

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

Kandidatka:

Lidija Turinek

Razvojne stopnje zemljišč in njihove cene

Diplomska naloga št.: 778

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 4. 6. 2009

STRAN ZA POPRAVKE

IZJAVE O PREGLEDU NALOGE

Nalogo so si ogledali učitelji:

IZJAVA

Podpisana Lidija Turinek izjavljam, da sem avtorica te diplomske naloge, ki sem jo napisala pod mentorstvom izr. prof. dr. Maruške ŠUBIC KOVAČ in uspešno zagovarjala maja 2009.

Zagotavljam, da je besedilo diplomskega dela v tiskani in elektronski obliki enako in brez virusov.

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

V Ljubljani, 27. maj 2009

Podpis: _____

BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6(043.2)
Avtor:	Lidija Turinek
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	RAZVOJNE STOPNJE ZEMLJIŠČ IN NJIHOVE CENE
Obseg in oprema:	97 strani, 30 preglednic in 41 slik
Ključne besede:	cena zemljišča, stavbno zemljišče, trg nepremičnin, oglaševane cene, Mestna občina Ljubljana, Mestna občina Maribor, Mestna občina Celje

Izvleček

Zakovitosti, ki delujejo na trgu nepremičnin, lahko določamo na podlagi analiz trga nepremičnin, pri čemer upoštevamo vrsto dejavnikov, ki lahko vplivajo na ceno nepremičnine. V diplomski nalogi je raziskan trg zemljišč na območju mestnih občin Ljubljane, Maribora in Celja. Predpostavljamo, da se cene zemljišč v omenjenih mestnih občinah razlikujejo glede na njihovo razvojno stopnjo. Uvodoma so predstavljeni nekateri osnovni pojmi s področja vrednotenja nepremičnin. Podan je tudi vpogled v stanje na nepremičninskem trgu za izbrane mestne občine. Predstavljene so razvojne stopnje zemljišča od kmetijskega zemljišča do stavbnega zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem. Na podlagi analize podatkov, zbranih iz oglasov, je predstavljena trenutna ponudba zemljišč na trgu in gibanje povprečnih cen glede na razvojno stopnjo zemljišča.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6(043.2)
Author: Lidija Turinek
Supervisor: assoc. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title: STAGES OF LAND DEVELOPMENT AND LAND PRICES
Notes: 97 p. 30 tab., 41 fig.
Key words: land price, building land, real estate market, advertised prices, Municipality of Ljubljana, Municipality of Maribor, Municipality of Celje

Abstract

Principles taking place on the real estate market can be defined based on the real estate market analyses, taking into consideration a series of factors which might affect the price of real estate. This diploma thesis examines the real estate market in the territories of the Municipalities of Ljubljana, Maribor and Celje. For the purposes of this thesis, it is anticipated that the prices of land in the mentioned municipalities differ according to the level of their development. Firstly, some basic terms in the field of real estate are presented. Also, an insight into the situation on the real estate market was construed in relation to the selected urban municipalities. Stages of land development from farm land into building land with a valid building permit are presented in the paper as well. Based on the analysis of data, collected from the advertisements, the lots currently offered on the market and average price trends in relation to the development stage of the particular lot are presented.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, univ. dipl. inž. grad. Hvala tudi vsem nepremičninskim družbam in posameznikom, ki so mi omogočili zbrati potrebne podatke.

Zahvalila bi se tudi svoji mami in bratu, ker sta mi skozi vsa leta študija nudila pomoč in mi pomagala vsak dan narediti lepši, ter svojemu možu in sinu, ki sta mi pri zaključku študija potrpežljivo stala ob strani in me podpirala.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
1.1	Namen	1
1.2	Opredelitev osnovnih pojmov	2
1.3	Obravnavana območja	4
1.3.1	Kriteriji za izbiro območja obravnave	4
1.3.2	Opis mestnih občin Ljubljana, Maribor in Celje	4
1.3.3	Prostorske značilnosti	7
1.3.4	Demografski kazalci	7
1.3.5	Povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega	9
1.4	Metoda dela	12
2	STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN	23
2.1	Stanje na trgu zemljišč	23
2.1.1	Splošne razmere na nepremičninskem trgu	23
2.1.2	Obseg prometa z nepremičninami	24
2.1.3	Število izdanih gradbenih dovoljenj in ponudba novogradenj na trgu	25
2.1.4	Analiza trga nezazidanih stavbnih zemljišč in kmetijskih zemljišč	27
2.1.5	Stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Ljubljana	29
2.1.6	Stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Maribor	29
2.1.7	Stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Celje	30
2.2	Vplivi na ponudbo in povpraševanje	31
2.3	Razlika med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč	32
2.3.1	Do sedaj opravljene analize in njihove ugotovitve	32
2.3.2	Primerjava podatkov poročila ETN in analize SLONEP	34

2.3.3	Komentar rezultatov primerjave oglaševanih in prodajnih cen zemljišč	38
3	STAVBNO ZEMLJIŠČE IN RAZVOJNE STOPNJE	40
3.1	Faktorji, ki vplivajo na vrednost zemljišč	41
3.2	Razvojne stopnje zemljišč	43
3.2.1	Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Zvezni Republiki Nemčiji	43
3.2.2	Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Sloveniji	44
3.2.3	Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah za potrebe diplomske naloge	45
3.3	Postopek razvoja zemljišča od kmetijskega zemljišča do NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem	47
3.3.1	Prostorski akti	47
3.3.2	Lokacijska informacija	48
3.3.3	Opremljanje zemljišč za gradnjo	50
3.3.4	Komunalni prispevek	51
3.3.5	Projektne dokumentacije	52
3.3.6	Postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja	54
4	ANALIZA ZBRANIH PODATKOV IN REZULTATI	55
4.1	Zbiranje in urejanje podatkov	55
4.1.1	Časovni okviri zbiranja podatkov	56
4.1.2	Analiza zbranih podatkov	56
4.1.3	Urejanje podatkov	57
4.2	Analiza zbranih podatkov na osnovi izračuna povprečne vrednosti cen za vsako razvojno stopnjo	62
4.2.1	Rezultati analize zbranih podatkov na osnovi izračuna povprečne vrednosti za posamezno razvojno stopnjo za Mestno občino Ljubljana	62

4.2.2	Rezultati analize zbranih podatkov na osnovi izračuna povprečne vrednosti za posamezno razvojno stopnjo za Mestno občino Maribor	63
4.2.3	Rezultati analize zbranih podatkov na osnovi izračuna povprečne vrednosti za posamezno razvojno stopnjo za Mestno občino Celje	64
4.2.4	Komentar	65
4.3	Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah.	66
4.3.1	Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah v Mestni občini Ljubljana	67
4.3.2	Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah v Mestni občini Maribor	73
4.3.3	Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah v Mestni občini Celje	77
4.4	Primerjava rezultatov	80
5	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	84
	LITERATURA	93
	PRILOGE	97

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Višina povprečnih mesečnih bruto plač na zaposlenega v obravnavanih lokalnih skupnostih, v obdobju 2004–2008.	9
Preglednica 2: Legenda uporabljenih znakov	18
Preglednica 3: Število sklenjenih poslov z nepremičninami v letih 2007 in 2008	24
Preglednica 4: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2007	27
Preglednica 5: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2008	28
Preglednica 6: Razlika med oglaševano in prodajno ceno nepremičnin v Ljubljani	33
Preglednica 7: Višina povprečne oglaševane in prodajne cene NSZ v letih 2007 in 2008.....	35
Preglednica 8: Višina povprečne oglaševane prodajne cene nepremičnin v Mariboru v letih 2007 in 2008.....	36
Preglednica 9: Višina povprečne prodajne cene NSZ v Celju v letih 2007 in 2008 po četrletjih	37
Preglednica 10: Cena m ² zemljišča glede na razvojno stopnjo, kot jih navaja Urška Mikec, diplomaska naloga 2003	45
Preglednica 11: Podatki o zbranih oglasih za vzorec Ljubljana, Maribor in Celje ter njihova kakovost	58
Preglednica 12: Število in delež zbranih podatkov glede na razvojno stopnjo zemljišč v posameznem vzorcu	59
Preglednica 13: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Ljubljana	62
Preglednica 14: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Maribor	63
Preglednica 15: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Celje	64
Preglednica 16: Statistične količine	67
Preglednica 17: Razdelitev vzorca Mestne občine Ljubljana na cenovne cone in število podatkov v posamezni cenovni coni	67
Preglednica 18: Osnovne statistike oglaševanih cen na osnovi zbranih podatkov za Mestno občino Ljubljana v obravnavanem obdobju.....	68

Preglednica 19: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč v posamezni cenovni coni v obravnavanem obdobju v mestni občini Ljubljana.....	72
Preglednica 20: Razdelitev vzorca Mestne občine Maribor na cenovne cone in številom podatkov v posamezni cenovni coni.....	73
Preglednica 21: Osnovne statistike oglaševanih cen na osnovi zbranih podatkov za Mestno občino Maribor v obravnavanem obdobju.	74
Preglednica 22: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen v posamezni cenovni coni v obravnavanem obdobju v mestni občini Maribor	76
Preglednica 23: Razdelitev vzorca Mestne občine Celje na cenovne cone z vrednostnim razponom in številom podatkov v posamezni cenovni coni.....	77
Preglednica 24: Osnovne statistike oglaševanih cen na osnovi zbranih podatkov za Mestno občino Celje v obravnavanem obdobju	78
Preglednica 25: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč v posamezni cenovni coni v obravnavanem obdobju v Mestni občini Celje	79
Preglednica 26: Povprečne oglaševane cene zemljišč po razvojnih stopnjah s pripadajočimi indeksi.....	80
Preglednica 27: Povprečne oglaševane cene zemljišč po razvojnih stopnjah s pripadajočimi indeksi.....	86
Preglednica 28: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Ljubljana	Error! Bookmark not defined.
Preglednica 29: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Maribor	90
Preglednica 30: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Celje	91

KAZALO SLIK

Slika 1: Lega in oblika Mestnih občin Ljubljana, Maribor in Celje	7
Slika 2: Gibanje števila prebivalcev v RS v obdobju 1995–2008.....	7
Slika 3: Gibanje števila prebivalcev v Mestni občini Ljubljana v obdobju 1999–2008 po polletjih (H1, H2).....	8
Slika 4: Gibanje števila prebivalcev v Mestni občini Maribor v obdobju 1999–2008 po polletjih (H1, H2).....	8
Slika 5: Gibanje števila prebivalstva v Mestni občini Celje, v obdobju 1999–2008 po polletjih (H1, H2)	9
Slika 6: Višina povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v Mestni občini Ljubljana v obdobju 2004–2008	10
Slika 7: Višina povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v Mestni občini Maribor v obdobju 2004–2008.....	10
Slika 8: Višina povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v Mestni občini Celje v obdobju 2004–2008.....	11
Slika 9: Primerjava povprečnih mesečnih bruto plač na zaposlenega v RS v obravnavanih lokalnih skupnostih v časovnem obdobju 2004–2008	11
Slika 10: Izsek iz preglednice z podatki za MOL	17
Slika 11: Število sklenjenih poslov z nepremičninami v letih 2003–2007 v Sloveniji.....	24
Slika 12: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, pri katerih so posredovale nepremičninske družbe po kvartalih v obdobju 2007–2008	25
Slika 13: Število izdanih gradbenih dovoljenj za nove stavbe v RS, v obdobju 2004–2008...	26
Slika 14: Število novogradenj stanovanjskih enot v RS, v obdobju 2003–2007	26
Slika 15: Kvartalno gibanje povprečne cene m ² za zemljišča za gradnjo v obdobju 2003–2007	27
Slika 16: Gibanje povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ v Ljubljani v letih 2007 in 2008 po četrtletjih	35
Slika 17: Gibanje povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ v Mariboru v letih 2007 in 2008 po četrtletjih	36
Slika 18: Skupek projektov, ki sestavljajo projektno dokumentacijo.....	52
Slika 19: Sestavine projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.....	54

Slika 20: Struktura zbranih podatkov glede na vire	56
Slika 21: Razmerje med zasebnimi ponudbami in oglasi nepremičninskih družb	57
Slika 22: Kakovost zajetih podatkov za mestne občine Ljubljana, Maribor in Celje	58
Slika 23: Struktura zastopanosti posamezne razvojne stopnje znotraj vzorca Ljubljana	60
Slika 24: Struktura zastopanosti posamezne razvojne stopnje znotraj vzorca Maribor	60
Slika 25: Struktura zastopanosti posamezne razvojne stopnje znotraj vzorca Celje	61
Slika 26: Povprečne oglaševane cene zemljišč na posamezni razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Ljubljana	63
Slika 27: Povprečne oglaševane cene zemljišč na posamezni razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Maribor	64
Slika 28: Povprečne oglaševane cene zemljišč na posamezni razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Celje	65
Slika 29: Povprečne oglaševane cene zemljišč za vsako cenovno cono po razvojnih stopnjah v Mestni občini Ljubljana	69
Slika 30: Povprečna oglaševana cena zemljišč za vsako cenovno cono po razvojnih stopnjah v Mestni občini Maribor	75
Slika 31: Povprečne oglaševane cene zemljišč za vsako cenovno cono po razvojnih stopnjah v Mestni občini Celje	78
Slika 32: Povprečne oglaševane cene zemljišč po razvojnih stopnjah v obravnavanih mestnih občinah	81
Slika 33: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Ljubljana	83
Slika 34: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Maribor	83
Slika 35: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Celje	84
Slika 36: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč na posamezni razvojni stopnji za Mestno občino Ljubljana	87

Slika 37: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč na posamezni razvojni stopnji za Mestno občino Maribor.....	88
Slika 38: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč na posamezni razvojni stopnji za Mestno občino Celje	88
Slika 39: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Ljubljana.....	Error! Bookmark not defined.
Slika 40: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Maribor	90
Slika 41 : Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Celje	91

SEZNAM PRILOG

Priloga A: Izpis preglednice z zbranimi podatki za Mestno občino Ljubljana

Priloga B: Izpis preglednice z zbranimi podatki za Mestno občino Maribor

Priloga C: Izpis preglednice z zbranimi podatki za Mestno občino Celje

SEZNAM OKRAJŠAV

DURS	– Davčni Urad Republike Slovenije
GD	– Gradbeno dovoljenje
GURS	– Geodetska uprava Republike Slovenije
ID	– Idejni projekt
KZ	– Kmetijsko zemljišče
MOC	– Mestna občina Celje
MOL	– Mestna občina Ljubljana
MOM	– Mestna občina Maribor
NSZ	– Nezazidano stavbno zemljišče
SLONEP	– Blagovna znamka za SLOvenske NEPremičnine – spletni portal
SURS	– Statistični Urad Republike Slovenije
SZ	– Stavbno zemljišče

1 UVOD

Skozi vso človeško zgodovino lahko opazujemo, kako pomembno vlogo igra pri človeku zemlja. Že v pradavnini so si ljudje lastili določena ozemlja, na katerih so lovili, nabirali užitne sadeže ali si jih pridelovali sami. Ta območja so skrbno branili pred vsiljivci. Z razvojem družbe se je razvila lastninska pravica do določenega zemljišča. Posameznik je tako lahko postal lastnik zemljišča. Lastninsko pravico, ki spada med temeljne človekove pravice in svoboščine, ščitijo tako zakoni kot ustava.

Z zemljišči se je, že od samega začetka, tudi trgovalo. Različna zemljišča, tako včasih kot danes, dosegajo različne cene. Predvsem je cena zemljišča odvisna od dogovora med lastnikom-prodajalcem in kupcem.

Ponudba zemljišč je danes v Sloveniji razmeroma stalna in pestra. Zemljišča se razlikujejo po velikosti, ceni, lokaciji in še mnogih drugih značilnostih, ki so opisane v nadaljevanju. Vsak razumni kupec pred nakupom zemljišča skrbno pretehta navedene faktorje. Še posebej ga zanima razvojna stopnja zemljišča. Razvoj zemljišča oziroma priprava zemljišča za gradnjo sta povezana s časom in stroški.

1.1 Namen

Osnovni namen diplomske naloge je bil ugotoviti, kolikšne so cene stavbnih zemljišč v mestnih občinah Ljubljana, Maribor in Celje glede na njihovo razvojno stopnjo

V ta namen je bilo treba:

- raziskati in pridobiti podatke o zemljiščih, ki so se v obravnavanem času prodajala in kupovala na področju izbranih mestnih občin v Sloveniji,
- analizirati cene teh zemljišč in njihovo prostorsko razporeditev,
- razložiti nihanje cen zemljišč glede na razvojno stopnjo znotraj Mestne občine, in
- dobljene rezultate primerjati med seboj in

- ugotoviti, koliko se spremeni cena zemljišča pri prehodu iz ene razvojne stopnje na drugo.

Dodaten namen te naloge je bil ugotoviti še:

- kakšno je stanje na trgu nepremičnin na področju stavbnih zemljišč in kmetijskih zemljišč,
- ugotoviti, kje in po kolikšni ceni se nepremičnine oglašujejo,
- ugotoviti, kolikšna je razlika v ceni med oglaševalnimi in prodajnimi cenami, in
- ugotoviti, kakšen je postopek pridobitve gradbenega dovoljenja.

1.2 Oprelitev osnovnih pojmov

Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, poleg stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Ur. l. RS, št. 59/96).

Stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/2007).

Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjeno za graditev objektov (Zakon on stavbnih zemljiščih¹, Ur. l. RS, št. 44/1997).

Zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju iz prejšnjega odstavka, na kateri je zgrajen objekt (Zakon on stavbnih zemljiščih, Ur. l. RS, št. 44/1997).

Zemljiška parcela je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami (Zakon o zemljiški knjigi, Ur. l. RS, št. 58/2003).

¹ Zakon o stavbnih zemljiščih sicer ni več v uporabi, vendar se izraz še pogosto uporablja, zato navajam njegovo razlago.

Gradbeno dovoljenje je odločba s katero pristojni upravni organ ugotovi, 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.. 110/2002).

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.. 101/2002).

Namenska raba je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov (Zakon o urejanju prostora, Ur. l. RS, št.. 101/2002).

Cena nepremičnine je količina denarja ali ekvivalent, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine (Šubic Kovač, 2006).

Nepremičninska družba je gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po tem zakonu (Zakon o nepremičninskem posredovanju, Ur. l. RS, št.. 42/2003).

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 vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu (Zakon o nepremičninskem posredovanju, Ur. l. RS, št.. 42/2003).

1.3 Obravnavana območja

1.3.1 Kriteriji za izbiro območja obravnave

V uvodu sem določila obravnavana območja, ki sem jih nato v diplomski nalogi analizirala.

Pomemben faktor za izbiro območja obravnave je igralo število transakcij, ki so bile izvedene na določenem območju. Le dovolj velik vzorec lahko omogoči, da pridobimo statistične kazalce, ki so primerljivi z realnim stanjem v obravnavanem okolju.

Izbira območij je temeljila tudi na nekem smiselnem območju, ki je zaokroženo v celoto. V mestih je transakcij z nepremičninami neprimerljivo več kot v okolici in na podeželju. Pri vprašanju, kje pa je tista meja med mestom in okolico, sem kot zaokroženo celoto privzela območje znotraj meja mestnih občin.

Vsem zgoraj naštetim pogojem najbolj ustrezata mestni občini Ljubljana in Maribor. Za boljšo primerjavo sem dodala še območje mestne občine Celje.

1.3.2 Opis mestnih občin Ljubljana, Maribor in Celje

Zakon o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/2007) opredeljuje pojem mestne občine. Mestna občina je gosto in strnjeno naselje ali več naselij, povezanih v enoten prostorski organizem in mestno okolico, ki jo povezuje dnevna migracija prebivalstva. Mestna občina se ustanovi na območju mesta po postopku in ob pogojih, ki jih določa ta zakon. Na območju mesta se zaradi enotnega prostorskega in urbanističnega urejanja, zadovoljevanja komunalnih potreb in planiranja razvoja ustanovi mestna občina. Mesto lahko dobi status mestne občine, če ima najmanj 20.000 prebivalcev in najmanj 15.000 delovnih mest, od tega najmanj polovico v terciarnih in kvartarnih dejavnostih in je geografsko, gospodarsko in kulturno središče svojega gravitacijskega območja.

Mestno občino ustanovi Državni zbor Republike Slovenije z zakonom po prej opravljenem referendumu, s katerim se ugotovi volja prebivalcev na določenem območju ter po postopku, ki ga določa poseben zakon. Z zakonom se določita območje in ime mestne občine. Ime mestne občine se določi po imenu mesta, na območju katerega se ustanovi mestna občina.

Mestna občina Ljubljana - MOL

Ljubljana je glavno mesto Slovenije in sedež Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL). Leži na 298 m nadmorske višine, 14° 30' zemljepisne dolžine in 46° 03' zemljepisne širine. V letu 2008 je bilo v mestni občini 270.828 prebivalcev. Ljubljana leži ob reki Ljubljanici v južnem delu Ljubljanske kotline ter na križišču glavnih prometnic Slovenije in povezav s sosednjimi državami.

Njena zgodovina sega daleč v preteklost, še v čas koliščarjev na Ljubljanskem Barju in kasneje kot Rimsko mestu Emona v leto 15. Po letu 1220 je dobila mestne pravice in v drugi polovici 19. stoletja se je uveljavila kot politično in kulturno središče. Danes je Ljubljana pomembno politično, gospodarsko in kulturno središče celotne Slovenije. Pomemben pečat mestu daje tudi Univerza, saj privabi v mesto mnogo mladih, ki mnogokrat po končanem študiju tam iščejo tudi zaposlitev.

Mestna občina Ljubljana je razdeljena na 17 ožjih delov oziroma četrtnih skupnosti: Bežigrad, Center, Črnuče, Dravlje, Golovec, Jarše, Moste, Polje, Posavje, Rožnik, Rudnik, Sostro, Šentvid, Šiška, Šmarna gora, Trnovo, Vič.

Mestna občina Maribor - MOM

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji in središče Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM). Leži na 269 m nadmorske višine, 15° 39' zemljepisne dolžine in 46° 34' zemljepisne širine.

V letu 2008 je bilo v Mestni občini Maribor 111.407 prebivalcev. Maribor ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi gorami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem. Prednost lege je predvsem

dobra prometna (cestna in železniška) povezava Maribora z ostalimi pomembnimi kraji, kot so Ljubljana, Zagreb in Gradec (Graz).

Mestna občina Maribor je gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno in trgovsko središče severovzhodne Slovenije. V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena. Je središče slovenske Štajerske in sedež statistične regije – Podravske regije ter vzhodne kohezijske regije.

Območje mestne občine je razdeljeno na mestne četrti in krajevne skupnosti. Mestne četrti: Mestna četrt Koroška vrata, Center, Ivan Cankar, Studenci, Magdalena, Tabor, Nova vas, Tezno, Pobrežje, Brezje in Radvanje. Krajevne skupnosti so: Bresternica-Gaj, Kamnica, Malečnik Ruperče, Razvanje, Limbuš, Pekre.

Mestna občina Celje - MOC

Celje je mesto in sedež istoimenske mestne občine v Republiki Sloveniji. Srednja nadmorska višina mesta je 238 m. V letu 2008 je bilo v mestni občini Celje 50.039 prebivalcev. Leži na 224 m nadmorske višine, 46°14' zemljepisne širine in 15°16' zemljepisne dolžine.

Samo mesto Celje, tako kot Ljubljana in Maribor, sega s svojim nastankom še v čas Rimljanov, zato ga zaznamuje bogata zgodovina. V zadnjem času pa postaja tudi trgovsko središče Savinjske regije.

MOC ima 10 mestnih četrti in mestna občina 9 krajevnih skupnosti. Mestne četrti so: Center, Dečkovo naselje, Dolgo polje, Gaberje, Hudinja, Karel Destovnik Kajuh, Lava, Nova vas, Savinja in mestna četrt Slavko Šlander. Krajevne skupnosti so: Aljažev hrib, Ljubečna, Medlog, Ostrožno, Pod gradom, Škofja vas, Šmartno v Rožni dolini, Teharje in Trnovlje.

1.3.3 Prostorske značilnosti



Slika 1: Lega in oblika Mestnih občin Ljubljana, Maribor in Celje

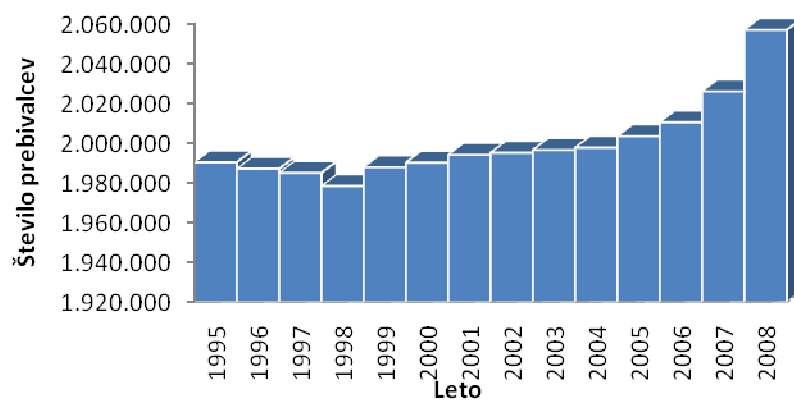
Vir: <http://sl.wikipedia.org>

Površina Mestnih občin:

- Mestna občina Ljubljana - 275,0 km²
- Mestna občina Maribor - 147,5 km²
- Mestna občina Celje - 94,9 km²

1.3.4 Demografski kazalci

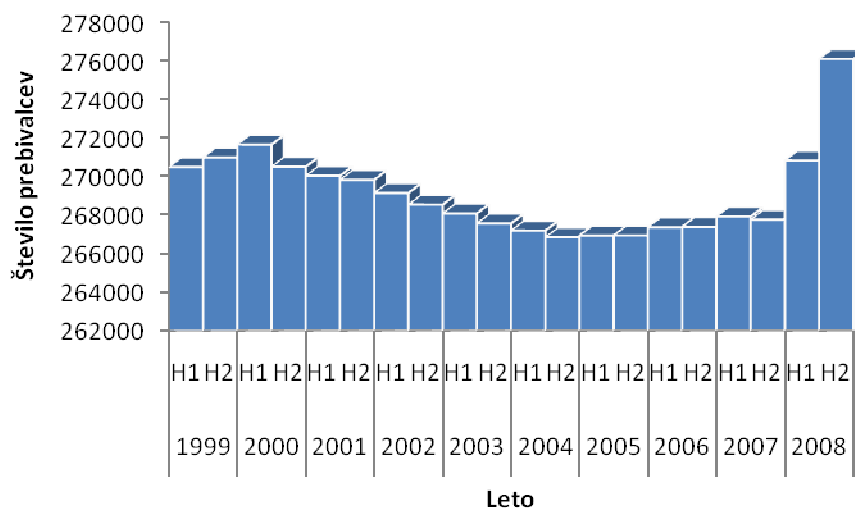
V Republiki Sloveniji (v nadaljevanju RS) je, po podatkih SURS-a, število prebivalcev od leta 2000 do leta 2004 počasi naraščalo, po letu 2004 pa sledi izrazit porast števila prebivalcev. Pomemben element za zvišanje števila prebivalstva je tudi povečano število rojstev in priseljevanje.



Slika 2: Gibanje števila prebivalcev v RS v obdobju 1995–2008

Vir: SURS

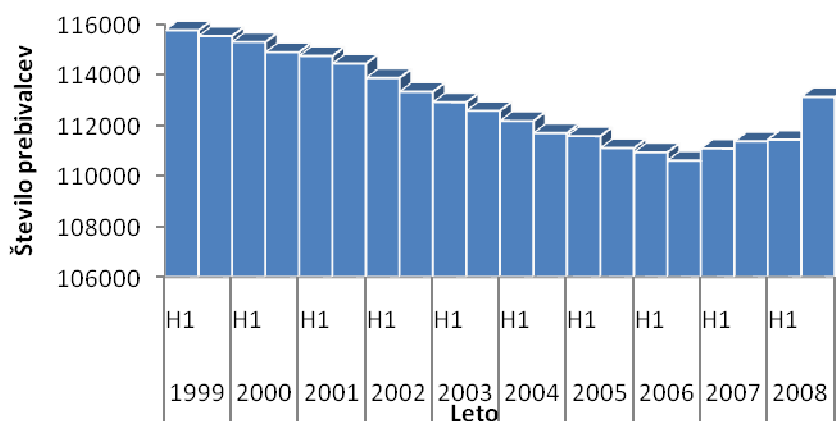
Mestna občina Ljubljana kot glavno mesto Slovenije daleč izstopa po številu prebivalcev. Druga največja mestna občina po številu prebivalcev je Maribor. Po številu prebivalcev sledita, Kranj in Koper, na petem mestu po številu prebivalcev pa je Celje.



Slika 3: Gibanje števila prebivalcev v Mestni občini Ljubljana v obdobju 1999–2008 po polletjih (H1, H2)

Vir: SURS

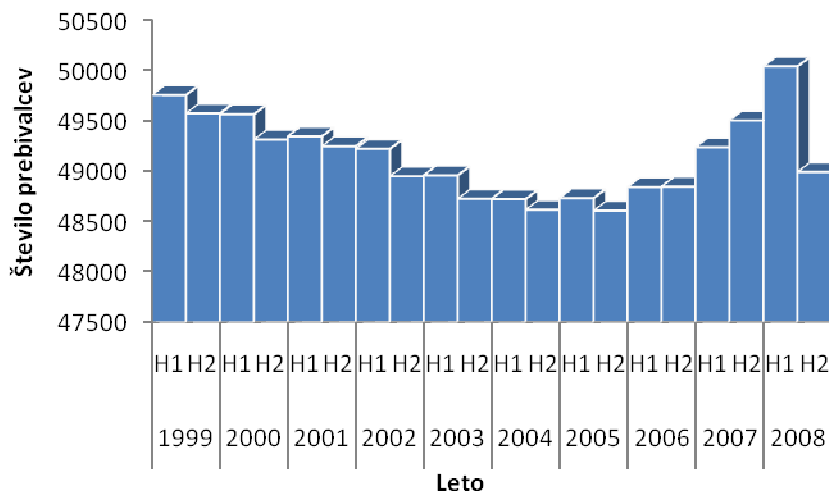
V mestni občini Ljubljana je opaziti najnižje število prebivalcev v letih 2004–2005. Potem začne število prebivalstva zopet naraščati. Izrazito se poveča število prebivalstva leta 2008. Na slovenskem nivoju število prebivalstva od leta 1998 narašča.



Slika 4: Gibanje števila prebivalcev v Mestni občini Maribor v obdobju 1999–2008 po polletjih (H1, H2)

Vir: SURS

V mestni občini Maribor je bilo število prebivalcev vse od leta 1999 do leta 2006 v upadnju. Leta 2006 se je trend obrnil in leta 2007 in 2008 sledi naraščanje števila prebivalcev, vendar do takšnega poskoka v številu prebivalcev, kot ga opazimo v mestni občini Celje ali mestni občini Ljubljana, ne pride.



Slika 5: Gibanje števila prebivalstva v Mestni občini Celje, v obdobju 1999–2008 po polletjih (H1, H2)

Vir: SURS

Dolga leta je vladal trend odseljevanja iz mestne občine Celje. Zadnja tri leta pa je že opaziti ponovno naraščanje prebivalstva.

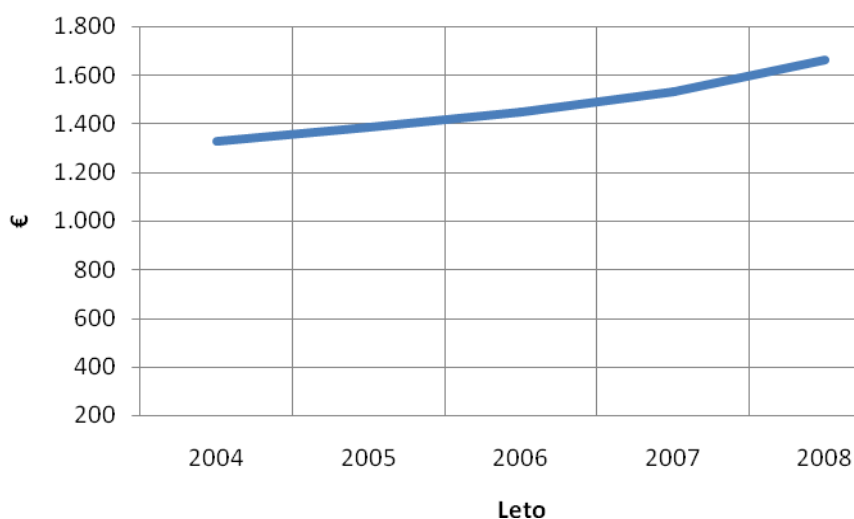
1.3.5 Povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega

V nadaljevanju sem prikazala podatke o gibanju povprečnih mesečnih bruto plač na zaposlenega po obravnavanih lokalnih skupnostih.

Preglednica 1: Višina povprečnih mesečnih bruto plač na zaposlenega v obravnavanih lokalnih skupnostih, v obdobju 2004–2008.

Mestna občina	2004	2005	2006	2007	2008
Ljubljana	1.325,36 €	1.387,50 €	1.448,10 €	1.532,88 €	1.662,90 €
Maribor	1.095,22 €	1.138,71 €	1.192,97 €	1.243,26 €	1.339,69 €
Celje	1.107,02 €	1.153,15 €	1.206,74 €	1.266,45 €	1.367,38 €

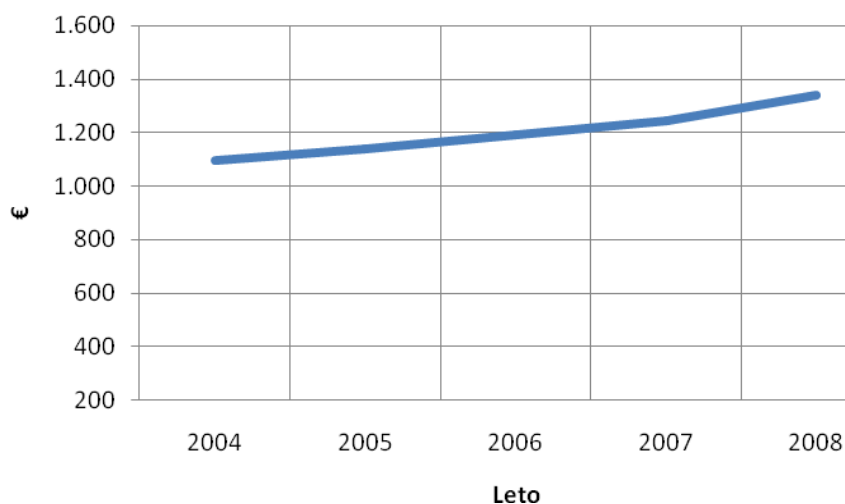
Vir: SURS



Slika 6: Višina povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v Mestni občini Ljubljana v obdobju 2004-2008

Vir: SURS

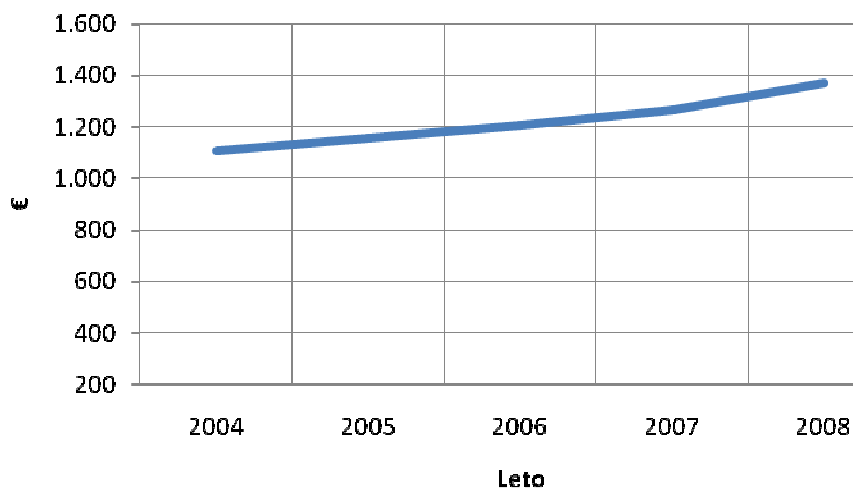
Slika gibanja povprečnih mesečnih bruto plač v mestni občini Ljubljana prikazuje, da plače v mestni občini Ljubljana rastejo. Leta 2004 je bila povprečna bruto plača na zaposlenega 1325,36 €¹⁾, v letu 2008 je znašala povprečna bruto plača na zaposlenega 1662,90 €.



Slika 7: Višina povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v Mestni občini Maribor v obdobju 2004-2008

Vir: SURS

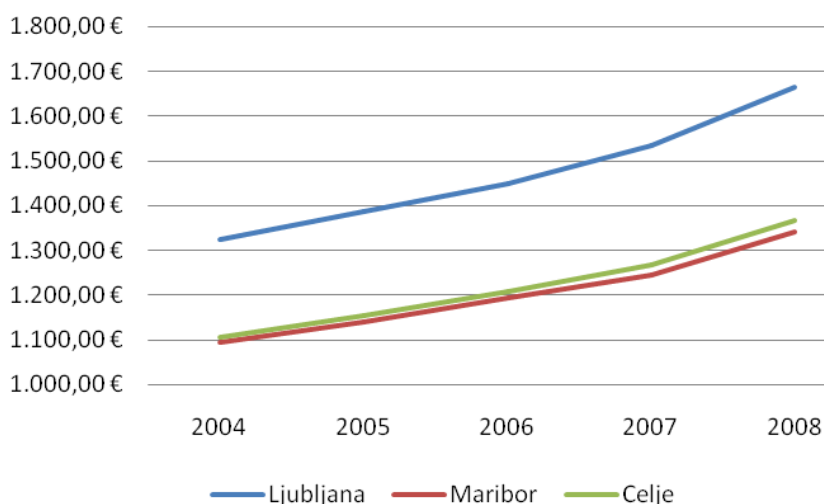
Tudi plače v mestni občini Maribor v časovnem obdobju od 2004 do 2008 rastejo. Leta 2004 je znašala povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega 1095,22 €, leta 2008 pa je znašala 1339,69 €.



Slika 8: Višina povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega v Mestni občini Celje v obdobju 2004–2008

Vir: SURS

V mestni občini Celje je znašala leta 2004 povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega 1.107,02 €. Leta 2008 je povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega znašala 1.367,38 €.



Slika 9: Primerjava povprečnih mesečnih bruto plač na zaposlenega v RS v obravnavanih lokalnih skupnostih v časovnem obdobju 2004–2008

Z neposredno primerjavo povprečnih mesečnih bruto plač na zaposlenega v RS v obravnavanih lokalnih skupnostih v obdobju 2004–2008, sem ugotovila, da so plače v mestni občini Ljubljana za 22 % višje od plač v mestni občini Maribor. Plače v mestni občini Maribor in mestni občini Celje so od leta 2004 podobno visoke, vendar plače v mestni občini Celje malo hitreje naraščajo.

1.4 Metoda dela

Diplomska naloga sestoji iz treh delov.

Prvi del je uvodni del. Ta zajema celotno uvodno poglavje. V prvem delu diplomske naloge sem na kratko predstavila namen in grobo vsebino diplomskega dela, opredelila sem osnovne pojme izrazov, ki se pojavljajo na obravnavanem področju in kratko predstavila kriterije za izbiro območja in osnovne značilnosti izbranih območij.

Drugi del naloge je sestavljen iz dveh poglavij:

Prvo poglavje predstavlja faktorje, ki vplivajo na vrednost stavbnega zemljišča. Predstavljene so razvojne stopnje zemljišč ter postopek razvoja zemljišča od kmetijskega zemljišča do stavbnega zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem. Opisan je postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Drugo poglavje predstavlja stanje na nepremičninskem trgu Slovenije, predvsem na področju nezazidanih stavbnih zemljišč, kot ga beležita GURS, v okviru Evidence trga nepremičnin, in SLONEP portal. Predstavljene so tudi razlike med oglaševalno in prodajno ceno. Na podlagi podatkov iz GURS-ovih poročil o Slovenskem trgu nepremičnin in analiz iz portala SLONEP sem tudi sama primerjala objavljene prodajne cene z oglaševanimi ter jih tudi komentirala.

Tretji del diplomske naloge je praktični del in je razdeljen v naslednje faze:

- A. zbiranje podatkov,
- B. urejanje podatkov,
- C. analiza podatkov ter
- D. predstavitev in komentar rezultatov.

A. Zbiranje podatkov

Podatke za predstavitev obravnavanih območij sem črpala s spletnih strani SURS-a, <http://www.stat.si/> in statističnih letopisov obravnavanih mestnih občin.

Za predstavitev trga nepremičnin sem uporabila podatke GURS-a, dostopne na spletnem portalu http://prostor.gov.si/jv_etn, in podatke iz SURS-a.

V sklopu raziskave o razlikah med oglaševano in prodajno ceno sem uporabila podatke iz portala SLONEP in GURS. Za razumevanje stanja na trgu nepremičnin v obravnavanih lokalnih skupnostih pa sem se pogovarjala s številnimi nepremičninskimi posredniki.

Podatke za oceno povprečne cene zemljišča glede na njegovo razvojno stopnjo sem uporabila podatke, zbrane iz oglasov. Smo v dobi internetne tehnologije in večina oglasov se oglašuje že preko spletnih strani. Tako sem informacije iskala na spletnih straneh, v raznih spletnih oglasnikih, spletnih portalih, specializiranih iskalnikih in spletnih straneh nepremičninskih družb.

Tudi specializirani časopisi za oglase, kot sta Salomon in Štajerski glas, ponujajo pregledovanje oglasov preko spleta. Prednost takega oglaševanja je, da so oglasi vidni takoj, ko jih prodajalec objavi, so vedno ažurni, saj se lahko oglas preprosto zbriše, ko ni več aktualen. Dostopanje do njih pa je enostavno, preko osebnega računalnika ali prenosnega računalnika z brezžično povezavo.

Spletni oglasniki:

<http://www.Salamon.si>; <http://www.spletnioglasnik.com>; <http://www.mojoglasnik.com>;
<http://www.nepremicninskioglasnik.si>; <http://www.bolha.si>

Spletni portali:

<http://www.nepremicnine.net> (SLONEP); <http://www.prodamsam.com>; <http://www.ibn.si>
<http://nepremicnine.info>

Specializirani iskalniki:

<http://www.gohome.si>

Spletne strani nepremičninskih družb za Ljubljano:

<http://www.imobilia.si>; <http://www.abax.si>; <http://www.mreza.com>;
<http://www.mhribar-co.si>; <http://www.domart.si>; <http://www.visa.si>;
<http://www.agencia.si>; <http://nepremicnine.mka.si>; <http://www.mp-projekt.si>;
<http://www.media-nepremicnine.si>; <http://www.lares.si>; <http://www.vila-nepremicnine.si>;
<http://www.ta-bu.si>; <http://www.dalus.si>; <http://www.realia.si>; <http://www.k3-kern.si>;
<http://www.imobilia.si>; <http://www.abc.si>; <http://www.dom-in.si>; <http://www.agencija-vitraz.si>; <http://www.hiskaabc.si>; <http://www.remax-nepremicnine.net>;
<http://www.lobodas.net>; <http://www.sidom-nepremicnine.si>; <http://www.dajc-nepremicnine.si>; <http://www.moneta-nepremicnine.si>; <http://www.psnepremicnine.com>;
<http://www.prvigraden.si>; <http://www.kompare-nepremicnine.si>; <http://www.vizija-nepremicnine.si>; <http://www.metropola.si>; <http://www.kumi.si>; <http://www.silan.si>;
<http://www.antar.si>; <http://www.galeria-nepremicnine.si>; <http://www.gronep.com>;
<http://www.ljubljananepremicnine.si>

Spletne strani nepremičninskih družb za Maribor:

<http://www.cekov-nepremicnine.si>; <http://www.insa.si>; <http://www.planet-nepremicnine.si>;
<http://www.sprogar.com>; <http://www.remax-nepremicnine.net>; <http://www.libona.si>;
<http://www.gral-nepremicnine.si>; <http://www.teranep.si>; <http://www.dodoma.si>;
<http://www.limen.si>; <http://www.zoro.si>; <http://www.idila.com>;

*<http://www.mojenepremicnine.com>; <http://www.antar.si>; <http://www.sz-atrij.si>;
<http://www.ida-nepremicnine.si>*

Spletne strani nepremičninskih družb za Celje:

*<http://www.sz-atrij.si>; <http://www.kapitol.si>; <http://www.metropola.si>;
<http://www.rpinvesticije.si>; <http://www.eurostan.si>; <http://www.mreza.com>;
<http://www.ida-nepremicnine.si>; <http://www.remax-nepremicnine.net>;
<http://nepremicnine-mojdom.si>; <http://aleks-nepremicnine.com>*

Nekatere spletne strani, omogočajo tudi zbiranje podatkov tudi iz drugih spletnih strani. Tako je denimo GoHome specializiran iskalnik. Njegov cilj je iskanje vseh nepremičnin v slovenskem internetnem prostoru. Zbira oglase s spletnih strani nepremičninskih družb, spletnih strani www.bolha.si, spletnih strani www.salomon.si in drugih spletnih strani. Poleg povezave na spletno stran, kjer je oglas objavljen, nudi tudi preračun cene zemljišča v €, na ceno zemljišča za kvadratni meter v €/m².

Največ oglasov sem zbrala na spletnih straneh Salomonovega oglasnika, GoHome, Bolhe in SLONEP. Zelo veliko oglasov pa sem našla tudi na spletnih straneh nepremičninskih družb.

Zbrane podatke iz oglasov sem sproti vpisovala v preglednice, ki sem jih izdelala v programu Microsoft Excel, za vsako lokalno skupnost posebej. V preglednico sem vpisovala naslednje podatke:

- datum, ko je bil oglas objavljen,
- upravna enota, kar je bilo pomembno predvsem v Mestni občini Ljubljana, ki ima znotraj mestne občine več izpostav upravnih enot (Bežigrad, Šiška, Center, Vič-Rudnik, Moste-Polje),
- lokacija (predel mesta, ali naselje, v katerem se nahaja oglaševana nepremičnina),
- površina zemljišča,
- cena v evrih [€],
- cena kvadratnega metra zemljišča v €/m²,
- vrsta (KZ – kmetijsko zemljišče, NZ – nezazidano zemljišče², NZ* – nezazidano zemljišče za katerega poteka postopek spremembe namembnosti v stavbno zemljišče, ZZ – zazidljivo zemljišče³),
- izdana dokumentacija, samo za stavbna zemljišča (ZN – zazidalni načrt, Linf – lokacijska informacija, ID – idejni načrt, GD – gradbeno dovoljenje, N – nadomestna gradnja),
- komunalni priključki (v - voda, e - elektrika, t - telefon, k - kanalizacija, p - plin),
- komunalni prispevek (da - plačan, - - - ni plačan),
- namembnost po prostorskem planu (stan - stanovanjsko, pos - poslovno, ind - industrijsko),
- vpisana v zemljiško knjigo (da, ne),
- vir, ter
- zasebna ponudba ali ponudba nepremičninske družbe.

V nadaljevanju prikazujem primer preglednice z zbranimi podatki za Mestno občino Ljubljana. Celotne preglednice z podatki za Mestno občino Ljubljana, Maribor in Celje so priložene v prilogi.

² Nezazidana zemljišča so kmetijska zemljišča, ki se oglašujejo kot "nezazidana zemljišča".

³ Zazidljiva zemljišča so stavbna zemljišča. Lastniki jih oglašujejo kot "zazidljiva zemljišča".

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Št.	Datum:	Upravna Enota	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Cena zemljišča (€)	€/m ²	Status	Izdana dokumentacija	Komunalni priključki	Komunalni prispevek	Namedbno st po PP	Vpis v ZK	V/ir
89													
90	5.5.	Lj - Moste	malo trebljevo	577	29.200	51	ZZ	---	---	---	---	da	bolha
91	3.maj	Lj - Moste	nove jarše	605	280.000	463	ZZ	N, GD	---	da	stan	da	Agencija
92	5.5.	Lj - Moste	nove jarše	650	280.000	431	ZZ	N, Linf, GD	v+e+t+k	da	stan	da	Agencija
93	23.3.	Lj - Moste	novo polje	1.332	359.640	270	ZZ	---	ob	---	javna	da	salamon.si
94	23.3.	Lj - Moste	podmolnik	950	256.500	270	ZZ	---	ob	---	stan	da	salamon.si
95	24.apr	Lj - Moste	polje	2.000	160.000	80	NZ	---	---	---	bo ZZ	da	salamon.si
96	6.dec	Lj - Moste	polje	600	45.000	75	ZZ	---	ob	---	---	---	salamon.si
97	10.mar	Lj - Moste	polje	1.330	720.000	541	ZZ	---	---	---	pos/stan	da	salamon.si
98	23.3.	Lj - Moste	polje	1.332	333.000	250	ZZ	Linf, N	da	---	stan	da	salamon.si
99	14.4.	Lj - Moste	sadinja vas	700	142.500	204	ZZ	---	---	---	---	da	salamon.si
100	1.maj	Lj - Moste	senožeti	3.212	321.200	100	ZZ	Linf, ID	---	---	stan	---	Agencija
101	15.2.	Lj - Moste	slape	864	450.000	521	ZZ	Linf, N, GD (v postopku)	da	da	stan	da	salamon.si
102	5.4.	Lj - Moste	sneberje	1.429	428.700	300	ZZ	---	---	---	---	da	slonep.si
103	20.4.	Lj - Moste	sneberje	2.200	1.320.000	600	ZZ	---	e+v+t	---	---	---	slonep.si
104	23.3.	Lj - Moste	sneberje	700	245.000	350	ZZ	Linf	---	---	stan	da	salamon.si
105	31.3.	Lj - Moste	sneberje	1.400	420.000	300	ZZ	Linf	---	---	---	da	salamon.si
106	1.5.	Lj - Moste	sostro	563	140.750	250	ZZ	---	---	---	---	da	Agencija
107	27.4.	Lj - Moste	sostro	603	150.000	249	ZZ	---	v	---	stan	da	Agencija
108	27.4.	Lj - Moste	sostro	2.020	232.800	115	ZZ	---	---	---	---	da	Agencija
109	5.5.	Lj - Moste	sostro	572	200.200	350	ZZ	---	---	---	---	da	bolha
110	23.3.	Lj - Moste	sostro	1.000	400.000	400	ZZ	---	---	---	stan	da	salamon.si
111	23.3.	Lj - Moste	sostro	563	168.900	300	ZZ	Linf, N	da	---	stan	da	salamon.si
112	5.5.	Lj - Moste	studeneč	343	99.000	289	ZZ	---	---	---	---	---	salamon.si

Slika 10: Izsek iz preglednice z podatki za MOL

Oznake, ki sem jih vpisovala v preglednico Ljubljana, so razložene v spodnji preglednici
Legenda.

Preglednica 2: Legenda uporabljenih znakov

ŠTEVILKA OGLASA		Številka oglasa
DATUM		Datum objave oglasa
UPRAVNA ENOTA		Pod katero upravno enoto spada zemljišče
LOKACIJA		Natančnejša lokacija
POVRŠINA (m²)		Površina zemljišča [m ²]
CENA [€]		Cena zemljišča [€]
CENA [€/m²]		Cena zemljišča na m ² v €.
STATUS	ZZ	Zemljišče je zazidljivo
	NZ	Zemljišče ni zazidano
	KZ	Kmetijsko zemljišče
IZDANA DOKUMENTACIJA	ZN	Zazidalni načrt ali lokacijski načrt
	Linf	Lokacijska informacija
	ID	Idejni načrt
	GD	Gradbeno dovoljenje
	- - -	Ni podatka ali ni izdane nobene dokumentacije
	- - - N	Možna nadomestna gradnja
	GD (v postopku)	Gradbeno dovoljenje je še v postopku pridobivanja
	GD (za inf.)	Gradbeno dovoljenje za infrastrukturo je že pridobljeno
KOMUNALNI PRIKLJUČKI	da	Na parceli je komunalna oprema
	v+e+k+t	Na parceli so naslednji priključki
		v - voda
		e - elektrika
		t - telefon
		k - kanalizacija
		p - zemeljski plin
	ob	komunalna oprema je v bližini
	- - -	na parceli ni komunalne opreme
KOMUNALNI PRISPEVEK	da	Prispevek je plačan
	- - -	Prispevek ni plačan
NAMEMBNOST PO PP	Stan	Stanovanjsko
	Pos	Poslovno
	Ind	Industrijsko
	Stor	Storitveno
	Stan/Pos	Stanovanjsko/Poslovno
	Vpis namembnosti	Izjeme
VPIS V ZK	da	Nepremičnina je vpisana v ZK
	- - -	Nepremičnina ni vpisana v ZK
VIR:		Vir podatkov

B. Urejanje podatkov

Skozi postopek urejanja zbranih podatkov v preglednicah sem v prvi fazi izvedla izločanje podatkov, nato izpopolnjevanje podatkov.

Izločanje podatkov:

- izločila sem vse dvojnike,
- izločila vsa zemljišča, ki ne spadajo v obravnavano območje.

Izpopolnjevanje podatkov:

- vpisala sem manjkajoče upravne enote izpostave upravnih enot (velja za Ljubljano);
- preračunala sem cene [€] na ceno za kvadratni meter [€/m²] ali obratno;
- manjkajoče podatke sem pridobila s klicanjem kontaktnih oseb, navedenih v oglasu, obenem pa sem tudi preverjala točnost podatkov in razloge za postavitev cene.

C. Analiza podatkov

Pred analizo vsebine podatkov sem izvedla še analizo vseh zbranih in urejenih podatkov.

Na podlagi zbranih in urejenih podatkov v treh statističnih vzorcih za Ljubljano, Maribor in Celje, sem izvedla dve različni analizi cen z namenom pridobiti vrednost m² zemljišča, izraženo z indeksom, glede na razvojno stopnjo.

Izračun povprečnih oglaševanih cen za vsako razvojno stopnjo posebej.

Pri tem sem predpostavila, da na ceno zemljišča vpliva le faktor razvojne stopnje zemljišča. Pri izračunu povprečne vrednosti je izračunana aritmetična sredina.

Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah.

Predpostavila sem, da na razlike v ceni različnih razvojnih stopenj vpliva lokacija. Podatke sem z metodo združevanja najprej združila v območja, glede na njihove lokacije, nadalje pa še v cenovne cone glede na povprečno vrednost zazidljivih zemljišč na posameznem območju.

Za dobljene cenovne cone sem izračunala osnovne statistične kazalce:

Aritmetična sredina	AS
Minimum	Min
Prvi kvartil	Q ₁
Mediana	Me
Indeks _{Me}	I _{Me}
Tretji kvartil	Q ₃
Maksimum	Max
Standardna deviacija	SD
Koeficient variacije	KV

ARITMETIČNA SREDINA

ali povprečje je najbolj običajna mera pričakovane vrednosti. Aritmetično sredino dobimo, če delimo vsoto vrednosti vseh enot v populaciji z obsegom populacije.

$$M = \frac{1}{N} \sum X_i$$

MINIMUM

Je spodnja meja območja, najmanjši člen vzorca.

PRVI KVARTIL

$$Q_1 = x_{0\min} + \frac{\frac{n}{4} - F_{-1}}{f_0} \cdot i$$

je vrednost, od katere je četrtnina podatkov manjših in tri četrtine podatkov večjih.

MEDIANA

Druga možna mera srednje vrednosti je mediana, ki predstavlja tisto vrednost količine X, da je 50 % vrednosti vzorca manjših od nje. Prednost mediane pred aritmetično sredino je ta, da osamelci (podatki, ki ekstremno odstopajo od drugih podatkov) manj vplivajo na njeno vrednost.

TRETJI KVARTIL

$$Q_3 = x_{0\min} + \frac{\frac{3 \cdot n}{4} - F_{-1}}{f_0} \cdot i$$

je vrednost, od katere je tri četrtine podatkov manjših in četrtnina podatkov večjih.

MAKSIMUM

Je zgornja meja območja, največji člen vzorca.

STANDARDNA DEVIACIJA ALI ODKLON

$$\sigma^2 = \frac{1}{N} \sum (x_i - M)^2$$

$$\sigma = SD = \sqrt{\sigma^2}$$

je mera razpršenosti populacije v vzorcu. Verjetno najpogosteje uporabljena mera razpršenosti je varianca σ^2 , ki predstavlja srednjo vrednost kvadratov odklonov od povprečja. Velik standardni odklon σ kaže na veliko razpršenost enot v populaciji, tj. enote so razporejene v velikem obsegu okoli aritmetične sredine. Majhen standardni odklon σ pa nasprotno predstavlja veliko koncentracijo statističnih enot okoli aritmetične sredine.

KOEFICIENT VARIACIJE

$$KV = \sigma / M$$

Je brezdimenzionalna mera razpršenosti in je enaka povprečju kvadratov odklonov vrednosti od aritmetične sredine.

D. Predstavitev podatkov

Podatke in rezultate analiz sem predstavila v numeričnih in grafičnih oblikah.

2 STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

2.1 Stanje na trgu zemljišč

2.1.1 Splošne razmere na nepremičninskem trgu

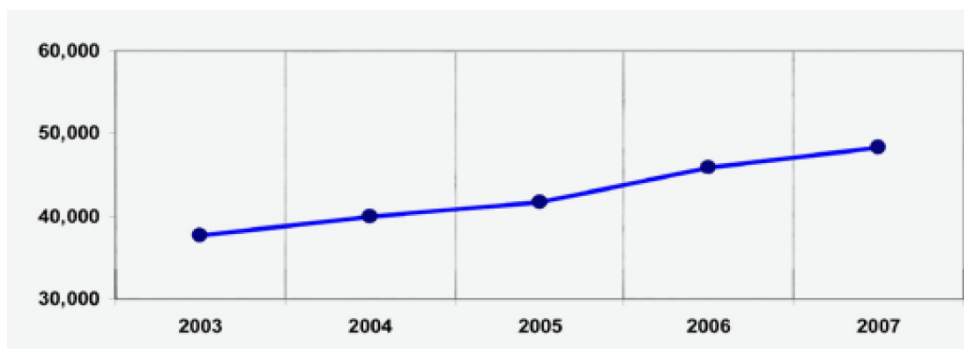
Trg nepremičnin v Sloveniji se je po osamosvojitvi v devetdesetih letih razvijal razmeroma počasi v primerjavi z drugimi primerljivimi državami, ki so danes tudi članice evropske unije (Litva, Latvija, Češka in Poljska). V Sloveniji je bilo konec devetdesetih let zaznati prve opaznejše premike v smeri povečanja aktivnosti na trgu nepremičnin, medtem ko o pravem razvoju trga lahko govorimo po letu 1998, ko je povpraševanje, predvsem po stanovanjskih nepremičninah, pričelo hitreje naraščati v skladu s povečanjem kupne moči in migracij prebivalstva zaradi prilagajanja razpoložljivim delovnim mestom. Po drugi strani pa je ponudba le počasi sledila naraščajočemu povpraševanju. Vzroke je treba iskati v neizvedenih sistemskih rešitvah (neurejena lastniška razmerja, sodni postopki, odsotnost na trgu temeljčega davka na nepremičnine, država prevelik lastnik predvsem kmetijskih in gozdnih površin ipd. (GURS, 2007).

Za Slovenijo je značilen tudi zelo neenakomeren socialno-ekonomski razvoj različnih območij države, kar se odraža tudi na trgu nepremičnin. Tako imamo zelo velike razlike v razvitosti in doseženih nivojih cen med regionalnimi trgi in celo lokalnimi trgi zunaj njih. Medtem ko lahko v večjih urbanih središčih že govorimo o relativni razvitosti trga nepremičnin, je tržna aktivnost na nekaterih območjih še vedno majhna (GURS, 2007).

Leto 2007 se je sicer začelo z velikim optimizmom (GURS, ETN 2007). Leto je zaznamovala vrsta pozitivnih dogodkov, kot so uspešen prevzem evra kot nacionalne valute, padec schengenske meje, ugodna gospodarska klima. Nato se je v drugi polovici leta zgodil pok nepremičninskega balona in finančna kriza v ZDA, katere val je dosegel tudi Evropo. Cene nepremičnin so na nivoju cele Slovenije začele izkazovati trend umirjanja rasti.

2.1.2 Obseg prometa z nepremičninami

Za slovenski trg nepremičnin na splošno je bila v letih 2003–2007 značilna stalna rast in povečevanje števila transakcij z nepremičninami, kot je zapisal GURS v poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008. V preteklem letu je bilo na slovenskem trgu nepremičninskem trgu najprej zaznati drastičen upad prometa z nepremičninami. Ta se je stopnjeval do te mere, da je tržna aktivnost padla na raven leta 2003, torej pred obdobjem kontinuirane visoke letne rasti povprečnih cen nepremičnin. Šele v drugi polovici leta so začele povprečne realizirane cene stanovanjskih nepremičnin na vseh področjih padati.



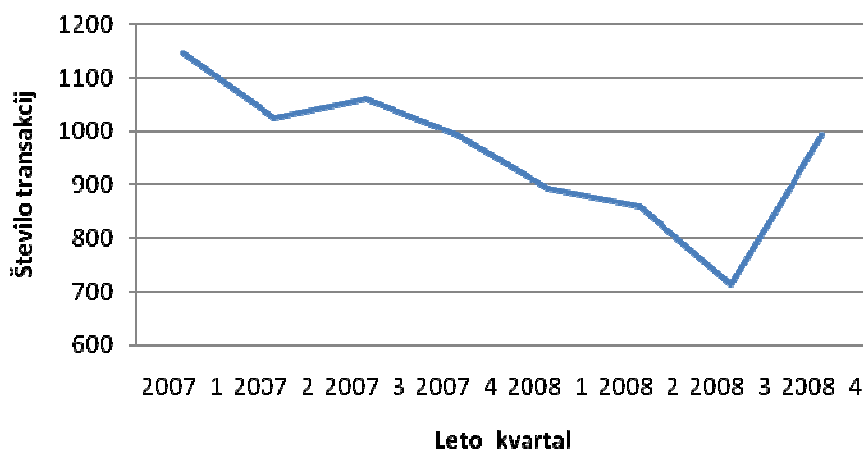
Slika 11: Število sklenjenih poslov z nepremičninami v letih 2003–2007 v Sloveniji

Vir: DURS

Preglednica 3: Število sklenjenih poslov z nepremičninami v letih 2007 in 2008

Kvartal	Leto		
	2007	2008	Δ 08/07
1	1146	892	-22%
2	1025	858	-16%
3	1060	712	-33%
4	993	993	0%
Skupno	4224	3457	-18%

Vir: GURS



Slika 12: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, pri katerih so posredovale nepremičninske družbe po kvartalih v obdobju 2007–2008⁴

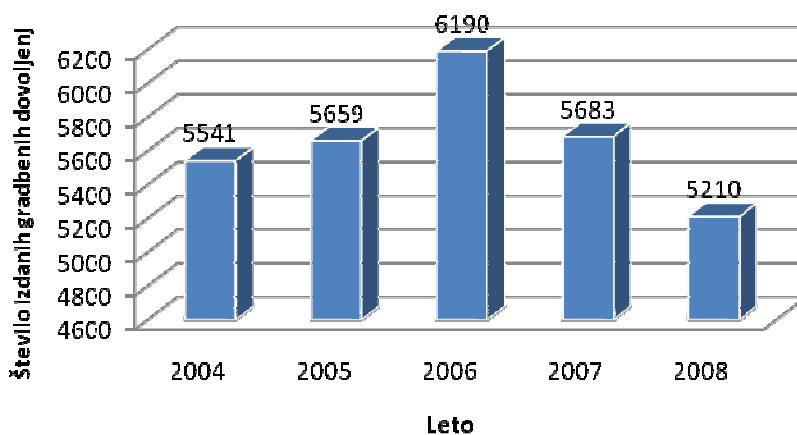
Vir: GURS

Z novimi prostorskimi plani nekaterih mestnih občin so se na trgu sprostila nova zazidljiva zemljišča, kar nakazuje nadaljnja rast števila novogradenj.

2.1.3 Število izdanih gradbenih dovoljenj in ponudba novogradenj na trgu

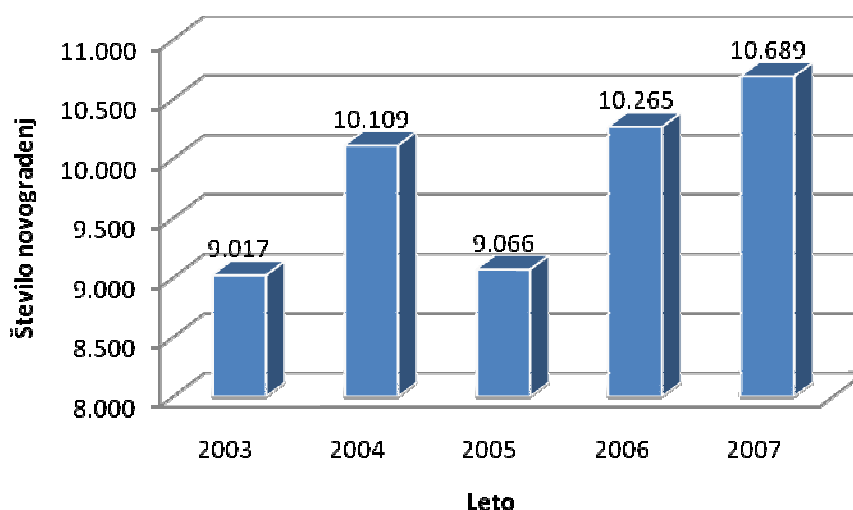
Na ceno nepremičnin vpliva tudi število izdanih gradbenih dovoljenj. Zbrala sem podatke iz SURS-a o številu izdanih gradbenih dovoljenj za nove stavbe. Leta 2006 je bilo največ izdanih gradbenih dovoljenj za nove stavbe (6190). Leta 2008 je bilo izdanih le 5210 gradbenih dovoljenj, kar je za 16 % manj kot leta 2006. V nadaljevanju je grafično prikazano število izdanih gradbenih dovoljenj za nove stavbe v Sloveniji za obdobje 2004–2008.

⁴ Ti podatki niso neposredno primerljivi s podatki DURS-a, saj ne vključujejo nepremičninskih transakcij, ki so jih kupci in prodajalci izpeljali sami.



Slika 13: Število izdanih gradbenih dovoljenj za nove stavbe v RS, v obdobju 2004–2008

Vir: SURS

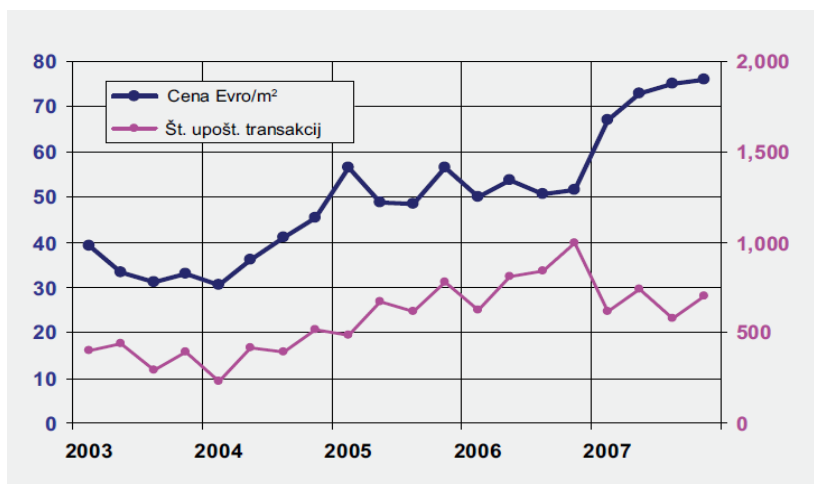


Slika 14: Število novogradenj stanovanjskih enot v RS, v obdobju 2003–2007

Vir: SURS

Ob upoštevanju podatkov o dokončanih novogradnjah stanovanjskih enot v obdobju 2003–2006 sem ugotovila, da je po rahlem zastoju v letu 2005 začelo število novih stanovanjskih enot ponovno naraščati in je po oceni statističnega urada zmerno naraslo tudi v letu 2007 (GURS, 2007).

2.1.4 Analiza trga nezazidanih stavbnih zemljišč in kmetijskih zemljišč



Slika 15: Kvartalno gibanje povprečne cene m² za zemljišča za gradnjo v obdobju 2003–2007

Vir: GURS, 2007

Poročilo GURS-a o slovenskem trgu nepremičnin leta 2007 ugotavlja, da so od leta 2003 do konca leta 2007 prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v Sloveniji v povprečju zrasle za več kot 80 %. Po padcu v letu 2003 je prišlo v letu 2004 do znatnega porasta cen. Sledila mu je umirjena rast v letu 2005 in nato rahlo padanje do zadnjega četrtletja 2006, ko je ponovno prišlo do skoka cen. V letu 2007 je rast cen zemljišč za gradnjo na nivoju države stagnirala.

Preglednica 4: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2007

Analitično območje	Št. transakcij	Cena [€/m ²]	Izmera zemljišča [m ²]
Slovenija	2644	74	1470
Ljubljana	95	310	1757
Maribor	53	110	1833
Celje	15	90	732

Vir: GURS, 2007

Po podatkih Geodetske uprave povprečno nezazidano stavbno zemljišče, ki se je v Sloveniji prodalo v letu 2007, meri 1470 m². Kot nezazidano stavbno zemljišče šteje vsako zemljišče, namenjeno za gradnjo, neodvisno od tega, ali je namenjeno za gradnjo stanovanj, poslovnih ali industrijskih nepremičnin. Zemljišče je bilo v prostorskih planih opredeljeno kot zemljišče

za gradnjo in je bilo komunalno opremljeno ter ni imelo gradbenega dovoljenja. Povprečna cena v Sloveniji je znašala okoli $74/m^2$. Gibanje povprečne cene je bilo tako podobno kot za hiše (rast 12 %).

Podatke o povprečnih cenah nezazidanih stavbnih zemljišč sem povzela po podatkih Geodetske uprave, ki jih navaja v Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008.

Preglednica 5: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2008

Analitično območje	Št. transakcij	Cena [€/m²]	Izmera zemljišča [m²]
Slovenija	2567	72	1202
Ljubljana	81	304	1141
Maribor	66	122	1493
Celje	18	78	1128

Vir: GURS, 2007

GURS (2008), v svojem poročilu tudi navaja, da so se v Sloveniji v preteklem letu prodajala nezazidana stavbna zemljišča, ki so bila velika med 300–3500 m² oziroma povprečno 1200 m², po povprečni ceni 72 €/m². Velikost vzorca upoštevanih transakcij je ostala praktično enaka kot v letu 2007. Glede na komunalno opremljenost lahko rečemo, da je 80 % zemljišč komunalno neopremljenih, kar se odraža tudi na prodajni ceni. Povprečna cena je pri primerjavi zadnjega kvartala 2007 in 2008 padla za 11 %, ali za 4 %, če primerjamo povprečno evidentirano ceno v letih 2007 in 2008.

Na GURS-u (2008) menijo, da je statistični padec predvsem posledica spremenjene strukture prodanih zemljišč v primerjalnih obdobjih in ne posledica dejanskega padca cen zemljišč, ki so primerna za gradnjo. Zemljišča se namreč razlikujejo po velikosti, komunalni opremljenosti, statusu, možnosti pozidave itd. Prodana zemljišča se razlikujejo med posamičnimi cenovnimi območji, znotraj teh in tudi v različnih časovnih obdobjih na istem območju. Pri ocenjevanju dogajanj na trgih zemljišč za gradnjo po cenovnih območjih se lahko v veliki meri opiramo tudi na lokalno poznavanje trgov.

V mestnih središčih prometa z NSZ praktično ni, ker takih zemljišč enostavno ni več na voljo, ugotavljajo na GURSU (2008), dodajajo pa še, da je možno v urbanih centrih priti do zemljišč

za gradnjo samo v primerih nadomestne gradnje, ali spremembe namembnosti v degradiranih območjih, na primer v opuščeni industrijskih kompleksih, kjer občina omogoči stanovanjsko in poslovno pozidavo. Kljub temu pa ostaja v mestih stalno povpraševanje po NSZ za stanovanjsko in poslovno gradnjo in investitorji so pripravljene kupiti vsak košček zemlje, na katerem je možno kaj zgraditi. Ker je ponudba običajno majhna, oziroma po strukturi ne ustreza povpraševanju, dosegajo relativno visoke cene tudi zemljišča, ki niso namenjena ustreznemu rabi, niso komunalno opremljena, niso dovolj velika ipd.

2.1.5 Stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Ljubljana

Stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Ljubljana spremlja in opisuje GURS v Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008. V Ljubljani in neposredni okolici se cene nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjene individualni gradnji, gibljejo med 150–400 €/m², na posameznih lokacijah tudi do 700 €/m². Za namene industrijske gradnje se gibljejo med 60–200 €/m² in za poslovno večstanovanjsko gradnjo med 300–800 €/m², na posameznih lokacijah tudi čez 1000 €/m². V Ljubljani je bilo zaznati padec števila prodaj in umiritev cen NSZ.

2.1.6 Stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Maribor

Stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Maribor spremlja in opisuje GURS v Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008. V Mariboru so se v preteklem letu 2008 cene NSZ zvišale in v povprečju znašajo okoli 120 €/m². V samem mestu ni več na voljo ustreznih NSZ, nekaj se jih je v letu prodalo na robu mesta. Zaradi pomanjkanja ponudbe NSZ sta se trgovanje z njimi in gradnja hiš za trg skoraj v celoti preselila v sosednje občine, ki mejijo na mariborsko.

Po pogovoru z nepremičninsko posrednico z znane nepremičninske družbe ReMax v Mariboru sem izvedela:

Radvanje pod Pohorjem je zelo iskana lokacija za stanovanjsko gradnjo. Parcele dosegajo tam nad 200 €/m². V oglasih se oglašujejo tudi po 250 €/m². Kot stanovanjski predel so zelo

iskane tudi lokacije na Taboru, ki dosegajo podobne cene kot Radvanje, vendar pa je na Taboru zelo malo NSZ in tudi prodajajo se bolj malo.

Za stanovanjsko gradnjo so iskani tudi še NSZ na Tezmem, vendar pa tam dosegajo NSZ že nižje cene, nad 150 €/m². Med cenejše lokacije, kjer se prodajajo NSZ, sodita še Pobrežje in Melje. Vendar je Melje starejši predel Maribora, mogoče še industrijski, s starejšo pozidavo. Zato tam NSZ dosegajo najnižje cene po m². NSZ, namenjena poslovni, rabi dosegajo ceno okoli 100 €/m².

2.1.7 Stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Celje

V Mestni občini Celje v letu 2008, za razliko od cen stanovanj in hiš, cene NSZ še vedno rastejo, zlasti na boljših lokacijah. To je zopet posledica pomanjkanja ustreznih zemljišč, ugotavljajo na GURS-u (2008).

V pogovoru z nepremičninskim posrednikom g. Jožetom Zorkom sem izvedela, kakšno je bilo stanje na nepremičninskem trgu v Mestni občini Celje leta 2008. Stanje na trgu nepremičnin v mestni občini Celje je januarja 2008 precej drugačno, kot je bilo še leto prej. Na področju NSZ se je pokazal velik upad prodaje. Ljudje se sedaj težko odločajo za nakup kakršnih koli nepremičnin. Ob medijskem poročanju o vse večji finančni in gospodarski krizi se neradi odločajo za kredite. Poleg tega pa tudi lastniki vztrajajo pri svojih visokih pričakovanjih glede cene. Zato se tudi pojavljajo vse večje razlike med oglaševano in prodajno ceno, čeprav še zdaleč ne tolikšne, kot lahko nastanejo pri prodaji hiše ali stanovanja. Ti lastniki hitreje spustijo ceno, saj želijo nepremičnino čim prej prodati. Zemljišča pa so na razpolago v omejenem obseg, absolutno in relativno omejena, zato lastniki preprosto čakajo pravega kupca.

Trenutno so najbolj iskane lokacije pod Golovcem, na Ostrožnem in ob Šmartinskem jezeru. Tu cene dosegajo tudi najvišje vrednosti za m² v mestni občini Celje, tudi od 260 €/m². Ti predeli so zanimivi predvsem za stanovanjske namene.

Za poslovne namene so iskana in cenjena NSZ ob Mariborski cesti, ki prav tako dosegajo visoke cene po m². Atraktivno je še območje od Trnovelj proti AC, predvsem za poslovne in skladiščne dejavnosti.

Nižje cene se dosegajo v Zagradu, ki je tudi slabo osončen in je nekoliko odmaknjen od samega središča mesta Celje.

2.2 Vplivi na ponudbo in povpraševanje

Na trgu nepremičnin ima veliko vlogo pri določitvi cene nepremičnine razmerje med ponudbo in povpraševanjem.

Dokler je povpraševanje po nepremičninah večje, kot je ponudba, bodo cene nepremičnin naraščale. Lahko predpostavimo, da lastnikom v teh primerih ni treba spuščati cene zemljišča za sklenitev prodajne pogodbe. Kakor hitro se razmerje obrne in ponudba presega povpraševanje, so se lastniki primorani pogajati in zniževati ceno zemljišča, če želijo svoje zemljišče prodati. Tako začnejo cene zemljišč padati.

V prejšnjem poglavju je naveden lep primer zasuka med ponudbo in povpraševanjem. Do leta 2007 so cene nepremičnin naraščale. V začetku leta 2008 povpraševanje začne močno padati. Prodaja se ustavlja. Konec leta pa so že zabeležene nižje cene nepremičnin

V splošnem na ponudbo vplivajo:

- novogradnje,
- prostorski akti,
- dolgoročni plani in
- stavbni fond.

Povpraševanje po nepremičninah je odvisno od:

- demografske strukture prebivalstva in
- kupne moči prebivalstva.

2.3 Razlika med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč

Oglasi poleg opisa nepremičnine navajajo tudi ceno, za katero je lastnik pripravljen to nepremičnino prodati. To ceno imenujemo oglaševana cena.

Oglaševane cene so tiste, ki jih ljudje določijo pred prodajo nepremičnine. In povsod, tudi na slovenskem trgu nepremičnin je tako, da prodajalec postavi nekoliko višjo ceno od tiste, za katero pričakuje, da jo bo iztržil. Kupec jo pozneje s pogajanjem zniža, tako da je prodajna cena praviloma nižja od oglaševane (Krivec, 2008). V primerih, ko se prodajalcu mudi prodati določeno nepremičnino, je praviloma bolj pripravljen spustiti ceno zemljišča, kot v primerih, ko nepremičnina ne izgublja vrednosti in se tudi prodajalcu ne mudi.

Velja pravilo, da čim bolj je nepremičnina tržno zanimiva, tem manjša je razlika med oglaševano in prodajno ceno. Kadar prodajalec dobi veliko ponudb, se tu in tam zgodi, da izvede dražbo in stanovanje proda celo dražje, kot je sprva pričakoval. Vendar so taki primeri res izjemni.

Do sedaj je bilo narejenih malo raziskav, ki bi skušale ugotoviti to razliko. Izvedba takšnih raziskav je težavna, saj so potrebni podatki o oglaševani in sklenjeni ceni za isto nepremičnino. V preteklosti je že bilo nekaj poskusov ocenitve te razlike v ceni. Avtorji so poskušali na različne načine ugotavljati razliko med oglaševano in sklenjeno ceno, vendar pa so zaradi pomanjkanja ustreznih podatkov prišli le do okvirnih ocen. Izpostaviti velja tri raziskave, ki pa so večinoma obravnavale razliko med oglaševano ceno in sklenjeno ceno za stanovanja.

2.3.1 Do sedaj opravljene analize in njihove ugotovitve

Razmere na nepremičninskem trgu se v Sloveniji spremljamo predvsem skozi cene nepremičnin in skozi število nepremičninskih transakcij.

Podatke o prodajah nepremičnin v Sloveniji spremljajo:

- DURS – prodajne cene,
- SURS – prodajne cene,
- GURS – prodajne cene, in
- SLONEP – oglaševane cene.

Vse ustanove, razen SURS-a, javnosti redno posredujejo podatke o stanju na trgu.

V preteklosti je bilo sicer že opravljenih nekaj poskusov ocenitve povprečne razlike med oglaševano in prodajno ceno. Vendar le za cene stanovanj in hiš. Takšne raziskave sta opravila Jože Murko leta 2002 in Mihaelio David leta 2003.

Najnovejšo raziskavo o razlikah med prodajno in oglaševano ceno je v sklopu diplomske naloge na Ljubljanski Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo izvedel Gregor Šašel septembra 2006. Z anketo med nepremičninskimi družbami in z analizo podatkov o sklenjeni in oglaševani ceni za 139 nepremičnin, ki jih je posredovala ena izmed nepremičninskih družb, je ugotavljal, kolikšne so razlike med cenami za stanovanja, hiše in zemljišča v Ljubljani in njeni okolici. V spodnji preglednici navajam njegove ugotovitve.

Preglednica 6: Razlika med oglaševano in prodajno ceno nepremičnin v Ljubljani

Vrsta nepremičnine	Ljubljana	Okolica	Skupaj
Stanovanja	4,9 %	4,3 %	4,7 %
Hiše	9,3 %	6,5 %	8,1 %
Zemljišča	6,9 %	6,4 %	6,8 %

Vir: Šašel, 2007

Rezultati raziskave kažejo, da so prodajne cene za 4–10 % nižje od oglaševanih. Največja razlika med oglaševanimi in prodajnimi cenami se pojavlja pri hišah v Ljubljani. To je mogoče do neke mere pojasniti s tem, da zaradi lokacije v prestolnici prodajalci precenjujejo vrednost hiš in morajo zato bolj popustiti pri ceni.

Šašellova raziskava je podala zelo dobro sliko o razliki med oglaševano in prodajno ceno nepremičnin v Ljubljani. Vendar pa njegovih ugotovitev ne moremo posplošiti na celotno Slovenijo.

2.3.2 Primerjava podatkov poročila ETN in analize SLONEP

Konec februarja je GURS objavil podatke o povprečnih prodajnih cenah nepremičnin v Sloveniji za celotno leto 2008.

GURS v okviru ETN izdaja poročila o povprečnih prodajnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu, za vsako četrletje objavi četrletno poročilo, poletna poročila in letna poročila, od začetka leta 2007 dalje. Bazo podatkov zajemajo iz poročil o realiziranih transakcijah, ki jih dobijo od nepremičninskih družb in davčnega urada. Vasilij Krivec (2008) je zapisal: "Vendar tudi tu nastajajo razlike, kajti podpisniki v pogodbah prijavijo nižje cene od dejanskih, in sicer zaradi davčnih obveznosti, ali pa višje cene zaradi odobritve kredita."

Analize trga nepremičnin med drugimi izvaja tudi portal SLONEP. Baza podatkov temelji na nepremičninskih oglasih spletnega portala www.nepremicnine.net. Četrletne analize pripravljajo na podlagi oglaševanih cen, objavljenih na zadnji dan marca, junija, septembra in decembra, letno pa na podlagi četrletnih izračunov. Pri četrletnih analizah izločijo vse podatke, ki se opazno razlikujejo od drugih, ter pet odstotkov najvišjih in pet odstotkov najnižjih vrednosti.

Izdelala sem primerjavo povprečnih oglaševanih cen zazidljivih zemljišč⁵ in povprečnih prodajnih cen NSZ na osnovi obstoječih podatkov za Ljubljano, Maribor in Celje.

V ta namen sem zbrala:

- podatke o povprečnih oglaševanih cenah zazidljivih zemljišč za leto 2007 in 2008, kot jih navaja portal SLONEP v svojih četrletnih analizah trga nepremičnin za Ljubljano in Maribor, ter
- podatke o povprečnih prodajnih cenah NSZ za leto 2007 in 2008, kot jih navaja GURS v svojih poročilih o Slovenskem nepremičninskem trgu, za Ljubljano, Maribor in Celje.

⁵ Slonep uporablja v svojih raziskavah pojem zazidljiva zemljišča.

Podatke sem zbrala v preglednice, posebej za Ljubljano, Maribor in Celje.

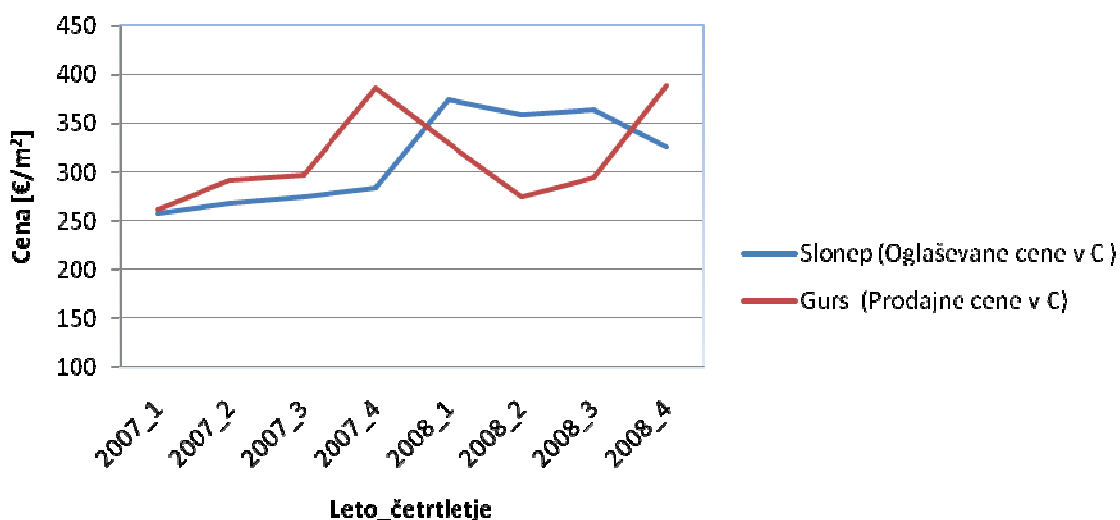
Ljubljana

Najprej sem primerjala povprečne vrednosti za Ljubljano iz portala SLONEP in GURS-a.

Preglednica 7: Višina povprečne oglaševane in prodajne cene NSZ v letih 2007 in 2008

Obdobje		Oglaševane cene SLONEP [€]	Prodajne cene GURS [€]	Razlika [€]	$\Delta(\%)$
Ljubljana 2007	1. četrletje	257	261	4	2 %
	2. četrletje	268	291	23	9 %
	3. četrletje	274	296	22	8 %
	4. četrletje	283	386	103	36 %
Ljubljana 2008	1. četrletje	374	330	-44	-12 %
	2. četrletje	358	274	-84	-23 %
	3. četrletje	364	294	-70	-19 %
	4. četrletje	326	389	63	19 %

Rezultat primerjave oglaševanih in prodajnih cen je proti pričakovanjem, saj naj bi bila prodajna cena nižja od oglaševane cene, pri primerjavi podatkov pa je ponekod celo višja od oglaševane cene.

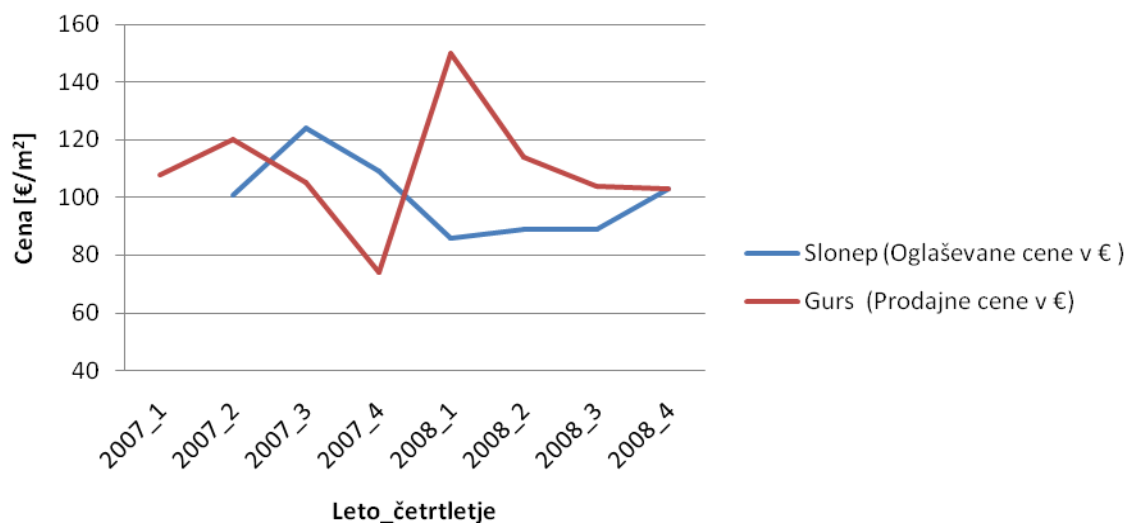


Slika 16: Gibanje povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ v Ljubljani v letih 2007 in 2008 po četrletjih

Maribor

Preglednica 8: Višina povprečne oglaševane prodajne cene nepremičnin v Mariboru v letih 2007 in 2008

Obdobje		Oglaševane cene SLONEP [€]	Prodajne cene GURS [€]	Razlika [€]	$\Delta(\%)$
Maribor 2007	1. četrletje	Podravje = 35 ⁶	108		
	2. četrletje	101	120	19	19 %
	3. četrletje	124	105	-19	-15 %
	4. četrletje	109	74	-35	-32 %
Maribor 2008	1. četrletje	86	150	64	74 %
	2. četrletje	89	114	25	28 %
	3. četrletje	89	104	15	17 %
	4. četrletje	103	103	0	0 %



Slika 17: Gibanje povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZ v Mariboru v letih 2007 in 2008 po četrletjih

⁶ Za območje Maribora je privzeta cena Podravske regije iz analiz SLONEP-a, saj izračuni samo za območje Maribora ne obstajajo

Povprečna oglaševana cena zazidljivih zemljišč je zgornjo točko dosegla septembra 2007. Sledili sta dve četrletji močnejšega padanja, nato so cene spet začele naraščati.

Celje

Za Celje obstajajo samo podatki za prodajne oz. sklenjene cene za NSZ, ki jih objavlja GURS v svojih četrletnih poročilih, v okviru ETN.

Podatki za oglaševano ceno ne obstajajo, saj SLONEP za to območje ni izdelal posebne analize, temveč je zajel širše območje celotne Savinjske doline, ti podatki pa niso primerljivi s podatki iz GURS-a.

Preglednica 9: Višina povprečne prodajne cene NSZ v Celju v letih 2007 in 2008 po četrletjih

Obdobje		Prodajne cene GURS (€)
Celje 2007	1. četrletje	69
	2. četrletje	66
	3. četrletje	75
	4. četrletje	88
Celje 2008	1. četrletje	49
	2. četrletje	117
	3. četrletje	98
	4. četrletje	63

Pri primerjavi podatkov iz SLONEP-a in GURS-a vidimo nenavadna odstopanja. Podatki iz SLONEP-a, ki prikazujejo povprečne oglaševane cene, so velikokrat nižji kot podatki iz GURS-a, ki prikazujejo povprečne sklenjene cene.

2.3.3 Komentar rezultatov primerjave oglaševanih in prodajnih cen zemljišč

Za komentar dobljenih rezultatov sem poklicala g. Marko Puscherja s portala SLONEP.

G. Marko Puscher s SLONEP-a je višje cene GURS-a po telefonu komentiral z dvema možnima razlagama. Pri svoji razlagi je izpostavil različno metodologijo, ki jo uporabljata GURS in SLONEP za izračun povprečnih cen in različno velikost vzorca, iz katerega zajemajo podatke. Rezultati iz GURS-a kažejo sklenjene posle. Rezultati SLONEP stanje ponudbe na trgu.

Primerjala sem območja zajema podatkov. SLONEP zajema podatke za Ljubljano in Maribor po mejah občine. Torej na portalu SLONEP zajamejo vse aktualne oglase znotraj občine ali regije. Vzorec je velik in tako posamezni oglasi nimajo veliko vpliva na končni rezultat. Vendar pa se določena zazidljiva zemljišča oglašujejo dlje časa in tako lahko nastopajo v več četrtletnih analizah.

GURS zajame vse realizirane transakcije NSZ v obravnavanem četrtletju znotraj določenega cenovnega območja. Vzorec, iz katerega računajo povprečno prodajno ceno, je majhen in obsega največ od 10 do 20 transakcij. Na tako majhen vzorec pa ima vsaka transakcija velik vpliv, zato podatki iz GURS-a kažejo večja nihanja v povprečni prodajni ceni. Vsaka transakcija pa je obravnavana v samo eni četrtletni analizi.

Kot drugo možno razlago navaja vsebino vzorca, iz katerega GURS in SLONEP zajemata podatke. Pri oglaševanih cenah g. Marko Puscher meni tudi, da se v ponudbi (oglasih) na trgu ponuja tudi veliko poceni zazidljivih zemljišč, ki pa tržno niso zanimiva in se z svojo nizko ceno večkrat pojavijo v analizi, medtem ko se kvalitetna zazidljiva zemljišča, ki so tudi dražja, hitreje prodajo. Te cene potem obravnava GURS. Tako pride pri rezultatih GURSA do višjih vrednosti, saj njihov vzorec vsebuje dražja zemljišča.

Krivec (2008) navaja: "Vse skupaj dokazuje, da nimamo nobenih povsem natančnih analiz, ki bi z gotovostjo prikazale padce oziroma rasti cen slovenskih nepremičnin. Imamo le približke, toda vprašanje je, kateri so bolj natančni. Tako na geodetski upravi kot na portalu Slonep.net

se strinjajo, da so natančnejši tisti, narejeni na podlagi pogodbenih cen, se pravi analize geodetske uprave."

Natančnejše rezultate izračuna razlike med oglaševano in prodajno ceno NSZ bi seveda dobili, če bi primerjali cene istih zemljišč. Četudi bi bil vzorec majhen, bi vendarle prikazoval dejansko stanje na trgu zemljišč, kar pa za zgornje primerjave težko trdim.

V zgornjem poglavju sem kratko predstavila stanje na trgu zemljišč v preteklosti in sedanosti, tako na nivoju Slovenije kot tudi na nivoju območnih lokalnih skupnosti Ljubljane, Maribora in Celja. Poseben poudarek sem dala trgovanju z NSZ.

V nadaljevanju pa predstavljam pojem stavbnega zemljišča in razvojne stopnje.

3 STAVBNO ZEMLJIŠČE IN RAZVOJNE STOPNJE

Še vedno pogosto uporabljena pojma nezazidano stavbo zemljišče in zazidano stavbno zemljišče je opredeljeval sedaj že neveljavni Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ; Ur. l. RS, št. 44/1997). ZSZ opredeljuje pojma nezazidano stavbno zemljišče (v nadaljevanju NSZ) in zazidano stavbno zemljišče takole:

- NSZ je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev objektov,
- zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcelo na območju iz prejšnjega odstavka, na kateri je zgrajen objekt.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur. l. RS, št. 110/2002) uporablja pojem stavbnega zemljišča le v prehodnih določbah in sicer tako, da se z drugim odstavkom 180. člena sklicuje na zakon o graditvi objektov, ki pa ga, tudi s prehodnimi določbami 218. člena, uporablja samo za namen določanja obveznosti plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ).

Takšna zemljišča, ki so imela po prejšnjem Zakonu o stavbnih zemljiščih status zazidano stavbno zemljišče in status NSZ, so še vedno obstajala, le da so se imenovala drugače. Prej imenovano »nezazidano stavbno zemljišče« je bilo sedaj zemljišče oziroma zemljiška parcela, lahko tudi gradbena parcela, na kateri se z gradnjo objekta še ni začelo, ki se nahaja znotraj poselitvenega območja, ki so kot takšna določena v prostorskih aktih. Takšna definicija poselitvenega območja in zazidljivih zemljišč je namreč jasno določena v točki 11 prvega odstavka 2. člena ZUreP-1. Poselitvena območja so območja naselij in območja, predvidena za njihovo širitev, ki so kot takšna določena v prostorskih aktih.

To je pomenilo, da je bilo treba prejšnji pojem »nezazidano stavbno zemljišče (za namen, določen s prostorskimi sestavinami srednjeročnega družbenega plana)« prevesti v »zazidljivo zemljišče«. Prej imenovano »zazidano stavbno zemljišče« je bila namreč sedaj gradbena parcela, na kateri stoji objekt.

Vendar pa takšna razdelitev zemljišč ni bila ustrezna in praktična, zato zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/2007) opredeljuje stavbno zemljišče kot zemljiško parcelo oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt, oziroma kot zemljiško parcelo, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.

3.1 Faktorji, ki vplivajo na vrednost zemljišč

Z analizo splošnih razmer na trgu nepremičnin cenilec analizira s ponudbo in povpraševanjem po nepremičninah povezane splošne gospodarske razmere, trg kapitala in razmere na ožjem območju ocenjevane nepremičnine (Šubic Kovač, 2006).

Faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, so raznovrstni. Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine je treba upoštevati vse faktorje in velikost njihovih vplivov na vrednost ocenjevane nepremičnine na datum vrednotenja nepremičnine, razen v primeru ko zakonodaja predpisuje drugače ali obstajajo za odstopanje utemeljeni vzroki. (Šubic Kovač, 2006)

Na vrednost stavbnega zemljišča, vplivajo številni faktorji, prof. Šubic Kovač (2006) jih v splošnem deli v naslednje skupine:

- A. splošne,
- B. naravne,
- C. ustvarjalne in
- D. normativne oz. regulativne.

A. Splošni faktorji

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

- čas cenoitve in čas prodaje,
- površina, oblika in naklon zemljišča⁷,
- merila izrabe zemljišča (faktor izrabe, faktor zazidanosti in število etaž),
- razvojna stopnja zemljišča, in
- pravice, bremena in obveznosti po posebnih javnopravnih predpisih.

B. Naravni faktorji

V skupino naravnih faktorjev spadajo:

- geološke in geomehanske značilnosti tal,
- nagib in konfiguracija terena,
- naravni pogoji dostopa, klimatske razmere ter
- kakovost zraka in podobno.

C. Faktor ustvarjenih danosti

Med faktorje ustvarjenih danosti uvrščamo:

- opremljanje s komunalnimi napravami in objekti,
- priključevanje na prometni sistem,
- onesnaženost zemljišča in podobno,
- atraktivnost lokacije,
- relativno lego zemljišča ter
- stopnjo izpostavljenosti hrupu, ropotu in podobnemu, stopnjo kakovosti zraka in intenzivnost njegovih tokov.

⁷ V povezavi z velikostjo zemljišča je obravnavana tudi oblika stavbnega zemljišča. Neprimerna oblika zemljišča lahko vpliva na uporabnost zemljišča za dano rabo, s tem pa se lahko vrednost zemljišča precej spremeni, zmanjša.

D. Normativni oz. regulativni faktorji:

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 in predpisujejo davek na zemljišča in podobno.

V zadnjem času nekateri faktorji izgubljajo pomen. V času, ko so se nepremičnine vrednotile z administrativnimi metodami, je za potrebe administrativnega vrednotenja določala vpliv teh faktorjev na ceno zemljišča država s pravnimi predpisi. Sedaj pa se cena zemljišča določa po načelih tržnega vrednotenja. Pri tržnem vrednotenju šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotovimo, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri, saj se vpliv teh faktorjev nenehno spreminja od zemljišča do zemljišča.

V diplomski nalogi se posvečam vplivu razvojne stopnje zemljišča na njegovo ceno. V nadaljevanju bom predstavila nekatere delitve zemljišč po razvojnih stopnjah in njihove cene v preteklosti.

3.2 Razvojne stopnje zemljišč

3.2.1 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Zvezni Republiki Nemčiji

Uporabnost stavbnega zemljišča je odvisna tudi od njegove razvojne stopnje. Na število razvojnih stopenj vpliva tudi zakonodaja s področja planiranja in gradnje (Šubic Kovač, 1997).

Voss (1995) je analiziral vpliv procesa razvoja zemljišč na vrednost zemljišča v Franciji, Italiji, Nemčiji, na Nizozemskem in v Veliki Britaniji. Rezultati analize so pokazali, da je v Nemčiji razvoj zemljišča od kmetijskega do stavbnega opredeljen z največjim številom stopenj. Cene stavbnih zemljišč se nezvezno povečujejo z vsako stopnjo. Razvojne stopnje si sledijo v temle vrstnem redu:

1. kmetijsko zemljišče, ki je namenjeno kmetijstvu,
2. zemljišče, za katerega so samo znane namere načrtovanja gradnje,
3. zemljišče, za katerega je izdelan načrt namembe 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.

3.2.2 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Sloveniji

Šubic Kovač (1997) v svojem delu predpostavi za NSZ na območju v Sloveniji, ki se urejajo na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev, tri razvojne stopnje:

1. NSZ brez dovoljenj,
2. SZ z veljavnim lokacijskim dovoljenjem⁹,
3. SZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

Nadalje dr. Šubic Kovač navaja ugotovitve analize vzorca NSZ v Ljubljani v letu 1997. Cena NSZ z veljavnim lokacijskim dovoljenjem je v povprečju 28 % višja od cene NSZ brez dovoljenj, ter cena NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem v povprečju kar za 45 % višja od cene NSZ brez dovoljenj.

8 Pri analizi možnih vplivov faktorjev na ceno stavbnega zemljišča menimo, da se Slovenija tako po velikosti nepremičninskega trga, številu transakcij na njem in kot tudi po drugih značilnostih (geografskih, kulturnih in tudi drugih značilnostih) lažje primerja z Nemčijo kot z ZDA (Šubic Kovač, 1997).

9 Sprejetje novega Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Ur.l. RS, št. 110/2002) ukinja pojem lokacijskega dovoljenja.

Urška Mikec v svojem diplomskem delu Analiza stavbnih zemljišč v Sloveniji leta 2003 razdeli zazidljiva zemljišča za potrebe analiz v svoji diplomski nalogi na sledeče razvojne stopnje:

1. kmetijska zemljišča in gozd ¹⁰,
2. zazidljiva zemljišča brez urejene dokumentacije,
3. zazidljiva zemljišča z urejeno dokumentacijo.

Rezultate njene raziskave prikazujem v spodnji preglednici:

Preglednica 10: Cena m² zemljišča glede na razvojno stopnjo, kot jih navaja Urška Mikec, diplomska naloga 2003

	Kmetijska zemljišča (€/m ²)	Zazidljiva zemljišča	
		brez urejene dokumentacije (€/m ²)	z urejeno dokumentacijo (€/m ²)
Slovenija	9,56	63,36	92,82
Osrednjeslovenska regija	15,17	88,84	124,00
Podravska regija	3,99	10,70	39,28

Novela ZGO-1b, ki bila sprejeta konec leta 2007, je prinesla na področje gradnje marsikatero novost. Prav zato se nisem odločila za enako razdelitev zemljišč na razvojne stopnje.

3.2.3 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah za potrebe diplomske naloge

Ker za Slovenijo nisem našla jasno definiranih razvojnih stopenj, sem na podlagi razmer na trgu nepremičnin in možnosti pridobivanja podatkov predpostavila naslednje razvojne stopnje zemljišč:

1. kmetijsko zemljišče,
2. nezazidano zemljišče, za katerega teče postopek spremembe v stavbno zemljišče,
3. nezazidano stavbno zemljišče brez urejene dokumentacije,
4. nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo, in
5. nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

¹⁰ Kmetijska zemljišča in gozd niso zazidljiva zemljišča. Vendar njihove cene uporablja za potrebe primerjave.

V nadaljevanju navajam, kakšna zemljišča se nahajajo v določeni razvojni stopnji in utemeljujem njihovo uvrstitev.

- I. **Kmetijska zemljišča** (oznaka "KZ"), med katera sem uvrstila zemljišča, opredeljena kot: "kmetijsko zemljišče", "gozd" ali "travnik".
- II. **Nezazidana zemljišča** v postopku spremembe namembnosti (oznaka "NZ*"), med katera sem uvrstila kmetijska zemljišča, za katera že poteka postopek spremembe namembnosti v stavbno zemljišče.
- III. **Nezazidano stavbno zemljišče brez urejene dokumentacije** (oznaka "NSZ"), med katera sem uvrstila zemljišča, opredeljena kot:
 - a. nezazidana stavbna zemljišča, ki so brez dokumentacije,
 - b. nezazidana stavbna zemljišča, ki imajo izdano lokacijsko informacijo¹¹ in
 - c. nezazidana stavbna zemljišča, ki ležijo na območju, za katero je sprejet lokacijski načrt¹² ali zazidalni načrt.
- IV. **Nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo** (oznaka "NSZ+D"), med katera sem uvrstila zemljišča, opredeljena kot:
 - a. komunalno urejena nezazidana stavbna zemljišča, ki imajo na parceli vsaj vodo, elektriko in telefon,
 - b. nezazidana stavbna zemljišča, ki imajo že izdelan idejni načrt ali preostalo projektno dokumentacijo,
 - c. nezazidana stavbna zemljišča, ki imajo plačan komunalni prispevek in
 - d. nezazidana stavbna zemljišča, primerna za nadomestno gradnjo.
- V. **Nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem** (oznaka "NSZ+GD"), med katera sem uvrstila zemljišča opredeljena kot nezazidana stavbna zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

¹¹ Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence, vendar je zgolj informativne narave, poleg tega njena pridobitev ne predstavlja velikega stroška. Zato sem NSZ z lokacijsko informacijo uvrstila po NSZ brez urejene dokumentacije.

¹² Lokacijski načrt je izdelan po predpisih, ki jih določa ZUrep-1(2002), to niso novi "zazidalni načrti". Zazidalni načrti so izdelani po stari zakonodaji, vendar so še vedno veljavni

3.3 Postopek razvoja zemljišča od kmetijskega zemljišča do NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem

V nadaljevanju bom opisala postopek, ki ga je treba izpeljati, da na nekem zemljišču lahko začnemo z gradnjo. Kakšen pa bo ta postopek in koliko denarja bomo potrebovali, pa je odvisno od same razvojne stopnje zemljišča in njegove komunalne opremljenosti.

Veliko ljudi za namen stanovanjske gradnje kupi še kmetijsko zemljišče, saj je le-to mnogo cenejše od NSZ, ki ima v prostorskih planih že določeno namembnost zazidave.

Glede zemljišč za gradnjo je značilno, da se v pričakovanju sprememb prostorskih planov v večjih urbanih in turističnih območjih špekulativno kupujejo tudi kmetijska zemljišča po mnogo višjih cenah od običajnih. (GURS, 2007).

Dodatna vlaganja kapitala v komunalno opremljanje stavbnega zemljišča vplivajo na kakovost stavbnega zemljišča, predvsem v smeri njegove večje vrednosti. Lastnik pri prodaji stavbnega zemljišča ne vključi v ceno le neamortiziranega dela vlaganj in obresti, ampak tudi dobiček, ki izvira iz boljše kapitalske opremljenosti dela na tem zemljišču (Šubic Kovač, 1996).

Pa predpostavimo, da imamo zemljišče, veliko od 600 do 1000 m², ki je po obliki, legi, lokaciji in drugih značilnostih primerno za gradnjo. Z tem izločimo postopke in stroške parcelacije in obsežnejših zemeljskih del. Pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja je, da je zemljišče, na katerem nameravamo graditi, v prostorskih aktih določeno kot primerno za poselitev. To informacijo lahko razberemo iz lokacijske informacije.

3.3.1 Prostorski akti

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), ki je bil sprejet leta 2002, ureja področja prostorskega načrtovanja, uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) je tako precej posegel na področje urejanja okolja in lokacijskega dovoljenja. Z uveljavitvijo novega zakona se lokacijsko dovoljenje ukinja, namesto njega pa je mogoče pridobiti lokacijsko informacijo.

Glede na namen ločimo dve vrsti prostorskih aktov: strateški in izvedbeni prostorski akti. Strateški prostorski akti so strategija prostorskega razvoja Slovenije, prostorski red Slovenije, regionalna zasnova prostorskega razvoja in strategija prostorskega razvoja občine.

Občinski lokalni organi, pristojni za urejanje prostora, so dolžni v skladu z zakonom o urejanju prostora sprejeti izvedbene prostorske akte in lokacijske načrte. Pomembno je da se v novih prostorskih aktih upoštevajo določila na osnovi strateških aktov. Tako je treba vpeljati prostorske rede in lokacijske načrte, ki so lahko na državnem ali lokalnem nivoju.

3.3.2 Lokacijska informacija

Lokacijska informacija je dokument, ki povezuje zahteve, obveznosti in prepovedi, ki so tako združene na enem mestu in se tičejo posamezne zemljiške parcele oziroma več parcel. (MOP, 2005). Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence, kar pomeni, da se vsa v njej potrjena dejstva štejejo za dokazana.

Namen lokacijske informacije je torej ta, da na enem mestu združi in posreduje vse relevantne javnopravne predpise, ki jih morajo pri svojem razpolaganju z nepremičninami upoštevati investitorji, ter na katere morajo biti pozorne stranke v pravnem prometu oziroma pri razpolaganju z nepremičninami. Na tak način se poveča pravna in investicijska varnost, saj ima investitor oziroma stranka na razpolago vse relevantne režime ter seznam predpisov, iz katerih ti režimi izhajajo.

Lokacijsko informacijo se izda na obrazcu, izda pa jo na podlagi 80. člena ZUreP-1 za urejanje prostora pristojen občinski upravni organ tiste občine, na katere območju leži zemljišče, ki je predmet poizvedovanja zainteresiranega investitorja oziroma druge pravne ali fizične osebe.

Lokacijsko informacijo podrobneje urejajo:

- 80. člen ZUreP-1,
- pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje in
- ustrezne določbe Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP).

Skladno s Pravilnikom o obliki lokacijske informacije in načinom njene izdaje se lahko izdajo tri vrste lokacijske informacije:

- za namen gradnje objektov oziroma izvajanja del na zemljiščih ali objektih,
- za namen prometa z nepremičninami in
- za namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

Poudariti je treba, da se navedene vrste lokacijskih informacij razlikujejo zgolj v naboru podatkov, ki jih je možno z njimi pridobiti. Lokacijska informacija za namen gradnje objektov oziroma izvajanja del na zemljišču ali objektih tako vsebuje največji obseg podatkov in s tem pokriva tudi obe drugi vrsti lokacijske informacije. Tako se vedno šteje, da je bila s tem, ko je bila za določeno zemljiško parcelo oziroma parcele izdana lokacijska informacija za namen gradnje objektov oziroma izvajanja del na zemljiščih ali objektih, izdana za to parcelo oziroma parcele tudi lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami oziroma za namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom. Na tak način je možno posamično lokacijsko informacijo uporabiti za več različnih namenov, na primer na njeni podlagi najprej pripraviti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, nato pa isto lokacijsko informacijo uporabiti še v zemljiškoknjižnem postopku za promet s predmetnim zemljiščem (in objektom).

V nadaljevanju je opisan postopek za pridobitev lokacijske informacije. Zahtevek za lokacijsko informacijo lahko poda vsaka fizična ali pravna oseba, tudi če ta ni lastnik nepremičnine. Lastništvo namreč ni pogoj za izdajo lokacijske informacije, mora pa v vlogi navesti, zakaj to lokacijsko informacijo potrebuje. V primeru, ko se posameznik odloča za nakup nepremičnine oz. zazidljivega zemljišča, na katerem namerava graditi, je priporočljivo, da lokacijsko informacijo pridobi od prodajalca, skupaj z ostalimi dokumenti o parceli. Tako si bo zagotovil, da parcela resnično ustreza njegovim zahtevam, ki izhajajo iz bodočih namenov uporabe zemljišča.

Lokacijsko informacijo mora občina, na zahtevo vlagatelja, izdati najkasneje v roku 15 delovnih dni po vložitvi zahteve. Za izdajo lokacijske informacije vlagatelj zahtevka plača upravno takso, ki je opredeljena z Zakonom o upravnih taksah.

3.3.3 Opremljanje zemljišč za gradnjo

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/2007) določa:

Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalna oprema so: objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja; objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna; objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Občina v občinskem prostorskem načrtu določi vrste komunalne opreme, ki jih je treba zgraditi po posameznih enotah urejanja prostora in tudi zagotovi njihovo izgradnjo. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov.

Različni zakoni in podzakonski predpisi različno opredeljujejo pojem infrastruktura in komunalna infrastruktura. Poleg pojma komunalna infrastruktura se uporabljajo za to še izrazi javna lokalna gospodarska infrastruktura in okoljska infrastruktura. Naša zakonodaja, kadar govori o komunalni infrastrukturi, ima v mislih javno infrastrukturo in sicer tisti del, ki ima značaj javnih dobrin v splošni rabi. Temeljna značilnost dobrin v splošni rabi je, da so pod pogoji, ki jih določa zakon, na voljo vsem. (Rakar, 2005)

3.3.4 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini (ZPNačrt, UL RS, št. 33/2007).

Višina komunalnega prispevka se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek ne zajema stroškov izvedbe priključkov od objekta do lokalne komunalne infrastrukture in priključnih taks za priključitev objektov na lokalno javno infrastrukturo. Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

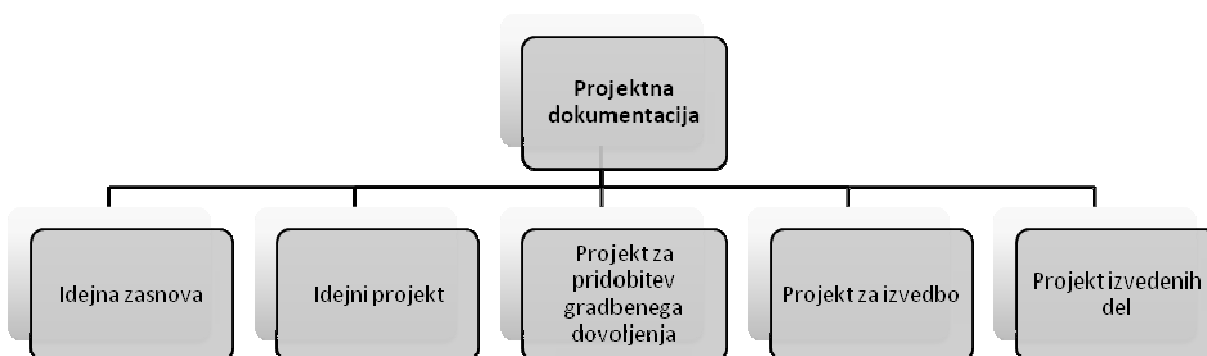
V nadaljevanju je opisan postopek za pridobitev odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

Investitor, ki želi graditi na območju, na občino odda vlogo za izračun komunalnega prispevka. V vlogi je treba podati splošne podatke, ki jih določa 66. člen Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP-UPB2, Ur. l. RS, št. 24/2006), in priložiti potrebno projektno dokumentacijo (npr. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja). Višino komunalnega prispevka izračuna občina na podlagi vloge, ki jo vloži lastnik zemljišča ali investitor. Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Občina mora izdati odločbo o odmeri komunalnega prispevka za vsako vloženo vlogo. Lastnik ali investitor po tem, ko mu občina izda odločbo, ni zavezan k plačilu komunalnega prispevka. Je pa potrebno, da komunalni prispevek plača, če želi pridobiti gradbeno dovoljenje.

3.3.5 Projektna dokumentacija

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), je začel veljati s 1. januarjem 2003 in je temeljito spremenil veljavno zakonodajo s področja gradnje. Namen zakona je bil poenostaviti postopek za pridobitve upravnih dovoljenj in drugih dokumentov, ki jih je treba pridobiti pred začetkom gradnje.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) opredeljuje projektno dokumentacijo kot sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane in izvedene gradnje ter obsega idejno zasnovo, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo in projekt izvedenih del.



Slika 18: Skupek projektov, ki sestavljajo projektno dokumentacijo

Novela zakona o graditvi objektov ZGO-1b v 16. členu določa, da mora biti projektna dokumentacija izdelana v slovenskem jeziku.

V nadaljevanju navajam opredelitve ZGO-1 glede sestavnih delov projektno dokumentacije.

Idejna zasnova je grafični prikaz in opis nameravane gradnje, na podlagi katerega dajalec navede projektne pogoje; če je idejna zasnova namenjena pridobitvi soglasja za priključitev, pa mora vsebovati tudi podatke, potrebne za izdajo tega soglasja.

Idejni projekt je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja.

Projekt za izvedbo je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko izvede.

Projekt izvedenih del je projekt za izvedbo, dopolnjen s prikazom vseh morebitnih odstopanj izvedenih del od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo.

Del projektne dokumentacije, ki omogoča ugotavljanje skladnosti objekta s prostorskimi akti, se izdelava tudi v digitalni obliki in sicer po vsebini in obliki, ki zagotavlja povezavo s prostorskim informacijskim sistemom po predpisih o prostorskem načrtovanju.

V nadaljevanju sem še podrobneje predstavila vsebino projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora obsegati splošni del, tehnično poročilo, projektantski popis s pred izmerami in stroškovno oceno, risbe in posebne elaborate oziroma tehnične študije, če jih zahtevajo posebni predpisi. Vsebino posameznih delov projekta podrobneje določa Pravilnik o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije (Svetina, 2005).



Slika 19: Sestavine projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja

3.3.6 Postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja

Gradbeno dovoljenje se izdaja na upravnih enotah, in sicer tistih, v katerih parcela leži. V skladu z zakonom o upravnem postopku ZUP se postopek izdaje gradbenega dovoljenja začne tisti trenutek, ko upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, prejme vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

Vloga za začetek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja se vloži na tisti upravni enoti, v kateri nepremičnina leži. Vloga se vloži na posebnem obrazcu, na katerem morajo biti izpolnjeni podatki o investitorju ali zakonitem zastopniku, določenem v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku, podatki o parcelni številki, katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in podatki o vrsti objekta glede na namen, kot je lahko: stanovanjski, poslovni, stanovanjsko-poslovni, industrijski, počitniški, kmetijski ali drugi objekt. Glede na vrsto gradnje morajo biti podani podatki v zvezi s tem, ali gre za gradnjo novega objekta, pozidavo, nadzidavo, odstranitev obstoječega objekta, nadomestno gradnjo, spremembo namembnosti objekta, rekonstrukcijo objekta in drugo.

Če gre za popolno zahtevo, ki vsebuje vse dokumente in podatke, ki jih predpisuje ZGO-1, bi moralo biti gradbeno dovoljenje izdano najkasneje v enem mesecu od prejema vloge oziroma 60 dneh, če je bil potreben poseben ugotovitveni postopek.

Gradbeno dovoljenje bo izdano samo v primeru, če bo upravni organ v tem postopku ugotovil, da je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom.

4 ANALIZA ZBRANIH PODATKOV IN REZULTATI

Vsaka transakcija z NSZ, ki je bila izvedena, se po zakonu mora evidentirati v evidenci transakcij nepremičnin. Tako določa Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN, Ur. l. RS št. 50/2006). Ta zakon obvezuje vse notarje, lokalne skupnosti, upravne enote, nepremičninske družbe in davčno upravo, da posredujejo podatke o opravljeni transakciji v evidenco transakcij nepremičnin. Ti podatki se potem obdelajo in so na voljo na spletni strani GURS-a na naslovu http://prostor.gov.si/jv_etn/index.jsp. Tu so vidni vsi javni podatki. Zasebni ali notranji pogled v evidenco pa je omogočen le pravnim osebam oz. nepremičninskim družbam, ki za tak pristop zaprosijo.

Pri zbiranju podatkov o prodanih NSZ sem naletela kar na nekaj ovir in težav. Podatki davčnega urada iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin, so tajni in niso na vpogled javnosti. Poskusila sem tudi pridobiti podatke z DURS-a, vendar tudi ti podatki zaradi Zakona o varstvu osebnih podatkov niso javno dostopni fizičnim osebam.

4.1 Zbiranje in urejanje podatkov

Da bi lahko prikazala, kako se spreminja cena glede na razvojno stopnjo zemljišča, so mi preostali tako le še oglasi, ki precej natančno opisujejo lastnosti zemljišča. Iz oglasov je mogoče razbrati, poleg dejstva, ali je zemljišče kmetijsko ali zazidljivo, tudi, ali je komunalno opremljeno ali ima urejeno projektno dokumentacijo in plačan komunalni prispevek.

Vire zajemanja podatkov sem navedla že v poglavju 1.4 Metoda dela.

4.1.1 Časovni okviri zbiranja podatkov

Mestna občina Ljubljana

Podatke za Mestno občino Ljubljana sem zbirala v obdobju od 14. 2. 2009 do 5. 5. 2009. V tem času sem zbrala 524 oglasov.

Mestna občina Maribor

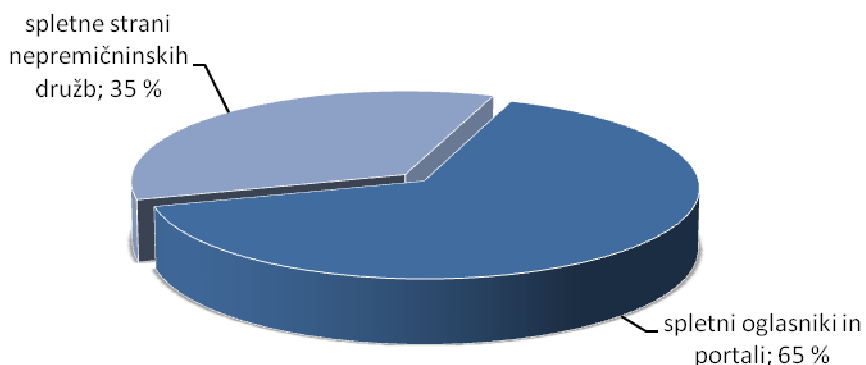
Podatke za Mestno občino Maribor sem zbirala od 7. 1. 2009 do 10. 3. 2009. V tem obdobju sem zbrala 216 oglasov.

Mestna občina Celje

Podatke za Mestno občino Celje sem zbirala v časovnem obdobju od 1. 12. 2008 do 10. 2. 2009. V tem obdobju sem zbrala 86 oglasov.

4.1.2 Analiza zbranih podatkov

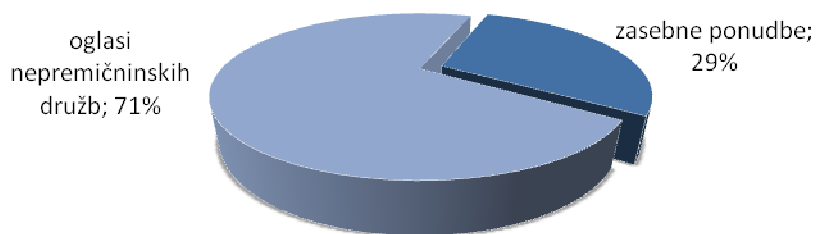
Največ oglasov sem zbrala na raznih spletnih straneh z nepremičninskimi oglasi in spletnih straneh nepremičninskih družb.



Slika 20: Struktura zbranih podatkov glede na vire

Zasebne ponudbe so oglasi, ki jih objavijo lastniki nepremičnin v želji, da zemljišče prodajo brez posredovanja družbe. Z tem se izognejo plačilu provizije, ki ga zaračuna nepremičninska družba, za posredovanje pri prodaji.

Kot navaja Zakon o nepremičninskem poslovanju (ZNPotr) (UL RS št. 42/2003), v 25. in 5. členu, nepremičninska družba dobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Vendar pa najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati največ 4 % od pogodbene cene.



Slika 21: Razmerje med zasebnimi ponudbami in oglasi nepremičninskih družb

Ugotovila sem, da kar 70 % nepremičnin prodajajo oz. oglašujejo nepremičninske družbe, le tretjina lastnikov se odloči, da bodo zemljišče prodajali sami. Velik odstotek nepremičninskim družbam v prid si lahko razlagamo tudi z zagotovljeno pravno varnostjo pri prodaji zemljišča, ki jo nudi nepremičninska družba. Poleg tega pa tudi poskrbi za oglaševanje in stik z kupci.

4.1.3 Urejanje podatkov

Zbrane podatke iz oglasov sem sproti vpisovala v preglednico, ki sem jo izdelala v programu Microsoft Excel.

Na stopnji urejanja podatkov sem izločila vse dvojnike in neuporabne podatke. Za večjo natančnost podatkov sem sproti tudi preverjala točnost podatkov tako, da sem poklicala prodajalce oz. kontaktne osebe in jih vprašala, kakšno je to zemljišče, ali je resnično

komunalno opremljeno in koliko dokumentacije za gradnjo ima pridobljene. Zanimalo me je tudi, ali je komunalni prispevek že plačan. Tako sem pridobila tudi manjkajoče podatke, ki jih ni bilo mogoče razbrati iz vsebine oglasa.

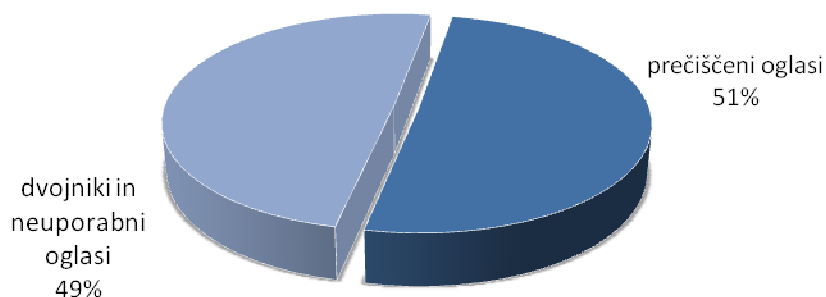
Ocenila sem tudi kakovost podatkov. V obravnavanem obdobju sem torej za namen analize cen zemljišč po razvojnih stopnjah zbrala in vpisala podatke v preglednice za mestne občine Ljubljana, Maribor in Celje iz 826 oglasov. Po postopku urejanja podatkov je ostalo za območje Mestne občine Ljubljana 289 oglasov, za območje Mestne občine Maribor 101 oglas in za območje Mestne občine Celje 48 oglasov. Ti podatki so v nadaljevanju predstavljali velikost statističnega vzorca (N).

Tako sem dobila tri statistične vzorce:

- vzorec Ljubljana,
- vzorec Maribor,
- vzorec Celje.

Preglednica 11: Podatki o zbranih oglasih za vzorec Ljubljana, Maribor in Celje ter njihova kakovost

	Ljubljana	Maribor	Celje
Zbrani oglasi	524	216	86
Dvojniki in neuporabni oglasi	289	101	47
Prečiščeni oglasi – velikost vzorca (N)	289	101	48



Slika 22: Kakovost zajetih podatkov za mestne občine Ljubljana, Maribor in Celje

Slika št. 22 prikazuje kakovost zajetih podatkov za vse obravnavane lokalne skupnosti skupaj. Podatki so prikazani skupaj. Kljub metodologiji, ki naj bi preprečila podvajanje zajetih podatkov, se dejansko temu ni dalo povsem izogniti. Nepremičninske družbe redno ponujajo svoj izbor nepremičnin na več spletnih naslovih. Poleg podvojenih oglasov sem morala izločiti tudi neustrezne oglase. Ti oglasi so povečini vsebovali pomanjkljive podatke, kontaktna oseba pa ni bila dosegljiva, da bi posredovala manjkajoče podatke. Izločila sem tudi zemljišča, ki se dejansko nahajajo zunaj mestne občine, kljub temu, da se oglašujejo znotraj nje.

Nadalje sem vsem podatkom določila razvojno stopnjo. Razdelitev na razvojne stopnje sem podrobneje opisala že v poglavju 3.2.3 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah zemljišč za potrebe diplomske naloge, na strani 50.

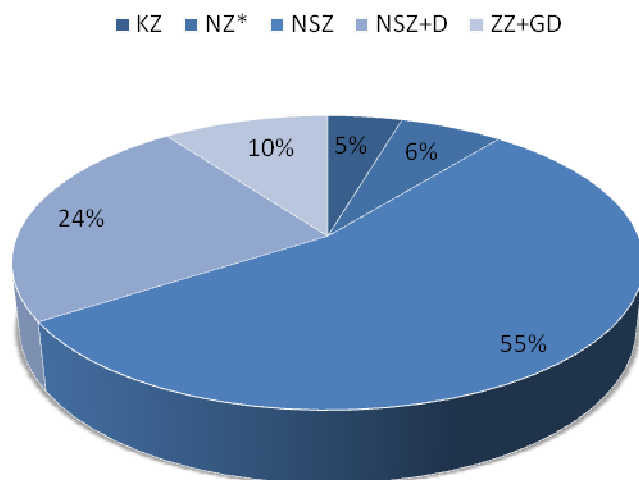
Razvojne stopnje zemljišč in njihove oznake:

- KZ kmetijsko zemljišče,
- NZ* nezazidano zemljišče,
- NSZ nezazidano stavbno zemljišče, brez urejene dokumentacije,
- NSZ+D nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo,
- NSZ+GD nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

Na osnovi razdelitve zemljišč v kategorije v nadaljevanju prikazujem delež podatkov v posameznem vzorcu glede na razvojno stopnjo zemljišč v posameznem vzorcu.

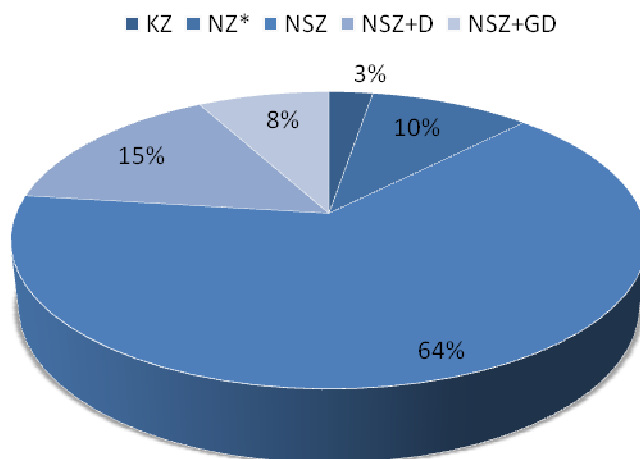
Preglednica 12: Število in delež zbranih podatkov glede na razvojno stopnjo zemljišč v posameznem vzorcu

Vzorec→ Oznaka	Ljubljana		Maribor		Celje	
	Število oglasov	Delež [%]	Število oglasov	Delež [%]	Število oglasov	Delež [%]
KZ	13	5 %	3	3 %	3	6 %
NZ*	18	6 %	11	10 %		0 %
NSZ	158	55 %	73	65 %	33	67 %
NSZ +D	69	24 %	17	15 %	11	22 %
NSZ +GD	29	10 %	9	8 %	2	4 %
Število enot (N)	287	100 %	113	100 %	49	100 %



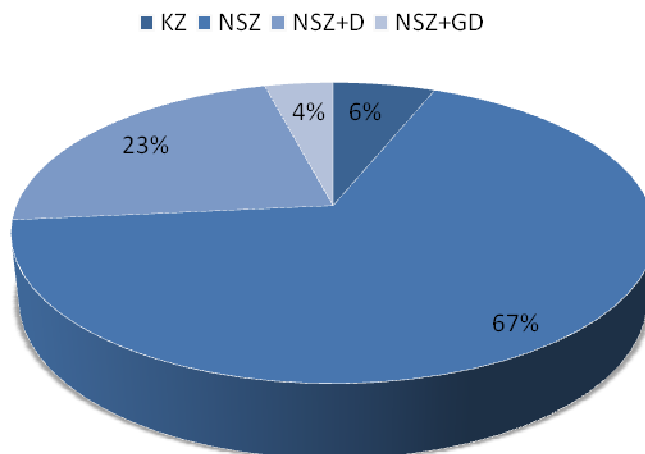
Slika 23: Struktura zastopanosti posamezne razvojne stopnje znotraj vzorca Ljubljana

Slika strukture zastopanosti posamezne razvojne stopnje znotraj vzorca Ljubljana nam kaže, da so v vzorcu najštevilčnejše zastopana NSZ brez urejene dokumentacije, 185 zemljišč ali 55 % celotne populacije v vzorcu. Po številčnosti sledijo NSZ z urejeno dokumentacijo (24 %) in NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem (10 %). Kmetijska zemljišča in nezazidana zemljišča predstavljajo manjšino populacije.



Slika 24: Struktura zastopanosti posamezne razvojne stopnje znotraj vzorca Maribor

Vzorec Maribor vsebuje večino tako kot vzorca Ljubljana in Celje 64 % NSZ. Manjši delež (15 %) predstavljajo NSZ z urejeno dokumentacijo in NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem.



Slika 25: Struktura zastopanosti posamezne razvojne stopnje znotraj vzorca Celje

Najbolj številčno so v vzorcu za Celje zastopana NSZ brez urejene dokumentacije, 33 oglasov (67 %). NSZ z urejeno dokumentacijo je 11 (23 %), medtem ko sta NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem le 2 (4 %). Naj omenim še, da v vzorcu ni podatkov za nezazidana zemljišča v postopku spremembe namembnosti.

Struktura vzorcev glede na razvojne stopnje zemljišč se razlikuje glede na lokalno skupnost. Največji delež zbranih podatkov v vseh vzorcih predstavljajo NSZ brez urejene dokumentacije. Največji je ta delež v vzorcu za Celje (68 %). Sledijo NSZ z urejeno dokumentacijo in NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem. Nezazidana zemljišča in Kmetijska zemljišča predstavljajo manjše deleže v vzorcih.

4.2 Analiza zbranih podatkov na osnovi izračuna povprečne vrednosti cen za vsako razvojno stopnjo

Pred izvedbo analize sem razdelila podatke v vsakem vzorcu glede na razvojno stopnjo zemljišča. Kot povprečno vrednost sem računala aritmetično vrednost cen [€/m²] za vsako razvojno stopnjo posebej. Pri izračunu indeksa sem njegovo bazo določila v NSZ vsakega vzorca. Tako lahko sledimo rasti vrednosti NSZ, ko prehaja iz ene na drugo razvojno stopnjo.

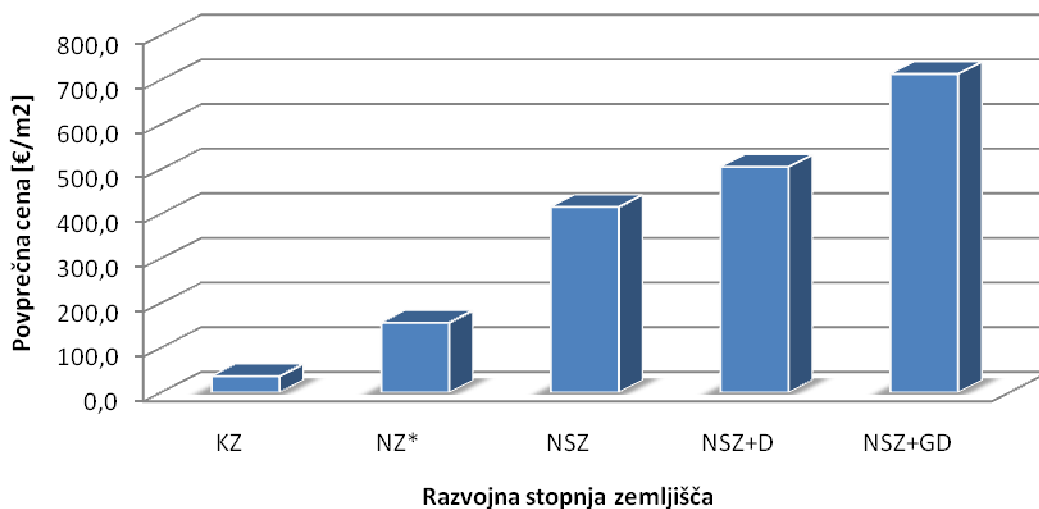
4.2.1 Rezultati analize zbranih podatkov na osnovi izračuna povprečne vrednosti za posamezno razvojno stopnjo za Mestno občino Ljubljana

Statistični vzorec podatkov za analizo je vseboval podatke iz 287 oglasov, zbranih v obdobju od 14. 2. 2009 do 5. 5. 2009. Vzorec Ljubljana.

Preglednica 13: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Ljubljana

Razvojna stopnja	Oznaka	Povprečna cena [€/m ²]	Indeks
<i>Kmetijsko zemljišče</i>	KZ	36,3	9
<i>Nezazidano zemljišče</i>	NZ*	156,3	38
<i>Nezazidano stavbno zemljišče brez urejene dokumentacije</i>	NSZ	415,4	100
<i>Nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo</i>	NSZ+D	505,5	122
<i>Nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem</i>	NSZ+GD	713,6	172

Rezultati analize za Mestno občino Ljubljana kažejo, da je povprečna cena za NSZ brez urejene dokumentacije 415 €/m². Cena NSZ z urejeno dokumentacijo je v povprečju 505 €/m². Cena NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem je v povprečju 714 €/m².



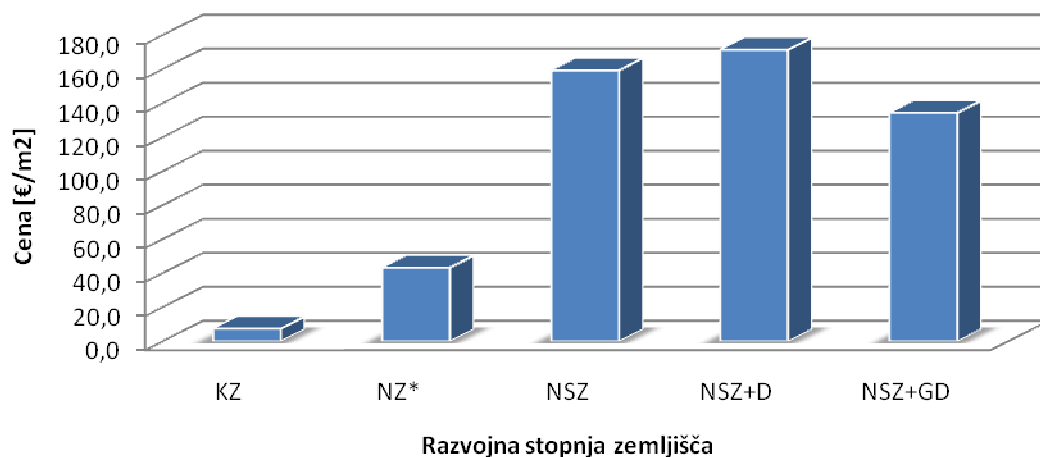
Slika 26: Povprečne oglaševane cene zemljišč na posamezni razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Ljubljana

4.2.2 Rezultati analize zbranih podatkov na osnovi izračuna povprečne vrednosti za posamezno razvojno stopnjo za Mestno občino Maribor

Statistični vzorec podatkov za analizo, je vseboval podatke iz 101 oglasov, zbranih v obdobju od 7. 1. 2009 do 10. 3. 2009. Vzorec Maribor.

Preglednica 14: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Maribor

Razvojna stopnja	Oznaka	Povprečna cena [€/m ²]	Indeks
Kmetijsko zemljišče	KZ	7,5	5
Nezazidano zemljišče	NZ*	43,3	27
Nezazidano stavbno zemljišče brez urejene dokumentacije	NSZ	159,3	100
Nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo	NSZ+D	171,5	108
Nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem	NSZ+GD	134,3	84



Slika 27: Povprečne oglaševane cene zemljišč na posamezni razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Maribor

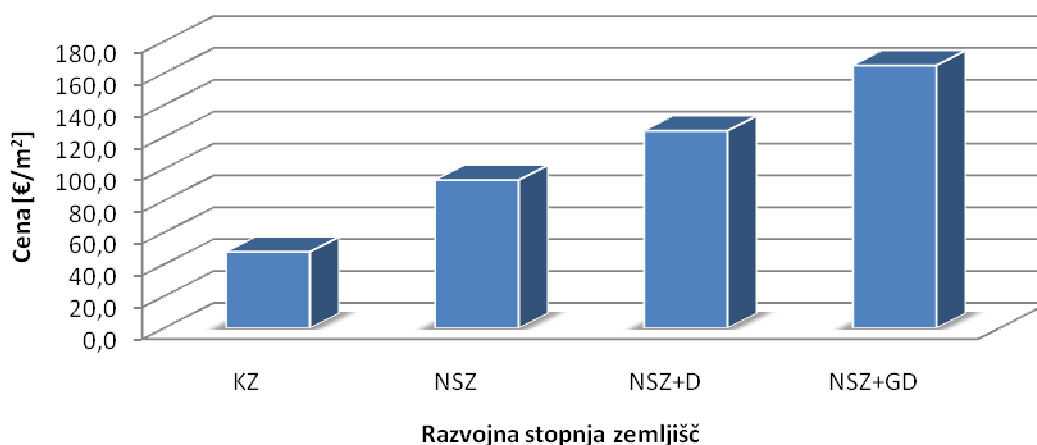
Rezultati analize celotnega vzorca Maribor po razvojnih stopnjah kažejo velik skok povprečne cene zemljišča iz nezazidanega (43,3 €/m²) v NSZ brez urejene dokumentacije (159,3 €/m²). Cena za NSZ z urejeno dokumentacijo še nekoliko naraste, nato pa za NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem (134,3 €/m²) pade celo pod vrednost NSZ brez urejene dokumentacije.

4.2.3 Rezultati analize zbranih podatkov na osnovi izračuna povprečne vrednosti za posamezno razvojno stopnjo za Mestno občino Celje

Statistični vzorec podatkov za analizo, je vseboval podatke iz 48 oglasov zbranih v obdobju od 1. 12. 2008 do 10. 2. 2009. Vzorec Celje.

Preglednica 15: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Celje

Razvojna stopnja	Oznaka	Povprečna cena [€/m ²]	Indeks
Kmetijsko zemljišče	KZ	48,0	52
Nezazidano zemljišče	NZ*		
Nezazidano stavbno zemljišče brez urejene dokumentacije	NSZ	93	100
Nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo	NSZ+D	124	133
Nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem	NSZ+GD	165	177



Slika 28: Povprečne oglaševane cene zemljišč na posamezni razvojni stopnji v obravnavanem obdobju v Mestni občini Celje

Če pogledamo povprečne vrednosti cen zemljišč, glede na razvojno stopnjo, vidimo, da cena med kmetijskim zemljiščem (48 €/m²) in NSZ brez urejene dokumentacije (93 €/m²) močno naraste. Prav tako se nadaljuje trend rasti med NSZ.

Cena za kvadratni meter NSZ z urejeno dokumentacijo na osnovi povprečnih vrednosti (aritmetrične sredine) posamezne kategorije je za 33 indeksnih točk višja od cene NSZ, ki pa je še brez dokumentacije. Prav tako je cena NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem za 77 indeksnih točk višja od primerljivega NSZ brez dokumentacije.

4.2.4 Komentar rezultatov

V tem primeru cene za zemljišče močno varirajo znotraj posamezne kategorije. NSZ v centru mesta se lahko močno razlikuje od cene NSZ na robu območja. Tako ne moremo neposredno primerjati vseh zemljišč med sabo in iskati razlik v ceni glede na njihovo razvojno stopnjo.

Kot primer navajam cene iz Mestne občine Ljubljana. Cene v centru mesta in Rožni dolini so precej višje kot cene na obrobju mestne občine, kjer ni več strnjene poselitve. Za primer lahko vzamemo cene iz naselij Stanežiče ali Kozarje. Cena kvadratnega metra NSZ lahko stane v Rožni dolini preko 1000 €/m², v naselju Stanežiče stane cena kvadratnega metra za NSZ le 200 €/m².

Zato ne moremo primerjati NSZ brez urejene dokumentacije v centru mesta z NSZ gradbenim dovoljenjem na obrobju mestne občine, saj lahko slednja na trgu dosega nižjo ceno kot NSZ brez urejene dokumentacije v centru mesta. Smiselno bi bilo območja z podobnimi cenami združiti v razrede z določenim cenovnim razponom. Razrede imenujem Cenovne cone.

4.3 Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah.

Pred analizo cen po cenovnih conah sem pripravila podatke:

- razvrstila sem podatke glede na znano lokacijo zemljišča po mestnih četrtih in krajevni skupnostih,
- za vsako območje mestne četrte in krajevne skupnosti sem izračunala povprečno ceno NSZ brez dokumentacije,
- določila sem cenovne cone na podlagi povprečnih cen NSZ brez dokumentacije,
- vsakemu območju sem določila, v katero cenovno cono spada in
- razvrstila podatke po cenovnih conah.

Z delitvijo podatkov na cone sem želela doseči, da bi bilo spreminjanje cen znotraj posamezne cenovne cone manjše kot spreminjanje cen na vseh območjih skupaj. Cilj je torej razporediti podatke v takšne skupine, kjer bo koeficient variacije za posamezno cenovno cono, natančneje za vsako kategorijo znotraj cenovne cone, manjši kot koeficient variacije vse podatke skupaj.

Za vsako cenovno cono sem izračunala v preglednici št. 16 navedene statistične količine.

Preglednica 16: Statistične količine

N	Velikost vzorca, število podatkov v kategoriji
AS	Aritmetična sredina, sredna vrednost, [€/m ²]
I _{AS}	Indeks za aritmetično vrednost,
Min	Najmanjša vrednost v vzorcu, [€/m ²]
Q ₁	Prvi kvartil, [€/m ²]
Me	Mediana, [€/m ²]
I _{Me}	Indeks za mediano
Q ₃	Tretji kvartil, [€/m ²]
Max	Največja vrednost v vzorcu, [€/m ²]
SD	Standardni odklon
KV	Koeficient variacije

4.3.1 Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah v Mestni občini Ljubljana

Statistični vzorec podatkov za analizo je vseboval podatke iz 287 oglasov, zbranih v obdobju od 14. 2. 2009 do 5. 5. 2009. Vzorec Ljubljana.

Preglednica 17: Razdelitev vzorca Mestne občine Ljubljana na cenovne cone in število podatkov v posamezni cenovni coni

Cenovna cona	Vrednostni razpon [€/m ²]	Število podatkov
1	nad 900	15
2	900-800	0
3	800-700	15
4	700-600	12
5	600-500	13
6	500-400	52
7	400-300	90
8	300-200	56
9	pod 70	24
Ljubljana skupaj		277

Podatke sem razvrstila v 9 cenovnih con. Največ podatkov sem dobila v 7. cenovni coni (90). V tej cenovni coni je združen vrednostni razpon za povprečno vrednost zazidljivega zemljišča

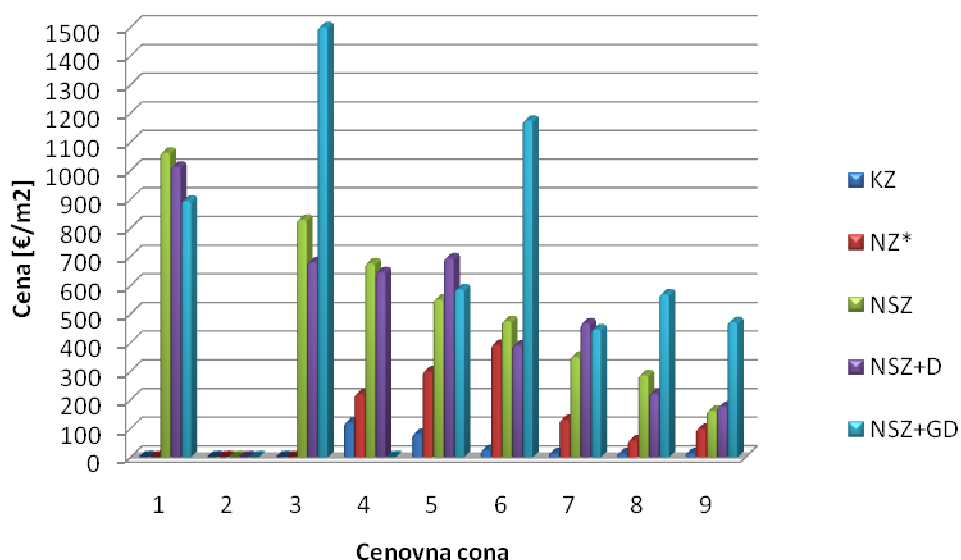
na določenem območju med 300 €/m² in 400 €/m² in vključuje vsa zemljišča, ki se prodajajo na območjih s povprečno vrednostjo zazidljivih zemljišč med 300 in 400 €/m². Za primerjavo znaša povprečna cena zazidljivih zemljišč v občini Ljubljana 437 €/m².

Za tako urejene podatke sem izračunala nekatere osnovne statistike, ki so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 18: Osnovne statistike oglaševanih cen na osnovi zbranih podatkov za Mestno občino Ljubljana v obravnavanem obdobju

Razvojna stopnja	Cenovna cona	N	AS	I _{AS}	Min	Q ₁	ME	I _{ME}	Q ₃	Max	ST	KV
KZ	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	4	1	120,0	27	---	---	120,0	31	---	---	---	---
	5	2	81,3	19	2,5	41,9	81,3	21	120,6	160,0	111,4	1,370
	6	1	25,0	6	---	---	25,0	6	---	---	---	---
	7	1	14,0	3	---	---	14,0	4	---	---	---	---
	8	3	13,2	3	8,5	8,8	9,0	2	15,5	22,0	7,7	0,580
	9	3	13,1	3	4,5	4,8	5,0	1	17,4	29,7	14,4	1,100
	Skupaj	11	36,3	8	2,5	6,8	13,5	3	27,4	160,0	52,8	1,450
NZ*	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	4	1	220,0	50	---	---	220,0	56	---	---	---	---
	5	1	300,0	69	---	---	300,0	77	---	---	---	---
	6	3	392,1	90	41,5	301,3	561,1	144	567,3	573,6	303,7	0,770
	7	1	130,0	30	---	---	130,0	33	---	---	---	---
	8	5	59,0	13	20,0	35,0	80,0	21	80,0	80,0	29,2	0,500
	9	7	98,9	23	4,5	67,5	82,9	21	115,0	239,6	73,3	0,740
	Skupaj	18	156,3	36	4,5	61,3	81,5	21	197,5	573,6	168,5	1,080
NSZ	1	6	1062,1	243	814,3	851,0	975,0	250	1067,7	1700,0	330,2	0,310
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	5	828,2	189	600,0	700,0	732,0	188	758,8	1350,0	297,9	0,360
	4	7	675,9	154	543,9	655,0	700,0	179	713,6	750,0	67,9	0,100
	5	1	550,0	126	---	---	550,0	141	---	---	---	---
	6	30	474,4	108	237,1	392,5	454,8	117	510,0	1090,3	163,9	0,350
	7	54	350,3	80	85,0	300,0	350,0	90	420,7	620,0	108,1	0,310
	8	34	286,3	65	75,0	207,7	250,0	64	297,2	1175,5	182,1	0,640
	9	7	161,9	37	75,0	83,7	120,4	31	190,0	390,8	112,8	0,700

	Skupaj	144	415,4	95	75,0	250,0	380,0	97	500,0	1700,0	246,7	0,590
NSZ+D	1	7	1013,0	231	690,0	859,7	1036,6	266	1122,3	1400,0	239,7	0,240
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	9	679,9	155	319,8	600,0	700,0	179	750,0	1125,9	233,4	0,340
	4	3	645,0	147	500,0	607,1	714,3	183	717,6	720,8	125,6	0,190
	5	7	694,0	159	540,0	560,0	600,0	154	620,9	1355,9	293,9	0,420
	6	12	389,9	89	100,0	337,5	395,0	101	457,9	600,0	132,0	0,340
	7	24	466,4	107	298,0	373,6	429,8	110	373,6	733,3	131,7	0,280
	8	9	221,1	51	160,0	200,0	200,0	51	240,0	300,0	40,8	0,180
	9	6	176,4	40	100,0	110,0	179,7	46	241,5	250,0	74,4	0,420
	Skupaj	77	505,5	116	100,0	312,0	449,7	115	630,0	1400,0	279,1	0,550
NSZ+GD	1	2	894,3	204	845,3	869,8	894,3	229	918,9	943,4	69,4	0,080
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	1	1500,0	343	---	---	1500,0	385	---	---	---	---
	4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	5	2	585,4	134	520,8	553,1	585,4	150	617,7	650,0	91,3	0,160
	6	6	1173,7	268	430,8	515,0	801,4	206	1766,9	2500,0	881,7	0,750
	7	10	445,5	102	222,2	300,8	373,3	96	607,0	729,0	186,4	0,420
	8	5	568,1	130	200,0	240,0	246,7	63	1000,0	1153,9	468,0	0,820
	9	1	471,0	108	---	---	471,0	121	---	---	---	---
	Skupaj	27	713,6	163	200,0	340,0	597,5	153	888,3	2500,0	553,3	0,780
Ljubljana	Skupaj	277	437,6	100	2,5	241,9	390,0	100	558,3	2500,0	322,9	0,740



Slika 29: Povprečne oglaševane cene zemljišč za vsako cenovno cono po razvojnih stopnjah v Mestni občini Ljubljana

Zgornja slika prikazuje za vsako cenovno cono posebej aritmetično sredino oz. povprečno vrednost zemljišč glede na razvojno stopnjo. Rezultati analize so pokazali zelo dinamično obnašanje povprečnih cen.

V populaciji za analizo prve cone je bilo obravnavanih 15 zemljišč iz centra mesta¹³ in Rožne Doline. Tu cene za kvadratni meter dosegajo tudi najvišje vrednosti. Opazimo, da cena za m^2 z razvojem zemljišča pada. Za m^2 NSZ brez dokumentacije bi morali na območjih prve cenovne cone odšteti 1062 €/m², medtem ko naj bi bil m^2 NSZ z urejeno dokumentacijo cenejši (1062 €/m²), še cenejši pa naj bi bil m^2 NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem (894 €/m²).

Za drugo cenovno cono ni bilo podatkov, kar kaže velik cenovni razkorak med iskanimi lokacijami v strogem centru in Rožni Dolini ter ostalimi lokacijami, ki so mogoče malo bolj oddaljene iz centra.

V tretji cenovni coni (800-700 €/m²) je bilo, enako kot v prvi coni, vključenih v analizo 15 zemljišč iz Bežigrada, Brda, Kosez, Rakovnika, Tacna ter Šišenskega hriba. Za m^2 NSZ brez urejene dokumentacije bi morali na območjih tretje cenovne cone odšteti 828 €/m², medtem ko naj bi bil m^2 NSZ z urejeno dokumentacijo cenejši (680 €/m²), opazen poskok v ceni je zabeležen pri povprečni ceni za m^2 NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem (1500 €/m²). Vendar pa izračun temelji le na enem podatku, zato lahko takšno odstopanje vsekakor pripišemo visokim pričakovanjem prodajalca, ne dejanskemu stanju na trgu. Enako kot v prvi cenovni coni tudi v tem območju ni kmetijskih in nezazidanih zemljišč.

Pri četrti coni (700-600 €/m²) je bilo vključenih v analizo 12 zemljišč iz Trnovega, okolice BTC in Kamniške ulice. To so lokacije že malo izven centra in se tam prodaja še nekaj kmetijskih zemljišč s povprečno ceno 120 €/m² in nezazidanih zemljišč (220 €/m²), za katera že teče postopek spremembe namembnosti. Za NSZ povprečna cena poskoči na 676 €/m²,

¹³ NSZ za novogradnjo v strogem centru mesta ni več veliko na voljo. Pa tudi prodajajo se ne veliko. Možne so še kakšne nadomestne gradnje, ali kakšna manjša parcela za zapolnitev prostora.

vendar za NSZ z urejeno dokumentacijo nekoliko pade na 645 €/m². NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem v tej cenovni coni niso bila zastopana.

V peti cenovni coni (600-500 €/m²) je bilo vključenih v analizo 12 zemljišč iz Dravelj, okolice Dolgega Mosta in Tržaške ulice, Vodnikove ulice, Zadobrove. Iz zgornje slike je razvidno, da povprečne cene naraščajo z razvojno stopnjo. Za m² kmetijskega zemljišča bi morali na območjih pete cenovne cone v povprečju plačati 81 €/m², za nezazidano zemljišče v postopku spremembe namembnosti pa že 300 €/m². Povprečna vrednost NSZ znaša 550 €/m², medtem pa naj bi bil m² NSZ z urejeno dokumentacijo znašal 694 €/m². Ponovno je m² NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem cenejši in znaša 585,42 €/m².

Pri šesti coni (500-400 €/m²) je bilo vključenih v analizo 52 zemljišč iz območij Rudnika, Viča, Vrhovcev, Podutika, Guncelj, Stožic in Šentvida pod Šmarno goro. Kmetijska zemljišča dosegajo v tej cenovni coni zelo nizko povprečno ceno 25 €/m², nezazidana zemljišča (392 €/m²) pa dosegajo precej visoko vrednost, tudi v primerjavi za NSZ (474 €/m²). Povprečna cena za NSZ z urejeno dokumentacijo znaša 380 €/m², nato malo pade, vendar so NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem spet najdražja - 1173 €/m².

Sedma cenovna cona je najobsežnejša po številu podatkov v vzorcu. Tako posamezna zemljišča nimajo velikega vpliva na rezultat. Kmetijsko zemljišče ima povprečno ceno za m² 14 €/m², nezazidana zemljišča pa že 130 €/m². Za NSZ brez urejene dokumentacije bi morali na območjih sedme cenovne cone odšteti 350 €/m², medtem ko naj bi bil m² NSZ z urejeno dokumentacijo dražji (466 €/m²), opazen spust v ceni je zabeležen pri povprečni ceni za m² NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem (445 €/m²).

V osmi cenovni coni (300-200 €/m²) je bilo vključenih v analizo 56 zemljišč iz Dobrove, Glinč, Kodeljevega, Vodnic, Stanežič, Sostrega, Polja, Dravelj, okolice Dolgega Mosta in Tržaške ulice, Vodnikove ulice, Zadobrove. Iz zgornje slike je razvidno, da povprečne cene naraščajo z razvojno stopnjo. Za m² kmetijskega zemljišča bi morali na območjih osme cenovne cone v povprečju plačati 13 €/m², za nezazidano zemljišče v postopku spremembe namembnosti pa že 59 €/m². Povprečna vrednost NSZ znaša 286 €/m², medtem pa naj bi bil

m² NSZ z urejeno dokumentacijo znašal 221 €/m². NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem pa v povprečju stane 471 €/m².

V zadnji, 9. cenovni coni, je bilo vključenih v analizo 24 zemljišč iz Besnice, Bizovika in Črne vasi. Rezultati kažejo, da znaša povprečna cena kmetijskega zemljišča 13 €/m², nezazidana zemljišča 99 €/m², NSZ brez urejene dokumentacije 161 €/m², NSZ z urejeno dokumentacijo 176 €/m² in nazadnje velik skok v ceni za NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem (471 €/m²).

Preglednica 19: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč v posamezni cenovni coni v obravnavanem obdobju v mestni občini Ljubljana

Razvojna stopnja	Cenovna cona																	
	1		2		3		4		5		6		7		8		9	
	€/m ²	I	€/m ²	I	€/m ²	I	€/m ²	I	€/m ²	I	€/m ²	I	€/m ²	I	€/m ²	I	€/m ²	I
KZ	---		---		---		120	18	81,3	15	25	5	14	4	132	5	13,1	8
NZ*	---		---		---		220	33	300	55	392	83	130	37	59	21	98,9	61
NSZ	1062	100	---		828	100	676	100	550	100	474	100	350	100	286	100	162	100
NSZ+D	1013	95	---		680	82	645	95	694	126	390	82	466	133	221	77	176	109
NSZ+GD	894	84	---		1500	181	---		585	106	1174	247	446	127	568	198	471	291

Legenda:

I indeks povprečne vrednosti NSZ brez urejene dokumentacije v vsaki cenovni coni, [€/m²] povprečna oglaševana cena zemljišč.

4.3.2 Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah v Mestni občini Maribor

Podatke za Mestno občino Maribor sem zbirala od 7. 1. 2009 do 10. 3. 2009. V tem obdobju sem zbrala 216 oglasov.

Preglednica 20: Razdelitev vzorca Mestne občine Maribor na cenovne cone in številom podatkov v posamezni cenovni coni

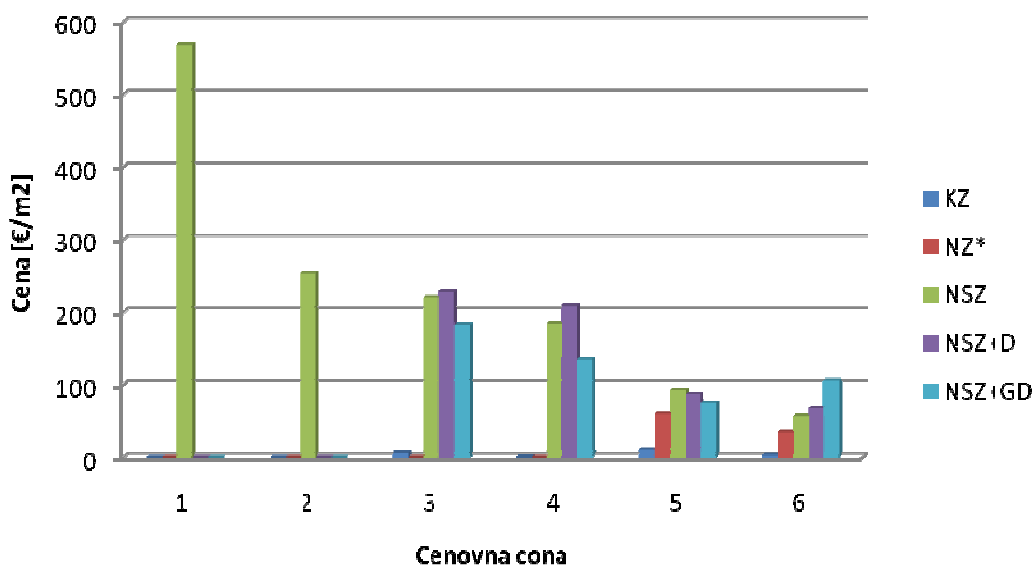
Cenovna cona	Vrednostni razpon [€/m ²]	Število podatkov
1	nad 300	2
2	300-250	2
3	250-200	22
4	200-140	33
5	140-70	33
6	pod 70	18
Maribor skupaj		110

Podatke sem razvrstila v 6 cenovnih con. Največ podatkov sem dobila v tretji (22), četrti (33) in peti (33) cenovni coni. Te cenovne cone imajo podobno število podatkov.

Za tako urejene podatke sem izračunala nekatere osnovne statistike, ki so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 21: Osnovne statistike oglaševanih cen na osnovi zbranih podatkov za Mestno občino Maribor v obravnavanem obdobju.

Razvojna stopnja	Cenovna cona	N	AS	I _{AS}	Min	Q1	ME	I _{ME}	Q3	Max	ST	KV
KZ	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	1	6,0	4	---	---	6,0	5	---	---	---	---
	4	1	0,6	0	---	---	0,6	1	---	---	---	---
	5	6	10,3	7	8,0	10,0	10,0	9	10,0	14,0	2,0	0,200
	6	2	3,2	2	3,0	3,1	3,2	3	3,2	3,3	0,2	0,100
	skupaj	10	7,5	5	0,6	17,5	9,0	8	10,0	14,0	4,2	0,600
NZ*	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	5	1	60,0	42	---	---	60,0	53	---	---	---	---
	6	2	35,0	25	30,0	32,5	35,0	31	37,5	40,0	7,1	0,200
	skupaj	3	43,3	30	30,0	35,0	40,0	35	50,0	60,0	15,3	0,400
NSZ	1	2	568,3	400	536,7	552,5	568,3	501	584,2	600,0	44,8	0,100
	2	2	253,4	178	210,0	231,7	253,4	223	275,1	296,7	61,3	0,200
	3	11	220,2	155	98,0	165,0	230,0	203	260,0	369,0	84,3	0,400
	4	26	184,3	130	57,1	127,5	160,0	141	239,8	325,0	75,3	0,400
	5	21	92,4	65	60,0	72,0	90,0	79	112,0	170,0	27,8	0,300
	6	9	56,7	40	40,0	45,0	55,6	49	62,5	90,0	15,5	0,300
	skupaj	71	159,3	112	40,0	80,0	118,0	104	210,0	600,0	109,1	0,700
NSZ+D	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	7	228,2	161	135,0	220,0	250,0	220	250,0	272,5	48,3	0,200
	4	4	208,5	147	170,0	173,8	200,0	176	234,8	264,0	44,6	0,200
	5	4	87,1	61	66,1	70,7	77,1	68	93,4	128,0	28,0	0,300
	6	2	67,7	48	55,3	61,5	67,7	60	73,8	80,0	17,5	0,300
	skupaj	17	171,5	121	55,3	81,9	175,0	154	250,0	272,5	79,3	0,500
NSZ+GD	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	3	182,3	128	106,2	128,1	150,0	132	220,3	290,7	96,4	0,500
	4	2	135,0	95	64,3	99,6	135,0	119	170,4	205,7	100,0	0,700
	5	1	75,0	53	---	---	75,0	66	---	---	---	---
	6	3	105,6	74	49,5	66,5	83,4	74	133,6	183,8	69,8	0,700
Maribor	Skupaj	110	142,2	100	0,6	64,8	113,5	100	209,0	600,0	106,4	0,700



Slika 30: Povprečna oglaševana cena zemljišč za vsako cenovno cono po razvojnih stopnjah v Mestni občini Maribor

Zgornja slika povprečnih cen zemljišč za vsako cenovno cono po razvojnih stopnjah za Mestno občino Maribor prikazuje, da povprečna cena m^2 NSZ pada skozi vse cenovne cone. Cene ostalih zemljišč so bolj dinamične.

V prvi cenovni coni smo imeli na razpolago dve NSZ brez urejene dokumentacije v centru Maribora. Povprečna cena teh zemljišč je močno izstopala od ostalih (568 €/m^2).

Tudi za drugo cenovno območje sta bili na voljo le dve NSZ brez urejene dokumentacije s Tabora in sta v povprečju dosegali ceno 253 €/m^2 .

Tretja cenovna cona je že številčnejša (22) po številu zemljišč. V analizo so vstopila zemljišča s Teznega, Radvanja in iz Kamnice. Za m^2 kmetijskega zemljišča bi morali na območjih tretje cenovne cone v povprečju plačati 6 €/m^2 . Povprečna vrednost NSZ brez urejene dokumentacije znaša 220 €/m^2 , NSZ z urejeno dokumentacijo 228 €/m^2 . Ponovno pa je m^2 NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem v povprečju cenejši in znaša 183 €/m^2 .

V četrti cenovni coni (200-140 €/m²) NSZ brez urejene dokumentacije znaša 33 zemljišč s Pobrežja, iz Pekar, s Studencev in z Razvanja. Iz grafa je razvidno, da povprečne cene naraščajo z razvojno stopnjo. Za m² kmetijskega zemljišča bi morali na območjih četrte cenovne cone v povprečju plačati 0,6 €/m². Povprečna vrednost NSZ brez urejene dokumentacije znaša 184 €/m², medtem pa naj bi m² NSZ z urejeno dokumentacijo znašal 208 €/m². Tudi tukaj je m² NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem v povprečju cenejši in znaša 135 €/m².

V peti coni (140-70 €/m²) je, enako kot v četrti cenovni coni, vstopilo v analizo 33 zemljišč iz naselij Brezje, Za Kalvarijo, Počehova, Limbuš, Košaki, Rošpoh, Kamnica, območje treh Ribnikov, Malečnik, Ruperče, Prelog, Stražun. Ta naselja ležijo v okolici mesta in so nekoliko cenejša. Povprečna cena kmetijskega zemljišča stane tu 10 €/m², nezazidanega zemljišča v postopku spremembe v stavbno zemljišče pa že 60 €/m². Za m² NSZ brez urejene dokumentacije bi morali na območjih pete cone plačati 92 €/m², za NSZ z urejeno dokumentacijo pa nekoliko manj (87 €/m²). Še nižja pa je povprečna cena NSZ z veljavnim z gradbenim dovoljenjem (75 €/m²).

V zadnji, šesti cenovni coni je bilo 18 zemljišč iz Trčove, Rošpoha, Jelovca, Bohove in Metave. Povprečna cena m² konstantno raste od kmetijskega zemljišča (3,2 €/m²), preko nezazidanega zemljišča (35 €/m²), NSZ brez urejene dokumentacije (57 €/m²) do NSZ z urejeno dokumentacijo (68 €/m²) in NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem (105 €/m²).

Preglednica 22: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen v posamezni cenovni coni v obravnavanem obdobju v mestni občini Maribor

Razvojna stopnja	Cenovna cona											
	1		2		3		4		5		6	
	€/m ²	Indeks	€/m ²	Indeks	€/m ²	Indeks	€/m ²	Indeks	€/m ²	Indeks	€/m ²	Indeks
KZ	---	--	---	--	6,0	2,7	0,6	0,3	10,3	11,2	3,1	5,5
NZ*	---	--	---	--	---		---		60,0	64,9	35,0	61,7
NSZ	568,3	100	253,4	100	220,2	100,0	184,3	100,0	92,4	100,0	56,7	100,0
NSZ+D	---	--	---	--	228,2	103,6	208,5	113,1	87,1	94,2	67,6	119,3
NSZ+GD	---	--	---	--	182,3	82,8	135,0	73,7	75,0	81,1	105,6	186,2

Indeks povprečne vrednosti NSZ brez urejene dokumentacije je v vsaki cenovni coni enak 100.

Primerjava, koliko indeks naraste pri prehodu iz ene stopnje v drugo, je zaradi številčnosti podatkov najbolj smiselna za tretjo, četrto in peto cenovno cono. V tretji in četrti coni indeks z spremembo razvojne stopnje naraste na 103,6 in 113,3 indeksnih točk, za NSZ z urejeno dokumentacijo, nato pri naslednji spremembi NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem pade na 82,8 in 73,3 indeksnih točk. V peti cenovni coni pa je zaznati le nižanje cene z višanjem razvojne stopnje.

4.3.3 Analiza zbranih podatkov po cenovnih conah v Mestni občini Celje

Statistični vzorec podatkov za analizo, je vseboval podatke iz 48 oglasov zbranih v obdobju od 1. 12. 2008 do 10. 2. 2009. Vzorec Celje.

Preglednica 23: Razdelitev vzorca Mestne občine Celje na cenovne cone z vrednostnim razponom in številom podatkov v posamezni cenovni coni

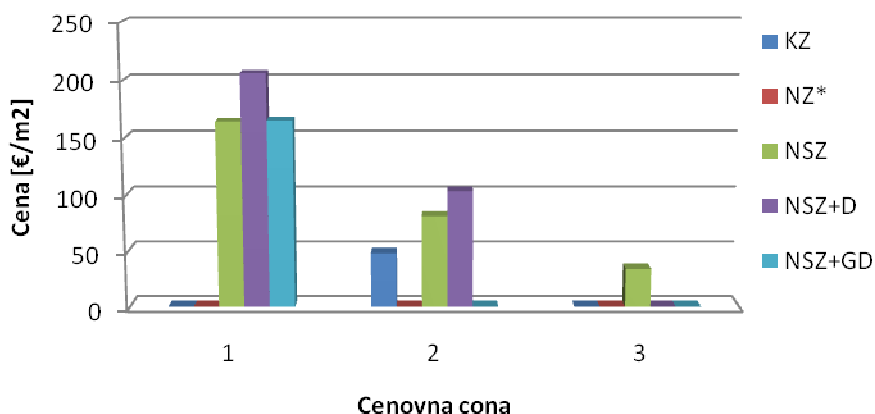
Cenovna cona	Vrednostni razpon [€/m ²]	Število podatkov
1	250-150	13
2	150-50	28
3	pod 50	7
Celje skupaj		48

Vsa zemljišča bi lahko razdelili v 3 cenovne cone, ki zajemajo vse vrednosti (€/m²) znotraj vzorca. Največ podatkov sem dobila v 2. cenovni coni (28). Ta cona zajema vrednostni razpon za povprečno vrednost NSZ na določenem območju med 150 €/m² in 50 €/m² in vključuje vsa zemljišča, ki se prodajajo na območjih s povprečno vrednostjo NSZ med 150 in 50 €/m². Za primerjavo znaša povprečna cena zazidljivih zemljišč v občini Celje 93 €/m².

Za tako urejene podatke sem izračunala nekatere osnovne statistike, ki so prikazane v spodnji preglednici.

Preglednica 24: Osnovne statistike oglaševanih cen na osnovi zbranih podatkov za Mestno občino Celje v obravnavanem obdobju

Razvojna stopnja	Cenovna cona	N	AS	I _{AS}	Min	Q1	ME	I _{ME}	Q3	Max	ST	KV
KZ	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2	3	48,0	48	47,0	47,0	47,0	57	48,5	50,0	1,7	0,0
	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Skupaj	3	48,0	48	47,0	47,0	47,0	57	48,5	50,0	1,7	0,0
NZ*	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Skupaj	0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
NSZ	1	8	164,4	164	120,0	147,5	157,5	192	175,0	230,0	33,5	0,2
	2	19	81,1	81	50,0	65,0	80,0	98	95,0	158,1	25,0	0,3
	3	6	34,1	34	30,0	30,0	30,0	37	37,5	44,6	6,5	0,2
	Skupaj	33	92,8	45	30,0	55,0	82,0	100	120,0	230,0	51,1	0,6
NSZ+D	1	3	206,6	208	160,0	184,9	209,7	256	229,9	250,0	45,1	0,2
	2	6	103,2	103	60,0	80,0	80,0	98	110,0	199,0	50,9	0,5
	3	1	33,6	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Skupaj	10	124,3	124	33,6	80,0	57,3	70	179,5	250,0	70,1	0,6
NSZ+GD	1	2	165,0	165	165,0	165,0	165,0	201	165,0	165,0	0,0	0,0
	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Skupaj	2	165,0	165	165,0	165,0	165,0	201	165,0	165,0	0,0	0,0
Celje	Skupaj	48	100,0	100	30,0	55,0	82,0	100	150,0	250,0	57,3	0,6



Slika 31: Povprečne oglaševane cene zemljišč za vsako cenovno cono po razvojnih stopnjah v Mestni občini Celje

Iz zgornje slike povprečnih cen za vsako cenovno cono po razvojnih stopnjah v Mestni občini Celje lahko razberemo, da je v prvi cenovni coni NSZ z urejeno dokumentacijo dražje (206 €/m²) kot NSZ brez urejene dokumentacije (164 €/m²) in NSZ z veljavnim z gradbenim dovoljenjem (165 €/m²). Pri tem naj še povem, da so v tej skupini zemljišča, ki so na najbolj zaželenih lokacijah v Mestni občini Celje in so že precej poseljena.

V drugi cenovni coni je v analizo vstopilo največ zemljišč (28) in vidimo lahko, da so kmetijska zemljišča (48 €/m²) precej cenejša od NSZ, katerih povprečna cena je 81 €/m². Povprečna cena NSZ pa se še dvigne za NSZ z urejeno dokumentacijo.

Za tretjo cenovno cono pa sem imela podatke samo 7 NSZ brez urejene dokumentacije. Povprečna cena NSZ je 34 €/m².

Preglednica 25: Povprečne oglaševane cene zemljišč in indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč v posamezni cenovni coni v obravnavanem obdobju v Mestni občini Celje

Razvojna stopnja	Cenovna cona					
	1		2		3	
	€/m ²	Indeks	€/m ²	Indeks	€/m ²	Indeks
KZ	-	-	48	59,26	-	-
NZ*	0	-	-	-	-	-
NSZ	164	100	81	100,00	34	100
NSZ+D	206	125,6	103,0	127,16	-	-
NSZ+GD	165	101	-	-	-	-

Indeks povprečne cene NSZ brez urejene dokumentacije in je v vsaki cenovni coni enak 100.

Iz preglednice je razvidno, da se v prvi in drugi cenovni coni dvigne vrednost NSZ z ureditvijo dokumentacije za 26 in 27 indeksnih točk, medtem ko predstavlja vrednost kmetijskega zemljišča le dobro polovico vrednosti NSZ.

4.4 Primerjava rezultatov

Gibanje cen glede na razvojno stopnjo je precej različno od mestne občine do mestne občine. Čeprav je razviden trend rasti, so nihanja indeksov za NSZ na različnih razvojnih stopnjah različne, kar se bo videlo tudi iz nadaljnjih primerjav.

V nadaljevanju je prikazana primerjava indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za Mestno občino Ljubljana, Maribor in Celje, izračunanih na osnovi povprečne oglaševane cene za m² zemljišča po razvojnih stopnjah zemljišča.

Preglednica 26: Povprečne oglaševane cene zemljišč po razvojnih stopnjah s pripadajočimi indeksi

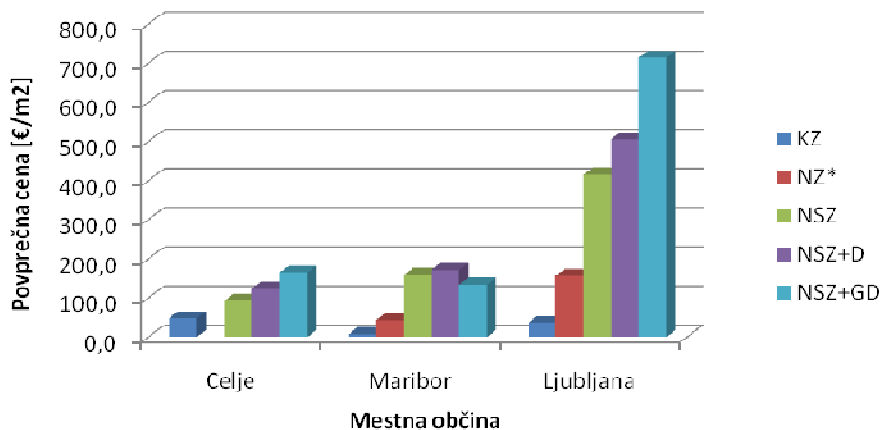
Povprečne oglaševane cene po razvojnih stopnjah:									
Mestna občina	Ljubljana			Maribor			Celje		
Razvojna stopnja	Cena [€/m ²]	Indeks ₁	Indeks ₂	Cena [€/m ²]	Indeks ₁	Indeks ₂	Cena [€/m ²]	Indeks ₁	Indeks ₂
KZ	36,3	9	-	7,5	5	-	48,0	52	-
NZ*	156,3	38	431	43,3	27	577	-	-	-
NSZ	415,4	100	266	159,3	100	368	93,0	100	-
NSZ+D	505,5	122	122	171,5	108	108	124,0	133	133
NSZ+GD	713,6	172	141	134,3	84	78	165,0	177	133

Legenda:

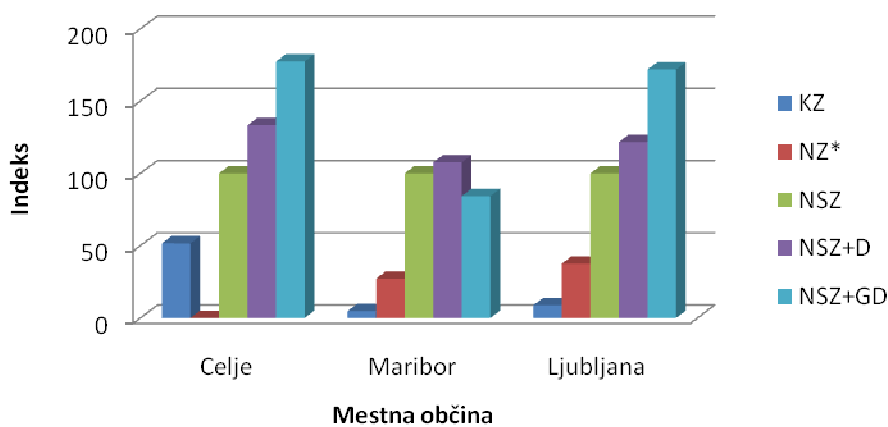
Indeks₁ – indeks s stalno osnovo (povprečna oglaševana cena NSZ na m² = 100)

Indeks₂ – verižni indeks.

V nadaljevanju sem rezultate predstavila tudi slikovno.



Slika 32: Povprečne oglaševane cene zemljišč po razvojnih stopnjah v obravnavanih mestnih občinah



Slika 31: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč s stalno osnovo (povprečna oglaševana cena NSZ na $m^2 = 100$) po posameznih razvojnih stopnjah v obravnavanih mestnih občinah

Če primerjamo povprečne cene zemljišč v vseh treh mestnih občinah, lahko vidimo, da povprečne cene zemljišč v Mestni občini Ljubljana močno odstopajo od povprečnih cen zemljišč iz mestnih občin Celja in Maribor, kjer so slednje le malo višje od tistih v Mestni občini Celje. Gibanje teh cen je glede na razvojno stopnjo precej različno. Pa vendar pri vseh treh mestnih občinah velja, da so v povprečju cene kmetijskih zemljišč precej nižje od NSZ

brez urejene dokumentacije in v Mestni občini Ljubljana in Maribor predstavljajo 9 - 5 % cene NSZ. V Mestni občini Celje kmetijsko zemljišče predstavlja približno polovico cene NSZ, vendar populacijo za analizo predstavljata le dve zemljišči iz okolice Šmartinskega jezera in Dobrove, ki sta tudi sicer precej iskani lokaciji v Celju za nakup NSZ.

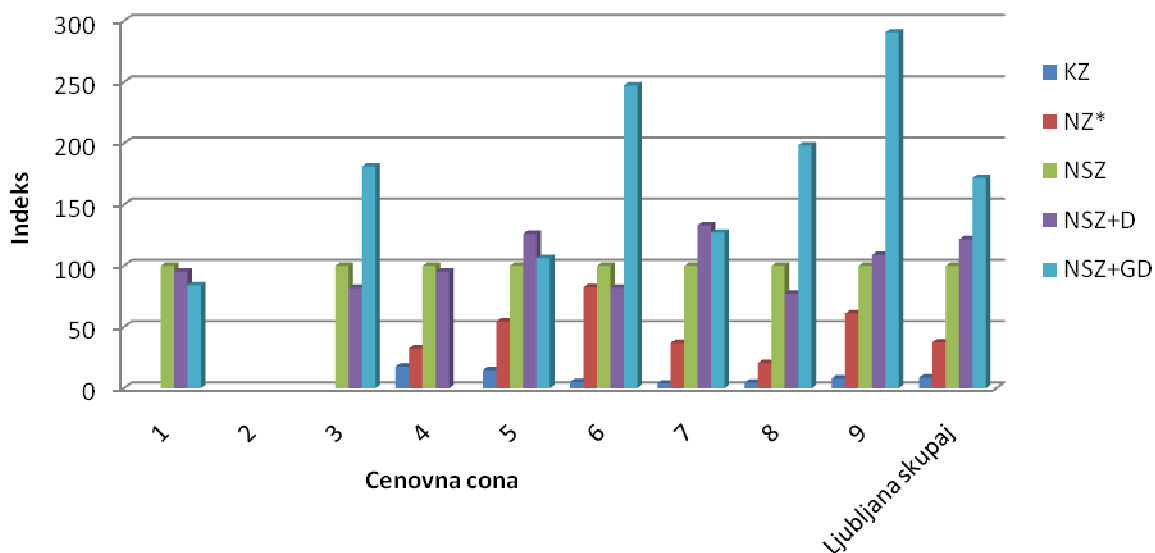
Nezazidana zemljišča, ki so v postopku spreminjanja namembnosti, predstavljajo v mestnih občinah Ljubljana in Maribor v povprečju 38–27 % cene NSZ. Za Mestno občino Celje nisem razpolagala z ustreznimi podatki. Iz rezultatov se vidi, da je iz ekonomskega vidika nakup tovrstnih NSZ upravičen, le da kupec nosi določeno tveganje, da se bodo postopki spremembe namembnosti vlekli in da bodo na omenjenem zemljišču določene kakšne neugodne omejitve v povezavi z gradnjo.

Povprečne cene NSZ brez urejene dokumentacije se v Mestni občini Ljubljana gibljejo okoli 415 €/m², v Mestni občini Maribor 159 €/m² in Mestni občini Celje 93 €/m². Naj še omenim, da ravno ta razvojna stopnja NSZ prevladuje na obravnavanih trgih. S prehodom NSZ na višjo razvojno stopnjo NSZ z urejeno dokumentacijo se zemljiščem v Mestni občini Ljubljana poveča cena za 22 indeksnih točk, v Mestni občini Maribor 8 indeksnih točk in Mestni občini Celje 33 indeksnih točk.

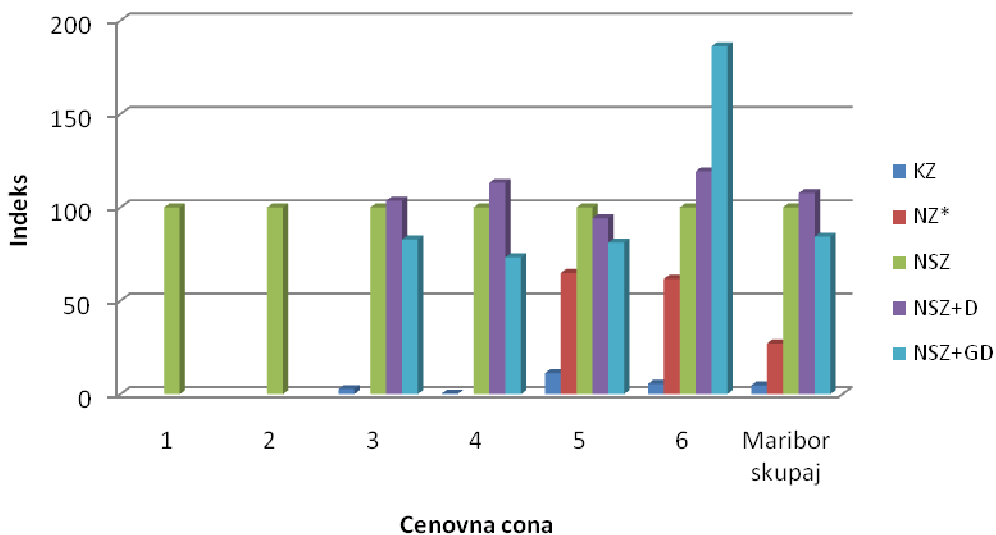
Ko postane gradbeno dovoljenje pravnomočno, se takemu NSZ proti prvotnim pričakovanjem povprečna cena v primerjavi s povprečno ceno NSZ z urejeno dokumentacijo v Mestni občini Maribor zniža za 22 indeksnih točk. Razloge za nizko povprečno ceno NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem lahko poiščemo v lokaciji, saj se ta zemljišča nahajajo na obrobju občine. V Mestni občini Ljubljana se povprečna cena NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem poveča za 22 indeksnih točk, v Mestni občini Celje za 33 indeksnih točk.

Na podlagi analize zbranih podatkov po cenovnih conah ni mogoče rezultatov neposredno primerjati, saj sem le-te računala za vsako cenovno cono posebej. Lahko pa primerjamo, kako se gibajo indeksi povprečnih oglaševanih cen NSZ v vsaki cenovni coni posebej v primerjavi z indeksom povprečnih oglaševanih cen, izračunanih za celotno območje.

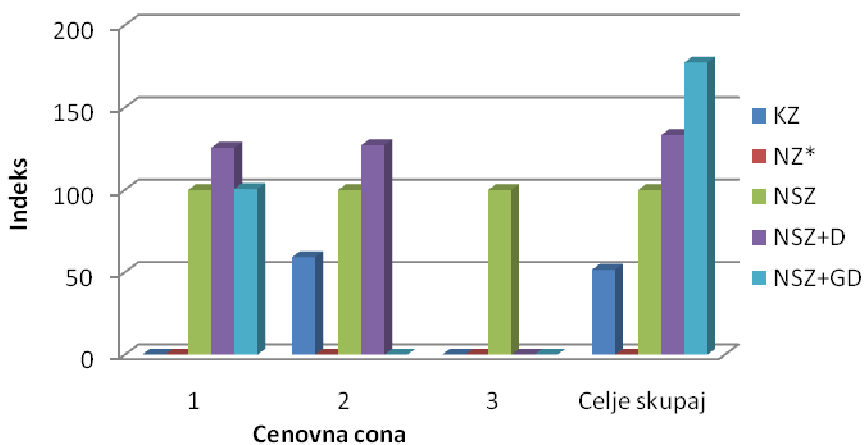
Baza za indeks je v vsaki mestni občini povprečna oglaševana cena za NSZ brez urejene dokumentacije.



Slika 33: *Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Ljubljana*



Slika 34: *Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Maribor*



Slika 35: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Celje

V slikovnih prikazih indeksov povprečnih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Ljubljana, Maribor in Celje, lahko vidimo, da so odstopanja v vrednostih indeksov povprečnih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah velika. Največja odstopanja zasledimo pri Ljubljani, kjer indeksi povprečnih cen za NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem 5, 8 in 9 cenovne cone močno odstopajo od skupnega povprečja mestne občine. Enako velja za 6 cenovno cono v Mestni občini Maribor.

5 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Ceno zemljišča oblikujejo številni dejavniki, kot so velikost zemljišča, oddaljenost od centra mesta, atraktivnost lokacije, razvojna stopnja zemljišča itd. Vsekakor daje glavni pečat za sklenitev prodajne pogodbe strinjanje lastnika in kupca o prodajni ceni. Koliko je le-ta nižja od oglaševane cene, je odvisno od posameznega primera in se od primera do primera razlikuje.

Uradno v Sloveniji podatke o transakcijah nepremičnin zbirata GURS in DURS. DURS zbira podatke o zemljiščih na osnovi obrazca za odmero davka na promet nepremičnin. Zemljišča deli po namenu na skupine: zemljišče za gradnjo, zemljišče za gradnjo (komunalno opremljeno), zemljišče za gradnjo (gradbeno dovoljenje), kmetijsko zemljišče, kmetijsko zemljišče (trajni nasadi), gozdno zemljišče, parkirišča, in drugo zemljišče. Te podatke posreduje tudi v Evidenco trga nepremičnin.

GURS zbira in analizira podatke v okviru Evidence trga nepremičnin (ETN). Zemljišča deli na: kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča in nezazidana stavbna zemljišča (NSZ). Nadalje NSZ deli po statusu na parcele za gradnjo - plan, parcele za gradnjo – izvedbeni prostorski akt, in parcela ima gradbeno dovoljenje.

Neuradno zbira podatke o zemljiščih na trgu tudi portal SLONEP za potrebe svojih analiz. Ti podatki so pridobljeni iz baze nepremičninskih oglasov Nepremičnine.net. V svojih poročilih obravnava predvsem »zazidljiva zemljišča« na nivoju občin le za Maribor in Ljubljano.

Vendar mi teh podatkov zaradi varovanja osebnih podatkov, tako na GURS-u in DURS-u, niso želeli posredovati. Na portalu SLONEP pa baza teh podatkov za javnost ni urejena. Preostali so mi tako le javno dostopni podatki o oglaševanih cenah zemljišč na portalu SLONEP.

Tako sem sama izdelala bazo podatkov, ki temelji na ponudbi zemljišč v mestnih občinah Ljubljana, Maribor in Celje.

Določila sem pet razvojnih stopenj zemljišč:

1. kmetijsko zemljišče,
2. nezazidano zemljišče, za katerega teče postopek spremembe v stavbno zemljišče,
3. nezazidano stavbno zemljišče brez urejene dokumentacije,
4. nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo, in
5. nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

Na podlagi analize zbranih podatkov ugotavljam, da je ponudba zemljišč na trgu stalna in razmeroma pestra. Največ se prodaja NSZ brez urejene dokumentacije: v Mestni občini Ljubljana predstavlja njihov delež na trgu 55 % vse ponudbe, prav tako v ostalih mestnih občinah Maribor (64 %) in Celje (67 %). Povprečna oglaševana cena NSZ brez urejene dokumentacije v Mestni občini Ljubljana znaša 415 €/m², v Mestni občini Maribor 159 €/m² in Mestni občini Celje 93 €/m².

Na podlagi analiziranih podatkov sem ugotovila, da se cene zemljišč na trgih obravnavanih mestnih občin ne oblikujejo povsem enako, kljub podobni strukturi ponudbe. Na vseh obravnavanih trgih je skupno to, da cena zemljišča poskoči, ko postane le-to v prostorskih aktih označeno kot primerno za poselitev.

V spodnji preglednici št. 25, prikazujem povprečne oglaševane cene zemljišč z indeksi po razvojnih stopnjah za mestne občine Celje, Maribor in Ljubljana.

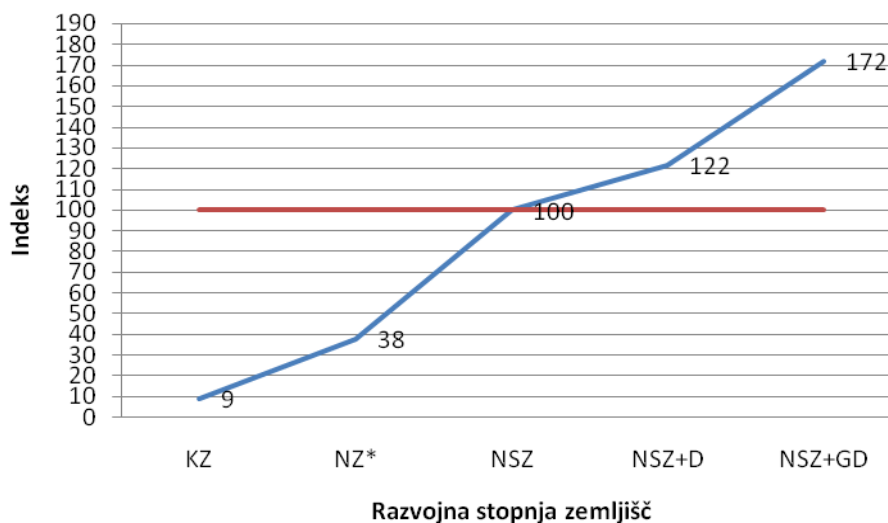
Preglednica 27: Povprečne oglaševane cene zemljišč po razvojnih stopnjah s pripadajočimi indeksi

Povprečne oglaševane cene po razvojnih stopnjah:									
Mestna občina	Ljubljana			Maribor			Celje		
Razvojna stopnja	Cena [€/m ²]	Indeks ₁	Indeks ₂	Cena [€/m ²]	Indeks ₁	Indeks ₂	Cena [€/m ²]	Indeks ₁	Indeks ₂
KZ	36,3	9	-	7,5	5	-	48,0	52	-
NZ*	156,3	38	431	43,3	27	577	-	-	-
NSZ	415,4	100	266	159,3	100	368	93,0	100	-
NSZ+D	505,5	122	122	171,5	108	108	124,0	133	133
NSZ+GD	713,6	172	141	134,3	84	78	165,0	177	133

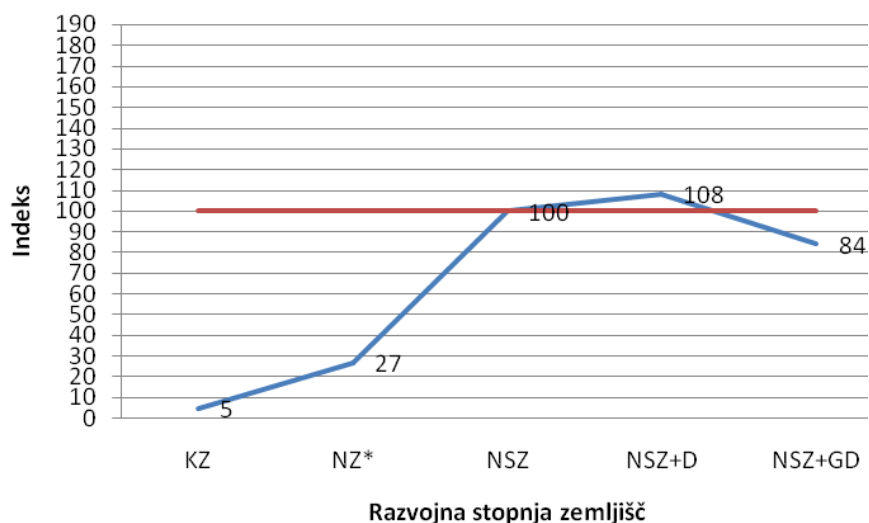
Legenda:

- Indeks₁ indeks s stalno osnovo (povprečna oglaševana cena NSZ na m² = 100),
 Indeks₂ verižni indeks,
 KZ kmetijsko zemljišče ,
 NZ* nezazidano zemljišče, za katerega teče postopek spremembe namembnosti v SZ ,
 NSZ nezazidano stavbno zemljišče brez urejene dokumentacije,
 NSZ+D nezazidano stavbno zemljišče z urejeno dokumentacijo,
 NSZ+GD nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem.

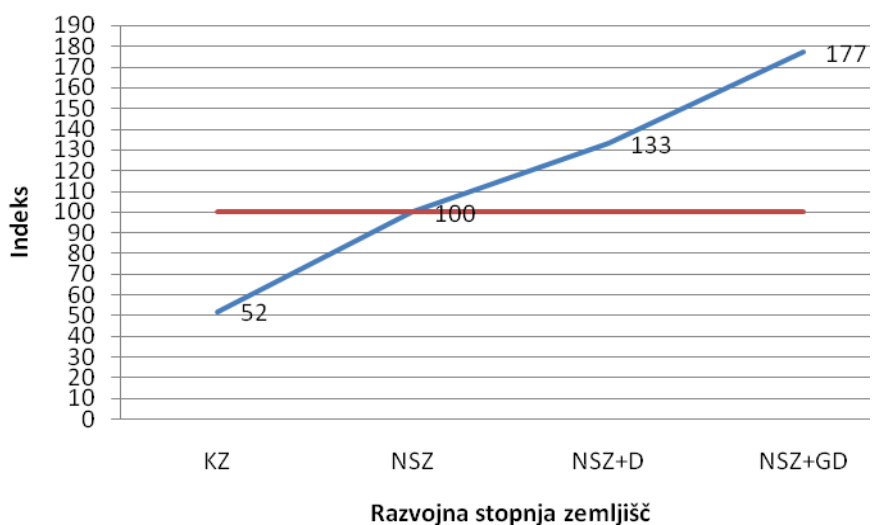
V nadaljevanju slikovno prikazujem indekse cen zemljišč na posamezni razvojni stopnji za mestne občine Ljubljana, Maribor in Celje:



Slika 36: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč na posamezni razvojni stopnji za Mestno občino Ljubljana



Slika 37: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč na posamezni razvojni stopnji za Mestno občino Maribor



Slika 38: Indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč na posamezni razvojni stopnji za Mestno občino Celje

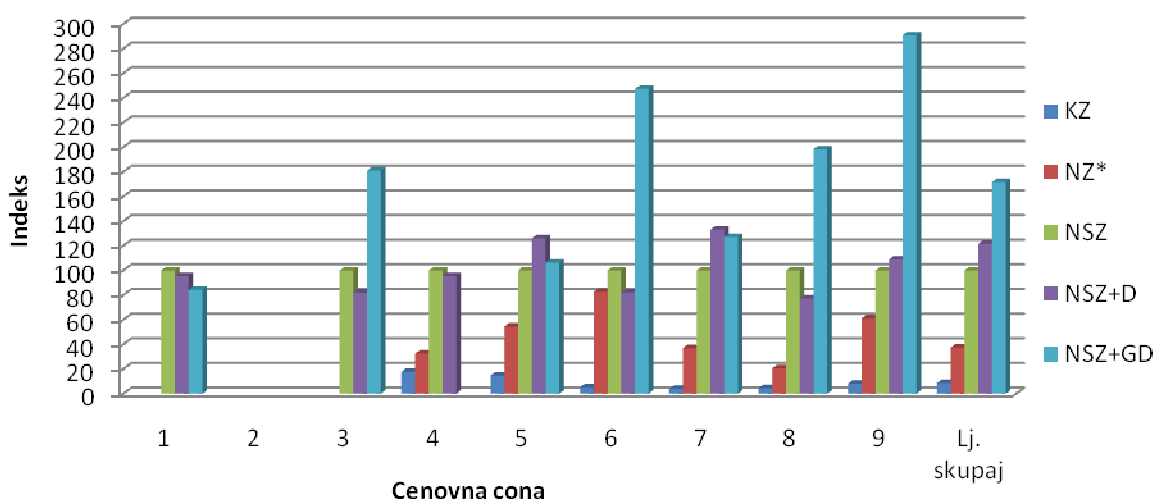
Ugotavljam, da povprečne cene zemljišč glede na razvojno stopnjo podobno naraščajo v mestni občini Ljubljana in Celje. V Mariboru pa zasledimo, da so povprečne cene NSZ z veljavnim gradbenim dovoljenjem nižje od cen NSZ z urejeno dokumentacijo.

Zgoraj navedeni indeksi so izračunani na podlagi povprečne cene zemljišč na posamezni razvojni stopnji v obravnavanem območju. Pri analizi podatkov po cenovnih conah sem ugotovila, da je nihanje cen glede na razvojno stopnjo znotraj posameznih con različno. Zato v nadaljevanju prikazujem še primerjavo indeksov povprečnih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah z indeksi povprečnih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno mestno občino skupaj.

Rezultati so:

Preglednica 28: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Ljubljana

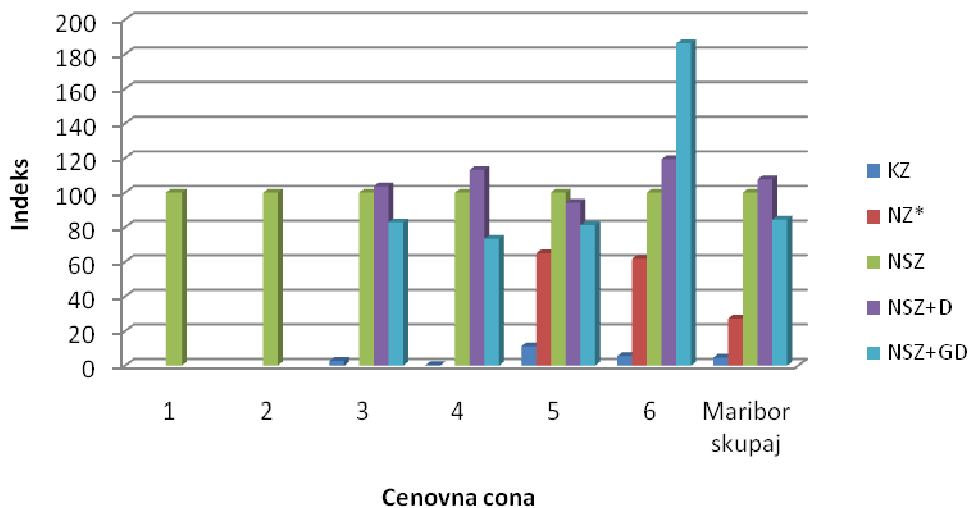
Razvojna stopnja	Cenovna cona									Ljubljana skupaj
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
KZ	-	-	-	18	15	5	4	5	8	9
NZ*	-	-	-	33	55	83	37	21	61	38
NSZ	100	-	100	100	100	100	100	100	100	100
NSZ+D	95	-	82	95	126	82	133	77	109	122
NSZ+GD	84	-	181	-	106	247	127	198	291	172



Slika 39: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Ljubljana

Preglednica 29: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Maribor

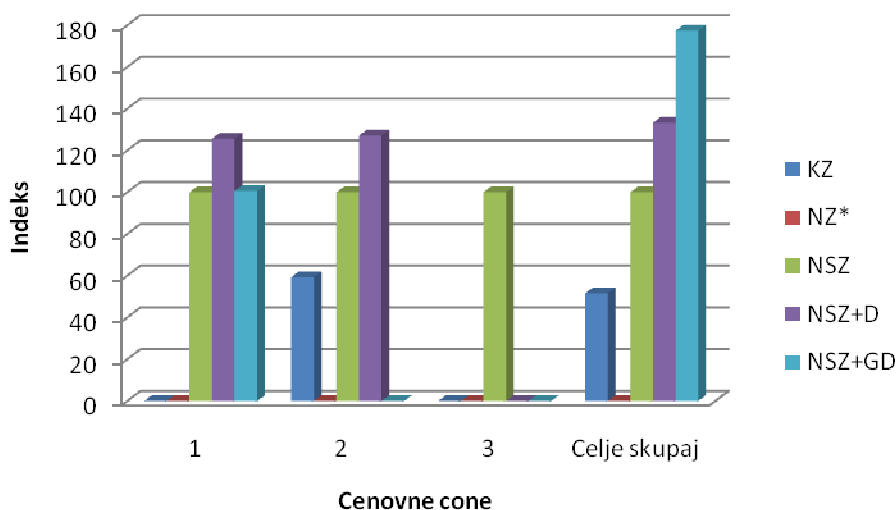
Razvojna stopnja	Cenovna cona						Maribor skupaj
	1	2	3	4	5	6	
	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
KZ	-	-	3	-	11	6	5
NZ*	-	-	-	-	65	62	27
NSZ	100	100	100	100	100	100	100
NSZ+D	-	-	104	113	94	119	108
NSZ+GD	-	-	83	73	81	186	84



Slika 40: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi povprečnih oglaševanih cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Maribor

Preglednica 30: Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Celje

Razvojna stopnja	Cenovna cona			Celje skupaj
	1	2	3	
	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
KZ	-	59,259	-	9
NZ*	-	-	-	38
NSZ	100	100	100	100
NSZ+D	125,61	127,16	-	122
NSZ+GD	100,61	-	-	172



Slika 41 : Vrednosti indeksov povprečnih oglaševanih cen zemljišč po cenovnih conah in razvojnih stopnjah v primerjavi z indeksi cen zemljišč po razvojnih stopnjah za celotno območje mestne občine Celje

Nihanja povprečnih oglaševanih cen glede na razvojno stopnjo zemljišča znotraj posamezne cone so največja v mestni občini Ljubljana. Razlike v indeksih glede na razvojno stopnjo znotraj cenovnih con v mestnih občinah Maribor in Celje pa so manjše.

To so rezultati, izračunani na osnovi ponudbe oziroma oglaševanih cen na trgu nepremičnin, ne na podlagi dejanskih prodajnih cen. Razmere na trgu nepremičnin se spreminjajo, v zadnjem času GURS beleži padec sklenjenih poslov z nepremičninami. Kupci so postali bolj preudarni in iščejo najugodnejšo ponudbo, na drugi strani pa se lastniki težko prilagajajo zahtevam kupcev. Po večletnem obdobju konstantne rasti cen nepremičnin nekateri lastniki še vedno vztrajajo pri visokih cenah, medtem ko preostali cene že precej spuščajo. Omenjeno pa prav gotovo vpliva tudi na dobljene rezultate v diplomski nalogi. Predvidevam, da bi natančnejše rezultate dobila, če bi razpolagala z večjim številom podatkov skozi daljše časovno obdobje, ki bi izhajali iz realiziranih transakcij.

LITERATURA

Četrtna skupnosti. Mestna občina Ljubljana.

http://www.ljubljana.si/si/mol/cetrtna_skupnosti/default.html (11. 11. 2008).

Kovač, H. 2008. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov. Gradim 10, 12-14: 162.

Krajevne skupnosti in mestne četrti. Mestna občina Celje.

<http://moc.celje.si/uprava/cgi/MOC.cgi?page=doc&doc=krajevne#mc> (11.11.2008).

Krivec, V. 2008. Brez natančnih analiz. Mag 2, 30-32: 85.

Mestne četrti in krajevne skupnosti. Mestna občina Maribor.

<http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=8> (12.11.2008).

Navodilo za izračun komunalnega prispevka, Uradni list RS, št. 4/1999: 162.

Nepremičninski trg. Spletni portal Slovenske nepremičnine SLONEP.

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=3&lang=&lev2=101> (2. 4. 2009).

Novela zakona o graditvi objektov (ZGO-1b), Uradni list RS št. 126/2007: 6414.

Opis Mestne občine Ljubljana, Maribor in Celje. Prosta Enciklopedija.

<http://sl.wikipedia.org/wiki/Ljubljana> (12.8.2008).

Podatki o številu prebivalcev. Statistični urad RS.

http://www.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0556901S&ti=Prebivalstvo+po+statusu+aktivnosti+in+dr%9Eavi+rojstva%2C+Slovenija%2C+letno&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/02_05007_stev_strukt/03_05569_soc_ekon_znac/&lang=2 (5.4.2008).

Podatki za povprečne mesečne bruto plače na zaposlenega. Statistični urad RS.

http://www.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0701041S&ti=Povpre%20mese%20bruto%20pla%20na%20zaposlenega&path=../Database/Dem_soc/07_trg_dela/10_place/01_07010_place/&lang=2 (23.3.2009).

Pomembnejši statistični podatki o Sloveniji. Statistični urad RS.

<http://www.stat.si/doc/pub/PSP/00-PS-912-0812.pdf> (4.1.2009).

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka Uradni list RS, št. 95/2007: 4748.

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007, 2008 Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.

http://prostor.gov.si/jv_etn/servlet/VrniDatoteko?id=8 (9.9.2008).

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008, 2009 Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.

http://prostor.gov.si/jv_etn/servlet/VrniDatoteko?id=32 (5.4.2009).

Razlaga nekaterih pojmov. Ministrstvo za okolje in prostor, Zbirka vprašanj in odgovorov s področja urejanja prostora in graditve objektov.

http://www.kompendij.mop.gov.si/dokumentPrikazi.php?dokument_id=785&tema_id=1050
(23.4.2009).

Svetina, T. 2005. Analiza postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 83.

Statistika izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe, Slovenija. Statistična novica 2008. 2008. Ljubljana, Statistični urad RS.

http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?ID=2165 (15.5.2009)

Statistika izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe, Slovenija. Statistična novica 2005. 2005. Ljubljana, Statistični urad RS.

http://www.stat.si/novice_poglej.asp?ID=958 (15.5.2009)

Šašel, G. 2007. Razlika med prodajno in oglaševano ceno nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla. Diplomsko delo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 81.

Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: 179.

Šubic Kovač, M. 1998. Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja. Študijsko gradivo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: 68.

Šubic Kovač, M. 2006. Vrednotenje nepremičnin. Študijsko gradivo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo.

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

Šubic Kovač, M. 2005. Gradbena regulativa. Študijsko gradivo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 73.

Turk, G. 2009. Verjetnostni račun in statistika. Študijsko gradivo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 30.

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo, Uradni list RS, št. 117/2004: 4794.

Mikec, U. 2003. Analiza cen stavbnih zemljišč v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 149.

Voss, W. 1995. Relationship between the Building Land Development Process and Formation of Land Values. V: From Centrally Planned to Market Economy Contributions of Land Regulation and Economics, Stuttgart, s. 237 256.

Vrenčur, R. 2005. Stvarno pravo za posrednike pri prometu z nepremičninami. Maribor, Inštitut za nepremičninsko pravo: 204.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), Uradni list RS št.110/2002: 5387.

Zakon o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS. št. 59/1996: 3454.

Zakon o lokalni samoupravi, Uradni list RS. št. 94/2007: 4692.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN), Uradni list RS. št. 50/2006: 2126.

Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr), Uradni list RS. št. 42/2003: 2010.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), Uradni list RS. št. 33/2007: 1761.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), Uradni list RS. št.101/2002: 5386.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1), Uradni list RS. št. 58/2003: 2857.

Zakon on stavbnih zemljiščih (ZSZ), Uradni list RS. št. 44/1997: 2417.

PRILOGE

Priloga A: Izpis preglednice z zbranimi podatki za Mestno občino Ljubljana

Priloga B: Izpis preglednice z zbranimi podatki za Mestno občino Maribor

Priloga C: Izpis preglednice z zbranimi podatki za Mestno občino Celje