA LETI 2010 IN 2014	21
5.1	Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi za stanovanja	21
5.2	Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi za stanovanjske hiše	23
5.3	Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi za stavbna zemljišča	25
6	ZAKLJUČEK	28
	VIRI	29
	SEZNAM PRILOG	30

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Osnovne statistike prodanih stanovanj glede na enoto površine (v m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	5
Preglednica 2:	Osnovne statistike prodanih stanovanj glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	6
Preglednica 3:	Osnovne statistike prodanih stanovanj glede na PC na enoto površine (v €/m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	7
Preglednica 4:	Osnovne statistike prodanih stanovanj glede na leto izgradnje v občini Trebnje, 2010 – 2015.	8
Preglednica 5:	Osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš glede na enoto površine (v m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	9
Preglednica 6:	Osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	10
Preglednica 7:	Osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš glede na PC na enoto površine (v €/m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	11
Preglednica 8:	Osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš glede na leto izgradnje v občini Trebnje, 2010 – 2015.	12
Preglednica 9:	Osnovne statistike prodanih stavbnih zemljišč glede na enoto površine (v m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	13
Preglednica 10:	Osnovne statistike prodanih stavbnih zemljišč glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	14
Preglednica 11:	Osnovne statistike prodanih stavbnih zemljišč glede na PC na enoto površine (v €/m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	15
Preglednica 12:	Osnovne statistike za PTV stanovanj v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.	17
Preglednica 13:	Osnovne statistike za PVT stanovanj na enoto površine v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.	18
Preglednica 14:	Osnovne statistike PTV stanovanjskih hiš v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.	18
Preglednica 15:	Osnovne statistike PTV stanovanjskih hiš na enoto površine v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.	19
Preglednica 16:	Osnovne statistike za PTV stavbnih zemljišč v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.	20
Preglednica 17:	Osnovne statistike za PTV stavbnih zemljišč na enoto površine v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.	20
Preglednica 18:	Analiza razlik med PC in PTV stanovanj na območju občine Trebnja za leto 2010.	21
Preglednica 19:	Analiza razlik med PC in PTV stanovanj na območju občine Trebnja za leto 2014.	22
Preglednica 20:	Analiza razlik med PC in PTV stanovanjske hiše na območju občine Trebnja za leto 2010.	23
Preglednica 21:	Analiza razlik med PC in PTV stanovanjske hiše na območju občine Trebnja za leto 2014.	24

Preglednica 22:	Analiza razlik med PC in PTV stavbnih zemljišč na območju občine Trebnja za leto 2010.	25
Preglednica 23:	Analiza razlik med PC in PTV stavbnih zemljišč na območju občine Trebnja za leto 2014.	26

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Srednje vrednosti prodanih stanovanj glede na enoto površine (v m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	5
Grafikon 2:	Srednje vrednosti prodanih stanovanj glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	6
Grafikon 3:	Srednje vrednosti prodanih stanovanj glede na PC na enoto površine (v €/m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	7
Grafikon 4:	Srednje vrednosti prodanih stanovanj glede na leto izgradnje v občini Trebnje, 2010 – 2015.	8
Grafikon 5:	Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na enoto površine (v m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	9
Grafikon 6:	Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	10
Grafikon 7:	Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na PC na enoto površine (v €/m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	11
Grafikon 8:	Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na leto izgradnje v občini Trebnje, 2010 – 2015.	12
Grafikon 9:	Srednje vrednosti prodanih stavbnih zemljišč glede na enoto površine (v m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	13
Grafikon 10:	Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	14
Grafikon 11:	Srednje vrednosti prodanih stavbnih zemljišč glede na PC na enoto površine (v €/m ²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.	15

KAZALO SLIK

Slika 1:	Območje občine Trebnje	2
----------	------------------------	---

OKRAJŠAVE

GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
ETN	Evidenca trga nepremičnin
PC	Prodajna cena
PTV	Posplošena tržna vrednost
ONIX	mednarodni projekt vzpostavljanja slovenske geoinformacijske infrastrukture, ki se financira s posojilom
KO	Katastrska občina

1 UVOD

Država Republika Slovenija že od leta 1998, ko se je pričel projekt ONIX, pripravlja izhodišča za množično vrednotenje nepremičnin, katerega cilj je bil predvsem oceniti vrednost nepremičnin za namene obdavčenja nepremičnin. Leta 2004 se je zaključil drugi projekt s področja množičnega vrednotenja nepremičnin, s katerim je bil vzpostavljen nov sistem množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Geodetska uprava Republike Slovenije, ki je pristojna za množično vrednotenje nepremičnin, je leta 2007 izvedla popis nepremičnin in do leta 2010 pripravila podatke za prvo oceno PTV nepremičnin. Kasneje se je ta ocena na podlagi novih podatkov o nepremičninah in zaradi prilagoditve z razmerami na trgu nepremičnin še revalorizirala, tako da trenutno razpolagamo s posplošenimi tržnimi vrednostmi nepremičnin na datum 31. marec 2014.

V splošnem velja v strokovni javnosti, da so sicer modeli v redu, vendar vhodni podatki slabi, zaradi česar je tudi rezultat množičnega vrednotenja nepremičnin neustrezen za širšo uporabo. Pri tem je mišljeno predvsem kot podlaga za posamično vrednotenje nepremičnin.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, METODA DELA

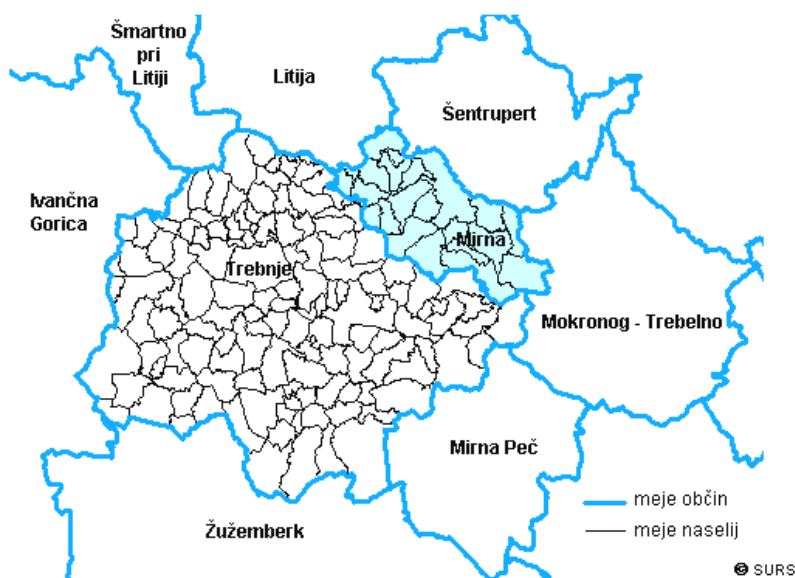
2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je izdelati analizo razlik med dejanskimi prodajnimi cenami (v nadaljevanju: PC) nepremičnin in posplošenimi tržnimi vrednostmi (v nadaljevanju: PTV) nepremičnin, ocenjenih po uradnih modelih množičnega vrednotenja Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) v občini Trebnje, na dan 1.06.2010 in 31.3.2014. V diplomski nalogi želim ugotoviti, ali PTV nepremičnin dosegajo PC nepremičnin na trgu in kolikšna so odstopanja.

Omejil se bom na stanovanja, stanovanjske hiše in zemljišča na katerih bo mogoče zgraditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno (v nadaljevanju: stavbno zemljišče) na območju občine Trebnje.

2.2 Obravnavano območje

Analiza prodajnih cen nepremičnin zajema območje občine Trebnje v časovnem obdobju od 1. januarja 2010 do 31. decembra 2015. Pri analizi je upoštevano tudi dejstvo, da se je 26. februarja 2011 22 naselij združilo v novo občino, in sicer občino Mirna, zato nepremičnine in ostali podatki te novonastale občine niso vključeni v samo analizo – pri analizi podatkov za leti 2010 in 2011 so nepremičnine te občine iz analize izvzete (SURS, 2011).



Slika 1: Območje občine Trebnje

(SURS, 2011)

Občina Trebnje leži sredi dolenskega gričevja ob reki Temenica, ujeta v razgiban prostor v stičišču alpskega, dinarskega in panonskega sveta, in sodi med manjše občine v Republiki Sloveniji. Gre za svet z bogato naravno in kulturno dediščino (SURs, 2011).

Občina je nastala 1. januarja 1995 in je takrat pokrivala večje območje kot danes (314,6 km²). Leta 2006 se je 43 naselij na vzhodu združilo v novonastalo občino Mokronog – Trebelno, leta 2007 se je 25 naselij na severo-vzhodu združilo v občino Šentrupert, leta 2011 pa je prišlo do odcepitve še 22 naselij na severo-vzhodu in nastala je občina Mirna (SURs, 2011).

2.3 Metoda dela

V skladu z namenom diplomske naloge je oblikovana tudi metoda dela. Najprej sem pridobil iz Evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) podatke o PC nepremičnin in ostale značilnosti nepremičnin; upoštevana so bila prodana stanovanja, stanovanjske hiše in stavbna zemljišča v občini Trebnje v obdobju 2010 do 2015.

Za namen obdelave podatkov sem uporabil računalniški program Microsoft Excel. Pri pregledu 166 podatkov o PC stanovanj sem v 21 primerih ugotovil nepopolnost podatkov (manjkajoči potrebni podatki, prodanih več vrst nepremičnin pod eno PC, majhna površina nepremičnine, prodal se je le del nepremičnine itd.), v 15 primerih pa je bila PC stanovanja nerealna. Slednjih 36 nepremičnin sem za namen analize izločil. Pri pregledu 171 podatkov o stanovanjskih hišah je bilo 22 nepopolnih ter 18 z nerealno PC. Slednjih 40 nepremičnin sem za namen analize izločil. Pri pregledu 126 podatkov o PC komunalnih zemljišč sem 75 primerov izločil saj so bili podatki nepopolni, ali pa PC nerealne. Določene podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil na spletu sem ročno vnesel v Excelovo preglednico – Priloga A. Za nadaljnjo obdelavo sem od dobljenih podatkov uporabil datum sklenitve pogodbe, lokacijo v kateri se nepremičnina nahaja, vrsto nepremičnine, leto izgradnje, neto površino, PC in PC na m², katero sem izračunal kot razmerje med PC in neto tlorisno površino.

Nato sem za zgoraj omenjene prodane nepremičnine pridobil še podatke o PTV – Priloga B. Pridobil sem jih na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), na prostorskem portalu Prostor. GURS je podatke o PTV objavil na dan 1.6. 2010, 1. 1. 2013 in na dan 31.3.2014. Podatkov za PTV na dan 1.1.2013 nisem potreboval. Pridobil sem jih na podlagi šifre katastrske občine, ki pripada vsaki nepremičnini.

Ustvaril sem novo Excelovo preglednico in vanjo ročno vnesel datum sklenitve pogodbe, katastrsko občino, v kateri se nepremičnina nahaja, vrsto nepremičnine, leto izgradnje, neto površino in za posamezno nepremičnino dodal še PTV in PTV na m², ki sem jo izračunal kot razmerje med PTV in neto tlorisno površino.

Vse PC in PTV so podane v evrih (€).

Za statistično analizo podatkov sem prav tako uporabil računalniški program Microsoft Excel. Za PC in PTV ter razlike med njimi sem izračunal sledeče osnovne statistike:

- srednje vrednosti (aritmetična sredina, mediana),
- absolutne mere razpršenosti (standardni odklon, najnižja in največja vrednost v vzorcu)
in
- relativne mere razpršenosti (koeficient variacije).

Na podlagi rezultatov statistične analize sem poiskal odgovor na raziskovalno vprašanje.

3 ANALIZA PRODAJNIH CEN NEPREMIČNIN, 2010 – 2015, V OBČINI TREBNJE

V 3. poglavju so zajete analize PC za stanovanja, stanovanjske hiše in stavbna zemljišča. Posamične obravnavane nepremičnine sem analiziral glede na neto površino, na PC na enoto površine, na PC in na leto izgradnje. Podatki so prikazani v preglednicah in grafikonih.

3.1 Analiza prodajnih cen stanovanj

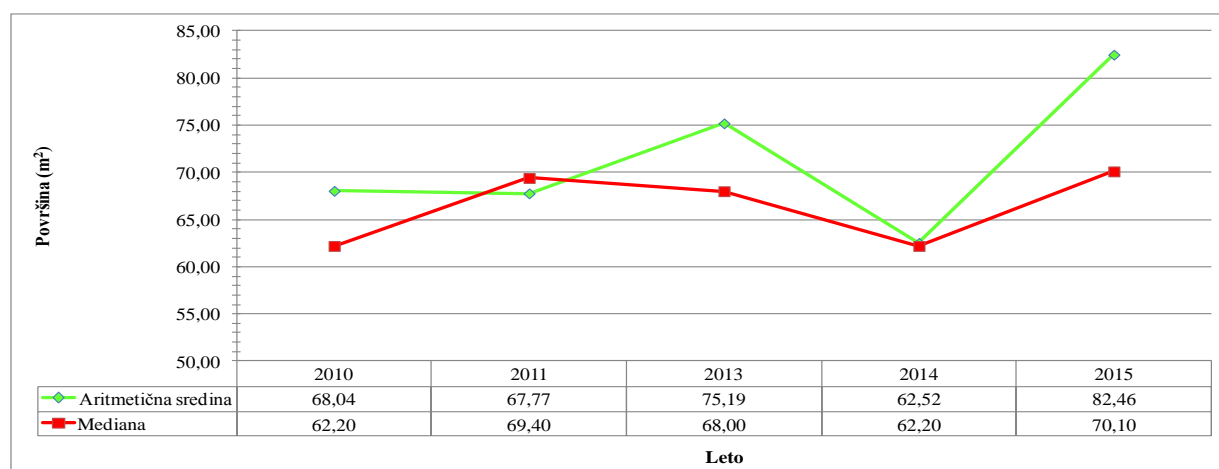
V obdobju 2010 - 2015 se je upoštevalo 130 sklenjenih poslov v zvezi s prodajo stanovanj v občini Trebnje.

3.1.1 Prodana stanovanja glede na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na enoto površine prodanih stanovanj v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 1.

Preglednica 1: Osnovne statistike prodanih stanovanj glede na enoto površine (v m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANA STANOVANJA GLEDE NA POVRŠINO					
Leto	2010	2011	2013	2014	2015
Število stanovanj	11	25	9	45	25
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V m²</i>				
Aritmetična sredina	68,04	67,77	75,19	62,52	82,46
Mediana	62,20	69,40	68,00	62,20	70,10
Minimum	26,20	20,50	60,20	28,70	39,50
Maksimum	113,40	105,60	98,30	100,30	240,00
Standardni odklon	25,30	23,84	14,69	16,95	42,03
Koeficient variacije	2,69	2,84	5,12	3,69	1,96



Grafikon 1: Srednje vrednosti prodanih stanovanj glede na enoto površine (v m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

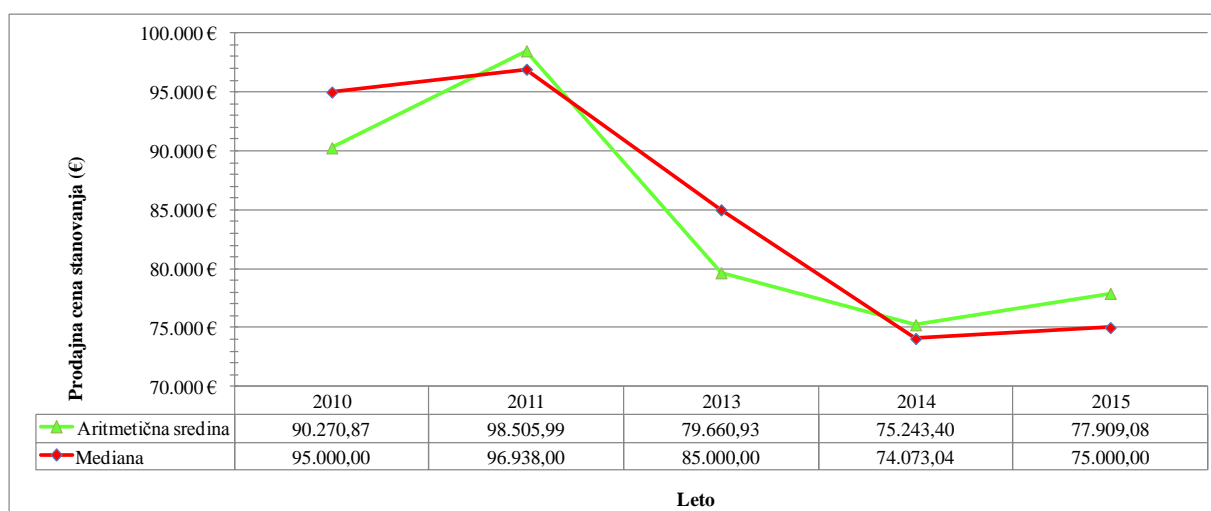
Ob upoštevanju vseh 130 prodanih stanovanj v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 največja povprečna velikost stanovanja leta 2015, in sicer 82,46 m², leta 2012 pa je bila povprečna velikost prodanih stanovanj najnižja. Leta 2011 je bilo prodano najmanjša stanovanje, katerega neto površina je bila 20,50 m². Leta 2015 pa je bilo prodano največje stanovanje z neto površino 240,00 m². V vseh teh letih je bilo več kot polovica vseh prodanih stanovanj večjih od 55,3 m².

3.1.2 Prodana stanovanja glede na prodajno ceno

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na PC (v €) prodanih stanovanj v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 2.

Preglednica 2: Osnovne statistike prodanih stanovanj glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANA STANOVANJA GLEDE NA PRODAJNO CENO					
Leto	2010	2011	2013	2014	2015
Število stanovanj	11	25	9	45	25
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €</i>				
Aritmetična sredina	90.270,87	98.505,99	79.660,93	75.243,40	77.909,08
Mediana	95.000,00	96.938,00	85.000,00	74.073,04	75.000,00
Minimum	46.000,00	34.000,00	35.000,00	5.600,00	26.000,00
Maksimum	140.000,00	159.000,00	132.000,00	123.000,00	135.000,00
Standardni odklon	31.833,30	33.949,22	27.288,59	27.734,16	29.570,05
Koeficient variacije	2,84	2,90	2,92	2,71	2,63



Grafikon 2: Srednje vrednosti prodanih stanovanj glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

Ob upoštevanju vseh 130 prodanih stanovanj glede na PC v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 najvišja povprečna PC stanovanja leta 2011 in je znašala 98.505,99 €, leta 2014 pa je bila povprečna PC stanovanja najnižja, le-ta pa je znašala 75.243,40 €. Najnižja PC za stanovanje je

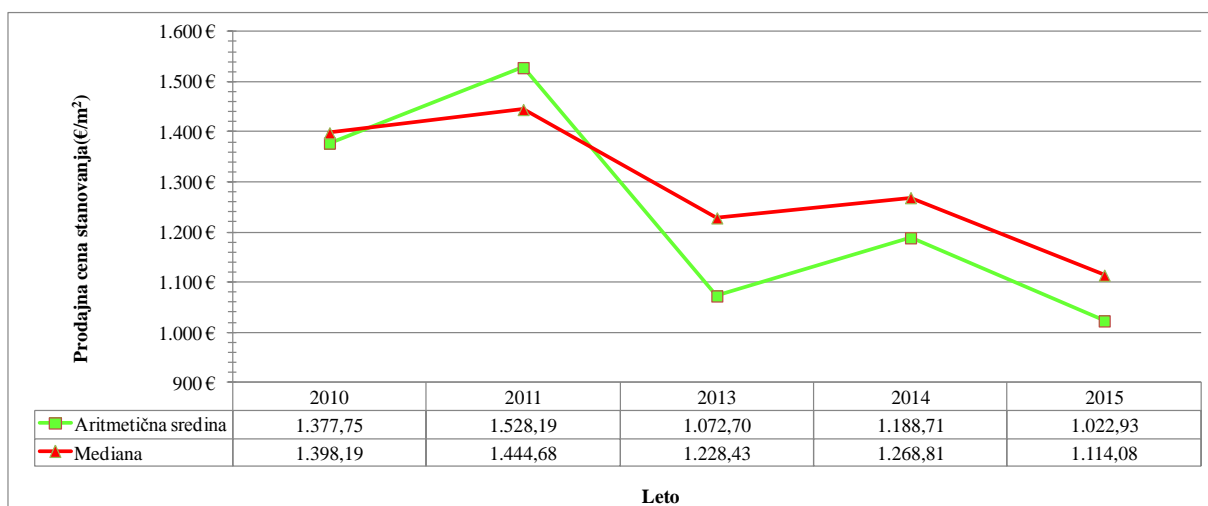
znašala 5.600,00 €, in sicer leta 2014, stanovanje z najvišjo PC je bilo prodano leta 2011. PC le tega je znašala kar 159.000,00 €. V vseh teh letih je bila pri več kot polovici vseh prodanih stanovanj PC višja od 80.000,00 €.

3.1.3 Prodana stanovanja glede na prodajno ceno na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na PC na enoto površine prodanih stanovanj v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 3.

Preglednica 3: Osnovne statistike prodanih stanovanj glede na PC na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANA STANOVANJA GLEDE NA PRODAJNO CENO NA ENOTO POVRŠINE					
Leto	2010	2011	2013	2014	2015
Število stanovanj	11	25	9	45	25
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €/m²</i>				
Aritmetična sredina	1.377,75	1.528,19	1.072,70	1.188,71	1.022,93
Mediana	1.398,19	1.444,68	1.228,43	1.268,81	1.114,08
Minimum	868,06	1.011,80	575,66	130,23	243,71
Maksimum	1.859,10	3.428,67	1.528,24	1.545,25	1.613,15
Standardni odklon	328,66	486,93	355,13	309,50	328,04
Koeficient variacije	4,19	3,14	3,02	3,84	3,12



Grafikon 3: Srednje vrednosti prodanih stanovanj glede na PC na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

Ob upoštevanju vseh 130 prodanih stanovanj glede na PC na enoto površine v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 najvišja povprečna PC za m² stanovanja leta 2011 in je znašala 1.528,19 €/m², leta 2013 pa je bila povprečna PC za m² stanovanja najnižja, le-ta pa je znašala 1.072,70 €/m². Najnižja PC za m² stanovanja je znašala 130,23 €/m², in sicer leta 2014, najvišja PC za m² pa je bila

leta 2011 in je znašala kar 3.428,67 €/m². V vseh teh letih je bila PC za m² pri več kot polovici vseh prodanih stanovanj višja od 1.114,08 €/m².

3.1.4 Prodana stanovanja glede na leto izgradnje

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na leto izgradnje prodanih stanovanj v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 4.

Preglednica 4: Osnovne statistike prodanih stanovanj glede na leto izgradnje v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANA STANOVANJA GLEDE NA LETO IZGRADJE					
Leto	2010	2011	2013	2014	2015
Število stanovanj	11	25	9	45	25
<i>Osnovne statistike</i>	<i>Leto</i>				
Aritmetična sredina	1994	2001	2000	2006	1994
Mediana	2004	2008	2011	2008	1993
Minimum	1960	1965	1900	1989	1963
Maksimum	2009	2011	2011	2011	2011
Standardni odklon	16	14	25	6	15
Koeficient variacije	125	139	81	318	134



Grafikon 4: Srednje vrednosti prodanih stanovanj glede na leto izgradnje v občini Trebnje, 2010 – 2015.

Ob upoštevanju vseh 130 prodanih stanovanj glede na leto izgradnje stanovanja v občini Trebnje so se v povprečju starejša stanovanja prodajala leta 2010 in leta 2015, leta 2014 so se v povprečju prodala mlajša stanovanja. Najstarejše prodano stanovanje je bilo zgrajeno leta 1900 in je bilo prodano leta 2013, najmlajše prodano stanovanje je bilo zgrajeno leta 2011 in prodano še istega leta. Več kot

polovica, t.j. 85 prodanih stanovanj je bilo zgrajenih od leta 2004 naprej od tega jih je bilo največ zgrajenih leta 2011, kar 47 stanovanj.

3.2 Analiza prodajnih cen stanovanjskih hiš

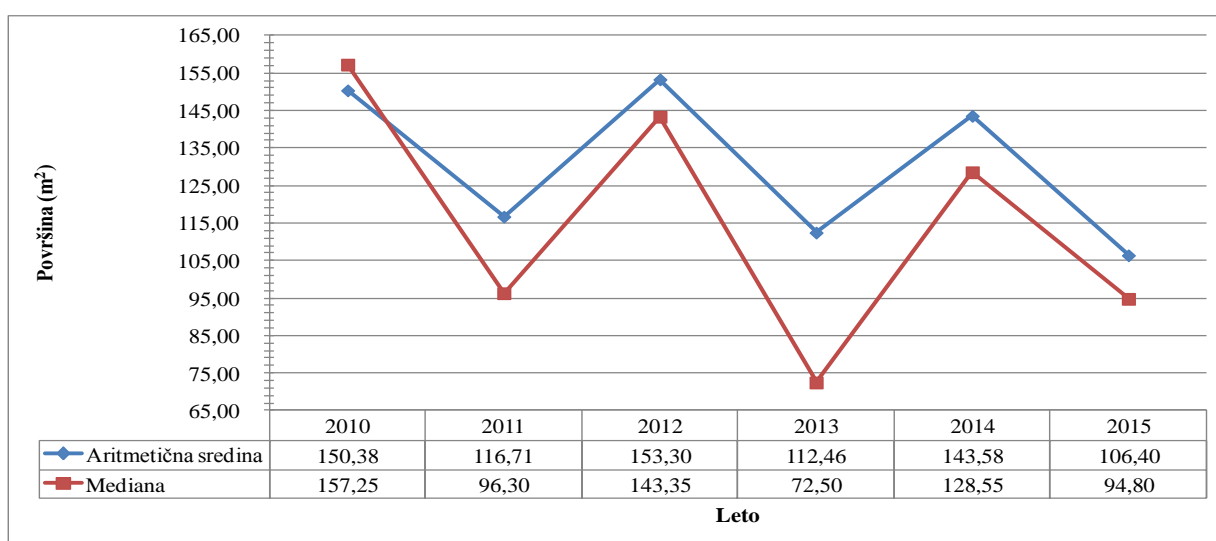
V obdobju 2010 - 2015 se je upoštevalo 131 sklenjenih poslov v zvezi s prodajo stanovanjskih hiš v občini Trebnje.

3.2.1 Prodane stanovanjske hiše glede na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na m² prodanih stanovanjskih hiš v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 5.

Preglednica 5: Osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš glede na enoto površine (v m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANE STANOVANJSKE HIŠE GLEDE NA POVRŠINO						
Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število stanov. hiš	12	29	32	17	20	21
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V m²</i>					
Aritmetična sredina	150,38	116,71	153,30	112,46	143,58	106,40
Mediana	157,25	96,30	143,35	72,50	128,55	94,80
Minimum	49,40	16,00	36,60	33,60	45,00	28,50
Maksimum	249,00	250,00	387,10	397,20	442,50	264,60
Standardni odklon	66,93	63,16	78,62	94,44	92,34	57,74
Koeficient variacije	2,25	1,85	1,95	1,19	1,55	1,84



Grafikon 5: Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na enoto površine (v m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

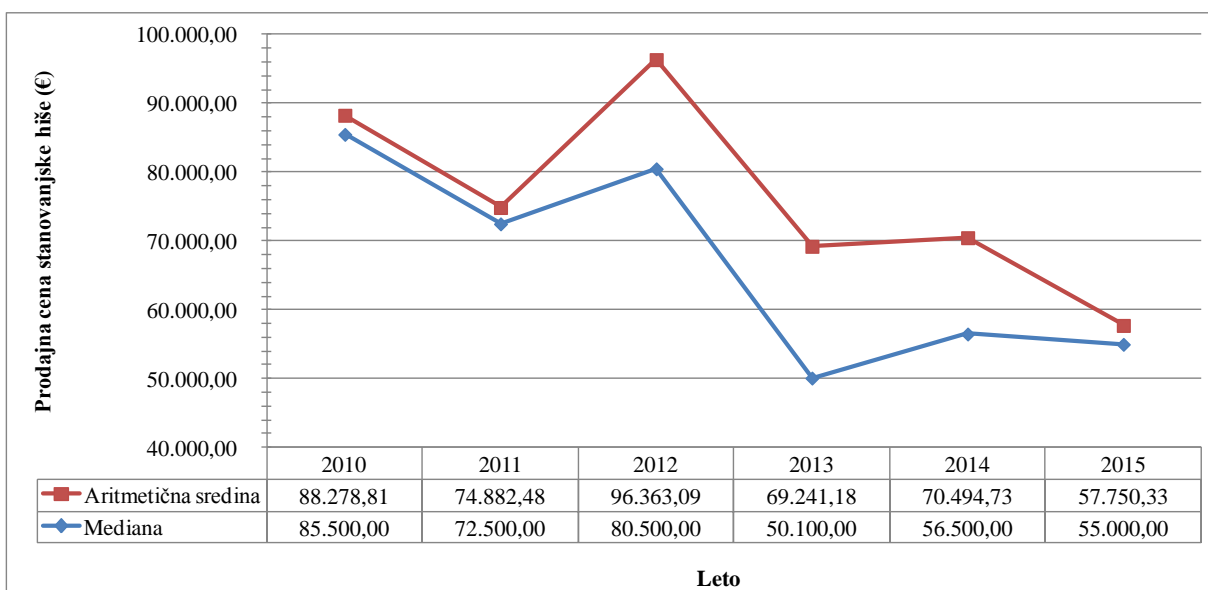
Ob upoštevanju vseh 131 prodanih stanovanjskih hiš v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 največja povprečna velikost stanovanjske hiše leta 2012, in sicer 153,30 m², leta 2015 je bila povprečna velikost prodanih stanovanjskih hiš najmanjša. Najmanjša velikost prodane stanovanjske hiše je znašala 16 m² leta 2011, leta 2014 pa je bila prodana največja stanovanjska hiša z neto površino 442,50 m². V vseh teh letih je bilo več kot polovica vseh prodanih stanovanj večjih od 94,80 m².

3.2.2 Prodane stanovanjske hiše glede na prodajno ceno

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na PC (v €) prodanih stanovanjskih hiš v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 6.

Preglednica 6: Osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANE STANOVANJSKE HIŠE GLEDE NA PRODAJNO CENO						
Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število stanov.hiš	12	29	32	17	20	21
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €</i>					
Aritmetična sredina	88.278,81	74.882,48	96.363,09	69.241,18	70.494,73	57.750,33
Mediana	85.500,00	72.500,00	80.500,00	50.100,00	56.500,00	55.000,00
Minimum	15.000,00	5.000,00	5.000,00	14.000,00	17.000,00	5.110,00
Maksimum	182.000,00	190.000,00	300.000,00	180.000,00	205.000,00	115.000,00
Standardni odklon	53.098,84	43.333,75	54.260,11	49.075,70	45.770,59	32.366,92
Koeficient variacije	1,66	1,73	1,78	1,41	1,54	1,78



Grafikon 6: Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

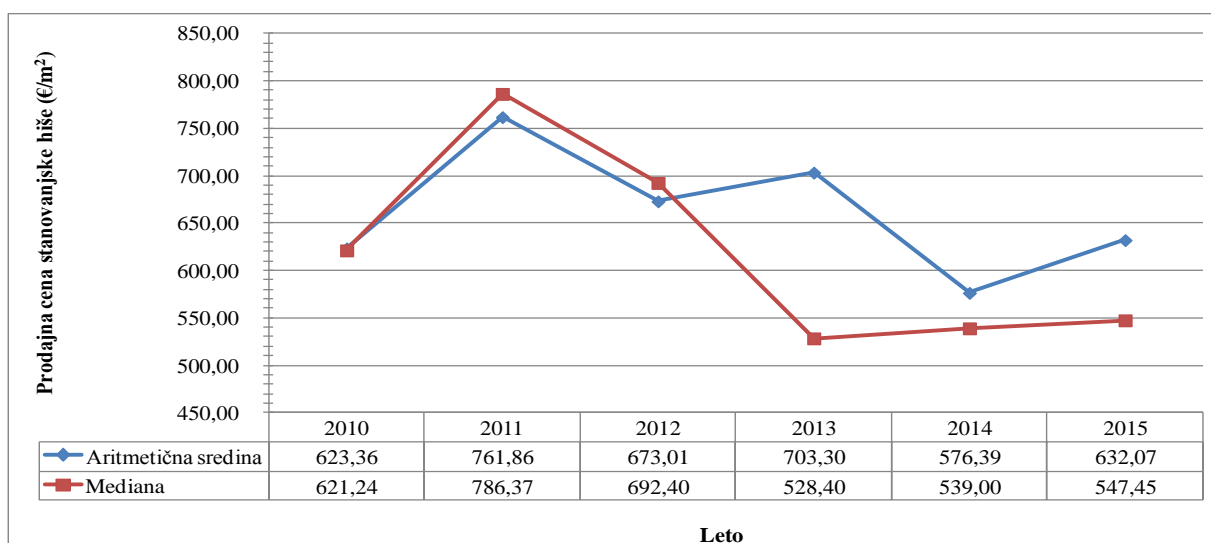
Ob upoštevanju vseh 131 prodanih stanovanjskih hiš glede na PC v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 najvišja povprečna PC stanovanjske hiše leta 2012 in je znašala 96.363,09 €, leta 2015 je bila povprečna PC stanovanjske hiše najnižja, le-ta je znašala 57.750,33 €. Najnižja PC za stanovanjsko hišo je znašala 5.000,00 € in sicer leta 2012, stanovanjska hiša z najvišjo PC je bila prodana ravno tako leta 2012 in je znašala kar 300.000,00 €. V vseh teh letih je bila pri več kot polovici vseh prodanih stanovanjskih hišah PC višja od 50.100,00 €.

3.2.3 Prodane stanovanjske hiše glede na prodajno ceno na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na PC na enoto površine prodanih stanovanjskih hiš v občini Trebnje, 2010 – 2015 so podani v preglednici 7.

Preglednica 7: Osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš glede na PC na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANE STANOVANJSKE HIŠE GLEDE NA PRODAJNO CENO NA ENOTO POVRŠINE						
Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število stanov.hiš	12	29	32	17	20	21
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €/m²</i>					
Aritmetična sredina	623,36	761,86	673,01	703,30	576,39	632,07
Mediana	621,24	786,37	692,40	528,40	539,00	547,45
Minimum	161,94	196,97	59,38	205,88	92,66	106,90
Maksimum	1.177,22	2.062,50	1.369,86	1.934,52	1.169,42	1.537,44
Standardni odklon	322,33	454,06	262,89	318,98	318,98	388,45
Koeficient variacije	1,93	1,68	2,56	2,20	1,81	1,63



Grafikon 7: Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na PC na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

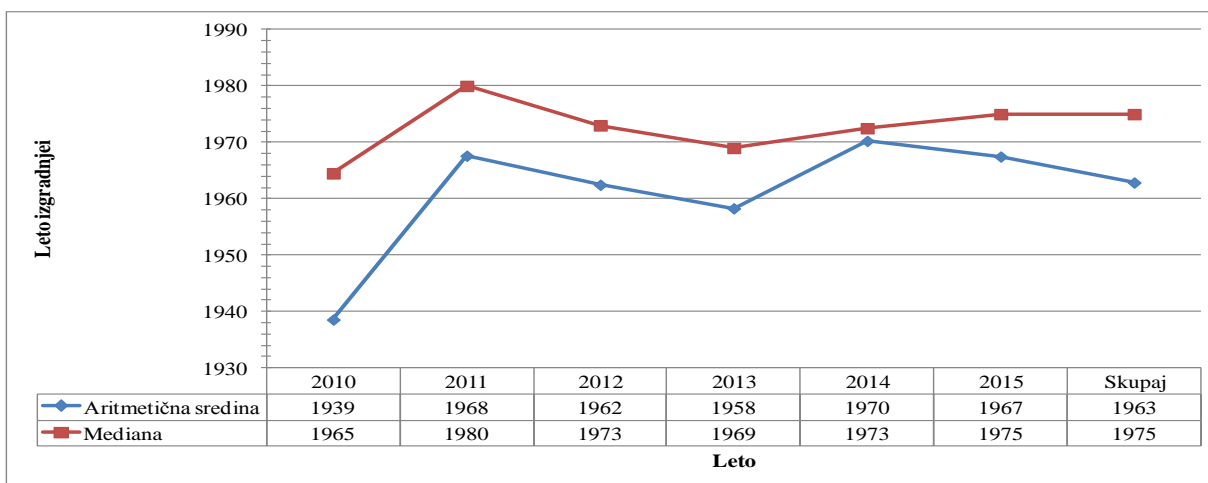
Ob upoštevanju vseh 131 prodanih stanovanjskih hiš glede na ceno na m² v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 najvišja povprečna PC za m² stanovanjske hiše leta 2011 in je znašala 761,86 €/m², leta 2014 je bila povprečna PC za m² stanovanjske hiše najnižja, le-ta pa je znašala 576,39 €/m². Najnižja PC za m² stanovanja je znašala 59,38 €/m², in sicer leta 2012, stanovanjska hiša z najvišjo ceno za m² je bila prodana leta 2011 in je znašala kar 2.062,50 €/m² in je veljala za najmanjšo prodano stanovanjsko hišo glede na neto površino. V vseh teh letih je bila pri več kot polovici vseh prodanih stanovanjskih hiš PC za m² višja od 528,40 €/m².

3.2.4 Prodane stanovanjske hiše glede na leto izgradnje

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na leto izgradnje prodanih stanovanjskih hiš v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 8.

Preglednica 8: Osnovne statistike prodanih stanovanjskih hiš glede na leto izgradnje v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANE STANOVANJSKE HIŠE GLEDE NA LETO IZGRADJE						
Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število stan. hiš	12	29	32	17	20	21
<i>Osnovne statistike</i>	<i>Leto</i>					
Aritmetična sredina	1939	1968	1962	1958	1970	1967
Mediana	1965	1980	1973	1969	1973	1975
Minimum	1800	1869	1870	1860	1900	1857
Maksimum	2010	2008	2011	2010	2010	2012
Standardni odklon	65	34	39	45	26	43
Koeficient variacije	30	58	50	44	76	46



Grafikon 8: Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na leto izgradnje v občini Trebnje, 2010 – 2015.

Ob upoštevanju vseh 131 prodanih stanovanjskih hiš glede na leto izgradnje hiše v občini Trebnje so se v povprečju starejše stanovanjske hiše prodajale leta 2010, leta 2014 so se v povprečju prodajale mlajše stanovanjske hiše. Najstarejša prodana hiša je bila zgrajena leta 1800 in je prodano leta 2010, najmlajša prodana hiša je bilo zgrajeno leta 2012 in bila prodana leta 2015. Več kot polovica, t.j. 86 prodanih hiš je bilo zgrajenih po letu 1965.

3.3 Analiza prodajnih cen stavbnih zemljišč

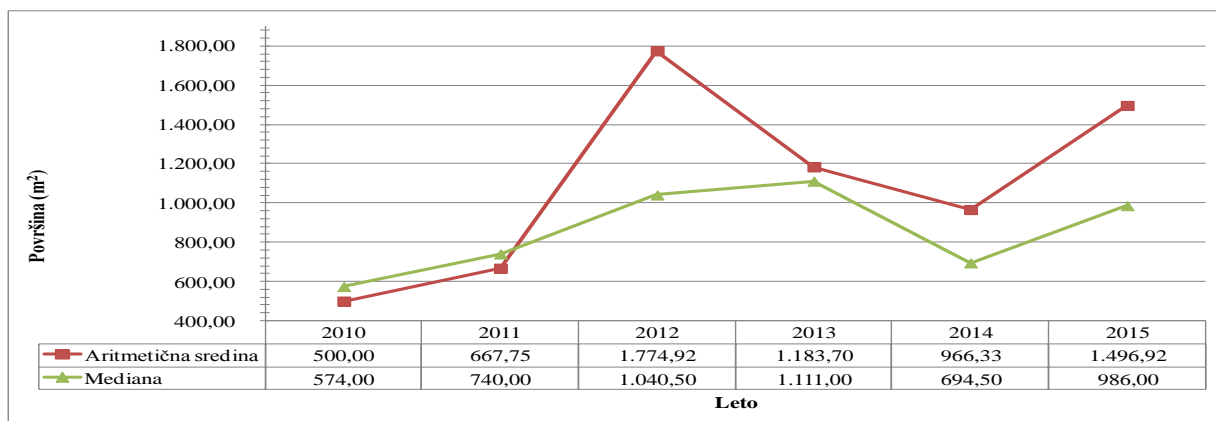
V obdobju 2010 - 2015 se je upoštevalo 51 sklenjenih poslov v zvezi s prodajo stavbnih zemljišč v občini Trebnje.

3.3.1 Prodana stavbna zemljišča glede na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na m² prodanih stavbnih zemljišč v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 9.

Preglednica 9: Osnovne statistike prodanih stavbnih zemljišč glede na enoto površine (v m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANA STAVBNA ZEMLJIŠČA GLEDE NA POVRŠINO						
Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število zemljišč	7	4	12	10	6	12
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V m²</i>					
Aritmetična sredina	500,00	667,75	1.774,92	1.183,70	966,33	1.496,92
Mediana	574,00	740,00	1.040,50	1.111,00	694,50	986,00
Minimum	60,00	157,00	125,00	26,00	116,00	425,00
Maksimum	765,00	1.034,00	6.258,00	2.487,00	2.344,00	6.698,00
Standardni odklon	206,52	319,63	1.683,83	755,44	756,37	1.648,82
Koeficient variacije	2,42	2,09	1,05	1,57	1,28	0,91



Grafikon 9: Srednje vrednosti prodanih stavbnih zemljišč glede na enoto površine (v m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

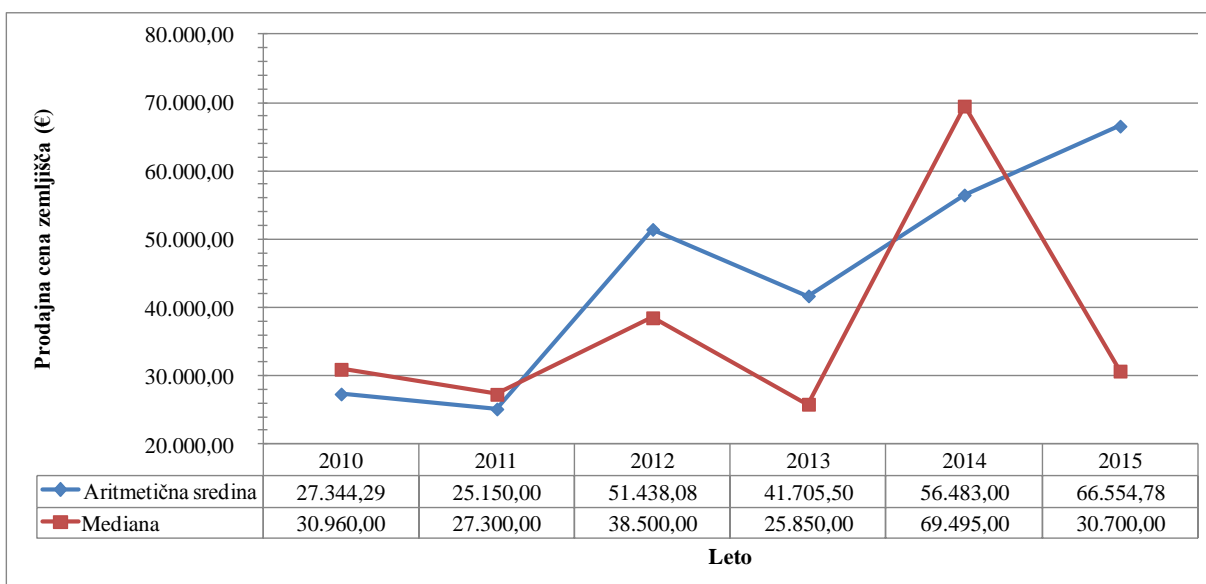
Ob upoštevanju vseh 51 prodanih stavbnih zemljišč v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 največja povprečna velikost zemljišča leta 2012, in sicer 1.774,92 m², leta 2010 je bila povprečna velikost prodanih zemljišč najmanjša. Najmanjša velikost prodanega zemljišča je znašala 26 m² leta 2013, leta 2015 je bilo prodano največje zemljišče površino 6.698,00 m². V vseh teh letih je bila več kot polovica vseh prodanih zemljišč s površino večjo od 574,00 m².

3.3.2 Prodana stavbna zemljišča glede na prodajno ceno

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na PC (v €) prodanih stavbnih zemljišč v občini Trebnje, 2010 – 2015, so podani v preglednici 10.

Preglednica 10: Osnovne statistike prodanih stavbnih zemljišč glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANA STAVBNA ZEMLJIŠČA GLEDE NA PRODAJNO CENO						
Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število zemljišč	7	4	12	10	6	12
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €</i>					
Aritmetična sredina	27.344,29	25.150,00	51.438,08	41.705,50	56.483,00	66.554,78
Mediana	30.960,00	27.300,00	38.500,00	25.850,00	69.495,00	30.700,00
Minimum	1.400,00	10.000,00	882,00	3.536,00	2.800,00	20.070,00
Maksimum	49.050,00	36.000,00	145.000,00	124.350,00	94.608,00	327.719,33
Standardni odklon	14.274,92	10.438,75	43.477,85	39.103,17	38.496,77	83.190,51
Koeficient variacije	1,92	2,41	1,18	1,07	1,47	0,80



Grafikon 10: Srednje vrednosti prodanih stanovanjskih hiš glede na PC (v €) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

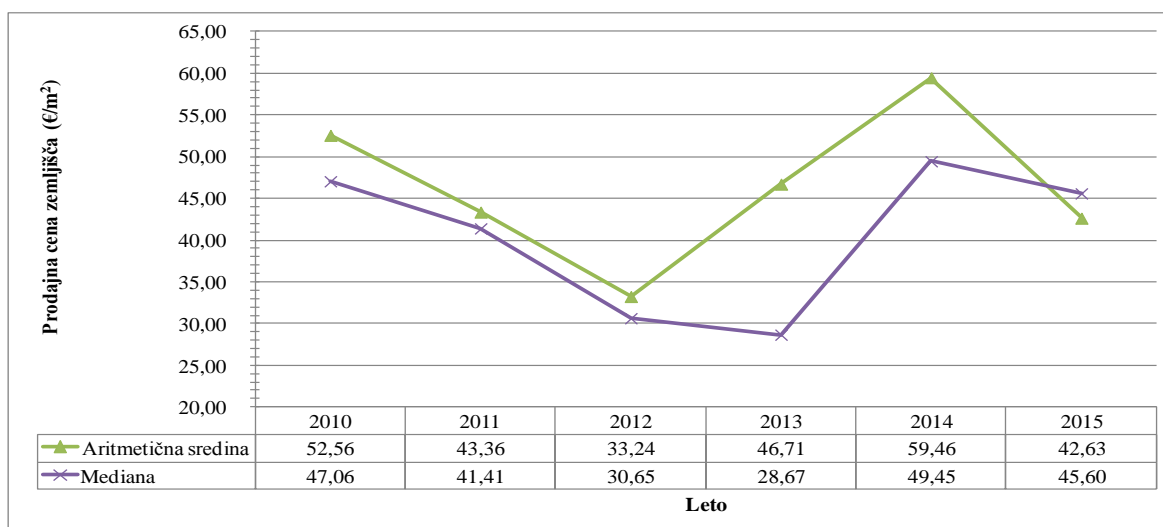
Ob upoštevanju vseh 51 prodanih stavbnih zemljišč glede na PC v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 najvišja povprečna PC zemljišča leta 2015 in je znašala 66.554,78 €. Leta 2011 je bila povprečna PC zemljišča najnižja, le-ta je znašala 25.150,00 €. Zemljišče z najnižjo PC je bilo prodano leta 2012, v znesku 882,00 €, to zemljišče je imelo tudi najmanjšo ceno na m², ki je znašala 3 €. Zemljišče z najvišjo PC je bilo prodano leta 2015, katerega PC je znašala kar 327.719,33 € in je veljalo za največje prodano zemljišče. V vseh teh letih je bila pri več kot polovici vseh prodanih zemljiščih PC višja od 25.850,00 €.

3.3.3 Prodana stavbna zemljišča glede na prodajno ceno na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik glede na PC na enoto površine prodanih stavbnih zemljišč v občini Trebnje, 2010 – 2015 so podani v preglednici 11.

Preglednica 11: Osnovne statistike prodanih stavbnih zemljišč glede na PC na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

PRODANA STAVBNA ZEMLJIŠČA GLEDE NA PRODAJNO CENO NA ENOTO POVRŠINE						
Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Število zemljišč	7	4	12	10	6	12
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €/m²</i>					
Aritmetična sredina	52,56	43,36	33,24	46,71	59,46	42,63
Mediana	47,06	41,41	30,65	28,67	49,45	45,60
Minimum	23,33	26,92	3,00	13,25	22,12	22,32
Maksimum	90,33	63,69	59,10	136,00	110,62	67,13
Standardni odklon	23,53	13,95	18,69	37,61	35,08	13,42
Koeficient variacije	2,23	3,11	1,78	1,24	1,70	3,18



Grafikon 11: Srednje vrednosti prodanih stavbnih zemljišč glede na PC na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje, 2010 – 2015.

Ob upoštevanju vseh 51 prodanih stavbnih zemljišč glede na ceno na m^2 v občini Trebnje je bila v letih od 2010 do 2015 najvišja povprečna PC za m^2 zemljišča leta 2014 in je znašala $59,46 \text{ €/m}^2$, leta 2012 pa je bila povprečna PC za m^2 zemljišča najnižja, le-ta je znašala $33,24 \text{ €/m}^2$. Najnižja PC za m^2 zemljišča je znašala 3 €/m^2 , in sicer leta 2012. Zemljišče z najvišjo ceno za m^2 je bilo prodano leta 2013 in je znašala kar $136,00 \text{ €/m}^2$. V vseh teh letih je bila pri več kot polovici vseh prodanih zemljišč PC za m^2 višja od $28,67 \text{ €/m}^2$.

4 ANALIZA POSPLOŠENIH TRŽNIH VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA LETI 2010 IN 2014 V OBČINI TREBNJE

PTV je GURS ocenil na datum 1.6.2010 in 31.3.2014, zato je analiza narejena le za ti dve leti. PTV so podane za enake nepremičnine, kot so se upoštevale pri analizi PC. V analizo posplošenih tržnih vrednosti (v nadaljevanju: PTV) so zajeta stanovanja, stanovanjske hiše in stavbna zemljišča.

4.1 Analiza posplošenih tržnih vrednosti za stanovanja

V analizi PTV stanovanj je za leto 2010 zajetih 11 stanovanj, za leto 2014 pa 45 stanovanj.

4.1.1 Posplošene tržne vrednosti stanovanj

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za PTV stanovanj (v €) v občini Trebnje za leti 2010 in 2014, so podani v preglednici 12.

Preglednica 12: Osnovne statistike za PTV stanovanj v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.

POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJ		
Leto	2010	2014
Število stanovanj	11	45
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €</i>	
Aritmetična sredina	79.582,00	76.216,82
Mediana	84.125,00	76.188,00
Minimum	37.882,00	35.708,00
Maksimum	130.695,00	107.602,31
Standardni odklon	28.829,21	20.885,42
Koeficient variacije	2,76	3,65

Povprečna PTV stanovanja, glede na 11 ocenjenih stanovanj v občini Trebnje za leto 2010 je bila 79.582 €. Leta 2014, pa je povprečna PTV stanovanja, glede na 45 ocenjenih stanovanj v občini Trebnje znašala 76.216,82 €. Povprečna posplošena tržna vrednost stanovanja pa je bila leta 2010 višja kot leta 2014, in sicer za 6.634,82 €.

4.1.2 Posplošene tržne vrednosti stanovanj na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik za PTV stanovanj na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje za leti 2010 in 2014 so podani v preglednici 13.

Preglednica 13: Osnovne statistike za PVT stanovanj na enoto površine v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.

POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOST STANOVANJ NA ENOTO POVRŠINE		
Leto	2010	2014
Število stanovanj	11	45
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €/m²</i>	
Aritmetična sredina	1.192,82	1.228,85
Mediana	1.152,51	1.273,60
Minimum	848,19	774,61
Maksimum	1.713,60	1.511,25
Standardni odklon	222,68	156,71
Koeficient variacije	5,36	7,84

Povprečna PTV na enoto površine za 11 ocenjenih stanovanj v občini Trebnje za leto 2010 je bila 1.192,82 €/m². Leta 2014 je bila povprečna PTV na enoto površine za 45 ocenjenih stanovanj v občini Trebnje 1.228,85 €/m². Povprečna PTV za m² stanovanja je bila torej leta 2010 nižja kot leta 2014, in sicer za 36,03 €/m².

4.2 Analiza posplošenih tržnih vrednosti za stanovanjske hiše

V analizo PTV za stanovanjske hiše je za leto 2010 zajetih 12 stanovanjskih hiš, za leto 2014 pa 20 stanovanjskih hiš.

4.2.1 Posplošene tržne vrednosti stanovanjskih hiš

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik PTV stanovanjskih hiš (v €) v občini Trebnje za leti 2010 in 2014, so podani v preglednici 14.

Preglednica 14: Osnovne statistike PTV stanovanjskih hiš v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.

POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI STAVNOVANJSKIH HIŠ		
Leto	2010	2014
Število stanov. hiš	12	20
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €</i>	
Aritmetična sredina	69.538,08	68.505,85
Mediana	63.164,50	44.637,00
Minimum	22.365,00	20.036,00
Maksimum	140.038,00	204.363,00
Standardni odklon	36.499,74	49.667,03
Koeficient variacije	1,91	1,38

Povprečna PTV stanovanjske hiše glede na 12 ocenjenih stanovanj v občini Trebnje za leto 2010 je bila 69.538,08 €. Leta 2014 je bila povprečna PTV stanovanjske hiše, glede na 20 ocenjenih stanovanj v občini Trebnje 68.505,85 €. Povprečna PTV stanovanjske hiše je bila leta 2010 višja kot leta 2014, in sicer za 1.032,23 €.

4.2.2 Posplošene tržne vrednosti stanovanjskih hiš na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik PTV stanovanjskih hiš na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje za leti 2010 in 2014 so v preglednici 15.

Preglednica 15: Osnovne statistike PTV stanovanjskih hiš na enoto površine v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.

POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOST STANOVANJSKIH HIŠ NA ENOTO POVRŠINE		
Leto	2010	2014
Število stanov. hiš	12	20
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €/m²</i>	
Aritmetična sredina	492,88	523,73
Mediana	555,51	435,93
Minimum	183,51	172,14
Maksimum	743,20	1.621,93
Standardni odklon	188,49	324,44
Koeficient variacije	2,61	1,61

Povprečna PTV na enoto površine za 12 ocenjenih stanovanjskih hiš v občini Trebnje za leto 2010 je bila 492,88 €/m². Leta 2014 je povprečna PTV na enoto površine za 20 ocenjenih stanovanjskih hiš v občini Trebnje znašala 523,73 €/m². Tudi povprečna PTV na enoto stanovanjske hiše je bila leta 2010 nižja kot leta 2014, in sicer za 30,85 €/m².

4.3 Analiza posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč

V analizo posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč, je za leto 2010 zajetih 7 stavbnih zemljišč, za leto 2014 pa 6 zemljišč.

4.3.1 Posplošene tržne vrednosti stavbnih zemljišč

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik posplošenih tržnih vrednosti stavbnih zemljišč (v €) v občini Trebnje za leti 2010 in 2014 so podani v preglednici 16.

Preglednica 16: Osnovne statistike za PTV stavbnih zemljišč v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.

POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ		
Leto	2010	2014
Število zemljišč	7	6
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €</i>	
Aritmetična sredina	52.601,54	55.220,50
Mediana	39.856,00	54.769,50
Minimum	7.639,80	5.733,00
Maksimum	87.565,00	105.863,00
Standardni odklon	27.931,13	32.282,77
Koeficient variacije	1,88	1,71

Povprečna PTV komunalnega zemljišča glede na 7 ocenjenih zemljišč v občini Trebnje za leto 2010 je bila 52.601,54 €. Povprečna PTV stavbnih zemljišč, glede na 7 ocenjenih zemljišč v občini Trebnje za leto 2014 je bila 55.220,50 €. Povprečna PTV zemljišča je bila leta 2010 nižja kot leta 2014, in sicer za 2.618,96 €.

4.3.2 Posplošene tržne vrednosti stavbnih zemljišč na enoto površine

Rezultati izračuna nekaterih osnovnih statistik PTV stavbnih zemljišč na enoto površine (v €/m²) v občini Trebnje za leti 2010 in 2014 so v preglednici 17.

Preglednica 17: Osnovne statistike za PTV stavbnih zemljišč na enoto površine v občini Trebnje, za leti 2010 in 2014.

POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA ENOTO POVRŠINE		
Leto	2010	2014
Število zemljišč	7	6
<i>Osnovne statistike</i>	<i>V €/m²</i>	
Aritmetična sredina	92,83	68,39
Mediana	102,00	62,60
Minimum	19,74	28,58
Maksimum	148,62	112,98
Standardni odklon	40,25	28,63
Koeficient variacije	2,31	2,39

Povprečna PTV na enoto površine za 7 ocenjenih stavbnih zemljišč v občini Trebnje leta 2010 je bila 92,83 €/m². Povprečna PTV na enoto površine za 7 ocenjenih stavbnih zemljišč v občini Trebnje za leto 2014 je bila 68,39 €/m². Povprečna PTV na enoto površine zemljišča je bila leta 2010 višja kot leta 2014, in sicer za 24,44 €/m².

5 ANALIZA RAZLIK MED PRODAJNIMI CENAMI IN POSPLOŠENIMI TRŽNIMI VREDNOSTMI ZA LETI 2010 IN 2014

GURS je PTV ocenil v letu 2010 in 2014, zato je tudi analiza razlik narejena le za ti dve leti. Vrednosti so podane za iste nepremičnine, kot so se upoštevale pri analizi PC in analizi PTV. V analizo razlik so zajeta stanovanja, stanovanjske hiše in stavbna zemljišča. Za analizo razlik so v preglednicah prikazani podatki, ki so v analizo zajeti.

5.1 Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi za stanovanja

Preglednica 18: Analiza razlik med PC in PTV stanovanj na območju občine Trebnja za leto 2010.

ANALIZA RAZLIK ZA STANOVANJA - 2010					
LOKACIJA (KO)	NETO POVRŠINA (m ²)	PRODAJNA CENA (€)	POSPLOŠENA TRŽNA VREDNOST (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (%)
TREBNJE	39,5	58.000,00	39.856,00	+18.144,00	+31,28
TREBNJE	65,2	115.700,00	85.307,00	+30.393,00	+26,27
TREBNJE	62,2	93.000,00	74.435,00	+18.565,00	+19,96
TREBNJE	73,5	102.767,00	84.125,00	+18.642,00	+18,14
TREBNJE	26,2	46.000,00	37.882,00	+8.118,00	+17,65
TREBNJE	96,6	133.000,00	115.777,00	+17.223,00	+12,95
ČEŠNJEVEK	51,1	95.000,00	87.565,00	+7.435,00	+7,83
TREBNJE	113,4	140.000,00	130.695,00	+9.305,00	+6,65
TREBNJE	57,6	50.000,00	48.856,00	+1.144,00	+2,29
TREBNJE	101,2	103.957,60	104.766,00	-808,40	-0,78
TREBNJE	61,9	55.555,00	66.138,00	-10.583,00	-19,05

Med analiziranimi 11 stanovanji je bila v 9 primerih razlika med PC in PTV pozitivna, kar pomeni, da je bila PC stanovanja višja od PTV. Najmanjša pozitivna razlika je znašala 1.144 € oz. 2,29% . Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 30.393,42 €, za stanovanje z neto površino 65,2 m², procentualno gledano pa je največja razlika znašala 31,28%, pri stanovanju z neto površino 39,5 m².

V ostalih 2 primerih je bila razlika med PC in PTV negativna, kar pomeni, da je bila PC stanovanja nižja od PTV. Najmanjša negativna razlika je znašala 808,40 € oz. 0,78% . Največja negativna razlika med PC in PTV je bila 10.583 € oz. se je stanovanje prodalo z 19,05% nižjo ceno..

Preglednica 19: Analiza razlik med PC in PTV stanovanj na območju občine Trebnja za leto 2014.

ANALIZA RAZLIK ZA STANOVANJA - 2014					
LOKACIJA (KO)	NETO POVRŠINA (m ²)	PRODAJNA CENA (€)	POSPLOŠENA TRŽNA VREDNOST (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (%)
TREBNJE	45,3	70.000,00	48.073,00	+21.927,00	31,32
TREBNJE	62,2	86.500,00	66.991,00	+19.509,00	22,55
TREBNJE	100,3	123.000,00	96.425,00	+26.575,00	21,61
TREBNJE	80,7	115.000,00	103.126,00	+11.874,00	10,33
ČATEŽ	63,6	54.739,00	49.265,00	+5.474,00	10,00
TREBNJE	87,5	107.560,89	101.087,00	+6.473,89	6,02
TREBNJE	80,1	109.003,98	102.566,00	+6.437,98	5,91
TREBNJE	75,3	103.406,39	98.090,00	+5.316,39	5,14
TREBNJE	81,2	108.642,12	103.592,00	+5.050,12	4,65
TREBNJE	83,1	106.885,95	102.328,00	+4.557,95	4,26
TREBNJE	45,8	63.573,28	61.118,00	+2.455,28	3,86
TREBNJE	83,2	101.548,32	98.319,00	+3.229,32	3,18
TREBNJE	85,2	110.607,71	107.322,53	+3.285,18	2,97
TREBNJE	67,4	83.326,42	81.999,66	+1.326,76	1,59
TREBNJE	78,8	94.513,83	93.285,75	+1.228,08	1,30
TREBNJE	65,4	88.943,60	88.201,82	+741,78	0,83
TREBNJE	54,1	77.464,07	76.892,00	+572,07	0,74
TREBNJE	77,2	99.946,05	99.866,00	+80,05	0,08
TREBNJE	82,3	96.785,43	96.751,00	+34,43	0,04
TREBNJE	45,7	67.646,67	67.654,00	-7,33	-0,01
TREBNJE	85,5	107.507,47	107.602,31	-94,84	-0,09
TREBNJE	43,8	65.067,04	65.385,00	-317,96	-0,49
TREBNJE	44,1	59.085,19	59.715,00	-629,81	-1,07
TREBNJE	59,7	75.164,21	76.188,00	-1.023,79	-1,36
TREBNJE	60,4	60.000,00	61.255,00	-1.255,00	-2,09
TREBNJE	62,2	65.000,00	66.991,00	-1.991,00	-3,06
TREBNJE	47,5	59.124,35	61.014,80	-1.890,45	-3,20
TREBNJE	68,6	84.269,86	87.045,00	-2.775,14	-3,29
TREBNJE	79,9	95.570,27	98.925,00	-3.354,73	-3,51
TREBNJE	47,8	59.579,06	61.724,00	-2.144,94	-3,60
TREBNJE	68,1	83.553,32	86.732,27	-3.178,95	-3,80
TREBNJE	45,3	61.620,01	63.977,00	-2.356,99	-3,83
TREBNJE	28,7	38.000,00	39.715,00	-1.715,00	-4,51
TREBNJE	84,7	98.676,90	103.585,11	-4.908,21	-4,97
TREBNJE	57,7	74.073,04	78.031,00	-3.957,96	-5,34
TREBNJE	45,4	60.384,30	63.977,00	-3.592,70	-5,95
TREBNJE	45,6	64.945,88	68.913,00	-3.967,12	-6,11
TREBNJE	56,7	72.626,21	77.134,00	-4.507,79	-6,21

se nadaljuje ...

...nadaljevanje Preglednice 19

TREBNJE	47,5	60.268,32	64.226,00	-3.957,68	-6,57
TREBNJE	68	52.500,00	56.208,00	-3.708,00	-7,06
TREBNJE	46,5	62.032,15	66.509,00	-4.476,85	-7,22
TREBNJE	44,7	26.543,51	47.682,62	-21.139,11	-79,64
TREBNJE	44,7	17.668,00	47.683,00	-30.015,00	-169,88
TREBNJE	43	8.000,00	35.708,00	-27.708,00	-346,35
TREBNJE	43	5.600,00	40.878,00	-35.278,00	-629,96

Med analiziranimi 45 stanovanji je bila v 19 primerih razlika med PC in PTV pozitivna. Najmanjša pozitivna razlika je znašala 34,43 € oz. 0,04%. Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 26.575,00 €, za stanovanje z neto površino 100,3 m², procentualno gledano pa je največja razlika znašala 31,32%, pri stanovanju z neto površino 45,3 m².

V ostalih 26 primerih je bila razlika med PC in PTV negativna. Najmanjša negativna razlika je znašala 7,33 € oz. 0,01%. Največja negativna razlika med PC in PTV je bila 35.278,00 € oz. se je stanovanje prodalo z kar 629,96% nižjo ceno.

5.2 Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi za stanovanjske hiše

Preglednica 20: Analiza razlik med PC in PTV stanovanjske hiše na območju občine Trebnja za leto 2010.

ANALIZA RAZLIK ZA STANOVANJSKE HIŠE - 2010					
LOKACIJA (KO)	NETO POVRŠINA (m ²)	PRODAJNA CENA (€)	POSPLOŠENA TRŽNA VREDNOST (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (%)
KNEŽJA VAS	79	93.000,00	40.476,00	+52.524,00	+129,77
VELIKI GABER	249	182.000,00	96.540,00	+85.460,00	+88,52
TREBNJE	115	110.000,00	72.352,00	+37.648,00	+52,03
ŠTEFAN	80	78.000,00	53.977,00	+24.023,00	+44,51
ŠKOVEC	216	110.495,72	87.836,00	+22.659,72	+25,80
TREBNJE	209,7	175.000,00	140.038,00	+34.962,00	+24,97
TREBNJE	164,5	125.000,00	122.256,00	+2.744,00	+2,24

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 20

PRAPROČE	165	32.500,00	32.012,00	+488,00	+1,52
TREBNJE	247	40.000,00	45.326,00	-5.326,00	-11,75
ZAGORICA	150	73.850,00	89.800,00	-15.950,00	-17,76
KNJEŽJA VAS	49,4	24.500,00	31.479,00	-6.979,00	-22,17
ŠTEFAN	80	15.000,00	22.365,00	-7.365,00	-32,93

Med analiziranimi 12 stanovanjskimi hišami je bila v 8 primerih razlika med PC in PTV pozitivna. Najnižja pozitivna razlika je znašala 488,00 € oz. 1,52%. Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 85.460,00 €, za stanovanje z neto površino 249 m², procentualno gledano pa je največja razlika znašala 129,77%, pri stanovanju z neto površino 79 m², oz. za 52.524,00 € višjo ceno kot je bila PTV.

Med ostalimi 4 primeri je bila razlika med PC in PTV negativna. Najmanjša pozitivna razlika je znašala 5.326,00 € oz. 11,75%. Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 15.950,00 € za stanovanje z neto površino 150 m², stanovanje z neto površino 80 m² pa se je prodalo z kar 32,93% oz. 7.365,00 € nižjo ceno od PTV.

Preglednica 21: Analiza razlik med PC in PTV stanovanjske hiše na območju občine Trebnja za leto 2014.

ANALIZA RAZLIK ZA STANOVANJSKE HIŠE ZA LETO 2014					
LOKACIJA (KO)	NETO POVRŠINA (m ²)	PRODAJNA CENA (€)	POSPLOŠENA TRŽNA VREDNOST (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (%)
KNJEŽJA VAS	144	85.000,00	40.900,00	+44.100,00	+107,82
KORITA	104,3	78.500,00	44.744,00	+33.756,00	+75,44
MEDVEDJE SELO	56,4	41.000,00	25.608,00	+15.392,00	+60,11
ZAGORICA	62,4	60.000,00	37.698,00	+22.302,00	+59,16
SELA PRI ŠUMBERKU	124,3	51.000,00	32.587,00	+18.413,00	+56,50
TREBNJE	102,3	41.000,00	31.173,00	+9.827,00	+31,52
ŠTEFAN	175,3	205.000,00	164.471,02	+40.528,98	+24,64
KNJEŽJA VAS	103,5	43.000,00	35.604,00	+7.396,00	+20,77
SELA PRI ŠUMBERKU	131,1	60.000,00	51.893,00	+8.107,00	+15,62
TREBNJE	184,9	105.000,00	101.247,40	+3.752,60	+3,71

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 21

LUKOVEK	50,9	28.000,00	27.954,00	+46,00	+0,16
TREBNJE	45	43.000,00	43.266,00	-266,00	-0,61
TREBNJE	132,6	70.000,00	76.452,00	-6.452,00	-8,44
ČATEŽ	187,2	53.000,00	61.300,00	-8.300,00	-13,54
MALI VIDEM	69,1	17.000,00	20.036,00	-3.036,00	-15,15
PONIKVE	161,5	90.000,00	106.848,00	-16.848,00	-15,77
ŠTEFAN	126	170.000,00	204.363,00	-34.363,00	-16,81
TREBNJE	323,5	98.000,00	143.270,00	-45.270,00	-31,60
DOBRNIČ	144,7	30.394,62	44.530,00	-14.135,38	-31,74
ŠTEFAN	442,5	41.000,00	76.172,51	-35.172,51	-46,17

Med analiziranimi 20 stanovanjskimi hišami je bila v 11 primerih razlika med PC in PTV pozitivna. Najmanjša pozitivna razlika je znašala 46 € oz. 0,16% . Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 44.100 € oz 107,82%.

V preostalih 9 primerih je bila razlika med PC in PTV negativna. Najmanjša negativna razlika je znašala 266 € oz. 0,61%. Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 45.270,00 € za stanovanje z neto površino 323,5 m², stanovanje z neto površino 442,5 m² pa se glede na PTV je prodalo z kar 46,17% oz. 35.172,51 € nižjo ceno.

5.3 Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi za stavbna zemljišča

Preglednica 22: Analiza razlik med PC in PTV stavbnih zemljišč na območju občine Trebnja za leto 2010.

ANALIZA RAZLIK ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA - 2010					
LOKACIJA (KO)	NETO POVRŠINA (m ²)	PRODAJNA CENA (€)	POSPLOŠENA TRŽNA VREDNOST (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (v €)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (v %)
MEDVEDJE SELO	387	30.960,00	7.639,80	+23.320,20	+305,25
MEDVEDJE SELO	543	49.050,00	37.882,00	+11.168,00	+29,48
ZAGORICA	585	35.000,00	74.435,00	-39.435,00	-52,98
LUKOVEK	586	17.000,00	39.856,00	-22.856,00	-57,35
KNEŽJA VAS	765	36.000,00	87.565,00	-51.565,00	-58,89
DOBRNIČ	574	22.000,00	85.307,00	-63.307,00	-74,21
MEDVEDJE SELO	60	1.400,00	35.526,00	-34.126,00	-96,06

Med analiziranimi 7 stavbnimi zemljišči je bila v 2 primerih razlika med PC in PTV pozitivna. Najmanjša pozitivna razlika je znašala 11.168,00 € oz. 29,48%. Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 23.320,20 € oz. se je zemljišče prodalo za kar 107,82% večjo ceno.

V 5 primerih je bila razlika med PC in PTV negativna. Najmanjša negativna razlika med PC in PTV je bila 22.856,00 € za zemljišče z neto površino 586 m², zemljišče z neto površino 585 m² pa se je prodalo za 52,98% oz. 39.435,00 € nižjo ceno od PTV. Največja negativna razlika med PC in PTV je bila 63.307,00 € za zemljišče z neto površino 574 m², zemljišče z neto površino 60 m² pa se glede na PTV je prodalo z kar 96,06% oz. 34.126,00 € nižjo ceno.

Preglednica 23: Analiza razlik med PC in PTV stavbnih zemljišč na območju občine Trebnja za leto 2014.

ANALIZA RAZLIK ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA - 2014					
LOKACIJA (KO)	NETO POVRŠINA (m²)	PRODAJNA CENA (€)	POSPLOŠENA TRŽNA VREDNOST (€)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (v €)	RAZLIKA MED PRODAJNO CENO IN POSPLOŠENO TRŽNO VREDNOSTJO (v %)
MEDVEDJE SELO	2344	92.500,00	66.991,00	+25.509,00	+38,08
TREBNJE	452	50.000,00	42.548,00	+7.452,00	+17,51
ŠTEFAN	1497	88.990,00	76.776,00	+12.214,00	+15,91
ŠTEFAN	937	94.608,00	105.863,00	-11.255,00	-10,63
DOBRNIČ	116	2.800,00	5.733,00	-2.933,00	-51,16
DOBRNIČ	452	10.000,00	33.412,00	-23.412,00	-70,07

Med analiziranimi 6 stavbnimi zemljišči je bila v polovici primerov razlika med PC in PTV pozitivna. Najmanjša pozitivna razlika je znašala 7.452 € oz 17,51% za zemljišče s neto površino 452 m², zemljišče z neto površino 1479 m², pa se je prodalo z 15,91% oz. 12.214,00 € višjo ceno od PTV. Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 25.509,00 € oz. se je zemljišče prodalo za kar 38,08% večjo ceno.

V preostali polovici primerov je bila razlika med PC in PTV negativna. Najmanjša pozitivna razlika med PC in PTV je bila 2.933,00 € za zemljišče z neto površino 116 m², zemljišče z neto površino 973 m² pa se je prodalo za 10,63% oz. 11.255,00 € nižjo ceno od PTV. Največja pozitivna razlika med PC in PTV je bila 23.412,00 € oz. se je zemljišče prodala za kar 70,07% nižjo ceno.

Če predpostavimo, da je PTV namenjena za osnovo pri obdavčevanju nepremičnin, potem bi bilo potrebno preučiti predvsem, zakaj PTV presega PC nepremičnin. To je še posebej kritično pri štirih

stanovanjih, ki so se prodala leta 2010 po prodajni ceni nižji od PTV od 79,4% in vse do 629,96%. Z občutno nižjo PC od PTV se je prodala tudi stanovanjska hiša leta 2014, in sicer za 46,17% manj. V veliki večini so se z nižjo PC od PTV prodala tudi stavbna zemljišča leta 2010, katerih PC je bila nižja od PTV od 52,98% pa vse do 96,06%. Leta 2014 pa sta se z občutno nižjo PC od PTV prodali dve stavbni zemljišči, katerih PC je bila nižja za 51,16% in 70,07%. Pri vsem tem nismo upoštevali, da prodajne cene v evidenci lahko niso enake dejanskim realiziranim prodajnim cenam nepremičnin.

6 ZAKLJUČEK

V diplomskem delu sem analiziral PC stanovanj, stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč v občini Trebnje za obdobje 2010 in 2015. Analiza je bila narejena glede na neto površino, glede na prodajno ceno na enoto površine, glede na prodajno ceno in glede na leto izgradnje.

Iz dobljenih analiz prodajnih cen in posplošenih tržnih vrednosti sem lahko ugotovil, da so se prodajne posplošene tržne vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš leta 2014 v primerjavi z letom 2010 znižale, cene in vrednosti stavbnih zemljišč pa zvišale. Iz analize je tudi razvidno prodaja večjega števila stanovanj v letu 2014 kar lahko prepisemo tudi razprodaji stanovanj iz strani bank iz naslova propadlih gradbenih projektov.

Z analizo razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi sem ugotovil, da se je leta 2010 večina stanovanj prodala po višji prodajni ceni, kot so bila ocenjena s strni GURS-a, leta 2014 pa se je prodal večji delež stanovanj, ki so bila pod ocenjeno vrednostjo. Tudi stanovanjske hiše so se leta 2010 v večini primerov prodale po višji prodajni ceni, kot so bila ocenjena, leta 2014 pa je bila polovica stanovanjskih hiš prodanih pod ocenjeno vrednostjo, polovica pa nad ocenjeno vrednostjo GURS-a. Stavbna zemljišča pa so bila leta 2010 v večini primerov prodana pod ocenjeno tržno vrednostjo, leta 2014 pa je bilo tako kot pri stanovanjskih hiša, polovica zemljišč prodanih pod ocenjeno vrednostjo, druga polovica pa nad ocenjeno vrednostjo.

Večje razlike med prodajnimi cenami in ocenjenimi posplošenimi tržnimi vrednostmi za posamezne nepremičnine znotraj cone bi morali biti opozorilo GURS-u pri preverjanju in izboljševanju modelov v prihodnosti. Ob tem seveda ni zanemariti dejstva, da je dobra ocena posplošene tržne vrednosti rezultat tako dobrih vhodnih podatkov kot tudi dobrih modelov.

VIRI

Ministrstvo za okolje ter prostor Geodetske opravne Republike Slovenije. Javni vpogled v nepremičnine. <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl> (Pridobljeno 3. 2. 2016.)

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Prostor. Prostorski portal. 2014. <http://prostor3.gov.si/zvn/ocenjevanje.html> (Pridobljeno 15. 6. 2016.)

Statistični urad Republike Slovenije (SURŠ). Območje občin Trebnje in Mirna od 26. 2. 2011. Spremembe v občinski mreži Slovenije v letu 2011. 2011. http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=3862 (Pridobljeno 13. 1. 2016.)

Ostali viri

Gračanić. S. Razlika med posamičnim in množičnim vrednotenjem nepremičnin. Poslovanje z nepremičninami:16. tradicionalni posvet. November, 2005, str. 219. <https://posvetnepremicnine.gzs.si/pripon/Zbornik%20CPU%202005%20navaden.pdf> (Pridobljeno 25. 7. 2016.)

Truden, S. 2014. Analiza razlik med prodajnimi cenami in posplošenimi tržnimi vrednostmi stanovanjskih hiš na izbranih območjih. Diplomaska naloga. Ljubljana. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba S. Truden): 4 str.

Vajs, S. 2012. Oblikovanje con za potrebe posamičnega vrednotenja stanovanj v mestni občini Ljubljana. Diplomaska naloga. Ljubljana. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba S. Vajs): 10-12 str.

SEZNAM PRILOG

PRILOGA A: PRODAJNE CENE NEPREMIČNIN, 2010-2015

PRILOGA B: POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, 2010, 2014

PRILOGA A – PRODAJNE CENE NEPREMIČNIN

PRILOGA A.1 – PRODAJNE CENE STANOVANJ, 2010-2015

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	25.1.2010	TREBNJE	Stan	1977	39,5	58.000,00	1468,35
2	21.4.2010	TREBNJE	Stan	1960	61,9	55.555,00	897,50
3	8.6.2010	TREBNJE	Stan	2004	65,2	115.700,00	1774,54
4	26.8.2010	TREBNJE	Stan	1989	62,2	93.000,00	1495,18
5	27.8.2010	TREBNJE	Stan	2007	113,4	140.000,00	1234,57
6	8.9.2010	ČEŠJEVEK	Stan	2009	51,1	95.000,00	1859,10
7	23.9.2010	TREBNJE	Stan	1992	26,2	46.000,00	1755,73
8	15.10.2010	TREBNJE	Stan	2008	73,5	102.767,00	1398,19
9	12.11.2010	TREBNJE	Stan	2008	101,2	103.957,60	1027,25
10	15.12.2010	TREBNJE	Stan	1977	57,6	50.000,00	868,06
11	22.12.2010	TREBNJE	Stan	2007	96,6	133.000,00	1376,81

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	4.1.2011	TREBNJE	Stan	2008	91	104.870,00	1152,42
2	25.1.2011	TREBNJE	Stan	2006	35,1	74.000,00	2108,26
3	26.1.2011	TREBNJE	Stan	2008	73	91.748,00	1256,82
4	31.1.2011	TREBNJE	Stan	2006	39,4	67.000,00	1700,51
5	31.1.2011	TREBNJE	Stan	1965	65,5	71.000,00	1083,97
6	8.3.2011	TREBNJE	Stan	2008	83,8	85.890,00	1024,94
7	28.3.2011	TREBNJE	Stan	2009	105,6	159.000,00	1505,68
8	11.4.2011	TREBNJE	Stan	1971	38	52.000,00	1368,42
9	23.5.2011	TREBNJE	Stan	2010	31,3	107.317,35	3428,67
10	23.5.2011	TREBNJE	Stan	2010	65,7	107.317,35	1633,45
11	30.5.2011	TREBNJE	Stan	2008	71,9	84.133,00	1170,14
12	10.6.2011	TREBNJE	Stan	2008	69,4	79.124,00	1140,12
13	11.7.2011	TREBNJE	Stan	2011	78	138.000,01	1769,23
14	19.7.2011	TREBNJE	Stan	2011	83,3	148.000,00	1776,71
15	22.7.2011	TREBNJE	Stan	2008	67,1	96.938,00	1444,68
16	3.8.2011	TREBNJE	Stan	2007	39,7	65.000,00	1637,28
17	17.8.2011	TREBNJE	Stan	2011	72	139.039,04	1931,10
18	23.8.2011	TREBNJE	Stan	1982	68,6	105.000,00	1530,61
19	5.9.2011	TREBNJE	Stan	2011	83,9	149.000,00	1775,92
20	19.9.2011	TREBNJE	Stan	1977	45,2	61.200,00	1353,98
21	21.9.2011	TREBNJE	Stan	2007	105	120.005,00	1142,90
22	12.10.2011	TREBNJE	Stan	1973	20,5	34.000,00	1658,54
23	4.11.2011	TREBNJE	Stan	1992	59,3	60.000,00	1011,80
24	8.11.2011	TREBNJE	Stan	2010	103,6	149.000,00	1438,22
25	14.11.2011	TREBNJE	Stan	2008	98,3	114.068,00	1160,41

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	12.1.2012	TREBNJE	Stan	2008	93,9	84.000,00	894,57
2	10.2.2012	TREBNJE	Stan	1977	45,1	36.000,00	798,23
3	10.2.2012	ČEŠJEVEK	Stan	2007	83,6	97.000,00	1160,29
4	24.2.2012	TREBNJE	Stan	2010	55,3	110.398,73	1996,36
5	29.2.2012	TREBNJE	Stan	1982	44,7	50.000,00	1118,57
6	10.3.2012	TREBNJE	Stan	1992	75,6	37.500,00	496,03
7	18.4.2012	TREBNJE	Stan	2007	33	43.000,00	1303,03
8	16.5.2012	TREBNJE	Stan	2011	72,4	127.500,00	1761,05
9	22.5.2012	TREBNJE	Stan	2011	78,5	140.680,00	1792,10
10	25.5.2012	TREBNJE	Stan	2003	53,7	85.000,00	1582,87
11	6.6.2012	TREBNJE	Stan	2007	62,6	65.000,00	1038,34
12	20.6.2012	TREBNJE	Stan	2008	69,2	54.470,04	787,14
13	3.9.2012	TREBNJE	Stan	2003	53,9	63.800,00	1183,67
14	3.9.2012	TREBNJE	Stan	2003	53,9	65.000,00	1205,94
15	19.9.2012	TREBNJE	Stan	2011	44,5	81.722,09	1836,45

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	1.3.2013	TREBNJE	Stan	2008	98,3	85.714,28	871,97
2	5.3.2013	TREBNJE	Stan	2002	60,8	35.000,00	575,66
3	6.3.2013	TREBNJE	Stan	2008	97,3	61.751,15	634,65
4	6.3.2013	TREBNJE	Stan	2011	86,8	132.000,00	1520,74
5	13.3.2013	TREBNJE	Stan	1989	62,2	82.600,00	1327,97
6	31.3.2013	TREBNJE	Stan	2008	68	85.000,00	1250,00
7	14.4.2013	TREBNJE	Stan	2007	78,8	96.800,00	1228,43
8	14.5.2013	TREBNJE	Stan	2010	60,2	92.000,00	1528,24
9	10.6.2013	TREBNJE	Stan	2007	64,3	46.082,95	716,69

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	27.5.2014	TREBNJE	Stan	1977	45,3	70.000,00	1545,25
2	11.6.2014	TREBNJE	Stan	1995	60,4	60.000,00	993,38
3	20.6.2014	TREBNJE	Stan	1900	43	5.600,00	130,23
4	24.6.2014	TREBNJE	Stan	1969	68	52.500,00	772,06
5	24.6.2014	TREBNJE	Stan	2007	100,3	123.000,00	1226,32
6	11.7.2014	TREBNJE	Stan	1989	62,2	86.500,00	1390,68
7	16.7.2014	TREBNJE	Stan	1900	43	8.000,00	186,05
8	7.8.2014	TREBNJE	Stan	2003	28,7	38.000,00	1324,04
9	9.10.2014	TREBNJE	Stan	1989	62,2	65.000,00	1045,02
10	27.10.2014	ČATEŽ	Stan	1964	63,6	54.739,00	860,68
11	18.11.2014	TREBNJE	Stan	1982	44,7	17.668,00	395,26
12	26.11.2014	TREBNJE	Stan	2011	81,2	108.642,12	1337,96
13	26.11.2014	TREBNJE	Stan	2011	75,3	103.406,39	1373,26

se nadaljuje...

... nadaljevanje preglednice

14	27.11.2014	TREBNJE	Stan	2011	83,1	106.885,95	1286,23
15	1.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,6	64.945,88	1424,25
16	1.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	54,1	77.464,07	1431,87
17	1.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	56,7	72.626,21	1280,89
18	2.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	85,5	107.507,47	1257,40
19	2.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	85,2	110.607,71	1298,21
20	2.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	80,1	109.003,98	1360,85
21	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	68,1	83.553,32	1226,92
22	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	83,2	101.548,32	1220,53
23	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	68,6	84.269,86	1228,42
24	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	82,3	96.785,43	1176,01
25	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	65,4	88.943,60	1359,99
26	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,8	63.573,28	1388,06
27	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	44,1	59.085,19	1339,80
28	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,4	60.384,30	1330,05
29	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	46,5	62.032,15	1334,02
30	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	84,7	98.676,90	1165,02
31	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	47,5	59.124,35	1244,72
32	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,7	67.646,67	1480,23
33	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	57,7	74.073,04	1283,76
34	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	79,9	95.570,27	1196,12
35	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	47,8	59.579,06	1246,42
36	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	59,7	75.164,21	1259,03
37	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	77,2	99.946,05	1294,64
38	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	67,4	83.326,42	1236,30
39	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	78,8	94.513,83	1199,41
40	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	47,5	60.268,32	1268,81
41	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	87,5	107.560,89	1229,27
42	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,3	61.620,01	1360,27
43	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	43,8	65.067,04	1485,55
44	4.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	80,7	115.000,00	1425,03
45	12.12.2014	TREBNJE	Stan	1982	44,7	26.543,51	593,81

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	30.1.2015	TREBNJE	Stan	1979	45	47.000,00	1044,44
2	18.3.2015	TREBNJE	Stan	1979	56,1	62.500,00	1114,08
3	18.3.2015	TREBNJE	Stan	1992	57,1	64.000,00	1120,84
4	7.4.2015	TREBNJE	Stan	1993	75,6	85.000,00	1124,34
5	7.5.2015	TREBNJE	Stan	2007	97,4	116.000,00	1190,97
6	15.5.2015	TREBNJE	Stan	2011	83,1	120.000,00	1444,04
7	2.6.2015	TREBNJE	Stan	2010	51,1	71.000,00	1389,43
8	2.6.2015	TREBNJE	Stan	1982	57,6	44.000,00	763,89
9	26.6.2015	TREBNJE	Stan	2011	65,4	105.500,00	1613,15
10	26.6.2015	TREBNJE	Stan	2011	65,4	105.500,00	1613,15
11	16.7.2015	TREBNJE	Stan	1995	149,3	93.500,00	626,26
12	24.7.2015	TREBNJE	Stan	1986	240	58.491,00	243,71
13	31.7.2015	TREBNJE	Stan	2011	94	118.685,93	1262,62

se nadaljuje...

... nadaljevanje preglednice

14	11.8.2015	TREBNJE	Stan	1992	57,1	60.250,00	1055,17
15	5.10.2015	TREBNJE	Stan	2007	64,3	76.000,00	1181,96
16	9.10.2015	TREBNJE	Stan	1963	50,6	26.000,00	513,83
17	14.10.2015	TREBNJE	Stan	1979	70,1	50.000,00	713,27
18	20.10.2015	ŠTEFAN	Stan	1990	98,5	75.000,00	761,42
19	21.10.2015	TREBNJE	Stan	1995	57,5	36.300,00	631,30
20	21.10.2015	TREBNJE	Stan	2011	99,1	116.000,00	1170,53
21	22.10.2015	TREBNJE	Stan	1971	96,2	93.000,00	966,74
22	22.10.2015	TREBNJE	Stan	1971	39,5	45.000,00	1139,24
23	9.11.2015	TREBNJE	Stan	2007	145,9	135.000,00	925,29
24	23.11.2015	TREBNJE	Stan	2011	75,2	89.000,00	1183,51
25	17.12.2015	TREBNJE	Stan	1982	70,5	55.000,00	780,14

PRILOGA A.2 – PRODAJNE CENE STANOVANJSKIH HIŠ, 2010-2015

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	15.3.2010	TREBNJE	Stan H	1800	115	110.000,00	956,52
2	18.3.2010	TREBNJE	Stan H	1970	209,7	175.000,00	834,53
3	2.4.2010	VELIKI GABER	Stan H	1980	249	182.000,00	730,92
4	5.5.2010	KNEŽJA VAS	Stan H	1990	79	93.000,00	1.177,22
5	16.6.2010	TREBNJE	Stan H	1959	164,5	125.000,00	759,88
6	22.6.2010	TREBNJE	Stan H	1850	247	40.000,00	161,94
7	18.7.2010	KNEŽJA VAS	Stan H	1959	49,4	24.500,00	495,95
8	11.8.2010	ŠKOVEC	Stan H	1983	216	110.495,72	511,55
9	30.9.2010	ŠTEFAN	Stan H	1922	80	15.000,00	187,50
10	2.11.2010	ZAGORICA	Stan H	1990	150	73.850,00	492,33
11	20.12.2010	PRAPREČE	Stan H	1850	165	32.500,00	196,97
12	20.12.2010	KNEŽJA VAS	Stan H	2010	80	78.000,00	975,00

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	10.1.2011	KORITA	Stan H	1987	50	28.992,00	579,84
2	12.1.2011	ČEŠNJEVEK	Stan H	1949	168,9	82.000,00	485,49
3	21.2.2011	VELIKI GABER	Stan H	1930	119,8	120.000,00	1.001,67
4	24.2.2011	LUKOVEK	Stan H	1984	108,4	72.500,00	668,82
5	23.3.2011	VELIKI GABER	Stan H	2008	96,3	86.000,00	893,04
6	18.5.2011	VELIKI GABER	Stan H	2008	96,3	87.000,00	903,43
7	3.6.2011	PONIKVE	Stan H	1990	142,2	157.000,00	1.104,08
8	13.6.2011	ŠTEFAN	Stan H	1974	155,9	75.000,00	481,08
9	15.6.2011	VELIKI GABER	Stan H	1900	75	100.000,00	1.333,33
10	22.6.2011	MIRNA	Stan H	1907	81	118.000,00	1.456,79
11	1.7.2011	ROJE	Stan H	1980	110	50.000,00	454,55
12	21.7.2011	DOLGA NJIVA	Stan H	1953	56,9	52.000,00	913,88
13	27.7.2011	ŠEVNICA	Stan H	1981	59,7	30.000,00	502,51
14	5.8.2011	DOBRNIČ	Stan H	1869	198	190.000,00	959,60
15	12.8.2011	ČEŠNJEVEK	Stan H	1975	44,3	70.000,00	1.580,14

se nadaljuje...

...nadaljevanje preglednice

16	13.8.2011	TREBNJE	Stan H	1996	250	60.000,00	240,00
17	13.8.2011	ČATEŽ	Stan H	1990	76,3	60.000,00	786,37
18	29.8.2011	ČEŠNJEVEK	Stan H	1960	169	92.000,00	544,38
19	22.9.2011	STEHANJA VAS	Stan H	1990	29,4	10.000,00	340,14
20	13.10.2011	KNEŽJA VAS	Stan H	2004	16	33.000,00	2.062,50
21	20.10.2011	TREBNJE	Stan H	1990	140	112.500,00	803,57
22	21.10.2011	KNEŽJA VAS	Stan H	1997	197,7	38.000,00	192,21
23	21.10.2011	KNEŽJA VAS	Stan H	1928	204	38.000,00	186,27
24	20.11.2011	TREBNJE	Stan H	1971	185,3	150.000,00	809,50
25	24.11.2011	KNEŽJA VAS	Stan H	1983	247,3	95.000,00	384,15
26	25.11.2011	STEHANJA VAS	Stan H	1940	84,2	5.000,00	59,38
27	7.12.2011	KNEŽJA VAS	Stan H	1980	56	57.000,00	1.017,86
28	22.12.2011	MEDVEDJE SELO	Stan H	1938	96,2	27.600,00	286,90
29	28.12.2011	KNEŽJA VAS	Stan H	1999	70,6	75.000,00	1.062,32

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	25.1.2012	DOLGA NJIVA	Stan H	1880	251	100.000,00	398,41
2	30.1.2012	DOBRNIČ	Stan H	1990	135,6	120.000,00	884,96
3	25.2.2012	DOLGA NJIVA	Stan H	1937	68	18.000,00	264,71
4	14.3.2012	PONIKVE	Stan H	1870	93,9	55.000,00	585,73
5	14.3.2012	PONIKVE	Stan H	1958	185,1	55.000,00	297,14
6	16.3.2012	TREBNJE	Stan H	1980	235,8	122.000,00	517,39
7	6.4.2012	VELIKI GABER	Stan H	2008	131,4	180.000,00	1.369,86
8	18.4.2012	DOLGA NJIVA	Stan H	1999	92,9	75.000,00	807,32
9	19.4.2012	LUKOVEK	Stan H	1971	36,6	29.000,00	792,35
10	30.4.2012	TREBNJE	Stan H	1960	103,2	76.000,00	736,43
11	5.5.2012	MALI VIDEM	Stan H	1920	151,9	95.000,00	625,41
12	11.5.2012	ŠTEFAN	Stan H	1903	53	25.000,00	471,70
13	15.5.2012	ČATEŽ	Stan H	1990	131,1	85.000,00	648,36
14	25.5.2012	LUKOVEK	Stan H	2003	94,8	76.500,00	806,96
15	30.5.2012	MALI VIDEM	Stan H	1940	208,9	71.119,00	340,45
16	1.6.2012	TREBNJE	Stan H	1975	214,5	160.000,00	745,92
17	1.6.2012	TREBNJE	Stan H	1975	214,5	160.000,00	745,92
18	14.6.2012	VELIKA LOKA	Stan H	1988	90	121.000,00	1.344,44
19	15.6.2012	TREBNJE	Stan H	1967	257,6	147.000,00	570,65
20	16.6.2012	TREBNJE	Stan H	1968	255,5	125.000,00	489,24
21	20.6.2012	ŠTEFAN	Stan H	2006	172,6	140.000,00	811,12
22	2.7.2012	ŠTEFAN	Stan H	2011	177,2	81.000,00	457,11
23	25.7.2012	PONIKVE	Stan H	1890	68,3	55.000,00	805,27
24	26.7.2012	KNEŽJA VAS	Stan H	1983	247,3	105.000,00	424,59
25	9.8.2012	LUKOVEK	Stan H	1985	50,8	55.000,00	1.082,68
26	10.8.2012	LUKOVEK	Stan H	1996	156,2	75.000,00	480,15
27	2.11.2012	MEDVEDJE SELO	Stan H	2003	387,1	300.000,00	774,99
28	10.11.2012	ČATEŽ	Stan H	1953	211,3	67.000,00	317,08
29	10.12.2012	ČEŠNJEVEK	Stan H	1980	74,6	55.000,00	737,27
30	11.12.2012	TREBNJE	Stan H	1970	142,3	120.000,00	843,29
31	18.12.2012	PONIKVE	Stan H	1890	68,3	55.000,00	805,27
32	21.12.2012	MEDVEDJE SELO	Stan H	1950	144,4	80.000,00	554,02

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	16.1.2013	DOBRNIČ	Stan H	1880	72	50.100,00	695,83
2	21.1.2013	TREBNJE	Stan H	2007	217,4	180.000,00	827,97
3	25.3.2013	LUKOVEK	Stan H	1900	102	21.000,00	205,88
4	4.4.2013	LUKOVEK	Stan H	1899	75,7	40.000,00	528,40
5	10.4.2013	KNEŽJA VAS	Stan H	2010	82,1	79.000,00	962,24
6	7.6.2013	TREBNJE	Stan H	1964	33,6	65.000,00	1.934,52
7	10.6.2013	TREBNJE	Stan H	1982	397,2	162.000,00	407,85
8	21.6.2013	MEDVEDJE SELO	Stan H	1977	174,7	129.000,00	738,41
9	2.8.2013	PONIKVE	Stan H	1956	72,5	85.000,00	1.172,41
10	2.8.2013	PONIKVE	Stan H	1956	72,5	85.000,00	1.172,41
11	4.9.2013	KNEŽJA VAS	Stan H	1965	100,6	50.000,00	497,02
12	9.9.2013	LUKOVEK	Stan H	1969	56,2	32.000,00	569,40
13	30.9.2013	KNEŽJA VAS	Stan H	1996	49,4	25.000,00	506,07
14	30.9.2013	KNEŽJA VAS	Stan H	1996	49,4	25.000,00	506,07
15	24.12.2013	ROJE	Stan H	1860	58,3	25.000,00	428,82
16	26.12.2013	TREBNJE	Stan H	2003	261,7	110.000,00	420,33
17	27.5.2013	LUKOVEK	Stan H	1971	36,6	14.000,00	382,51

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	13.2.2014	MALI VIDEM	Stan H	1910	69,1	17.000,00	246,02
2	14.2.2014	TREBNJE	Stan H	1968	184,9	105.000,00	567,87
3	19.2.2014	ČATEŽ	Stan H	1983	187,2	53.000,00	283,12
4	17.4.2014	TREBNJE	Stan H	1975	45	43.000,00	955,56
5	25.4.2014	TREBNJE	Stan H	1966	102,3	41.000,00	400,78
6	21.5.2014	ŠTEFAN	Stan H	2010	175,3	205.000,00	1.169,42
7	28.5.2014	ŠTEFAN	Stan H	1980	442,5	41.000,00	92,66
8	5.6.2014	TREBNJE	Stan H	1982	323,5	98.000,00	302,94
9	28.7.2014	MEDVEDJE SELO	Stan H	1900	56,4	41.000,00	726,95
10	19.8.2014	KNEŽJA VAS	Stan H	1950	103,5	43.000,00	415,46
11	18.9.2014	TREBNJE	Stan H	1963	132,6	70.000,00	527,90
12	22.9.2014	PONIKVE	Stan H	1969	161,5	90.000,00	557,28
13	9.10.2014	DOBRNIČ	Stan H	1967	144,7	30.394,62	210,05
14	24.10.2014	ZAGORICA	Stan H	1975	62,4	60.000,00	961,54
15	28.10.2014	KNEŽJA VAS	Stan H	1991	144	85.000,00	590,28
16	30.10.2014	SELA PRI ŠUMBERKU	Stan H	1981	131,1	60.000,00	457,67
17	30.10.2014	SELA PRI ŠUMBERKU	Stan H	1970	124,3	51.000,00	410,30
18	19.11.2014	ŠTEFAN	Stan H	1995	126	170.000,00	1.349,21
19	23.12.2014	KORITA	Stan H	2005	104,3	78.500,00	752,64
20	30.12.2014	LUKOVEK	Stan H	1965	50,9	28.000,00	550,10

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	27.1.2015	TREBNJE	Stan H	1973	29,4	27.675,00	941,33
2	2.4.2015	LUKOVEK	Stan H	1985	76	53.500,00	703,95
3	2.6.2015	TREBNJE	Stan H	2011	68,1	104.700,00	1.537,44
4	5.6.2015	ZAGORICA	Stan H	1981	172,3	88.000,00	510,74
5	24.6.2015	ŠTEFAN	Stan H	1965	264,6	100.000,00	377,93
6	30.6.2015	MEDVEDJE SELO	Stan H	1990	220	25.000,00	113,64
7	30.6.2015	MEDVEDJE SELO	Stan H	1970	115	25.000,00	217,39
8	8.7.2015	KORITA	Stan H	1857	90	30.000,00	333,33
9	22.7.2015	LUKOVEK	Stan H	1975	74,8	31.000,00	414,44
10	29.7.2015	SELA PRI ŠUMBERKU	Stan H	2012	105,3	115.000,00	1.092,12
11	26.8.2015	KORITA	Stan H	2008	122,3	103.000,00	842,19
12	31.8.2015	ZAGORICA	Stan H	1890	72	58.500,00	812,50
13	16.9.2015	LUKOVEK	Stan H	1975	64	96.000,00	1.500,00
14	9.10.2015	TREBNJE	Stan H	1902	143,3	55.000,00	383,81
15	16.10.2015	ČATEŽ	Stan H	1992	132	58.000,00	439,39
16	30.10.2015	KNEŽJA VAS	Stan H	2010	60,2	35.000,00	581,40
17	2.11.2015	KNEŽJA VAS	Stan H	1910	47,8	5.110,00	106,90
18	11.11.2015	DOLGA NJIVA	Stan H	2007	137	75.000,00	547,45
19	10.11.2015	LUKOVEK	Stan H	2003	94,8	73.000,00	770,04
20	12.11.2015	VRHTREBNJE	Stan H	1945	28,5	22.000,00	771,93
21	25.11.2015	LUKOVEK	Stan H	1956	117,1	32.272,00	275,59

PRILOGA A.3 – PRODAJNE CENE STAVBNIH ZEMLJIŠČ, 2010-2015

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	12.2.2010	LUKOVEK	Stav Z	586	29,01	17.000,00
2	24.3.2010	MEDVEDJE SELO	Stav Z	60	23,33	1.400,00
3	26.5.2010	DOBRNIČ	Stav Z	574	38,33	22.000,00
4	17.6.2010	ZAGORICA	Stav Z	585	59,83	35.000,00
5	20.9.2010	MEDVEDJE SELO	Stav Z	387	80,00	30.960,00
6	17.12.2010	KNEŽJA VAS	Stav Z	765	47,06	36.000,00
7	12.11.2010	MEDVEDJE SELO	Stav Z	543	90,33	49.050,00

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	1.7.2011	MALI VIDEM	Stav Z	1034	34,82	36.000,00
2	2.9.2011	VELIKI GABER	Stav Z	157	63,69	10.000,00
3	27.10.2011	MEDVEDJE SELO	Stav Z	780	26,92	21.000,00
4	9.11.2011	MEDVEDJE SELO	Stav Z	700	48,00	33.600,00

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	1.2.2012	MEDVEDJE SELO	Stav Z	579	47,84	27.700,00
2	1.2.2012	STEHANJA VAS	Stav Z	1235	24,70	30.500,00
3	9.2.2012	MEDVEDJE SELO	Stav Z	1822	35,68	65.000,00
4	15.3.2012	TREBNJE	Stav Z	712	51,97	37.000,00
5	18.4.2012	KORITA	Stav Z	6258	6,39	40.000,00
6	10.5.2012	ČEŠNJEVEK	Stav Z	294	3,00	882,00
7	15.5.2012	MEDVEDJE SELO	Stav Z	2587	50,00	129.350,00
8	25.5.2012	KNEŽJA VAS	Stav Z	3490	20,06	70.000,00
9	20.8.2012	ŠTEFAN	Stav Z	761	25,62	19.500,00
10	23.9.2012	MEDVEDJE SELO	Stav Z	846	59,10	50.000,00
11	21.11.2012	VELIKA LOKA	Stav Z	125	18,60	2.325,00
12	28.12.2012	MEDVEDJE SELO	Stav Z	2590	55,98	145.000,00

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	29.1.2013	TREBNJE	Stav Z	987	19,27	19.020,00
2	21.2.2013	TREBNJE	Stav Z	26	136,00	3.536,00
3	15.4.2013	STEHANJA VAS	Stav Z	1235	20,24	25.000,00
4	29.5.2013	KORITA	Stav Z	1565	17,06	26.700,00
5	13.6.2013	TREBNJE	Stav Z	725	83,92	60.840,00
6	19.8.2013	ŠTEFAN	Stav Z	970	20,62	20.000,00
7	19.8.2013	ČEŠNJEVEK	Stav Z	2487	50,00	124.350,00
8	6.9.2013	ČATEŽ	Stav Z	2225	13,25	29.490,00
9	30.10.2013	MEDVEDJE SELO	Stav Z	1464	70,01	102.500,00
10	16.12.2013	ČEŠNJEVEK	Stav Z	153	36,73	5.619,00

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	20.5.2014	DOBRNIČ	Stav Z	116	24,14	2.800,00
2	22.9.2014	ŠTEFAN	Stav Z	1497	59,45	88.990,00
3	14.10.2014	MEDVEDJE SELO	Stav Z	2344	39,46	92.500,00
4	5.12.2014	ŠTEFAN	Stav Z	937	100,97	94.608,00
5	30.12.2014	TREBNJE	Stav Z	452	110,62	50.000,00
6	30.12.2014	DOBRNIČ	Stav Z	452	22,12	10.000,00

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	NETO POVRŠINA (m ²)	PC (€)	PC (€/m ²)
1	31.1.2015	ČATEŽ	Stav Z	823	34,51	28.400,00
2	4.2.2015	STEHANJA VAS	Stav Z	835	24,04	20.070,00
3	5.3.2015	VELIKI GABER	Stav Z	636	51,89	33.000,00
4	18.3.2015	TREBNJE	Stav Z	985	67,13	66.124,00
5	15.5.2015	TREBNJE	Stav Z	1025	43,90	45.000,00

se nadaljuje...

... nadaljevanje preglednice

6	29.5.2015	ČEŠNJEVEK	Stav Z	425	54,71	23.250,00
7	19.6.2015	MEDVEDJE SELO	Stav Z	2450	47,31	115.900,00
8	16.7.2015	ROJE	Stav Z	1009	23,29	23.496,00
9	9.11.2015	MEDVEDJE SELO	Stav Z	550	50,91	28.000,00
10	17.11.2015	MEDVEDJE SELO	Stav Z	6698	48,93	327.719,33
11	28.12.2015	ČATEŽ	Stav Z	987	22,32	22.034,00
12	28.12.2015	MEDVEDJE SELO	Stav Z	1540	42,64	65.664,06

PRILOGA B – POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, 2010, 2014

PRILOGA B.1 - POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJ, 2010,2014

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PTV (€)	PTV (€/m ²)
1	25.1.2010	TREBNJE	Stan	1977	39,5	39.856,00	1.009,01
2	21.4.2010	TREBNJE	Stan	1960	61,9	66.138,00	1.068,47
3	8.6.2010	TREBNJE	Stan	2004	65,2	85.307,00	1.308,39
4	26.8.2010	TREBNJE	Stan	1989	62,2	74.435,00	1.196,70
5	27.8.2010	TREBNJE	Stan	2007	113,4	130.695,00	1.152,51
6	8.9.2010	ČEŠNJEVEK	Stan	2009	51,1	87.565,00	1.713,60
7	23.9.2010	TREBNJE	Stan	1992	26,2	37.882,00	1.445,88
8	15.10.2010	TREBNJE	Stan	2008	73,5	84.125,00	1.144,56
9	12.11.2010	TREBNJE	Stan	2008	101,2	104.766,00	1.035,24
10	15.12.2010	TREBNJE	Stan	1977	57,6	48.856,00	848,19
11	22.12.2010	TREBNJE	Stan	2007	96,6	115.777,00	1.198,52

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PTV (€)	PTV (€/m ²)
1	27.5.2014	TREBNJE	Stan	1977	45,3	48.073,00	1.061,21
2	11.6.2014	TREBNJE	Stan	1995	60,4	61.255,00	1.014,16
3	20.6.2014	TREBNJE	Stan	1900	43	40.878,00	950,65
4	24.6.2014	TREBNJE	Stan	1969	68	56.208,00	826,59
5	24.6.2014	TREBNJE	Stan	2007	100,3	96.425,00	961,37
6	11.7.2014	TREBNJE	Stan	1989	62,2	66.991,00	1.077,03
7	16.7.2014	TREBNJE	Stan	1900	43	35.708,00	830,42
8	7.8.2014	TREBNJE	Stan	2003	28,7	39.715,00	1.383,80
9	9.10.2014	TREBNJE	Stan	1989	62,2	66.991,00	1.077,03
10	27.10.2014	ČATEŽ	Stan	1964	63,6	49.265,00	774,61
11	18.11.2014	TREBNJE	Stan	1982	44,7	47.683,00	1.066,73
12	26.11.2014	TREBNJE	Stan	2011	81,2	103.592,00	1.275,76
13	26.11.2014	TREBNJE	Stan	2011	75,3	98.090,00	1.302,66
14	27.11.2014	TREBNJE	Stan	2011	83,1	102.328,00	1.231,38
15	1.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,6	68.913,00	1.511,25
16	1.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	54,1	76.892,00	1.421,29

... se nadaljuje

... nadaljevanje preglednice

17	1.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	56,7	77.134,00	1.360,39
18	2.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	85,5	107.602,31	1.258,51
19	2.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	85,2	107.322,53	1.259,65
20	2.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	80,1	102.566,00	1.280,47
21	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	68,1	86.732,27	1.273,60
22	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	83,2	98.319,00	1.181,72
23	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	68,6	87.045,00	1.268,88
24	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	82,3	96.751,00	1.175,59
25	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	65,4	88.201,82	1.348,65
26	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,8	61.118,00	1.334,45
27	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	44,1	59.715,00	1.354,08
28	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,4	63.977,00	1.409,19
29	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	46,5	66.509,00	1.430,30
30	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	84,7	103.585,11	1.222,96
31	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	47,5	61.014,80	1.284,52
32	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,7	67.654,00	1.480,39
33	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	57,7	78.031,00	1.352,36
34	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	79,9	98.925,00	1.238,11
35	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	47,8	61.724,00	1.291,30
36	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	59,7	76.188,00	1.276,18
37	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	77,2	99.866,00	1.293,60
38	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	67,4	81.999,66	1.216,61
39	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	78,8	93.285,75	1.183,83
40	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	47,5	64.226,00	1.352,13
41	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	87,5	101.087,00	1.155,28
42	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	45,3	63.977,00	1.412,30
43	3.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	43,8	65.385,00	1.492,81
44	4.12.2014	TREBNJE	Stan	2011	80,7	103.126,00	1.277,89
45	12.12.2014	TREBNJE	Stan	1982	44,7	47.682,62	1.066,73

PRILOGA B.2 - POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJSKIH HIŠ, 2010,2014

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PTV (€)	PTV (€/m ²)
1	15.3.2010	TREBNJE	Stan H	1800	115	72.352,00	629,15
2	18.3.2010	TREBNJE	Stan H	1970	209,7	140.038,00	667,80
3	2.4.2010	VELIKI GABER	Stan H	1980	249	96.540,00	387,71
4	5.5.2010	KNEŽJA VAS	Stan H	1990	79	40.476,00	512,35
5	16.6.2010	TREBNJE	Stan H	1959	164,5	122.256,00	743,20
6	22.6.2010	TREBNJE	Stan H	1850	247	45.326,00	183,51
7	18.7.2010	KNEŽJA VAS	Stan H	1959	49,4	31.479,00	637,23
8	11.8.2010	ŠKOVEC	Stan H	1983	216	87.836,00	406,65
9	30.9.2010	ŠTEFAN	Stan H	1922	80	22.365,00	279,56
10	2.11.2010	ZAGORICA	Stan H	1990	150	89.800,00	598,67
11	20.12.2010	PRAPREČE	Stan H	1850	165	32.012,00	194,01
12	20.12.2010	KNEŽJA VAS	Stan H	2010	80	53.977,00	674,71

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	LETO IZGRADNJE	NETO POVRŠINA (m ²)	PTV (€)	PTV (€/m ²)
1	13.2.2014	MALI VIDEM	Stan H	1910	69,1	20.036,00	289,96
2	14.2.2014	TREBNJE	Stan H	1968	184,9	101.247,40	547,58
3	19.2.2014	ČATEŽ	Stan H	1983	187,2	61.300,00	327,46
4	17.4.2014	TREBNJE	Stan H	1975	45	43.266,00	961,47
5	25.4.2014	TREBNJE	Stan H	1966	102,3	31.173,00	304,72
6	21.5.2014	ŠTEFAN	Stan H	2010	175,3	164.471,02	938,23
7	28.5.2014	ŠTEFAN	Stan H	1980	442,5	76.172,51	172,14
8	5.6.2014	TREBNJE	Stan H	1982	323,5	143.270,00	442,87
9	28.7.2014	MEDVEDJE SELO	Stan H	1900	56,4	25.608,00	454,04
10	19.8.2014	KNEŽJA VAS	Stan H	1950	103,5	35.604,00	344,00
11	18.9.2014	TREBNJE	Stan H	1963	132,6	76.452,00	576,56
12	22.9.2014	PONIKVE	Stan H	1969	161,5	106.848,00	661,60
13	9.10.2014	DOBRNIČ	Stan H	1967	144,7	44.530,00	307,74
14	24.10.2014	ZAGORICA	Stan H	1975	62,4	37.698,00	604,13
15	28.10.2014	KNEŽJA VAS	Stan H	1991	144	40.900,00	284,03
16	30.10.2014	SELA PRI ŠUMBERKU	Stan H	1981	131,1	51.893,00	395,83
17	30.10.2014	SELA PRI ŠUMBERKU	Stan H	1970	124,3	32.587,00	262,16
18	19.11.2014	ŠTEFAN	Stan H	1995	126	204.363,00	1.621,93
19	23.12.2014	KORITA	Stan H	2005	104,3	44.744,00	428,99
20	30.12.2014	LUKOVEK	Stan H	1965	50,9	27.954,00	549,19

PRILOGA B.3 - POSPLOŠENE TRŽNE VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ, 2010,2014

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	NETO POVRŠINA (m ²)	PTV (€)	PTV (€/m ²)
1	12.2.2010	LUKOVEK	Stav Z	586	39.856,00	68,01
2	24.3.2010	MEDVEDJE SELO	Stav Z	60	35.526,00	102,00
3	26.5.2010	DOBRNIČ	Stav Z	574	85.307,00	148,62
4	17.6.2010	ZAGORICA	Stav Z	585	74.435,00	127,24
5	20.9.2010	MEDVEDJE SELO	Stav Z	387	7.639,80	19,74
6	17.12.2010	KNEŽJA VAS	Stav Z	765	87.565,00	114,46
7	12.11.2010	MEDVEDJE SELO	Stav Z	543	37.882,00	69,76

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	DATUM SKLENITVE POGODBE	LOKACIJA (KO)	VRSTA NEPREMIČNINE	NETO POVRŠINA (m ²)	PTV (€)	PTV (€/m ²)
1	20.5.2014	DOBRNIČ	Stav Z	116	5.733,00	49,42
2	22.9.2014	ŠTEFAN	Stav Z	1497	76.776,00	51,29
3	14.10.2014	MEDVEDJE SELO	Stav Z	2344	66.991,00	28,58
4	5.12.2014	ŠTEFAN	Stav Z	937	105.863,00	112,98
5	30.12.2014	TREBNJE	Stav Z	452	42.548,00	94,13
6	30.12.2014	DOBRNIČ	Stav Z	452	33.412,00	73,92