

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:

Vesna Gobec Jazbinšek

Vpliv prostorskega načrtovanja na delovanje trga nepremičnin

Diplomska naloga št.: 775

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 25. 2. 2009

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana VESNA GOBEC JAZBINŠEK izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »VPLIV PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA NA DELOVANJE TRGA NEPREMIČNIN«.

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

Laško, 3. 2. 2009

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.7:711(043.2)
Avtor:	Vesna Gobec Jazbinšek
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Vpliv prostorskega načrtovanja na delovanje trga nepremičnin
Obseg in oprema:	108 str., 22 pregl., 24 graf., 3 k., 7 en.
Ključne besede:	namenska raba, prostorsko načrtovanje, prostorski akti, trg nepremičnin, cena zazidljivih zemljišč, Mestna občina Celje

Izveček

V sodobnem času zemljišča postajajo vse pomembnejša in hkrati omejena dobrina. Zato je treba preudarno načrtovati namensko rabo, ob upoštevanju potreb na trgu nepremičnin. V diplomski nalogi so predstavljeni osnovni pojmi s področja prostorskega načrtovanja in trga nepremičnin. Na podlagi ankete med nepremičninskimi posredniki je podan vpogled v interakcijo med prostorskim načrtovanjem in delovanjem trga nepremičnin na območju Mestne občine Celje. Analizirani so veljavni prostorski akti, še posebej namenska raba zemljišč, in cene zazidljivih zemljišč v Mestni občini Celje. Poleg teoretičnih osnov je na osnovi izdelanih analiz predstavljena tudi odvisnost cen zazidljivih zemljišč od razvojne stopnje zemljišč. Prav tako je za obravnavano območje prikazana povprečna letna geometrijska stopnja rasti cen zazidljivih zemljišč v zadnjih osmih letih.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.7:711(043.2)
Author: Vesna Gobec Jazbinšek
Supervisor: assoc. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title: The Influence of Spatial Planning on Real Estate Market Activity
Notes: 108 p., 22 tab., 24 graph., 3 m., 7 eq.
Key words: land use, spatial planning, planning documents, real estate market, prices of building sites, Celje community

Abstract:

Nowadays land is becoming more and more important but also limited commodity. So land use has to be planned carefully and real estate market needs have to be considered. In this work basic land use planning and real estate market concepts are presented. The interaction between land use planning and real estate market activity in Celje community is presented on the basis of a questionnaire, answered by real estate agents. We have also analysed valid planning documents, especially land use acts, and the prices of the building sites in Celje community. We have presented theoretical background and how the prices of building sites depend on the stage of development of these sites. We have also shown the average annual geometrical growth of the prices of the building sites in the last eight years in Celje community.

ZAHVALA

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

Hvala vsem drugim, ki so kakor koli pripomogli k izdelavi moje diplomske naloge.

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

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
1.1 Namen diplomske naloge.....	1
1.2 Obravnavano območje	2
1.2.1 Naravnogeografske značilnosti Celja	4
1.2.2 Statistični kazalniki za Mestno občino Celje	5
1.2.2.1 Prebivalstvo	5
1.2.2.2 Povprečne bruto plače.....	6
1.3 Valuta in čas obravnave	7
1.4 Viri podatkov	8
1.5 Metode dela.....	8
2 PROSTORSKO NAČRTOVANJE	12
2.1 Opredelitev pojma prostorsko načrtovanje	12
2.2 Namen prostorskega načrtovanja.....	12
2.3 Urbanistično planiranje.....	13
2.4 Namenska raba.....	13
2.5 Prostorski akti in zakonodaja na področju prostorskega načrtovanja v preteklosti	13
2.5.1 Zakon o urejanju prostora (UL SRS 18/1984).....	14
2.5.2 Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (UL SRS 18/1984)	15
2.5.3 Zakon o stavbnih zemljiščih (UL SRS 18/1984).....	15
2.5.4 Zakon o urejanju prostora (ZureP; UL RS 110/2002)	16
2.6 Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; UL RS 33/2007).....	17
2.6.1 Prostorski akti občine.....	17
2.6.1.1 Občinski prostorski načrt in urbanistični načrt	18
2.6.1.2 Občinski podrobni prostorski načrt.....	19
2.6.2 Prostorski izvedbeni pogoji	19
2.6.3 Potrdilo o namenski rabi zemljišča.....	19
2.7 Zakon o graditvi objektov (ZGO; UL RS 110/2002, 126/2007)	20

3 TRG NEPREMIČNIN	21
3.1 Pojem nepremičnine	21
3.2 Lastnosti nepremičnin	21
3.3 Trg nepremičnin	22
3.3.1 Vrednotenje nepremičnin	22
3.3.2 Lastnosti trga nepremičnin	23
3.3.3 Delovanje trga nepremičnin	24
3.4 Zakonodaja na področju nepremičnin	25
3.4.1 Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr; UL RS 42/2003 in 50/2006)	25
3.4.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN; UL RS 47/2006)	26
3.4.3 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (UL RS 50/2006)	26
4 INTERAKCIJA MED PROSTORSKIM NAČRTOVANJEM IN DELOVANJEM TRGA NEPREMIČNIN	28
4.1 Obnašanje lastnikov zemljišč	29
4.2 Coniranje	30
5 PROSTORSKI AKTI IN TRG NEPREMIČNIN V MESTNI OBČINI CELJE	32
5.1 Urbanistični razvoj Celja	32
5.1.1 Razvoj mesta do srede 19. stoletja	32
5.1.2 Širitev mesta v obdobju 1850-1941	33
5.1.3 Urbanistični razvoj po letu 1945	34
5.2 Regionalna zasnova prostorskega razvoja Savinjske regije	36
5.3 Prostorski akti Mestne občine Celje	40
5.3.1 Urbanistična zasnova Celja 1968	40
5.3.2 Osnutek urbanističnega načrta 1982	42
5.3.3 Celjski prostorski plan 2001	44
5.3.4 Nov urbanistični načrt Celja	46
5.4 Stanje na področju zemljiške politike v Mestni občini Celje	50
5.4.1 Aktualna območja gradnje in sanacij	51
5.4.2 Špekulacije z zemljišči	53
5.5 Analiza podatkov o cenah nepremičnin, pridobljenih s spletnega portala Slonep	54

6 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA V MESTNI OBČINI CELJE	58
6.1 Analiza na podlagi ankete med nepremičninskimi družbami.....	58
6.1.2 Analiza odgovorov na anketna vprašanja	61
6.1.4 Komentar ankete	80
6.2 Analiza na podlagi podatkov iz Evidence trga nepremičnin	81
6.2.1 Statistična analiza cen zemljišč po katastrskih občinah.....	82
6.2.2 Analiza cen zemljišč glede na upravno-pravni status zemljišča.....	89
6.3 Primerjava cen zemljišč v obdobju 2000-2007.....	95
7 ZAKLJUČEK.....	100
VIRI.....	102

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Delitev prostorskih aktov po ZureP.....	16
Preglednica 2: Delitev prostorskih aktov po ZPNačrt.....	17
Preglednica 3: Povprečne oglaševane cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani in Savinjski regiji v obdobju 1995-2008.....	55
Preglednica 4: Povprečne oglaševane cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani in Savinjski regiji v obdobju 1995-2008.....	56
Preglednica 5: Stanje na področju nepremičninskega posredovanja v Celju	61
Preglednica 6: Ocena števila nepremičninskih poslov, opravljenih preko nepremičninskih agencij	62
Preglednica 7: Načini pridobivanja strank	64
Preglednica 8: Sodelovanje nepremičninskih družb z Mestno občino Celje	65
Preglednica 9: Zanimanje nepremičninskih družb za nove prostorske akte ali večje projekte MOC.....	66
Preglednica 10: Zanimanje Mestne občine Celje za stanje na nepremičninskem trgu	67
Preglednica 11: Upoštevanje pobud in predlogov nepremičninskih posrednikov	68
Preglednica 12: Različnost cen zemljišč glede na namembnost	69
Preglednica 13: Povprečna uvrstitev zemljišč po ceni glede na njihovo namembnost.....	70
Preglednica 14: Povprečni delež cene zemljišč glede na namembnost.....	72
Preglednica 15: Ponudba in povpraševanje po zemljiščih v zadnjih desetih letih v Celju	74
Preglednica 16: Vpliv izgradnje avtoceste na cene zemljišč v Celju.....	76
Preglednica 17: Dvig cen zemljišč zaradi zgraditve AC glede na namembnost zemljišč.....	77
Preglednica 18: Statistična analiza cen za m ² zemljišč po posameznih katastrskih občinah ...	83
Preglednica 19: povprečna cena za m ² zemljišča glede na upravno-pravni status zemljišča...	90
Preglednica 20: Sprejeti prostorski akti in gradbena dovoljenja po katastrskih občinah.....	91
Preglednica 21: Primerjava cen zemljišč v obdobju 2000-2007	95
Preglednica 22: Letna stopnja rasti cene zemljišč v obdobju 2000-2007	96

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Gibanje števila prebivalstva na območju Mestne občine Celje v obdobju 1961-2006	5
Grafikon 2: Naravno in selitveno gibanje v Mestni občini Celje v obdobju 1961-2006.....	6
Grafikon 3: Rast povprečnih bruto plač v Mestni občini Celje in v Sloveniji v obdobju 1995-2007	7
Grafikon 4: Gibanje povprečnih oglaševanih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in Savinjski regiji med letoma 1995 in 2008	55
Grafikon 5: Gibanje povprečnih oglaševanih cen hiš v Ljubljani in Savinjski regiji med letoma 1995 in 2008	57
Grafikon 6: Čas delovanja anketiranih agencij (v letih)	59
Grafikon 7: Število zaposlenih v anketiranih agencijah	59
Grafikon 8: Povprečno število posredovanj v prometu z nepremičninami.....	60
Grafikon 9: Stanje na področju nepremičninskega posredovanja v Celju.....	61
Grafikon 10: Ocena števila nepremičninskih poslov, opravljenih preko nepremičninskih agencij	62
Grafikon 11: Načini pridobivanja strank	64
Grafikon 12: Sodelovanje nepremičninskih družb z Mestno občino Celje	65
Grafikon 13: Zanimanje nepremičninskih družb za nove prostorske akte ali večje projekte Mestne občine Celje.....	66
Grafikon 14: Zanimanje Mestne občine Celje za stanje na nepremičninskem trgu	67
Grafikon 15: Upoštevanje pobud in predlogov nepremičninskih posrednikov	68
Grafikon 16: Različnost cen zemljišč glede na namembnost	69
Grafikon 17: Povprečna uvrstitev zemljišč po ceni glede na njihovo namembnost	70
Grafikon 18: Povprečni delež cene zemljišč glede na namembnost.....	72
Grafikon 19: Ponudba in povpraševanje po zemljiščih v zadnjih desetih letih v Celju	74
Grafikon 20: Vpliv izgradnje avtoceste na cene zemljišč v Celju.....	76
Grafikon 21: Dvig cen zemljišč zaradi zgraditve avtoceste glede na namembnost zemljišč ...	77
Grafikon 22: Vzroki za zvišanje cen nepremičnin v Celju	79
Grafikon 23: Povprečna cena za m ² zemljišča glede na upravno-pravni status zemljišča	90

Grafikon 24: Cene zemljišč po katastrskih občinah v mestni občini Celje v obdobju 2000-

2007 96

KAZALO KART

Karta 1: Območje Mestne občine Celje s katastrskimi občinami	3
Karta 2: Povprečne cene m ² zazidljivih zemljišč po katastrskih občinah v Mestni občini Celje v l. 2007	93
Karta 3: Letna stopnja rasti cen zazidljivih zemljišč po katastrskih občinah v Mestni občini Celje v obdobju 2000-2007.....	97

1 UVOD

Zemljišča v sodobnem času postajajo vse bolj cenjena in zaželena dobrina. Ker pa so hkrati tudi omejena dobrina, je treba skrbno načrtovati izrabo zemljišč. To je mogoče samo s pripravo kakovostnih strokovnih podlag ob hkratnem upoštevanju zasebnih, predvsem pa javnih interesov.

Širitev človekovih dejavnosti zahteva vedno nove površine, poleg tega pa se vse bolj večajo standardi kakovostnega življenjskega okolja in bivanjskih razmer. Zato je zlasti za urbana okolja treba še posebno skrbno načrtovati razmestitve dejavnosti. Ob vsem tem pa je treba zagotoviti trajnostni razvoj in ohranjanje zdravega življenjskega okolja tudi za prihodnje generacije.

Trg nepremičnin deluje na podlagi ponudbe in povpraševanja. Iz prostorskih aktov in iz njih izhajajoče rabe zemljišč, ob hkratnem upoštevanju razvojne dinamike nekega območja, lahko precej natančno napovemo, po katerih zemljiščih bo v prihodnosti povpraševanje največje. Kot na vseh drugih trgih pa se tudi na nepremičninskem ponudba hitro prilagodi povpraševanju.

1.1 Namen diplomske naloge

Na večini zemljišč je mogočih več različnih rab, vendar se za vsako zemljišče v procesu prostorskega načrtovanja določi le ena ali dve rabi, ki pa morata biti med seboj skladni. V diplomski nalogi bomo poskušali ugotoviti, ali sprejeti prostorski akti z namensko rabo zemljišč vplivajo na povpraševanje in ponudbo po nepremičninah ter posledično na cene nepremičnin. Na podlagi zbranih podatkov o cenah zemljišč v Mestni občini Celje bomo poskušali ugotoviti, katera območja so najprivlačnejša za poselitev in lociranje dejavnosti ter kolikšna letna rast cen zemljišč je bila zabeležena v zadnjih osmih letih v posameznih katastrskih občinah v Mestni občini Celje.

Postavili smo hipotezo, da je cena zazidljivih zemljišč odvisna od upravno-pravnega statusa, torej od namenske rabe zemljišč v prostorskem aktu; višja razvojna stopnja pomeni višjo ceno zemljišča. Tako naj bi imela najnižjo ceno zemljišča, za katera je sprejet zgolj prostorski plan, sledila bi jim zemljišča s sprejetim izvedbenim prostorskim aktom, najvišjo ceno pa bi dosegala zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem. V sklopu analize podatkov iz Evidence trga nepremičnin bomo to hipotezo potrdili ali ovrgli.

Na začetku pa je treba podrobneje opredeliti obravnavano območje, njegove značilnosti in statistične kazalnike.

1.2 Obravnavano območje

V nalogi je obravnavano območje Mestne občine Celje, predvsem območje, ki ga ureja urbanistični načrt iz l. 1968 in urbanistična zasnova, ki je trenutno v izdelavi. Območje smo za potrebe natančnejše analize razdelili na katastrske občine, saj se tudi pridobljeni podatki nanašajo na posamezne katastrske občine v okviru Mestne občine Celje.

Pridobili smo podatke za katastrske občine: Bukovžlak, Celje, Košnica, Lisce, Medlog, Ostrožno, Spodnja Hudinja, Škofja vas, Šmartno, Teharje, Trnovlje, Zagrad in Zvodno.

K občini Celje so do sprememb zakonodaje na področju lokalne samouprave spadale še občina Dobrna, Vojnik in Štore. Najprej se je l. 1994 odcepila in osamosvojila občina Vojnik, l. 1995 občina Štore in l. 1998 še občina Dobrna. Občina Celje se od l. 1994 imenuje Mestna občina Celje (MOC) in je ena izmed enajstih mestnih občin v Sloveniji.



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



Karta 1: Območje Mestne občine Celje s katastrskimi občinami

1.2.1 Naravnogeografske značilnosti Celja

Celje leži v najnižjem, jugovzhodnem delu Celjske kotline, ob reki Savinji, v katero se tu izliva pritok Voglajna, na križišču cest proti Ljubljani, Mariboru, Koroški, Zasavju in Posavju ter na križišču železniških prog. Je regijsko središče v srednji Sloveniji. Po velikosti in pomembnosti je tretje slovensko mesto. Je gospodarsko, prometno, sejensko, trgovsko, izobraževalno, kulturno in zdravstveno središče Posavinja in Zgornjega Posotelja.

Mesto obdajajo na jugu Anski vrh, Miklavški hrib, Grajski hrib in Osenica, v severnem delu se med stanovanjskimi predeli dviga Golovec, na vzhodu pa Aljažev hrib. Podnebje je prehodno, močan je celinski vpliv, prevladujejo jugozahodni vetrovi. Zaradi lege v kotlini prihaja do toplotnega obrata in pojava toplotnega otoka, to pa je skupaj z industrijskimi emisijami in emisijami kurišč vzrok za močno onesnaženje bivalnega okolja. Zaradi neugodne hidrografske lege ob sotočju Savinje in njenih hudourniških pritokov Celje pogosto prizadenejo poplave (na primer v letih 1954, 1980, 1990). Mesto se razteza na površini 24 km², v celoti ali deloma pa k njemu spadajo bližnja in obmestna naselja: Breg, Aljažev Hrib, Babno, Čret, Dolgo Polje, Gaberje, Lava, Lisce, Ložnica, Nova vas, Otok, Polule, Zgornja in Spodnja Hudinja, Spodnja Dobrova, Medlog (del), Miklavški Hrib, Zavodna, Zavodno (del) in Ostrožno.

Celje je pomembno gospodarsko in industrijsko središče. Najpomembnejši sta kovinsko-predelovalna in kemična industrija. Zaradi močnega kmetijskega zaledja se je razvila tudi živilska industrija. Celje je uveljavljeno sejensko mesto. Mestno središče je sedež upravnih, poslovnih, kulturnih, šolskih in zdravstvenih ustanov, tu je veliko trgovin in gostinskih lokalov. (Krajevni leksikon Slovenije, 1995)

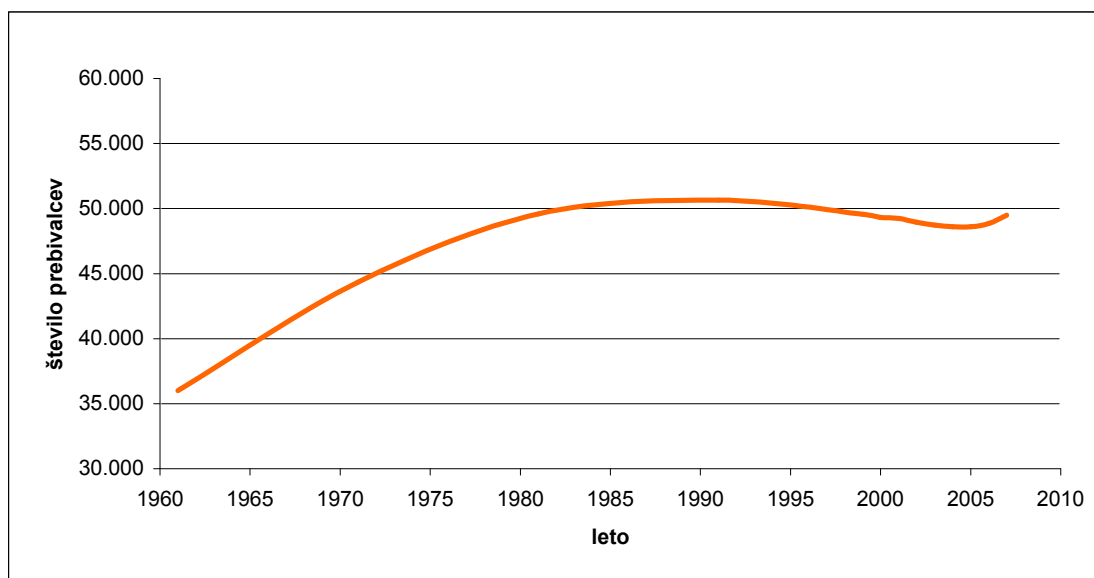
1.2.2 Statistični kazalniki za Mestno občino Celje

1.2.2.1 Prebivalstvo

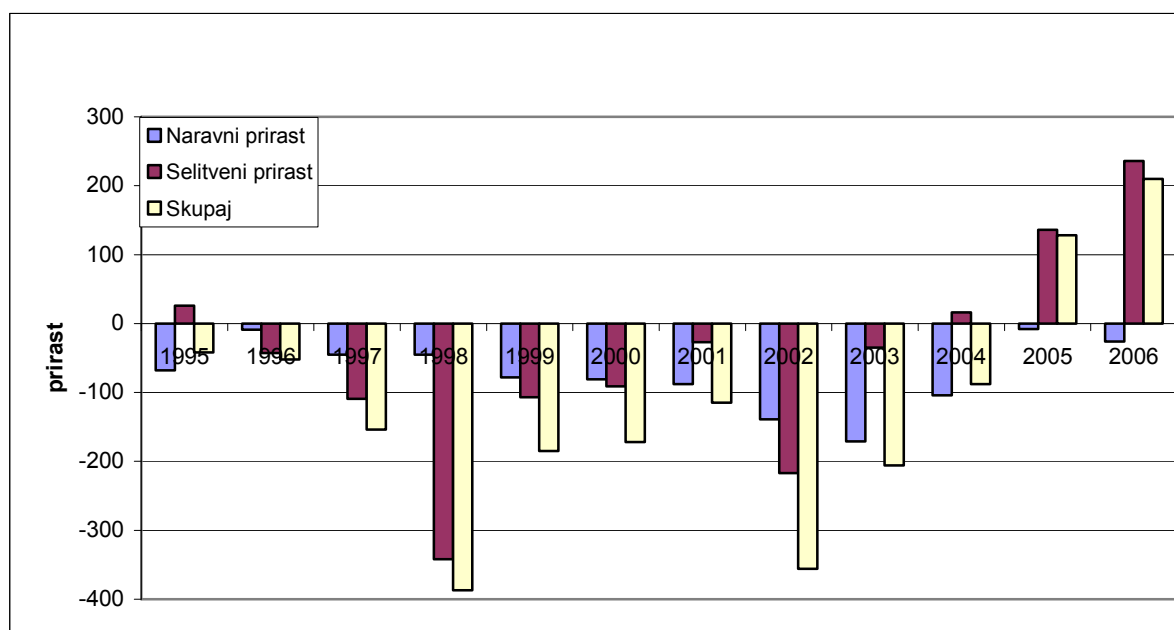
Trg nepremičnin je v veliki meri odvisen tudi od gibanja števila prebivalstva. Na območjih, kjer število prebivalcev narašča, je pričakovati večje povpraševanje po nepremičninah in s tem tudi višje cene nepremičnin.

Število prebivalcev na koncu nekega obdobja ugotavljamo na podlagi naravnega in selitvenega gibanja v tem obdobju, ki sta obe lahko pozitivni ali negativni. Negativen naravni prirast pomeni več smrti kot rojstev, pozitiven pa obratno. Selitveni prirast je negativen, če se z nekega območja odseli več prebivalcev kot se jih priseli.

Podatke o številu prebivalcev ter naravnem in selitvenem gibanju v Mestni občini Celje smo povzeli po spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije.



Grafikon 1: Gibanje števila prebivalstva na območju Mestne občine Celje v obdobju 1961-2006



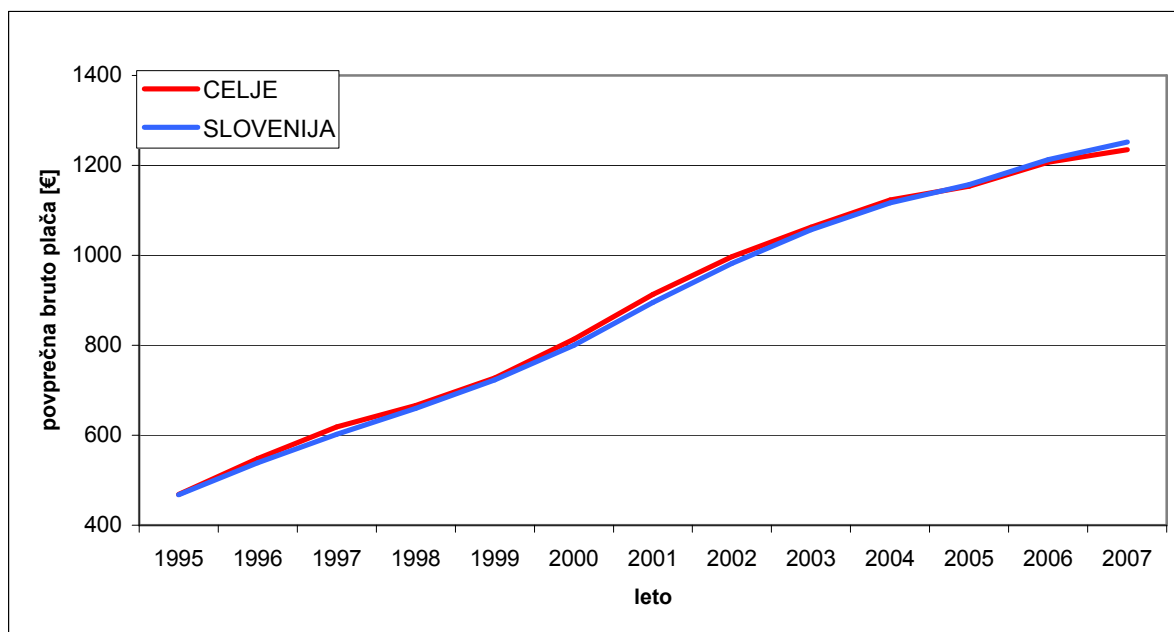
Grafikon 2: Naravno in selitveno gibanje v Mestni občini Celje v obdobju 1961-2006

Na Grafikonu 1 vidimo, da je število prebivalcev v Mestni občini Celje¹ po l. 1960 strmo naraščalo. Vrh je doseglo v začetku 90. let prejšnjega stoletja, ko je Mestna občina Celje štela nekaj več kot 50.000 prebivalcev. Po l. 1995 sta se tako naravni kot tudi selitveni prirast (gl. Grafikon 2) obrnila na negativno stran, zato je po tem letu število prebivalcev začelo upadati. Najmanj prebivalcev je imela Mestna občina Celje l. 2005 (48.607), nato pa se je krivulja spet obrnila navzgor. L. 2007 je bilo prebivalcev že 49.501. L. 2004 je bil selitveni prirast že pozitiven in je do l. 2006 narasel do 210 priseljenih. Naravni prirast še vedno ostaja negativen, čeprav se je stanje v zadnjih letih nekoliko izboljšalo.

1.2.2.2 Povprečne bruto plače

Trg nepremičnin je odvisen tudi od splošnega gospodarskega gibanja. Gospodarska moč občine oz. države se kaže med drugim tudi v povprečni bruto plači na zaposleno osebo.

¹ Podatki so preračunani na območje, ki ga obsega sedanja Mestna občina Celje.



Grafikon 3: Rast povprečnih bruto plač v Mestni občini Celje in v Sloveniji v obdobju 1995-2007

Povprečna bruto plača v Mestni občini Celje je bila do l. 2005 nekoliko nad slovenskim povprečjem, po l. 2005 pa je padla pod republiško povprečje. Podatki o povprečnih bruto plačah so zajeti s spletne strani Statističnega urada Republike Slovenije in vključujejo vse zaposlene osebe v podjetjih, družbah in organizacijah v Sloveniji. Podatki so iz tolarjev preračunani v evre po centralnem paritetnem tečaju 1 € = 239,64 SIT.

1.3 Valuta in čas obravnave

Vsi podatki o cenah zemljišč so v evrih (€). Podatki o cenah zemljišč za l. 2000 so preračunani v valuto evro po centralnem paritetnem tečaju 1 € = 239,64 SIT.

Anketa z nepremičninskimi posredniki je bila izvedena v juliju in avgustu 2008. Podatki iz Evidenice trga nepremičnin so bili zajeti 22. 7. 2008. Podatki o cenah zemljišč iz projekta Mednarodna primerjalna analiza cen stavbnih zemljišč se nanašajo na l. 2000. Vsi podatki o stanju na področju prostorskih aktov v Mestni občini Celje se nanašajo na obdobje od aprila do oktobra 2008.

1.4 Viri podatkov

Veljavne prostorske akte smo pridobili na Mestni občini Celje: na Oddelku za okolje, prostor in komunalo ter na Oddelku za finance in gospodarstvo. Tam smo pridobili tudi kartografske podlage – karto katastrskih občin v Mestni občini Celje.

Podatke o cenah nepremičnin, ki so bile prodane v l. 2007 in prvem četrtletju l. 2008 smo pridobili preko spletnega portala <http://prostor.gov.si/>. V Geodetski pisarni Laško so mi omogočili dostop za registrirane uporabnike, tako da smo lahko pridobili natančnejše podatke o posameznih pravnih poslih.

Podatki o cenah zemljišč za l. 2000 so povzeti iz projekta Mednarodna primerjalna analiza cen stavbnih zemljišč, ki ga je l. 2003 izdelal Inštitut za komunalno gospodarstvo Fakultete za gradbeništvo in geodezijo v Ljubljani. Primarni vir teh podatkov so obrazci za odmero davka na promet z nepremičninami Davčne uprave Republike Slovenije.

1.5 Metode dela

V nalogi so najprej predstavljeni zakoni, ki predpisujejo sprejemanje prostorskih aktov. Ker pa se je zakonodaja na tem področju v zadnjih 25 letih že nekajkrat spremenila, je bilo treba ugotoviti, kako prostorske akte opredeljuje nekdanja zakonodaja. Nekaj še vedno veljavnih prostorskih aktov je bilo namreč izdelanih pred osamosvojitvijo Slovenije, kar pomeni tudi, da so nastali v drugem družbeno-političnem sistemu. Prav tako smo pregledali zakone, ki se nanašajo na same nepremičnine ter na posredovanje in trg nepremičnin.

Obdelali smo tudi teoretične osnove ter osnovne pojme prostorskega načrtovanja in trga nepremičnin, njegovih osnovnih značilnosti in zakonitosti.

V nadaljevanju smo preučili prostorske akte v Mestni občini Celje: še vedno veljavno Urbanistično zasnovo Celja iz l. 1968, nikoli sprejet urbanistični načrt Celja iz l. 1982, Celjski prostorski plan 2001 in strokovne podlage za novo Urbanistično zasnovo Celja. Poleg naštetih

pa tudi Strategijo prostorskega razvoja Savinjske regije, v kateri so opredeljeni glavni razvojni problemi regije in rešitve zanje.

Praktični del diplomske naloge je sestavljen iz treh delov:

- ankete med nepremičninskimi družbami,
- zajema podatkov iz Evidence trga nepremičnin, njihove analize ter primerjave s podatki o cenah nepremičnin iz l. 2000,
- primerjave pridobljenih podatkov s trenutno veljavnimi prostorskimi akti Mestne občine Celje.

Za izvedbo ankete smo v juliju in avgustu 2008 preko elektronske pošte in telefonsko stopili v stik z 18 nepremičninskimi družbami, ki delujejo na ožjem in širšem območju občine Celje. S sedmimi nepremičninskimi posredniki smo se tudi dogovorili za sestanek, na katerem so izpolnili anketne vprašalnike, ena agencija pa je izpolnjeno anketo vrnila po elektronski pošti.

V prvem delu ankete smo pridobili nekaj splošnih podatkov o anketiranih nepremičninskih agencijah. Drugi del ankete so sestavljala vprašanja o stanju nepremičninskega trga na območju Celja ter o sodelovanju med nepremičninsko agencijo in Mestno občino Celje. V tretjem delu ankete pa smo poskušali izvedeti, kako se gibljejo cene zemljišč glede na njihovo namembnost, kako je s ponudbo in povpraševanjem po nepremičninah v Celju ter kakšni so vzroki za zvišanje ali znižanje cen nepremičnin.

Za potrebe analize cen zazidljivih zemljišč smo iz Evidence trga nepremičnin (ETN) pridobili podatke o vrednosti kupoprodajnih pogodb za zazidljiva zemljišča na območju Mestne občine Celje. Podatki se nanašajo na l. 2007. V Geodetski pisarni Laško so mi omogočili, da sem do ETN dostopala kot registrirani uporabnik, tako da so bili o posamezni kupoprodajni pogodbi pridobljeni podatki o:

- datumu sklenitve pogodbe,
- naselju in katastrski občini, v kateri se nahaja parcela, ki je predmet pogodbe,
- parcelni številki,
- vrsti nepremičnine (v našem primeru je povsod šlo za zazidljiva zemljišča),
- upravno-pravnem statusu zemljišča,

- površini zemljišča in
- pogodbeni ceni.²

Glede na površino in vrednost kupoprodajne pogodbe smo izračunali ceno za kvadratni meter posameznega zemljišča. Ti podatki so bili osnova za vse nadaljnje izračune in statistično obdelavo.

Določili smo najvišjo in najnižjo ceno za vsako katastrsko občino, izračunali aritmetično sredino (povprečno vrednost), mediano, standardni odklon, varianco in koeficient variacije.

ARITMETIČNA SREDINA ali POVPREČJE

$$M = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N y_i \quad (1)$$

je vrednost, ki jo izračunamo, če vsoto posameznih vrednosti y (v našem primeru cene m^2 zemljišča) delimo s številom enot N (številom podatkov, ki jih imamo na voljo za vsako katastrsko občino).

MEDIANA ali SREDIŠČNA VREDNOST

je srednja vrednost, ki je enaka vrednosti, od katere ima polovica enot proučevane populacije (v našem primeru cene za m^2 v posamezni katastrski občini) manjše, polovica pa večje vrednosti.

VARIANCA

$$\sigma^2 = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N y_i^2 - \bar{y}^2 \quad (2)$$

je mera statistične razpršenosti določene spremenljivke. Pri izračunu variance upoštevamo razlike (odklone) opazovanih vrednosti številske spremenljivke Y (v našem primeru cene za m^2) od aritmetične sredine.

² podatki so v prilogi.

STANDARDNI ODKLON

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} \quad (3)$$

je statistični kazalec, največkrat uporabljen za merjenje statistične razpršenosti enot. Z njim je mogoče izmeriti, kako razpršene so vrednosti, vsebovane v populaciji.

KOEFICIENT VARIACIJE

$$KV = \frac{\sigma}{M} \quad (4)$$

je relativna mera variabilnosti, ki jo izrazimo kot razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino. Prikazuje razpršitev statističnih enot okoli aritmetične sredine.

Za izračun letne rasti cen zemljišč po katastrskih občinah v Mestni občini Celje v obdobju 2000-2007 smo uporabili podatke o ceni zemljišč iz projekta Mednarodna primerjalna analiza cen stavbnih zemljišč. Avtorji so v projektu zajeli podatke o cenah stavbnih zemljišč l. 2000. Na podlagi teh podatkov in podatkov, pridobljenih iz Evidence trga nepremičnin, smo izračunali koeficient in letno stopnjo rasti cen zemljišč. Za izračun koeficienta rasti smo uporabili N-ti koren, kjer je N število let. V našem primeru je $N = 7$.

$$K = \sqrt[7]{\frac{cena_{2007}}{cena_{2000}}} \quad (5)$$

Iz koeficienta rasti pa smo letno stopnjo rasti izračunali kot:

$$S_{\%} = (K - 1) \cdot 100 \quad (6)$$

Na podlagi dobljenih rezultatov smo izdelali karto povprečnih cen m^2 zemljišč in karto letne stopnje rasti cen zazidljivih zemljišč po katastrskih občinah.

2 PROSTORSKO NAČRTOVANJE

2.1 Opredelitev pojma prostorsko načrtovanje

Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt; UL RS št. 33/2007) opredeljuje prostorsko načrtovanje kot interdisciplinarno dejavnost, s katero se na podlagi razvojnih usmeritev ob upoštevanju javnih koristi varstva okolja, ohranjanja narave, varstva živali in naravnih dobrin, varstva premoženja in varstva kulturne dediščine načrtuje posege v prostor in prostorske ureditve.

Poseg v prostor je poseg v ali na zemljišče z namenom gradnje objekta po predpisih o graditvi objektov in drug poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ali pod njim.

Prostorska ureditev je sklop usklajeno načrtovanih posegov v prostor, dejavnosti in omrežij s pripadajočimi površinami na določenem območju.

2.2 Namen prostorskega načrtovanja

Namen prostorskega načrtovanja je po ZPNačrt omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na vseh področjih, naštetih v prvem odstavku.

Med drugim ZPNačrt predpisuje tudi, da se morajo posegi v prostor in prostorske ureditve načrtovati tako, da se omogoča učinkovita in gospodarna raba zemljišč, kakovostne bivalne razmere ter prostorsko usklajena in med seboj dopolnjujoča se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru.

2.3 Urbanistično planiranje

(Pogačnik, 1999)

Urbanistično planiranje je načrtovanje urbanih aglomeracij, torej zlasti mestnih naselij. Poleg inženirsko-tehničnih vidikov enakovredno upošteva tudi gospodarske, socialne, okoljevarstvene, pravne, umetniške in druge komponente. Ker je omejeno na naselja mestnega značaja, prihajajo tu v ospredje arhitektonski, gradbeno-tehnični, komunalni in oblikovni vidiki ter varstvo urbanega okolja.

Ker je njegovo področje širše od interesov posameznika, je urbanistično planiranje tudi ena najpomembnejših javnih dejavnosti. Z njim družba s pomočjo stroke določa tudi tiste površine, zgradbe in naprave, ki so javna dobrina, odreja namembnost površin, zazidljivost, gostoto in višino zgradb, parcelacijo, regulira in intervenira na trgu mestnih nepremičnin ipd.

2.4 Namenska raba

Namenska raba je po ZPNačrt s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov. Območja namenske rabe se določijo znotraj enot urejanja prostora, in to tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

Enota urejanja prostora je območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določi namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine.

2.5 Prostorski akti in zakonodaja na področju prostorskega načrtovanja v preteklosti

Zaradi lažjega razumevanja zdajšnje zakonodaje je treba nekoliko pogledati tudi zakonodajo, ki je veljala v Sloveniji v preteklosti, t. j. od l. 1984 do danes. Pretekla zakonodaja je imela velik vpliv na trenutno veljavne zakone s področja prostorskega načrtovanja. Predvsem je treba ugotoviti, katere planske akte je predpisovala zakonodaja, saj je večina še veljavnih planov izdelanih po takratni zakonodaji.

L. 1984 so na področju urejanja prostora začeli veljati trije zakoni: Zakon o urejanju prostora, Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor ter Zakon o stavbnih zemljiščih. Ti zakoni so temeljili na takrat veljavnem sistemu samoupravnega družbenega planiranja. Med navedenimi zakoni je še posebej Zakon o urejanju prostora nadgrajeval sistem družbenega planiranja, in sicer s pravili za načrtovanje razvoja dejavnosti v prostoru in za varovanje dobrin družbenega pomena. Njegova vsebinska vpetost v sistem družbenega planiranja pa je bila tudi razlog za normativno delitev materije prostorskega načrtovanja na "planski" zakon – Zakon o urejanju prostora – in na "izvedbeni" zakon – Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. (Urejanje prostora in graditev objektov, 2003)

Zaradi spremembe družbeno-političnega sistema po osamosvojitvi Slovenije in zaradi nove ustave je bilo treba spremeniti in prilagoditi tudi zakonodajo na področju prostorskega načrtovanja. Tako je 1. 1. 2003 začel veljati Zakon o urejanju prostora.

V nadaljevanju bomo preleteli prostorske akte in strokovne podlage, ki jih je predpisovala nekdanja zakonodaja.

2.5.1 Zakon o urejanju prostora (UL SRS 18/1984)

Zakon je predpisoval izdelavo dolgoročnih in srednjeročnih planskih aktov.

Dolgoročni planski akti so se izdelali za obdobje 15 let. Na ravni republike se je izdelal dolgoročni plan republike, ki je določil dolgoročne družbene cilje za razvoj v prostoru in opredelil temeljne pogoje za doseganje teh ciljev. Upoštevajoč smernice iz republiškega plana, so se nato izdelali še dolgoročni plani občin.

Poleg tega so se skladno z dolgoročnim planom Slovenije izdelali tudi srednjeročni plani republike (za obdobje 5 let). Skladno s srednjeročnimi plani občin pa so se ob upoštevanju strokovnih podlag izdelali tudi srednjeročni plani občin.

2.5.2 Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (UL SRS 18/1984)

Po tem zakonu obsega urbanistično načrtovanje pripravo in sprejem prostorskih izvedbenih aktov. Prostorski izvedbeni akti so dokumenti, s katerimi se razčlenijo in konkretizirajo planske odločitve glede urejanja prostora tako, da je omogočena njihova realizacija v prostoru.

Zakon je določal naslednje prostorske izvedbene akte:

- **prostorski ureditveni pogoji:** z njimi so se urejala območja občine, za katera ni bila predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov;
- **prostorski izvedbeni načrti:**
 - *zazidalni načrti* za nova naselja ali za posamezna območja znotraj ureditvenih območij naselij ter za turistična in industrijska območja znotraj ureditvenih območij naselij;
 - *ureditveni načrti* za prenovo, dopolnilno gradnjo in komunalno asanacijo v ureditvenih območjih naselij in v drugih poselitvenih območjih za urejanje zelenih in rekreacijskih površin ter za urejanje drugih posegov v prostor, ki niso graditev;
 - *lokacijski načrti* za posamezne infrastrukturne objekte in naprave.

2.5.3 Zakon o stavbnih zemljiščih (UL SRS 18/1984)

Zakon je v okviru bivše ustavne ureditve (družbene) lastnine in planskega gospodarstva določal pogoje za realizacijo načrtovanih prostorskih ureditev na stavbnih zemljiščih. Njegova značilnost je bila urejanje odnosov med uporabniki stavbnih zemljišč in takratno družbeno-politično skupnostjo ter oblikovanje pravil družbenega gospodarjenja s temi zemljišči. »Značilnost te ureditve [...] je bila izključna pristojnost države – občine za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči«. (Urejanje prostora in graditev objektov, 2003; str. 20).

2.5.4 Zakon o urejanju prostora (ZureP; UL RS 110/2002)

Ker je bila do takrat veljavna zakonodaja na področju urejanja prostora sprejeta še v času samoupravnega družbenega planiranja, je bilo treba po spremembi družbeno-političnega sistema tudi zakonodajo prilagoditi novim razmeram in novi ustavi ter jo ustrezno nadgraditi. Zakon je predpisoval izdelavo državnih, občinskih in skupnih (regionalnih) prostorskih aktov. Glede na namen so se prostorski akti delili na strateške in izvedbene.

Strateški prostorski akti so določali predvsem politiko prostorskega razvoja z zasnovami prostorskih ureditev ter izhodišča za podrobnejše načrtovanje z izvedbenimi prostorskimi akti. Izvedbeni prostorski akti so podrobneje določali rabo prostora in razmestitev dejavnosti v njem, in sicer s pogoji in z merili za umestitev predvidenih posegov v prostor.

Preglednica 1: Delitev prostorskih aktov po ZureP

	strateški	izvedbeni
državni	<ul style="list-style-type: none"> ● Strategija prostorskega razvoja Slovenije ● Prostorski red Slovenije 	<ul style="list-style-type: none"> ● Državni lokacijski načrt
občinski	<ul style="list-style-type: none"> ● Strategija prostorskega razvoja občine 	<ul style="list-style-type: none"> ● Prostorski red občine ● Občinski lokacijski načrt
skupni (regionalni)	<ul style="list-style-type: none"> ● Regionalna zasnova prostorskega razvoja 	

ZUreP je predvidel tudi lokacijsko informacijo, ki je vsebovala podatke o namenski rabi prostora, lokacijske in druge pogoje, kot so jih določali občinski izvedbeni prostorski akti, ter podatke o prostorskih ukrepih, ki so veljali na določenem območju. S tem je bila potencialnemu investitorju posega v prostor dana možnost, da pred uvedbo postopka izdaje gradbenega dovoljenja sam preveri uresničljivost svoje investicijske namere v prostoru, kar je občutno zmanjšalo tveganje v zvezi z realizacijo te namere (Flogie, 2003).

2.6 Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; UL RS 33/2007)

ZPNačrt uvaja tudi nove postopke izdelave prostorskih aktov, ki so racionalizirani in sinhronizirani s predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave in varovanja kulturne dediščine ter gospodarjenja z vodami. Zakon prinaša tudi nov sistem prostorskih aktov z vidika njihove vsebine, hierarhije in nenazadnje tudi poimenovanja (Černelič, 2005).

S prostorskimi akti se načrtujejo vse prostorske ureditve; določajo se usmeritve glede posegov v prostor, vrste mogočih posegov v prostor ter pogoji in merila za njihovo izvedbo.

ZPNačrt predvideva naslednje prostorske akte, ki so prikazani v preglednici.

Preglednica 2: Delitev prostorskih aktov po ZPNačrt

	Prostorski akti
državni	<ul style="list-style-type: none">• državni strateški prostorski načrt• državni prostorski načrt
medobčinski	<ul style="list-style-type: none">• regionalni prostorski načrt
občinski	<ul style="list-style-type: none">• občinski prostorski načrt• občinski podrobni prostorski načrt• občinski strateški podrobni načrt³

2.6.1 Prostorski akti občine

Ker je predmet raziskave v diplomski nalogi predvsem prostorsko načrtovanje na lokalni ravni in z njim povezano delovanje trga nepremičnin, se bomo v tem podpoglavju osredinili na prostorske akte občine, njihove cilje in namen. V povezavi z občinskim prostorskim načrtom se bomo dotaknili tudi prostorskih izvedbenih pogojev.

³ Občina ga lahko sprejme kot strateški del občinskega prostorskega načrta; v tem primeru gre za samostojen občinski prostorski akt.

2.6.1.1 Občinski prostorski načrt in urbanistični načrt

ZPNačrt določa, da je občinski prostorski načrt prostorski akt, s katerim se določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor (v nadaljevanju: prostorski izvedbeni pogoji), ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev. Je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Občinski prostorski načrt je sestavljen iz strateškega in izvedbenega dela.

Strateški del občinskega prostorskega načrta določa:

- izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja občine,
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena,
- območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana,
- območja razpršene poselitve.

Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora določa:

- območja namenske rabe prostora,
- prostorske izvedbene pogoje,
- območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

Urbanistični načrt se izdelava za območja posameznih mest ali naselij mestnega značaja ter drugih razvojnih središč, ki bodo zaradi predvidenega razvoja postala mesta ali naselja mestnega značaja. Strateški in izvedbeni del urbanističnega načrta morata vsebovati vse zgoraj naštetih sestavine, poleg njih pa še:

- območja celovite prenove naselja z rešitvami in ukrepi za celovito prenovo,
- javne površine in druge oblike javnega dobra,
- prometno ureditev vključno s površinami za mirujoči promet,
- zelene površine naselja,

- temeljne strukture naselja z elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja,
- gospodarsko javno infrastrukturo naselja.

2.6.1.2 Občinski podrobni prostorski načrt

Občinski podrobni prostorski načrt je po ZPNačrt prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih sanacij razpršene gradnje in območjih za razvoj in širitev naselij. Izdela se tudi za prostorske ureditve lokalnega pomena zaradi posledic naravnih ali drugih nesreč, če take prostorske ureditve niso določene v občinskem prostorskem načrtu.

2.6.2 Prostorski izvedbeni pogoji

Prostorski izvedbeni pogoji so po ZPNačrt s prostorskim aktom določena merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor, predvsem glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja, priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, meril in pogojev za parcelacijo, pogojev za ohranjanje naravne in kulturne dediščine, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja zdravja ljudi. Skladno s temi pogoji se pripravljajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zakon o graditvi objektov predpisuje, da je treba objekte projektirati in zgraditi oziroma rekonstruirati in uporabljati tako, da bodo skladni s prostorskimi akti.

Znotraj enote urejanja prostora se za posamezne vrste posegov v prostor določijo enotni prostorski izvedbeni pogoji oziroma usmeritve, pogoji in omejitve za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2.6.3 Potrdilo o namenski rabi zemljišča

Med drugim ZPNačrt uvaja tudi potrdilo o namenski rabi zemljišča, ki je nadomestilo nekdanjo lokacijsko informacijo. Potrdilo vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa občinski prostorski načrt, ter podatek o prostorskih ukrepih, določenih na podlagi

predpisov s področja urejanja prostora. Potrdilo o namenski rabi prostora ni več obvezno v nobenem postopku in ni več pogoj za izvedbo enostavnih posegov v prostor.

2.7 Zakon o graditvi objektov (ZGO; UL RS 110/2002, 126/2007)

Tudi sama gradnja objektov je vezana na pogoje, ki so predpisani v prostorskih aktih. ZGO namreč predpisuje projektne pogoje – to so pogoji, ki jih skladno s pogoji iz izvedbenega prostorskega akta in skladno s svojimi pristojnostmi, določenimi z zakonom ali predpisom, ter na podlagi izvedbenega prostorskega akta določi pristojni soglasodajalec za izdelavo projektne dokumentacije (državni organ, organ lokalne skupnosti ali nosilec javnega pooblastila).

V tem poglavju smo pregledali veljavno zakonodajo na področju prostorskega načrtovanja in zakonodajo, ki je veljala v času, ko je bila sprejeta večina prostorskih aktov Mestne občine Celje. V naslednjem poglavju pa se bomo osredinili še na osnovne pojme in zakonodajo s področja nepremičnin.

3 TRG NEPREMIČNIN

3.1 Pojem nepremičnine

Stvarnopravni zakonik (SPZ; UL RS št. 87/2002) opredeljuje nepremičnino kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Sestavine nepremičnine so vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN; UL RS 47/2006) pravi, da je nepremičnina zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.

V literaturi srečamo še naslednje opredelitve pojma nepremičnine (Cirman et al.: Poslovanje z nepremičninami, 2000):

- "Nepremičnina je zemljišče in vse, kar je na njem zgrajeno, raste ali je nanj pritrjeno. Pridelki, ki zahtevajo redno obdelovanje, niso vključeni v to definicijo (Unger, 1991, str. 162)."
- "Nepremičnina je zemljišče ter vse, kar zemljišču pripada in je po zakonu nepremično (Miller, Gallagher, 1998, str. 14)."
- "Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča (Ring, Dasso, 1985, str. 636)."

3.2 Lastnosti nepremičnin

V splošnem se lastnosti nepremičnin delijo v tri skupine (Pšunder, Torkar, 2007):

- *Fizične lastnosti nepremičnin*

Glavne lastnosti nepremičnine so nepremičnost, neuničljivost in heterogenost (v tem se tudi ločijo od premičnin), v povezavi z okoljem nepremičnine in značilnostmi okolja. Zgradbe, vsaj nekatere, je mogoče premikati, kar pa je povezano z visokimi,

pogosto nesprejemljivimi stroški. Enako velja tudi za neuničljivost nepremičnin, vendar pa neuničljivost zemljišč omogoča dolgo življenjsko dobo nepremičninam. Gre pravzaprav za trajno dobrino.

- *Ekonomске lastnosti nepremičnin*

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

- *Institucionalne lastnosti nepremičnin*

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

Zemljišča imajo lastnosti, ki jih ločijo od drugih produktov in ki vplivajo na zalogo površin, namenjenih za določeno rabo. Najpomembnejša lastnost je fiksna lokacija. Vrednost oziroma cena zemljišča ter njegove prednosti in pomanjkljivosti moramo upoštevati hkrati z njegovo lokacijo, saj so z njo neločljivo povezane. Pomembna lastnost zemljišč je tudi soseščina. Prostorska razmerja zemljišč, njihova velikost in konfiguracija terena so ne le pomembni, ampak celo odločilni dejavniki. Končno je pomembno tudi lastništvo zemljišč, razlogi za lastništvo, kdo in na kakšen način je lastnik. Zemljišče in posest se bistveno razlikujeta od drugih vrst premoženja. (Evans, 2004a)

3.3 Trg nepremičnin

3.3.1 Vrednotenje nepremičnin

V obdobju pred osamosvojitvijo Slovenije so se vrednosti nepremičnin določale z upravnimi metodami. To pomeni, da so zakoni in podzakonski akti določali vrsto in velikost dejavnikov, ki so vplivali na vrednost nepremičnine.

V razmerah kapitalističnega tržnega gospodarstva ter enakopravnosti zasebne in javne lastnine pa so se uveljavile metode tržnega vrednotenja nepremičnin. Vrednost nepremičnine je odvisna od mnogih dejavnikov in velikosti njihovih vplivov. Upošteva se tudi analiza trga. Cenilec tako ocenjuje tržno vrednost nepremičnine kot tudi vrednost, ki bi jo nepremičnina glede na svojo kakovost najverjetneje dosegla na dan ocenjevanja v običajnem poslovnem prometu.

Vrednost nepremičnine predstavlja količina denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči kupec pripravljen plačati za nepremičnino. V splošnem ločimo dve vrednosti (Šubic Kovač, 2006): Uporabna vrednost nepremičnine je vrednost nepremičnine za posameznika (npr. investitorjeva vrednost).

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

Cena nepremičnine je količina denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine.

3.3.2 Lastnosti trga nepremičnin

Evans (2004a) pojmuje trg nepremičnin kot ekonomsko neučinkovit trg. Lastniki zemljišč in drugih nepremičnin so namreč le nepopolno seznanjeni s spremembo vrednosti njihove lastnine. Po navadi sicer vedo, ali cene padajo ali rastejo – poznajo torej smer sprememb, ne pa tudi velikosti le-teh, zato je njihov odziv na trgu lahko počasnejši. O ekonomsko učinkovitem trgu bi lahko govorili, če bi bili lastniki ustrezno informirani in bi se hitro odzivali na spremembe. Evans ocenjuje, da je trg nepremičnin le 90-odstotno ekonomsko učinkovit; manjkajočih 10 % je posledica heterogenosti tega trga.

Kaj je vzrok za takšno heterogenost? Evans navaja štiri vzroke:

- Osnovna značilnost nepremičnin je fiksna lokacija. Nikoli ne moremo najti dveh popolnoma identičnih nepremičnin. Podobne, celo enake nepremičnine imajo različne cene zaradi različnih lokacij.

- Lastnosti nepremičnine in s tem njena vrednost so lahko zelo različno cenjene. Na primer, pogled na jezero ali park je mnogo višje ocenjen s strani bogatih kot s strani revnih. Ti so namreč manj pripravljeni plačati visoko ceno za "luksuzne dobrine".
- Če želimo ekonomsko ustrezno določiti vrednost posesti, moramo natančno določiti vrednost vseh njenih lastnosti. To pa je skoraj nemogoče, ker se vrednosti teh lastnosti razlikujejo glede na lokacijo in glede na območje, na katerem leži posest. Poleg tega pa se vse posesti razlikujejo med seboj glede na lastnosti, ki jih imajo.
- Večina ljudi, ki trguje na trgu nepremičnin, počne to le občasno. Na primer, ljudje kupijo hišo in potem v njej živijo kar nekaj let (britansko povprečje je 7 let, italijansko nekaj več, ameriško pa precej manj). Zaradi občasnosti trgovanja ljudje pridobivajo informacije samo takrat, ko želijo prodati ali kupiti nepremičnino (ne spremljajo redno cen nepremičnin), zato lahko rečemo, da niso popolno informirani.

3.3.3 Delovanje trga nepremičnin

Trg nepremičnin deluje na osnovi ponudbe in povpraševanja. Če sta ponudba in povpraševanje uravnotežena, dosegajo primerljive nepremičnine na trgu podobno ceno. Ko povpraševanje začne presegati ponudbo, se cene nepremičnin dvignejo, začnejo se nove investicije in nove gradnje, zmanjša se zasedenost nepremičnin. Takšen trg imenujemo trg prodajalcev. Obratno velja za trg kupcev, kakor imenujemo trg, kjer ponudba presega povpraševanje.

Na delovanje trga nepremičnin vplivajo tudi obrestne mere in dostopnost kreditov, saj nižje obrestne mere in večja dostopnost kreditov povečajo povpraševanje po nepremičninah. Velik vpliv na trg nepremičnin imajo tudi različni predpisi in regulacije, predvsem prostorski akti, s katerimi se prostorski razvoj na nekem območju lahko zelo pospeši ali popolnoma zavre.

Slovenski nepremičninski trg je izrazito lokaliziran in segmentiran. Nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo, kar pomeni, da med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti. Tako na primer izrazito naraščanje cen nepremičnin v velikih

mestnih središčih nujno ne vpliva na ceno nepremičnin v drugih okoljih, še manjši pa je vpliv na cene nepremičnin v drugem urbanem središču. (Pšunder, Torkar, 2007).

3.4 Zakonodaja na področju nepremičnin

Stanje na področju nepremičnin v Sloveniji je bilo še do pred kratkim neurejeno. Posredovanje nepremičnin je najprej urejal Zakon o obligacijskih razmerjih, nato Obligacijski zakonik, l. 2003 pa je začel veljati Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr; UL RS 42/2003), ki je uredil stanje na področju nepremičninskega posredovanja.

Osnovni pojem zasebne lastnine je določen že v Ustavi RS (UL RS 33/1991). Sicer pa temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ureja Stvarnopravni zakonik (SPZ; UL RS 87/2002).

3.4.1 Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr; UL RS 42/2003 in 50/2006)

Zakon poleg pogojev, ki jih mora izpolnjevati nepremičninska družba, predpisuje tudi evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jo mora voditi vsaka nepremičninska družba. Skladno z Navodilom o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami (UL RS 93/2004) mora podatke mesečno posredovati pristojnemu ministrstvu. Prav tako podatke o prometu z nepremičninami ministrstvu redno posreduje DURS.

Ministrstvo za okolje in prostor je v sodelovanju z DURS-om l. 2005 vzpostavilo Evidenco trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN), ki je namenjena izvajanju zemljiške in stanovanjske politike, tržnega vrednotenja nepremičnin ter analiz trga nepremičnin. ETN je prva sistematično zbrana, redno ažurirana in predvsem javno dostopna baza podatkov o nepremičninskih transakcijah na trgu. S tem se poveča informiranost uporabnikov in zmanjša razpršenost podatkov na nepremičninskem trgu.

3.4.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN; UL RS 47/2006)

To je sistemski zakon, ki na področju nepremičnin prvenstveno ureja evidentiranje vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji in nadomešča obstoječi Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot iz l. 2000.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (v nadaljevanju: ZEN) poenostavlja postopke vpisa nepremičnin v nepremičninske evidence, zagotavlja popolnost podatkov nepremičninskih evidenc in postopno izboljšanje kakovosti podatkov o nepremičninah. Zakon med drugim predpisuje tudi vzpostavitev nove evidence – registra nepremičnin. Njegov namen je oblikovanje in vzdrževanje podatkov o nepremičninah, skladno z opredelitvijo iz Stvarnopravnega zakonika, pregledno urediti katastrsko (prek upravnih postopkov) in registrsko raven kakovosti podatkov o nepremičninah ter s pomočjo enostavnih, predvsem strokovno-tehničnih postopkov zagotoviti popolnost in kakovost nepremičninskih evidenc. Ob tem se na novo entiteto nepremičnine omogoči tudi pripis ustreznih lastnosti te nepremičnine, predvsem njene ocenjene vrednosti po metodah množičnega vrednotenja nepremičnin, in tudi vodenje drugih podatkov, ki se vežejo na nepremičnino, in ne na njene posamezne dele (zemljišča, stavbe ali dele stavb). Osnovni cilj ZEN je torej vzpostaviti sistem evidentiranja nepremičnin na način, da bodo prek upravnih postopkov na pobudo lastnikov ter z uporabo različnih sodobnih strokovno-tehničnih metod in postopkov na pobudo države oziroma lokalnih skupnosti nepremičninske evidence popolne in podatki v njih kakovostni. (Berden, Mitrovič, Pogorelčnik, 2006)

3.4.3 Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (UL RS 50/2006)

(Berden, Mitrovič, Pogorelčnik, 2006)

Zakon opredeljuje Evidenco trga nepremičnin (ETN), in sicer kot večnamensko zbirko podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Podatke o pravnih poslih z nepremičninami morajo pristojnemu ministrstvu posredovati notarji, DURS, nepremičninske družbe in občine oziroma upravne enote.

Zakon ureja vrednotenje nepremičnin v Republiki Sloveniji na podlagi množičnega vrednotenja nepremičnin zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov. Vrednotijo se nepremičnine, ki so evidentirane v registru nepremičnin. Vrednost nepremičnin je posplošena tržna vrednost.

V Republiki Sloveniji je uveljavljen sistem individualnega vrednotenja, ki je namenjen ocenjevanju tržne vrednosti posamične nepremičnine, z upoštevanjem zelo natančno izdelanih meril. Tak način vrednotenja je dolgotrajen, zelo podroben, usmerjen samo na eno nepremičnino in povezan z višjimi stroški ugotavljanja vrednosti, zato ni neposredno primeren za množično vrednotenje. Zaradi tega je bilo treba razviti sistem, ki bi omogočal množično vrednotenje nepremičnega premoženja na podlagi tržnih vrednosti za različne javne namene ter s tem izvajanje primerne davčne in prostorske politike na področju nepremičnin in preglednost trga nepremičnin, spodbudil ažurnejše evidentiranje podatkov o nepremičninah ter omogočil uporabo podatkov o trgu nepremičnin in ocenjenih tržnih vrednostih tudi čim širšemu krogu zasebnih uporabnikov za druge namene (npr. zavarovanje posojil in druga zastava nepremičnin, najemi, prodaje).

Množično vrednotenje nepremičnin je torej ocenjevanje vrednosti večjega števila (oz. skupine) nepremičnin naenkrat. Najprej se skupine istovrstnih nepremičnin generalno ovrednotijo, kar pomeni, da se določijo modeli vrednotenja za te skupine ter ugotavljajo indeksi cen in indeksi vrednosti nepremičnin. Skupine istovrstnih nepremičnin se določajo glede na namensko rabo zemljišč, kot je določena s prostorskimi akti in evidentirana v registru nepremičnin, oziroma glede na dejansko rabo sestavin in delov stavb v etažni lastnini. Generalnemu vrednotenju sledi pripis vrednosti, ki je izračun vrednosti za posamezno nepremičnino.

Ker se vrednosti pripisujejo posameznim nepremičninam na podlagi modelov in statističnih podatkov, so manj natančne, kot bi bile v primeru posamičnega vrednotenja nepremičnin.

Analizirali smo osnovne pojme in zakonodajo na področju prostorskega načrtovanja in trga nepremičnin z namenom postaviti teoretične osnove za nadaljnje raziskovalno delo.

4 INTERAKCIJA MED PROSTORSKIM NAČRTOVANJEM IN DELOVANJEM TRGA NEPREMIČNIN

»Prostorsko načrtovanje, predvsem namenske rabe prostora, je tesno povezano z delovanjem trga nepremičnin. Proces prilagajanja med planiranjem in trgom nepremičnin je v optimalnem primeru obojestranski, saj se s spremembo namembnosti spremeni tudi vrednost nepremičnin (izboljšanje bližnje infrastrukture, sprememba rabe nepremičnine same), obenem pa se planske institucije s prilagojenim določanjem namenske rabe prostora odzivajo na ekonomske, demografske, politične in neposredno nepremičninske spremembe.« (Zakrajšek, 2000; str.50).

Žal pa v zadnjem času prevladuje kvantiteta nad kvaliteto. Gradijo se nova stanovanjska naselja brez zelenih površin, otroških igrišč, javnega prostora. Zaradi prevlade interesa kapitala nad kakovostjo bivanja se gradijo nefunkcionalna stanovanja z majhno bivalno površino. Tudi v Celju so težave, ker investitorji ne vedo natančno, kakšna stanovanja povpraševalci po nepremičninah sploh želijo in potrebujejo. Zato je treba že pri prostorskem načrtovanju postaviti osnovne smernice za doseg kakovostnega bivalnega okolja. Nujno je posvetovanje lokalnih in državnih oblasti z arhitekti, prostorskimi načrtovalci, gradbeniki, okoljevarstveniki in drugimi, ki so kakor koli povezani z gradnjo stanovanj in urejanjem prostora.

Tako na trgu nepremičnin kot tudi na področju prostorskega načrtovanja so določena pravila, ki jih je treba upoštevati, če želimo doseči učinkovito povezavo med procesom določanja namenske rabe prostora in delovanjem trga nepremičnin. Največji vpliv na določitev vzorca namenske rabe prostora ima konkurenčnost različnih rab. To konkurenčnost določata predvsem ponudba in povpraševanje po določeni lokaciji. Brez prostorskega načrtovanja bi bila namenska raba prepuščena zgolj cenovnim mehanizmom in medsebojnemu vplivu ponudbe in povpraševanja, pri tem pa se ne bi upošteval vpliv na okolje, saj bi se zemljišča uporabljala zgolj za dejavnosti, ki bi prinašale najvišje donose. Hkrati pa je prav, da načrtovalci prostora upoštevajo nekatere osnovne ekonomske zakonitosti, da se lahko trg nepremičnin učinkovito razvija. Planer mora tako delovati skupaj s trgom nepremičnin, nanj

vplivati in mu pomagati na način, ki upošteva tako javni kot tudi zasebni interes. (Zakrajšek, 2000)

Osnovni namen prostorskega načrtovanja je načrtovanje namenske rabe prostora. S tem načrtovalec vpliva tudi na ceno zemljišča; v največ primerih gre za zvišanje cene. Najnižja je cena kmetijskih zemljišč in v večini držav (razen majhnih mestnih držav) največji del zemljišč pripada kmetijski rabi (oziroma gozdu; op. a.). Tako se s povečanjem površin za urbano rabo zaloge kmetijskih zemljišč le minimalno zmanjšajo. Cena kmetijskih zemljišč je odvisna predvsem od kmetijske politike, potreb po hrani in ceni uvožene hrane. Če so torej urbana območja omejena, bo cena zazidljivih zemljišč narasla, hkrati pa se cena kmetijskih zemljišč ne bo bistveno spremenila. Prav tako pa je res, da bo cena kmetijskih zemljišč, ki ležijo na robu urbanih območij in bi jih lahko začeli razvijati za potrebe gradnje, nižja kot pri zemljiščih, kjer se je tak razvoj že začel. Kako planske kontrole vplivajo na vrednost zemljišč, pa je odvisno od same narave teh kontrol in posebnih značilnosti trga nepremičnin. (Evans, 2004b).

4.1 Obnašanje lastnikov zemljišč

(Evans, 2004b)

Lastniki zemljišč se včasih obnašajo tudi drugače, kot bi pričakovali. Na svojih zemljiščih lahko izvajajo dejavnosti, ki ne prinašajo najvišjega mogočega dobička. Za to obstajajo trije razlogi:

- Lastniki pričakujejo, da bo v prihodnosti zemljišče vredno več, kot je zdaj, zato čakajo s prodajo. Z drugimi besedami: špekulirajo o vrednosti zemljišča v prihodnosti.
- Drugi razlog je negotovost glede prihodnosti. Imeti v lasti zemljo pomeni imeti odprte različne možnosti. Takoj ko se zemljišče začne razvijati, teh možnosti ni več, saj je razvoj zemljišča nepreklicen proces oziroma je vzpostavitev starega stanja mogoča le ob zelo visokih stroških.
- Tretji razlog, zaradi katerega lastniki zemljišč včasih niso pripravljeni prodati le-teh, je njihova navezanost na zemljo, predvsem na dom. Lastniki neradi prodajo zemljišče, kjer so dolgo živeli, razen za ceno visoke odškodnine, ki jo zahtevajo za preselitev.

Včasih se ljudje upirajo izselitvi kljub ogromnim vsotam, ki so jim bile ponujene. Pri tem gre velikokrat za starejše ljudi, ki ne vidijo razloga za izselitev iz hiše, kjer so živeli večino svojega življenja.

Običajna predpostavka o tem, da ponudbo zemljišč določajo izključno lastniki, ki želijo iz svojih zemljišč iztržiti največ, je torej nekoliko zavajajoča. Če vzamemo ponudbo zemljišč za določeno vrsto rabe v nekem časovnem obdobju, je lahko krivulja ponudbe na grafu ponudbe in povpraševanja navadna rastoča krivulja kot pri katerem koli drugem proizvodu, kjer ponudba ni nikoli popolnoma elastična, niti popolnoma neelastična.

4.2 Coniranje

(Zakrajšek, 2000)

Coniranje je najpogostejša tehnika planiranja za nadzor rabe zemljišč. Gre za delitev določenega območja na območja urejanja namenske rabe (proizvodne dejavnosti, stanovanja ipd.), intenzivnosti (eno- ali večstanovanjska) ter območja in izgleda specifiziranih rab prostora. Coniranje samo ne ustvarja vrednosti nepremičnin in ne preprečuje njihovega upadanja, saj tržno povpraševanje po neki rabi ostaja osnova za vrednost nepremičnine, ne glede na rabo.

Neustrezno coniranje lahko preprečuje najboljšo uporabo nepremičnin. Lastniki zemljišč morajo upoštevati možnost podconiranja, ko se npr. ob reklasifikaciji nepremičnine od visoko vrednega območja za proizvodne dejavnosti k nižje vrednemu območju za stanovanja spremeni vrednost njihove nepremičnine. Lahko pa se zgodi tudi preconiranje, ko je neko območje urejeno s prestrogimi ureditvenimi pogoji, tako da se sicer poveča vrednost že razvitim nepremičninam, vendar pa se popolnoma prepreči razvoj novih projektov. Za učinkovito coniranje in določanje namenske rabe prostora morajo planerji upoštevati zdajšnje in predvidene vrednosti nepremičnin. Pri tem se najpogosteje ugotavlja tržna vrednost ali najverjetnejša prodajna cena nepremičnine.

Dve različni rabi lahko vzajemno negativno vplivata druga na drugo in ju je treba locirati ločeno ali pa delujeta pozitivno druga na drugo in bomo zanju iskali skupne lokacije. Lahko je

ena izmed rab nevtralna v svojih učinkih glede na drugo, medtem ko ta deluje pozitivno ali negativno na prvo. V tem primeru ima pomembno vlogo coniranje, ki skuša preprečiti takšne negativne učinke. Podobno velja tudi za primer, ko ena izmed rab povzroča pozitivne, druga pa negativne učinke. Pri odločanju o ustreznem coniranju mora planer klasificirati različne vrste nepremičnin, ugotoviti, katere izmed njihovih lastnosti bi lahko negativno učinkovale, in razmejiti posamezne skupine nepremičnin. Eden izmed načinov za to je določitev baznega območja z najstrožjimi omejitvami in s postopnim rahljanjem zahtev na preostalih območjih. Pogosto se uporablja sistem nadomestil, ko je neka raba s sicer negativnimi vplivi tako dobičkonosna, da lastnik plača nadomestilo prizadetim in še vedno posluje z dobičkom.

Četrto poglavje zaključuje teoretični del diplomske naloge. Opredelili smo cilj naloge, obravnavano območje, metode dela, pregledali zakonodajo in osnovne pojme z obeh področij ter teoretično predstavili vzajemni vpliv prostorskega načrtovanja in delovanja trga nepremičnin.

5 PROSTORSKI AKTI IN TRG NEPREMIČNIN V MESTNI OBČINI CELJE

S tem poglavjem prehajamo v raziskovalni del diplomske naloge. Ugotavljali bomo, kakšno je stanje na področju prostorskih aktov v Mestni občini Celje, kateri prostorski plani so vplivali na razvoj mesta in kateri so trenutno veljavni prostorski akti.

Za boljše razumevanje tega, kako se je Celje v preteklosti širilo, pa moramo najprej pregledati urbanistični razvoj mesta skozi zgodovino.

5.1 Urbanistični razvoj Celja

(Goropevšek, Cvelfar, Gajšek, 2004)

5.1.1 Razvoj mesta do srede 19. stoletja

Mestna naselbina se je najprej razvila na današnjem Glavnem trgu, kjer je tekla prometna pot, ki je povezovala Maribor z Zidanim Mostom. Obzidana mestna površina se je skozi stoletja razvijala sorazmerno počasi, v celoti pozidana pa ni bila nikoli. Hud požar je mesto prizadel l. 1687 in upepelil skoraj celotno mesto, sledila je temeljita obnova. Po l. 1750 je mesto dobilo sedež okrožnega urada, ki je nadziral tudi gradbeno dejavnost v mestu. Mesto je na več točkah »prebilo« svoje obzidje, prve stavbe so začele nastajati tudi zunaj obzidja. V požaru l. 1798 so zgorele skoraj vse hiše v mestu. Vendar ta požar v razvoju mestne naselbine ni pomenil takšne zarezne kot požar s konca 17. stoletja. Tlorisna zasnova mesta je ostala skoraj nedotaknjena, spremenila se je samo zunanja podoba meščanskih hiš.

Na začetku 19. stoletja so začeli izginjati mestno obzidje in jarki. Širitev mesta je na južnem delu ovirala Savinja, vzhodno od mesta je bil svet neprimeren za gradnjo, saj je že tako mokra tla pogosto poplavljal Voglajna s svojimi pritoki. Podobno je bilo na zahodni strani, kjer je rast mesta na Otoku oziroma proti Glaziji ovirala prisotnost Sušnice (Sušnica je danes speljana v kanal, ki teče pod mestom, op. a.).

Celje je z železnico (1846) dobilo številne prednosti. Ustvarjeni so bili temeljni pogoji, da mesto doživi pravi gospodarski razcvet. Vendar pa še sredi 19. stoletja ni presegalo srednjeveške zasnove.

5.1.2 Širitev mesta v obdobju 1850-1941

Okoli novih industrijskih podjetij so po l. 1870 začela nastajati nenačrtovano zgrajena predmestja. Občina je l. 1866 pri okrajnem stavbnem uradu naročila mestni razširitveni in ureditveni načrt. Sprejet je bil l. 1872 in dopolnjen čez štiri leta. Že l. 1882 pa so sprejeli nov ureditveni načrt, ki so ga zaradi eksplozivne širitve mesta morali neprestano dopolnjevati, predvsem proti severu in proti vzhodu. Zaradi nenehnih sprememb je bil l. 1889 sprejet nov, že tretji ureditveni načrt. Ta je predvideval, da bi na severnem delu mesta potekala sklenjena pozidava, na zahodnem in severozahodnem delu pa naj bi se zidalo odprto, po kotažnem sistemu (vile). Načrt se ni uresničil in je bil l. 1906 opuščen. Izdali pa so odlok, ki je v mestnem središču prepovedoval zidati manj kot enonadstropne hiše.

L. 1902 so bile z mestnim odlokom določene stavbne črte in širine za pozidavo posameznih ulic, l. 1906 pa je mestni odbor omejil število nadstropij: trinadstropne hiše so od takrat lahko zidali le s posebnim dovoljenjem. V tem obdobju so staro srednjeveško mesto obdali z obročem dvo- do trinadstropnih stavb, kar je mestu dajalo moderen, velemestni videz. Ta zidava se je začela z gradnjo več javnih poslopij, začeli pa so tudi zasebno gradnjo najemniških stanovanjskih hiš, ki so bile navadno dvonadstropne, z neuglednim stopniščem, dvema vhodoma in enakimi, nefunkcionalnimi stanovanji.

Po l. 1910 in z začetkom prve svetovne vojne se je intenzivna gradbena dejavnost v mestu končala. Po vojni je gradnjo in širitev mesta narekovala močna industrializacija, kar je povzročilo povečanje števila prebivalstva. Zasebna gradbena dejavnost je načela vrsto novih zazidalnih okolišev, ki predstavljajo tipične četrti vil.

L. 1938 je Mesta občina Celje razpisala natečaj za izdelavo idejnega osnutka za generalni regulacijski načrt, ki bi uredil tri bistvena vprašanja:

- regulacijo Savinje in pritokov,

- ureditev železniškega prometa,
- ureditev glavnih cestnih povezav.

Žal pa je nadaljnje dejavnosti na tem področju preprečila druga svetovna vojna. Gradbeni razvoj mesta je bil ustavljen, z izjemo širitve bolnišnice, gradnje tovarne perila v Zavodni ter nekaj hiš ob Ljubljanski in Kersnikovi ulici.

5.1.3 Urbanistični razvoj po letu 1945

Od l. 1945 do ukinitve okrajev l. 1965 se je upravna razdelitev republike bistveno spremenila sedemkrat, z manjšimi spremembami pa celo dvaintridesetkrat. L. 1965 so ukinili okraje, tako da je tudi Celje postalo le ena izmed približno 60 slovenskih občin. S tem je bilo mestu odvzeto tradicionalno gravitacijsko območje, največkrat imenovano Savinjska regija.

Množica upravnih sprememb in ukinitve okraja sta vplivali na urbanistično načrtovanje; množica sprememb je onemogočala srednjeročno in dolgoročno načrtovanje ter dolgotrajnejšo izvedbo velikih mestnih projektov. Zato Celje še danes nima:

- obvozne ceste sever-jug,
- mestnega cestnega obroča na več ravneh,
- urejenih nivojskih križanj s savinjsko železnico.

L. 1951 je bil narejen *Urbanistični plan za Celje-mesto 1950-1960*. Urbanistični plan je bil kompletno urbanistično delo z vsemi potrebnimi elementi. Med drugim je zaznal tudi problematiko celjskega železniškega vozla (premajhen kolodvor, preložitev proge na levi breg Savinje, eventualna preložitev savinjske proge, zveza Velenje-Ptuj). Na podlagi Zakona o uporabi zemljišč za gradbene namene (1956) je OLO Celje sprejel *Odlok o gradbenih okoliših v občini Celje*, v katerem je bilo opredeljenih šest gradbenih okolišev. Za nekatere izmed njih so bili izdelani tudi zazidalni načrti. Osnovnega namena, zadrževanja razpršene gradnje, zakon in dejavnosti tudi v Celju, tako kot drugod po Sloveniji, niso dosegli. Sama gradnja je bila še naprej preveč neorganizirana in neracionalna.

L. 1957 je bilo izdelano analitično gradivo z naslovom *Urbanistična problematika mesta Celje*, na osnovi teh dokumentov pa je bil izdelan osnutek *Generalnega urbanističnega načrta mesta Celje*. L. 1958 je bil tako narejen seznam razpoložljivih zemljišč sklada Splošnega ljudskega premoženja (SPL) za gradnjo individualnih in vrstnih hiš ter seznam stavbišč sklada SPL za gradnjo stanovanjskih blokov.

V šestdesetih se je začela izdelava generalnega urbanističnega načrta mesta Celje. Mesto naj bi se razvijalo v krakih, in sicer en krak proti zahodu, dva proti severu, eden proti jugu in eden (industrijska cona) proti vzhodu. Levo in desno od tega kraka, ki bi ga tvorile zaključeno organizirane stanovanjske soseske, so bile predvidene površine za rekreacijo in za zaščitene zelene pasove. Za celotno mestno površino so predvideli novo središče, ki bi bilo locirano na sečišču vseh krakov ter bi hkrati ležalo ob cestno prometnem križišču in železniškem vozlišču. L. 1968 je takratna občinska skupščina sprejela nov urbanistični načrt Celja, ki v glavnem še danes določa prostorski razvoj Celja.

L. 1953 je bil ustanovljen Sklad za negospodarske investicije, pozneje preimenovan v Sklad za komunalno urejanje zemljišč. Bil je temelj za dolgoletno delo na pridobivanju in urejanju stavbnih zemljišč; rezultat je tudi to, da ima danes Mestna občina Celje v primerjavi z drugimi mestnimi občinami v lasti izredno veliko stavbnih zemljišč.

V prvi polovici osemdesetih let je bil na Razvojnem centru Celje pripravljen in večinoma tudi izveden projekt prenove starega mestnega jedra. Območje je bilo v veliki meri namenjeno pešcem. Načrtovana in izvedena je bila kakovostna urbana oprema, v smislu rekonstrukcije stanovanjskih enot so se začeli prenavljati zaključeni kareji. Na podlagi Zakona o urejanju prostora ter Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor iz l. 1984 je Razvojni center izdelal *Prostorske sestavine srednjeročnega in dolgoročnega družbenega plana Občine Celje za obdobje 1986-2000*. Izdelana je bila množica prostorskih izvedbenih aktov: zazidalni načrti za urbaniziran prostor, lokacijski načrti za infrastrukturo, ureditveni načrti in prostorski ureditveni pogoji, praviloma za izvenmestni prostor. Prostorske sestavine srednjeročnih in dolgoročnih planov so se izdelovale tudi na temelju interdisciplinarnega strokovnega dela za *Urbanistični načrt Celja*, ki je bil dokončan l. 1982, vendar nikoli sprejet.

Prostorske sestavine DP so bile spremenjene in dopolnjene še l. 1992 in 1996. L. 1996 je bil celjski prostorski plan spremenjen in dopolnjen zaradi spremenjenega državnega plana ter načrtovanja in izvajanja avtocestnega programa. Opredeljeni so bili trije avtocestni priključki: zahodni (Lopata) predvsem za tranzit, osrednji za ciljno-izvorni promet v mestu in vzhodni (Ljubečna) predvsem za industrijsko cono.

V obdobju 1998-1999 so bile narejene zadnje spremembe in dopolnitve DP Mestne občine Celje. Plan je bil sprejet l. 2000. Izdelan je v digitalni obliki, hkrati so bile upoštevane posamične pobude za spremembo namembnosti namenske rabe prostora. Celjski plan je bilo treba vsebinsko uskladiti z državnim prostorskim planom.

5.2 Regionalna zasnova prostorskega razvoja Savinjske regije

Regionalno zasnovo prostorskega razvoja Savinjske regije je izdelal Urbanistični inštitut Republike Slovenije, v sodelovanju s strokovnjaki z Oddelka za geografijo Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani in nekaterih inštitutov. Dokument je bil izdelan v štirih stopnjah: Analiza stanja (marec 2003), Izhodišča, možnosti in vizija razvoja regije (april 2003), Predlog Regionalne zasnove prostorskega razvoja Savinjske regije z usmeritvami in ukrepi za njeno izvajanje (februar 2004) in glavni dokument – Regionalna zasnova prostorskega razvoja Savinjske regije (julij 2006).

Na naslednjih straneh bom na kratko predstavila izhodišča Regionalne zasnove, ki naj bi se upoštevala pri zasnovi občinskih prostorskih aktov.

Regionalna zasnova prostorskega razvoja Savinjske regije se ravna po usmeritvah Politike urejanja prostora Republike Slovenije. Na področju poselitve so te usmeritve med drugim tudi: uravnavanje prostorskega razvoja z ustrezno zemljiško in komunalno politiko, smotrna raba površin in revitalizacija degradiranih območij, povečevanje kakovosti bivalnega okolja ter zagotavljanje površin za razvoj proizvodnih dejavnosti. Ob upoštevanju teh usmeritev in na osnovi rezultatov analize na področju poselitve v Savinjski regiji so se oblikovale usmeritve trajnega prostorskega razvoja regije za področje poselitve. Med prednostmi regije, ki jih je treba ohranjati in nadgraditi, je tudi količina razpoložljivih površin v Celju (in

Velenju) za nadaljnji urbani razvoj s prenovo in revitalizacijo degradiranih in ekstenzivno izrabljenih (ne)zazidanih površin. Te površine naj se uporabijo za stanovanja, kulturo ali izobraževanje. Hkrati je treba reševati probleme regije zaradi močnega trenda suburbanizacije in koncentracije prebivalstva v neposrednem obrobju mest, probleme zaradi (ne)načrtnega razraščanja zazidanih površin v obliki razpršene gradnje individualnih hiš, proizvodno-obrtnih con, trgovskih središč ter zgoščevanja poselitve vzdolž glavnih prometnic. Težave se pojavljajo tudi zaradi nezmožnosti občine, da bi zagotovila primerna stanovanja v večdružinskih hišah nizke gradnje ter dovolj zazidljivih površin za gradnjo enodružinskih hiš v ureditvenem območju mest.

Na področju okolja je ena izmed usmeritev tudi sanacija ali opustitev industrije, ki je energijsko potratna in obremenjuje okolje, ureditev ravnanja s trdimi odpadki ter čiščenje komunalnih odpadnih vod. V Celju so pred kratkim zgradili centralno čistilno napravo in Regijski center za ravnanje z odpadki, zdaj pa je treba to področje ohranjati in ustrezno nadgraditi tudi na regionalni ravni (partnerstva občin pri ravnanju z odpadki ipd.).

Treba pa je tudi reševati okoljske probleme zaradi negativnih vplivov tranzitnega prometa v mestih na kakovost okolja in bivanja. Prav tako je treba varovati tla kot omejen vir in v okviru tega sanirati stara bremena ter preprečevati nastanek novih degradiranih območij. Primer v Celju je sanacija območja stare Cinkarne, kjer naj bi zgradili novo tehnološko in univerzitetno središče. Vendar so tla na tem območju tako onesnažena, da bi bilo treba najprej zagotoviti ustrezen odvoz in odlaganje prsti ter hkrati zagotoviti, da se med samo gradnjo okolica ne bi še bolj onesnažila. Vse to pa je povezano z izjemno visokimi stroški.

Ena izmed težav Savinjske regije je tudi slabo medsebojno sodelovanje občin, saj lokalne skupnosti nepovezano in v medsebojnem konkurenčnem boju povečujejo ponudbo prostih površin za gospodarske naložbe in za območja individualne stanovanjske gradnje (predvsem za premožnejše sloje iz najpomembnejših urbanih središč), kar posledično vpliva tudi na povečanje obsega zazidanih površin in disperzijo poselitve. Občine bi morale razviti policentrični sistem poselitve z ustrezno delitvijo dela med urbanih središči in s spodbujanjem nastajanja omrežij naselij.

Med prednosti subregije Celje z okolico štejemo med drugim tudi nadpovprečno gostoto poselitve, iz česar izhaja, da se Celje razvija in ima tudi v prihodnosti možnost razvijati se kot osrednje poselitveno središče Savinjske regije. Težave nastajajo zaradi suburbanizacije in razprševanja poselitve v okolici mesta, kar bi lahko vodilo do razpada "kompaktnega" mesta. Prav temu pa se je treba s preudarnim prostorskim načrtovanjem izogniti.

Celje bi lahko zaradi ugodne prometne lege ob avtocesti in železnici izoblikovalo integriran prometni sistem in zgradilo hitro železnico. Vendar je treba najprej urediti javni potniški promet, večja parkirišča za tovorna vozila in izvennivojska križanja z železnico.

Pri razvoju Celja bi morala imeti večjo vlogo tudi država, ki pa trenutno bolj pomaga posameznim podjetjem v težavah. Morala bi spodbujati povezovanje podjetij, podpirati in pospeševati razvoj podjetništva ter mu tako dati osrednjo vlogo pri razvoju celotne regije. Tako bi Celje postalo privlačno za priseljevanje, kar bi bilo treba nadgraditi z ustreznimi prostorskimi načrti in stanovanjsko politiko.

Tudi v Celju je, tako kot v drugih večjih mestih, prisotna suburbanizacija. Okolica mesta postaja vse privlačnejša, saj ponuja drugačne razmere za bivanje, več zelenja, mirno okolje, hkrati pa so mesta zaradi (večinoma) dobre prometne povezanosti hitro dostopna. Prebivalci se preseljujejo v manjša obmestna naselja tudi zaradi pomanjkanja stanovanj in slabe zemljiške politike občine, ki ni sposobna zagotoviti primernih površin za gradnjo enodružinskih hiš v mestih. Če bi občina dejavno kupovala zemljišča, jih s prostorskimi plani spreminjala v zazidljiva in jih komunalno opremila, bi ta zemljišča postala cenejša in hkrati dostopnejša širšemu prebivalstvu. Ker pa občina nima izoblikovane zemljiške politike, se cene zemljišč še vedno oblikujejo na trgu in so odvisne predvsem od ponudbe in povpraševanja. Glavna značilnost suburbanizacije je "stihijska koncentracija prebivalstva na neposrednem obrobju mest, ki jih spremlja razpršena stanovanjska gradnja individualnih stanovanjskih hiš, pogojena z liberalnim nakupom zemljišč, nedefinirano zemljiško politiko in premalo selektivno urbanistično politiko". Prosto stoječe stanovanjske hiše, večinoma razpršene v okolici mest, povzročajo velike stroške pri gradnji infrastrukture, hkrati pa že izgrajena infrastruktura v mestih ostaja neizkoriščena. Veliko število dnevniških migracij bo tudi v prihodnje povečevalo obremenjenost cest in okolja zaradi prometa.

Celje je upravno, zaposlitveno in nakupovalno središče za širše zaledje in je kot tako zaželen kraj bivanja. Zato nastajajo težave s pomanjkanjem prostora za zagotovitev zadostne količine prostora za stanovanja. To vodi k pozidavi prostih, predvsem zelenih površin v mestih. Regionalna zasnova prostorskega razvoja Savinjske regije zato podaja nekatere usmeritve za ohranjanje in izboljšanje kakovosti bivanja:

- Opuščene in neprimerno izrabljene površine znotraj naselij naj se, ob upoštevanju razmer na nepremičninskem trgu in potreb investitorjev, prednostno uporabijo za pozidavo. S tem se poselitvena območja smiselno zaokrožujejo in omejujejo. Predhodno je treba preveriti, ali imajo ta območja potencial kot odprte površine, ki bi lahko prispevale k povečanju bivalnih kakovosti v naselju (parki, igrišča ipd.). Nova pozidava naj se dovoli le na območjih, ki so predvidena za širitev naselij ali za zaokrožanje obstoječih naselij.
- Spreminjanje namembnosti kmetijskih zemljišč v zazidalna je dovoljeno le z namenom zapolnjevanja in zaokrožanja obstoječe pozidave. Nikakor pa ne sme posegati na zaokrožene komplekse kmetijskih površin z visokim pridelovalnim potencialom ali v zelene sisteme ter s tem zmanjševati kakovosti bivanja v naseljih. Zeleni sistem se mora ustrezno ohranjati in vzdrževati.
- Na področju urbane zemljiške politike in stanovanjske gradnje mora Mestna občina Celje v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor, Stanovanjskim skladom, nepremičninskimi agencijami in drugimi nosilci urejanja prostora izvajati dejavnosti za zagotavljanje zadostnega števila zemljišč in stanovanj. V okviru tega mora izvajati ukrepe dejavne zemljiške politike, tako da se poveča ponudba opremljenih zemljišč, ki postanejo dostopna širšemu krogu potencialnih kupcev. Občina mora uveljavljati svojo zakonito predkupno pravico na območjih predvidenih prostorskih ureditev in na teh območjih uvestičasne ukrepe za zavarovanje prostora. Prav tako naj poskrbi za ponudbo različnih tipov stanovanj glede na tipologijo in lastninsko strukturo ter uvede finančne spodbude za nakup in opremljanje stavbnih zemljišč za potrebe neprofitne stanovanjske gradnje.

- Občina naj tudi zagotovi učinkovit, prostorsko varčen in raznolik razvoj gospodarstva ter razmešča dejavnosti v prostoru ob upoštevanju potreb, prostorskih lokacijskih možnosti ter družbene, prostorske in okoljske sprejemljivosti.
- Na področju priprave prostorskih dokumentov mora občina vključevati strateške presoje vplivov načrtovanega razvoja na prostor. Prostorski akti morajo biti pripravljene tako, da zagotavljajo uresničevanje regionalne zasnove in so skladni s prostorsko strategijo.

5.3 Prostorski akti Mestne občine Celje

5.3.1 Urbanistična zasnova Celja 1968

Urbanistično zasnovo Celja je l. 1968 sprejela takratna občinska skupščina. Načrt je naselji Dobrna in Frankolovo opredelil kot urbanistični naselji, naselja Vojnik, Ljubečna, Kompole, Medlog, Ostrožno in Šmarjeta pa kot satelitska naselja Celja.

Vsi veljavni prostorski akti Občine Celje temeljijo na tej urbanistični zasnovi. Osnovna razporeditev dejavnosti še vedno ostaja ista, nekaj stvari pa je spremenjenih. V zasnovi je predvidena prestavitve savinjske železnice pod Miklavški hrib. Prestavitve nikoli ni bilo; koridor, ki je bil predviden za novo traso, pa je zdaj delno pozidan. Nekoliko je spremenjena tudi trasa zahodnega priključka na avtocesto.

V novejših prostorskih aktih je bolj poudarjeno varovanje vodotokov, ki so bili z Urbanistično zasnovo 1968 kanalizirani ali speljani iz mesta. Zato Celje – razen nabrežja Savinje – še danes nima urbanega obvodnega prostora. Treba je ustvariti zelene koridorje ob potokih, saj ugodna mikroklima ob vodi izboljšuje kakovost zraka v mestu. Zaradi regulacij in kanalov je večja tudi poplavna ogroženost, kar se ureja z novejšimi prostorskimi akti.



Urbanistični načrt Celja iz leta 1968 (Goropevšek, Cvelfar, Gajšek, 2004, str. 62)

5.3.2 Osnutek urbanističnega načrta 1982

L. 1982 je bil izdelan osnutek Urbanističnega načrta Celja. Gradivo zaradi novega Zakona o urejanju prostora in Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, ki sta začela veljati l. 1984, ni bilo nikoli sprejeto z aktom, čeprav je bilo celo dano v javno obravnavo.

Urbanistični načrt Celja opredeljuje območja poselitve in območja odprtega prostora. Znotraj poselitvenih območij deli prostor na centralno mestno območje, stanovanja s spremljajočimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, večja športna in rekreacijska območja ter območja proizvodnih in servisnih dejavnosti. Čeprav Urbanistični načrt Celja ni bil nikoli sprejet, si ga velja ogledati nekoliko podrobneje. Zastavljen je bil namreč širše, saj je v ureditveno območje vključena tudi širša okolica Celja (Vojnik, Košnica, Teharje, Štore itn.). Nekatere rešitve so bile načrtovalsko zanimive, pa tudi poznejši razvoj poselitve je večinoma sledil tem izhodiščem.

Načrtovana je bila rekonstrukcija stanovanjskih zmogljivosti in obnova komunalnih napeljav v starem mestnem jedru, ob hkratnem upoštevanju spomeniškovarstvenih pogojev. Severno od starega mestnega jedra, ob Mariborski cesti do križišča z obvoznico vzhod-zahod, je bil predviden razvoj novega mestnega središča SRCE (SRedišče CELja), ki bi bilo podaljšek starega mestnega jedra. V načrtu je bila predstavitev savinjske železnice, ki deli to območje in s tem ustvarja neugodne pogoje za širitev. Načrti se niso nikoli uresničili, saj je občina uspela odkupiti le del zemljišč, preostalo pa je prešlo v roke posameznikom in podjetjem. Zaradi neurejenega lastništva (predvsem starih propadajočih industrijskih objektov) je tako trenutno nemogoče izpeljati kakršen koli načrt o novem mestnem središču. Že prej sta bila zgrajena hotel Celeia (današnji hotel Štorman) in poslovna stavba Kovinotehne (zdaj prostori Fakultete za logistiko). Ob obvoznici je bila pred nekaj leti postavljena trgovina ene izmed trgovskih verig z ogromnim parkiriščem. Tako hala trgovine kot tudi parkirišče in bencinski servis ne spadajo v načrtovano podobo tega dela mesta, a je tudi tukaj pri pridobivanju dovoljenj očitno zmagal kapital.

Že v začetku osemdesetih se je pokazala potreba po gradnji centralne čistilne naprave. Po načrtu naj bi bila njena lokacija ob sotočju Voglajne in Savinje. Dejanska lokacija čistilne naprave pa se je pozneje premaknila nekaj kilometrov južneje, v Tremerje.

Območje Golovca je bilo opredeljeno kot eden izmed zelenih klinov mesta. Na njegovem severozahodnem delu je bila načrtovana le gradnja enodružinskih hiš, pa še to zgolj v zaključenem obsegu.

Območje Hudinje je bilo zaradi ugodne prometne lege ob avtocestnem priključku namenjeno razvoju centralnih dejavnosti širšega mestnega in regionalnega pomena.

Zelene površine vzhodno od stanovanjske sošeske Lava so bile opredeljene z zazidalnim načrtom za novo naselje stanovanjskih hiš, imenovano Sončni park. Del območja naj bi ostal nepozidan in bi služil kot rekreacijska površina. Zaradi pogostega poplavljanja Koprivnice je bilo v načrtu eno ali več jezer na desnem bregu potoka. Načrt ni bil uresničen; kljub poplavnemu območju je tam celo zrasla sošeska vrstnih hiš.

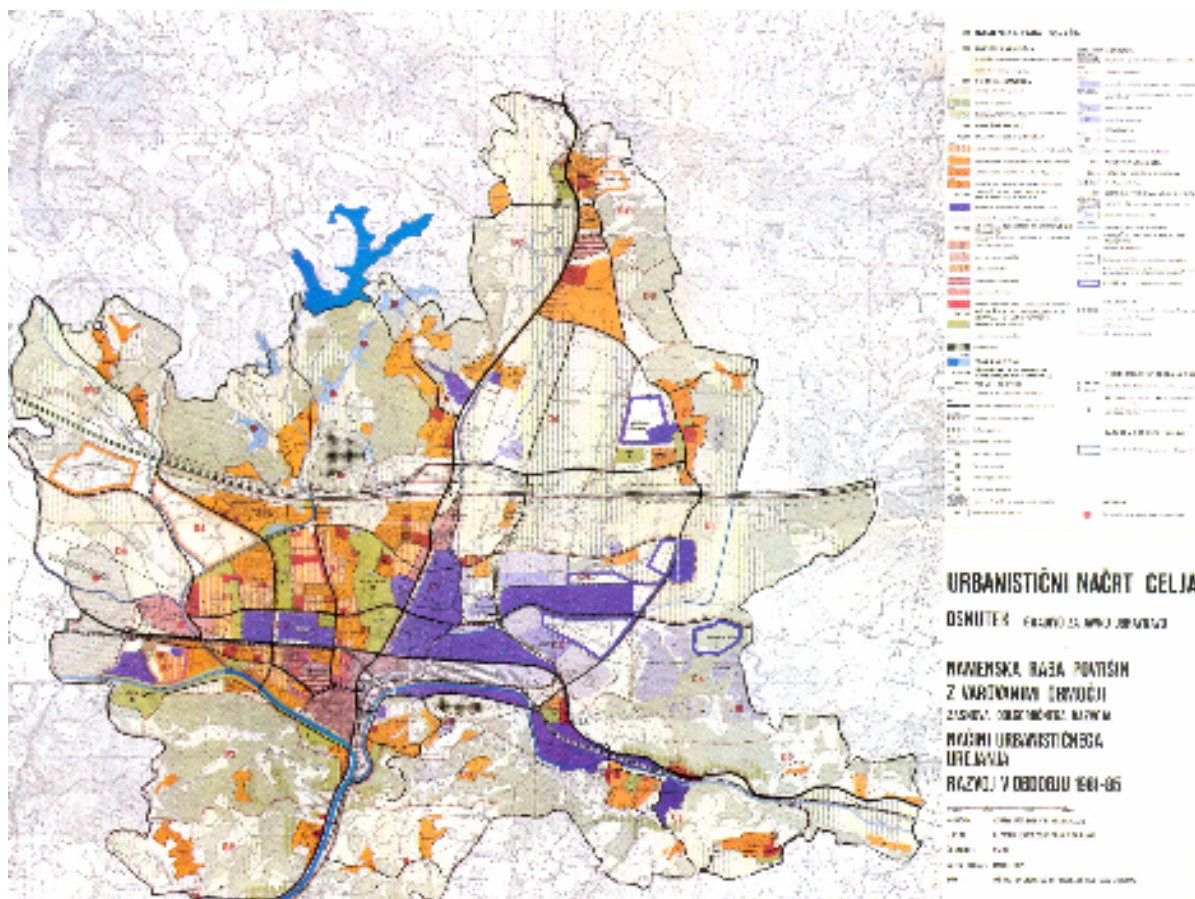
Novo mestno pokopališče je bilo načrtovano na območju Lokrovca, vendar se to ni nikoli uresničilo.

Območje vzhodno od Mariborske ceste naj bi se postopoma prekvalificiralo v izključno industrijsko cono, predvidena je bila širitev proizvodnih dejavnosti v industrijsko cono Vzhodne Trnovlje. Danes tik ob Mariborski cesti prevladujejo storitvene dejavnosti, trgovski centri in stanovanjske površine. Proizvodna dejavnost je pomaknjena nekoliko proti vzhodu.

Na varovanih kmetijskih območjih bi bila mogoča le dopolnilna in nadomestna gradnja za potrebe kmetijstva in kmečkega prebivalstva.

Območje Šmartinskega jezera in njegove okolice je zaradi konfiguracije terena zelo primerno za ureditev zadrževalnikov visokih voda. Poleg Šmartinskega jezera je bilo v načrtu še pet manjših vodnih zbiralnikov, od katerih pa ni bil zgrajen niti eden. Edini umetni jez tako ostaja tisti na Šmartinskem jezeru.

Kot lahko vidimo, so bile v Urbanističnem načrtu Celja nekatere dobre rešitve, ki so se prilagodile zahtevam takratnega razvoja. Vsekakor so bile določene zamisli času primernejše kot tiste iz Urbanistične zasnove 1968, ki pa kljub temu velja še danes.



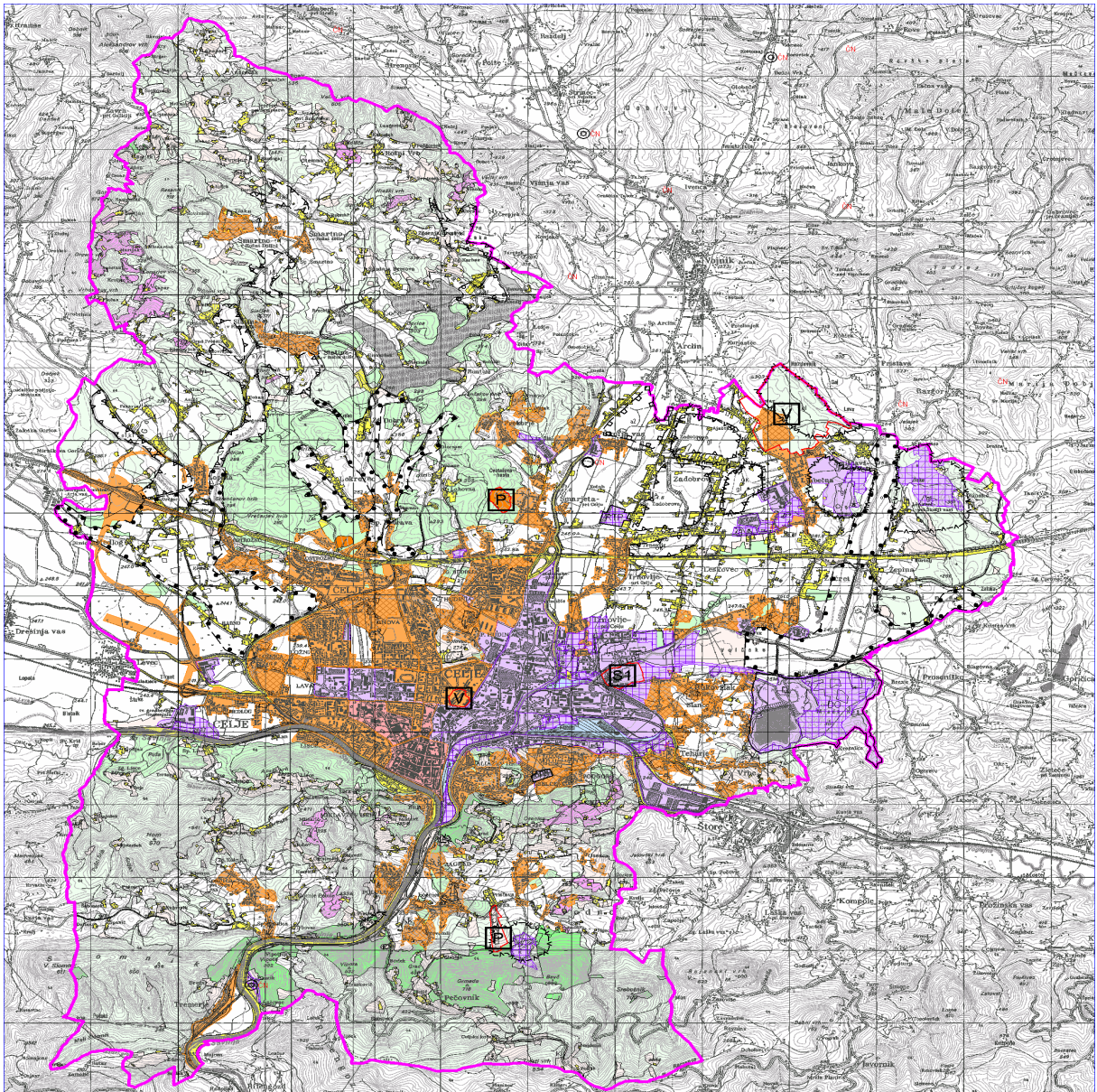
Osnutek Urbanističnega načrta Celja iz leta 1982 (Goropevšek, Cvelfar, Gajšek, 2004, str. 64)

5.3.3 Celjski prostorski plan 2001

S prostorskim planom iz l. 2001 so se spremenile in dopolnile prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Celje 1986-2000 ter prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana Občine Celje 1986-1990. Z upoštevanjem interesov občine in predvsem zasebnikov so bile spremenjene meje nekaterih ureditvenih območij; s tem so bila določena nova stavbna zemljišča za potrebe individualne gradnje na kmetijskih zemljiščih.

Natančneje sta se opredelila oba avtocestna priključka (Lopata in Ljubečna).

Za območje Šmartinskega jezera je bila sprejeta krajinska zasnova, ki je poleg prvotne funkcije zadrževalnika visokih voda za območje opredelila tudi športno-rekreacijsko rabo. Načrtovana je bila razširitev komunalnega odlagališča v Bukovžlaku v regijski center za zbiranje odpadkov (Regionalni center za ravnanje z odpadki – R-CERO), ki je trenutno največji projekt Mestne občine Celje.



Celjski prostorski plan 2001 (Mestna občina Celje, Oddelek za finance in gospodarstvo)

5.3.4 Nov urbanistični načrt Celja

Urbanistični načrt še ni sprejet, so pa že izdelane strokovne podlage zanj.

Razvojni center Planiranje iz Celja je v začetku l. 2004 izdelal strokovne podlage rabe tal in razporeditev dejavnosti za novo Urbanistično zasnovo Celja. Splošne usmeritve so povzete po Strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Dolgoročnem planu Občine Celje in Regionalni zasnovi prostorskega razvoja Savinjske regije (2. faza).

Prostorski razvoj Celja se je uresničeval po dolgoročnem in srednjeročnem družbenem planu občine. Vmes so se zgodile spremembe v prestrukturiranju industrije, propad velikih kompleksov, drobljenje podjetij, spremembe namembnosti, manjše migracije, manjše povpraševanje po stanovanjih v večstanovanjskih stavbah in večje povpraševanje po enostanovanjskih hišah itn. Vse te težave so se v Celju reševale parcialno, brez ustrezne strategije. Nova Urbanistična zasnova bo poskušala vzpostaviti celovit pregled nad problemi in zasnovati razporeditev dejavnosti tako, da bo zagotovljena ustrezna raba prostora s hkratnim upoštevanjem zahtev po kakovostnem bivalnem okolju, primerni prometni dostopnosti ter zadostni količini površin za mogočo širitev in razvoj mesta.

Centralne dejavnosti

Centralne dejavnosti se morajo umeščati v prostor tako, da se izboljšajo bivanjske kakovosti na tistem območju. Predvidena je vzpostavitev novega četrtnega središča zaradi načrtovanega poselitvenega območja Ostrožno - zahod. Tudi druga središča morajo biti ustrezno opremljena glede na predvideno raven oskrbe, centralne dejavnosti pa se morajo krepiti tudi v lokalnih središčih (nekdanjih vaseh). Okrepiti se mora vloga mestnega središča. Centralne dejavnosti se bodo tudi v prihodnje razmeščale vzdolž mestnih vpadnic (Mariborska cesta, Kidričeva cesta).

Območja stanovanj

V analizi stanja je bilo ugotovljeno, da na mestnem območju prevladuje večstanovanjska gradnja. Zunaj mestnega območja in na omejenih površinah znotraj njega prevladuje

enodružinska stanovanjska gradnja, ki pa je večinoma razpršena, z veliko stanovanjskimi površinami in pretežno z arhitekturo, neusklajeno z okoljem.

Za gradnjo enodružinskih objektov je na komunalno urejenih območjih premalo razpoložljivih površin. Dovolj površin pa je za gradnjo večstanovanjskih objektov, ki se večinoma realizirajo po več kot 20 let starih in že zdavnaj neprimernih zazidalnih načrtih. Kakovost stanovanj v večstanovanjskih objektih je slaba, premalo je parkirnih prostorov, zato taka stanovanja mnogim pomenijo le začasno rešitev stanovanjskega problema. Na območju Urbanistične zasnove so še prosta, nepozidana stavbna zemljišča za eno- ali večstanovanjsko gradnjo.

Smiselna je koncentracija navznoter, kar pomeni, da naj se stanovanja gradijo znotraj meja poselitve. Tako se zapolnjujejo prazna območja, ki se s tem hkrati tudi sanirajo in prenavljajo. Na območjih poselitve v ruralnem okolju (Medlog - sever, Lopata, Lokrovec, Prekorje, Zagrad) je predlagana enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi znotraj območja obstoječe poselitve. Hkrati je treba izdelati strokovne podlage za sanacijo neorganizirane gradnje stanovanj in nestanovanjskih dejavnosti, predvsem v ruralnem okolju vzdolž obstoječih komunikacij.

Območja z mešano dejavnostjo

Mešana območja so območja s stanovanjsko in drugo (poslovno, trgovsko, gostinsko, servisno idr.) dejavnostjo. Razvila so se načrtovano ali nenačrtovano. Nenačrtovana območja so nastala ob mestnih vpadnicah, kjer so se bivalni pogoji zaradi prometa poslabšali in v območjih stanovanjskih sosesk, kjer so se stanovanjski objekti spreminjali v stanovanjsko-poslovne ali poslovne objekte.

Območja z mešano dejavnostjo se določijo ob mestnih vpadnicah, kjer se stanovanjska funkcija že spreminja v nestanovanjsko: ob Mariborski in Ljubljanski cesti ter ob jedrih oskrbnih centrov stanovanjskih sosesk. Stanovanja se dopuščajo tam, kjer bivalni pogoji niso ogroženi zaradi hrupa in onesnaženega zraka. Na preostalih območjih naj se razvijajo trgovine, servisi, storitve. Vsekakor je za spremembe namembnosti treba izdelati ustrezno

prostorsko dokumentacijo. Za območja nenačrtnega nastanka mešanih dejavnosti je treba izdelati načrte sanacije (arhitektura in napajanje objektov, parkiranje).

Proizvodna območja in prometni terminali

Površine, ki so v veljavnem prostorskem planu namenjene proizvodnji, niso realizirane v takem obsegu, saj so se zmanjšale zaradi posodobitve proizvodnih procesov in zaradi nadomeščanja proizvodnih dejavnosti s storitvenimi in drugimi dejavnostmi. Na proizvodnih območjih, ki mejijo na stanovanjske soseske, so konflikti med rabami. Zato se predvsem ob mestnih vpadnicah dejavnosti že terciarizirajo. Območja neprimerne dejavnosti v stiku s poselitvijo so: Trnovlje, Slance, območje stare Cinkarne (neposredna bližina mestnega središča in hkrati komunikacijska odrezanost zaradi železniške proge), proizvodno območje Ljubečna in Betonarna Ingrad v Medlogu.

Pri načrtovanju zasnove proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti zadostne površine za razvoj, primerno bližino in dostopnost lokacije ter t. i. mehke lokacijske faktorje (celostno podobo, kakovost delovnega in bivalnega okolja, kulturno ponudbo, urbanost itn.). Kot gospodarska cona nacionalnega pomena je načrtovana Gospodarska cona Celje Vzhod. Območje je na severu povezano z avtocesto, na jugu se stika z obstoječo proizvodnjo, na zahodu pa meji na zeleno pregrado. V kompleksu je načrtovan tudi tehnološki park.

Predvidene so spremembe namembnosti površin na območju stare Cinkarne in Betonarne Ingrad v Medlogu. Območje stare Cinkarne naj bi se spremenilo v novo mestno središče. V neposredni bližini je obstoječe mestno središče, pa tudi komunikacijsko vozlišče in križišče vseh pomembnejših dostopnih poti v Celje. Betonarna Ingrad stoji ob reki Savinji. To območje je potencial za prostočasne dejavnosti v povezavi z naravnimi danostmi prostora.

Na področju prometa sta v načrtu prometno-logistični terminal Čret in potniški terminal; prvi kot osrednji regijski tovorni prometno-logistični terminal, drugi pa kot osrednji regionalni intermodalni terminal. Z obema se bo okrepila vloga prometnega vozlišča v Celju, kar bo vplivalo na dodatne možnosti razvoja mesta in regije.

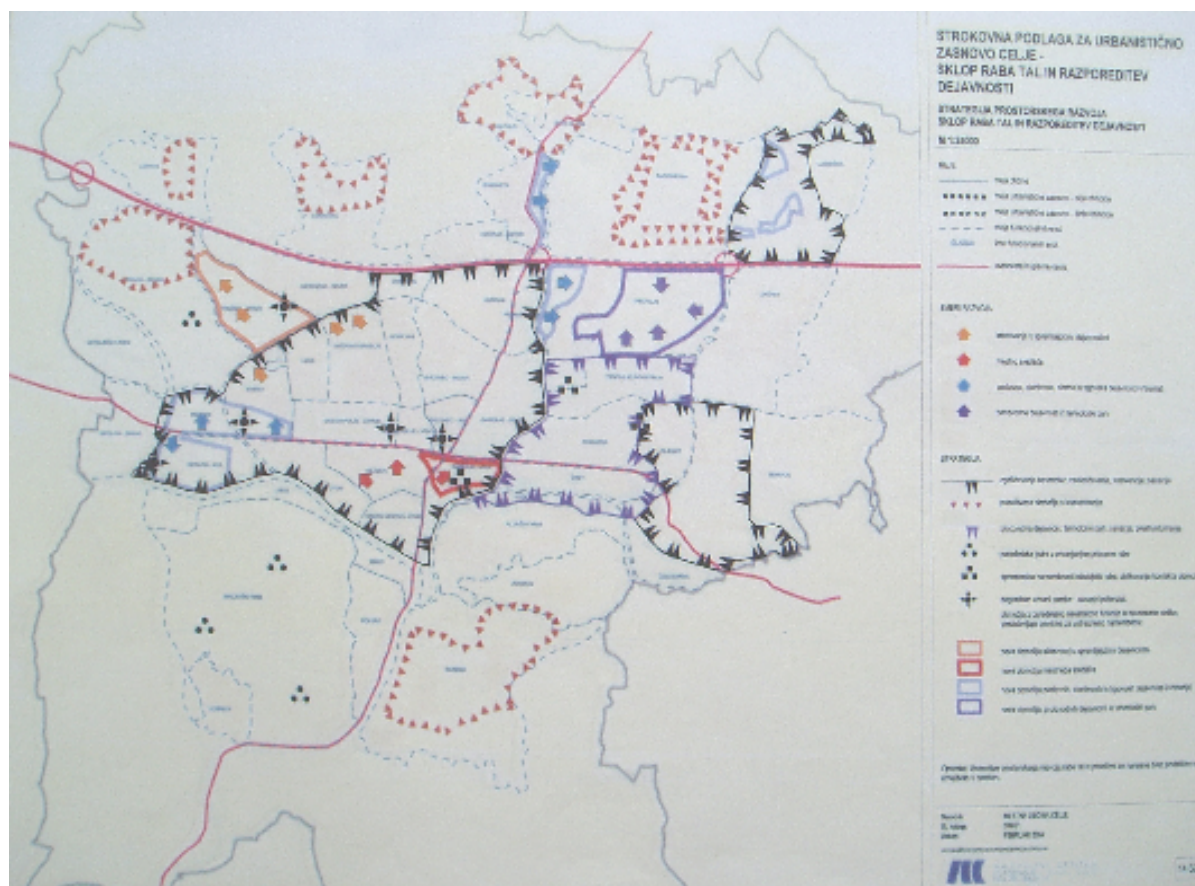
Degradiran prostor

Degradirana urbana območja so neprecenljivega pomena za razvoj in preurejanje mesta. Med degradirana območja spadajo tudi sive cone; to so zapuščena ali še ne uporabljena zemljišča in zemljišča, ki so v stopnji ekstenzivne, manjvredne začasne rabe. Poleg sivih con štejemo v Celju kot degradiran prostor tudi industrijska (območje nekdanjega Ingrada, stara Cinkarna, železarna Štore ipd.), rudarska (opekarniška jama) in vojaška območja (vojašnica). Med manjše degradacije prostora štejemo pomanjkanje zelenic ali asfaltiranje le-teh v mestih, črne gradnje, stanovanjske hiše z okolju neprimerno arhitekturo, reklamne panoje, klimatske naprave na fasadah objektov ipd.

Na območjih z neustrezno funkcijo je le-to treba spremeniti. Hkrati je treba predvideti nadomestno lokacijo za izvajanje nadomestne dejavnosti. Takšna območja so predvsem ob mestnih vpadnicah, na Glaziji – za srednješolskim kompleksom, na delu Otoka in na območju betonarne.

Na območjih z neustreznim ambientom je treba izboljšati celovit izgled, zasaditi drevorede in druge zelene površine. Na Otoku je treba zgraditi garažno hišo, stavbe ob mestnih vpadnicah pa se morajo adaptirati, prenavljati in sanirati v ustrezni arhitekturi.

Za degradirana območja, ki so posledica neustrezne planske usmeritve (stik gospodarskih dejavnosti s stanovanjsko funkcijo) je treba izdelati ustrezne strokovne podlage in sprejeti nove planske dokumente. Za območje betonarne je treba poiskati novo lokacijo, za druga kontaktna območja med gospodarsko in stanovanjsko funkcijo pa so predvideni mehki prehodi in zeleni tamponi.



Strokovne podlage za Urbanistično zasnovo Celja – Raba tal in razporeditev dejavnosti
(Mestna občina Celje, Oddelek za okolje in prostor)

5.4 Stanje na področju zemljiške politike v Mestni občini Celje

Prostih stavbnih zemljišč je v Mestni občini Celje sicer dovolj (Babno, zahodno Ostrožno, Začret), vendar pa jih občina zaradi finančnih težav in neustrezne zemljiške politike ne more komunalno opremljati. S komunalno ureditvijo in nato prodajo zemljišč bi občina lahko regulirala trg nepremičnin. Prav tako bi z načrtnim urejanjem in opremljanjem pritegnili lastnike zemljišč, da bi bili le-te bolj pripravljeni prodati.

Prostorski načrti in akti sami po sebi ne morejo narediti veliko; z njimi se zgolj predpiše namenska raba za zemljišča. Pomembna je nadgradnja, ki pa lahko pelje v dve smeri: če vso zemljo, ki je na razpolago, kupijo nepremičninski posredniki, jo lahko nato prodajo po poljubno visoki ceni. Na nekaterih območjih lahko potem cene zemljišč "poletijo v nebo".

Druga možnost pa je, da parcele kupi občina, jih primerno komunalno opremi in proda naprej po dostopnih cenah. S tem tudi spodbuja lastnike, da so bolj pripravljeni prodati zemljišča

5.4.1 Aktualna območja gradnje in sanacij

Sončni park

Območje je veliko približno 15 ha, od tega je občina Celje lastnica okrog 8 ha zemljišč, ki pa jih je ponudila trgu. To pomeni, da bo na njih zrasla načrtovana luksuzna soseska približno 85 stanovanjskih hiš, ki jih bodo investitorji prodajali po visoki ceni. Če bi občina zemljišča razparcelirala in komunalno opremila, bi lahko iz 1.000 m², kolikor so parcele velike zdaj, naredila za polovico manjše parcele, s tem pa bi tudi cena teh zemljišč in posledično na njih zgrajenih stanovanjskih hiš postala dostopnejša širšemu trgu. Vsekakor je to ena najboljših lokacij v Celju.

Mestna občina Celje je že l. 2001 objavila interesni razpis, s katerim je zbirala ponudbe posameznih zasebnih lastnikov zemljišč, ki bi bili pripravljeni sodelovati z občino v skupnem projektu načrtovanja in priprave zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo ter ponudbe potencialnih kupcev zemljišč za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš na stanovanjskih območjih Sončni park, Golovec in Babno - jug.

Golovec

V gradnji je nova soseska stanovanjskih hiš; približno 70 % vseh parcel je že pozidanih.

Babno - jug

Zemljišča na tem območju so za zdaj v lasti Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov. Težave so z lastništvom, ki je še vedno v procesu ugotavljanja. Ugotavlja se stanje iz l. 2000; če so bila zemljišča takrat kategorizirana kot stavbna zemljišča, potem so zdaj last občine; če pa so bila kategorizirana kot gozdna zemljišča, so last Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov.

Industrijska cona Celje - vzhod

(www.celje.si)

Splošni cilj projekta je komunalna ureditev dodatnih površin za potrebe razvoja podjetništva. Z ureditvijo te poslovne cone želi MOC zagotoviti konkurenčne pogoje za vlaganja v coni ter prostorske pogoje za umestitev tistih mestotvornih in poslovnih funkcij v okviru cone, ki v samem mestu nimajo več prostorskih pogojev za nadaljnji razvoj, ustvarjati nova delovna mesta, ustvariti povezavo *delovno mesto, stanovanje, mirujoči promet* v okviru iste cone ter prispevati k trajnostnemu razvoju.

Predmet izvedbe projekta Komunalna infrastruktura poslovne cone Gaberje – jug je:

- nakup zemljišč in objektov na trasi predvidene javne komunalne infrastrukture,
- izdelava dokumentacije,
- izvedba gradnje javne komunalne infrastrukture.

Rezultat izvedbe te investicije bo komunalna ureditev 41.127 m² zemljišč. Z ureditvijo komunalne opreme se odpre možnost za gradnjo 101.914 bruto zazidanih površin (od tega 81.531 m² za poslovne namene), v okviru katerih bo lahko delalo 2.377 delavcev (število zaposlenih v coni je izkustveno določeno) in imelo prostor za bivanje 510 stanovalcev. Vrednost projekta je 2.994.998 EUR, nepovratna sredstva Službe Vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko pa 1.368.844 EUR. Investicija se izvaja od oktobra 2007 do septembra 2009.

Sanacija območja stare Cinkarne

Za območje neposredno ob Kidričevi cesti je že sprejet izvedbeni prostorski akt, za preostali del območja pa mora biti najprej izdelan načrt sanacije, kar pa je zahteven projekt, saj je to območje zelo onesnaženo, investitorji pa se bojijo stroškov sanacije.

Sanacija Betonarne Ingrad

Betonarna je locirana v obvodnem pasu reke Savinje. To območje ima visok potencial za šport in rekreacijo v naravnem okolju, širši pas pa bi lahko namenili tudi stanovanjskim stavbam. Težavi sta dve: območje je poplavno ogroženo, upoštevati pa je treba tudi traso

tretje razvojne osi, ki kot eno izmed različic predvideva traso hitre ceste mimo Medloga, skozi tunel proti Košnici, proti Laškem in naprej proti Dolenjski. S tem bi se območje izkazalo kot manj primerno za stanovanjsko rabo, saj bi bilo "ujeto" med Savinjo in traso hitre ceste.

5.4.2 Špekulacije z zemljišči

Čeprav ima izraz špekulacija izrazito negativen prizvok, je v tem kontekstu kljub temu zelo primeren, saj tudi Slovar slovenskega knjižnega jezika (SSKJ) špekulacijo opredeli kot »posel, ki izkorišča padanje in dviganje cen na tržišču za hitro pridobivanje (velikega) dobička«. (SSKJ, 1994; str. 1361).

Zasluzki pri prodaji zemljišč so lahko izredno visoki; donosi lahko na nekaterih zemljiščih zrastejo celo za več kot 50 %. Zato nepremičninski špekulanti v želji po hitrem zaslužku kupujejo kmetijska zemljišča po nizkih cenah, nato pa pritiskajo na občino, naj kmetijska zemljišča na tem območju spremeni v zazidalna.

Težave na področju stanovanj se začnejo, ko se nekateri podjetniki poleg svoje osnovne dejavnosti lotijo še nepremičninskega posla. Takšni investitorji se pred gradnjo ne pozanimajo, kakšna stanovanja trg potrebuje. Posledica so stanovanja z neprimerno kvadraturo, v hrupnem okolju, s premalo parkirnimi mesti, brez zelene okolice; skratka stanovanja, ki ne zagotavljajo kakovostnega bivanja. Ta stanovanja se velikokrat ne prodajo oz. jih kupijo ljudje, ki s tem zgolj začasno rešujejo svoj stanovanjski problem. Pozneje bodo namreč iskali večjo kakovost bivanja v večjih in bivalno prijaznejših stanovanjih ali celo v lastnih hišah.

Kako pa so se dejansko gibale cene nepremičnin v Savinjski regiji v obdobju 1995-2008 in kakšne so bile vrednosti v primerjavi z vrednostmi v Ljubljani, smo ugotavljali na osnovi podatkov, pridobljenih s spletnega portala www.slonep.net.

5.5 Analiza podatkov o cenah nepremičnin, pridobljenih s spletnega portala Slonep

Nepremičninski spletni portal www.slonep.net spremlja cene nepremičnin že od l. 1995. Vsi podatki po l. 2000 so pridobljeni iz baze nepremičninskih oglasov www.nepremicnine.net. V to bazo svoje oglase vpisujejo tako nepremičninske družbe kot tudi zasebni ponudniki. Baza vsebuje ves čas vsaj 8.000 aktivnih nepremičninskih oglasov za vso Slovenijo.

Treba je poudariti, da gre pri analizi cen za oglaševane, in ne prodajne (sklenjene) cene. To je v primeru trenda cen razmeroma nepomembno, saj so razlike med oglaševano in prodajno ceno v vseh obdobjih približno enake.

Pri manjših regijah ali pri nepremičninah, ki se ne prodajajo pogosto, se včasih zgodi, da v bazi ni zadostnega števila enot za statistično analizo. Zaželeno je namreč, da je v vsaki celici vsaj deset enot za minimalno stabilnost cene.

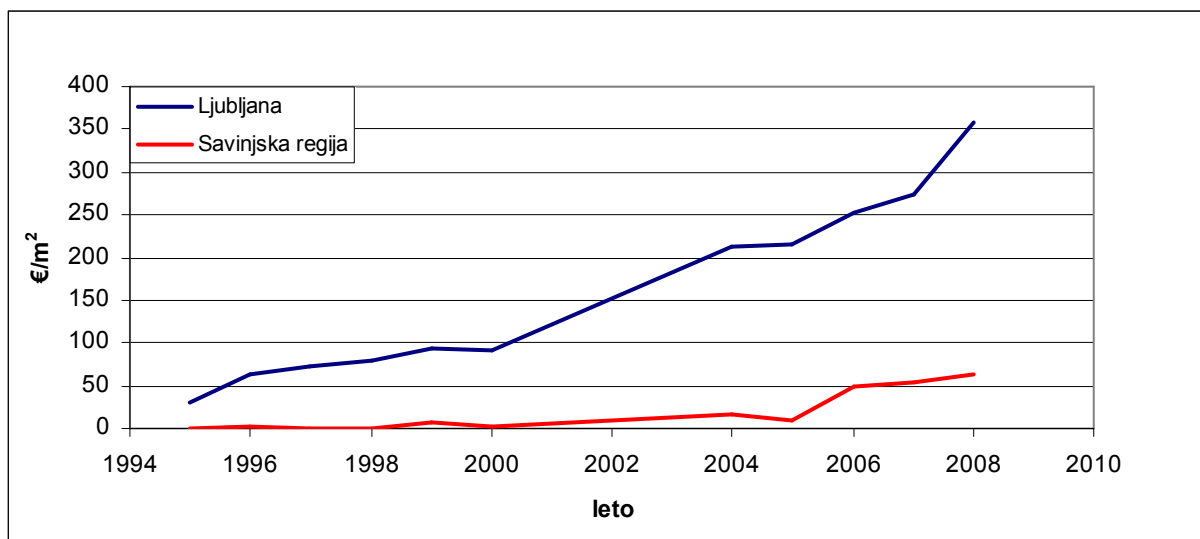
Baza nepremicnine.net ne vključuje vseh nepremičnin v Sloveniji, vsebuje pa večino tržne ponudbe. Nepremičnine, ki se prodajajo po netržnih načelih, niso vključene v bazo. Lahko torej privzamemo, da so podatki iz baze nepremicnine.net reprezentativni za celotno ponudbo v Sloveniji.

Podatki pred l. 2004 so bili preračunani v valuto evro.

Ker se analize cen nanašajo na statistične regije, in ne na občine, smo za približen vpogled v razmere na trgu hiš in zazidljivih zemljišč uporabili podatke o oglaševanih cenah za Savinjsko regijo in jih primerjali s podatki za Ljubljano. Podatki se nanašajo za vsako leto na mesec junij.

Preglednica 3: Povprečne oglaševane cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani in Savinjski regiji v obdobju 1995-2008

leto	cena zazidljivih zemljišč [€/m ²]	
	Ljubljana	Savinjska regija
1995	31	1
1996	64	2
1997	73	1
1998	79	1
1999	93	8
2000	92	3
2004	213	16
2005	215	10
2006	252	50
2007	274	53
2008	358	62



Grafikon 4: Gibanje povprečnih oglaševanih cen zazidljivih zemljišč v Ljubljani in Savinjski regiji med letoma 1995 in 2008

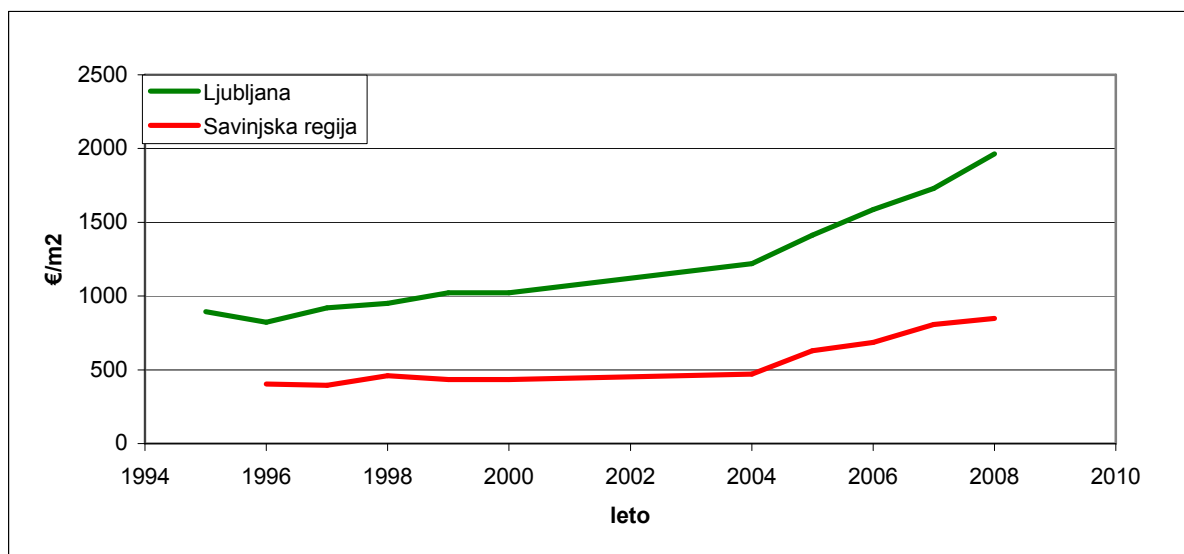
Po formuli

$$S = \left(\sqrt[13]{\frac{cena_{2008}}{cena_{1995}}} - 1 \right) \cdot 100 \quad (7)$$

izračunamo letno stopnjo rasti cene med letoma 1995 in 2008, ki za Ljubljano znaša 20,7 %, za Savinjsko regijo pa 37,4 %. Povprečna oglaševana cena zazidljivih zemljišč se je v Ljubljani od l. 1995 naprej bolj ali manj strmo dvigala, medtem ko je v Savinjski regiji do l. 2006 tako rekoč stagnirala, l. 2006 pa skokovito narasla (z 10 €/m² na 50 €/m²). Opazna je tudi razlika med Ljubljano in periferijo, saj je v Savinjski regiji cena za m² zazidljivega zemljišča še vedno skoraj šestkrat nižja kot v Ljubljani.

Preglednica 4: Povprečne oglaševane cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani in Savinjski regiji v obdobju 1995-2008

	cena stanovanjskih hiš [€/m²]	
leto	Ljubljana	Savinjska regija
1995	895	ni podatka
1996	823	404
1997	920	394
1998	951	460
1999	1023	435
2000	1023	435
2004	1219	472
2005	1412	629
2006	1587	685
2007	1730	807
2008	1964	849



Grafikon 5: Gibanje povprečnih oglaševanih cen hiš v Ljubljani in Savinjski regiji med letoma 1995 in 2008

Letna stopnja rasti cene za m² hiše je tako v Ljubljani kot v Savinjski regiji do l. 2004 znašala nekaj več kot 8 % (Ljubljana) oziroma nekaj manj kot 7 % (Savinjska regija). Po l. 2004 so začele cene hitreje naraščati; letna stopnja rasti je znašala 12,7 % (Ljubljana) oziroma 15,8 % (Savinjska regija). Še vedno pa je cena za m² hiše v Ljubljani več kot dvakrat višja kot v Savinjski regiji.

6 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA V MESTNI OBČINI CELJE

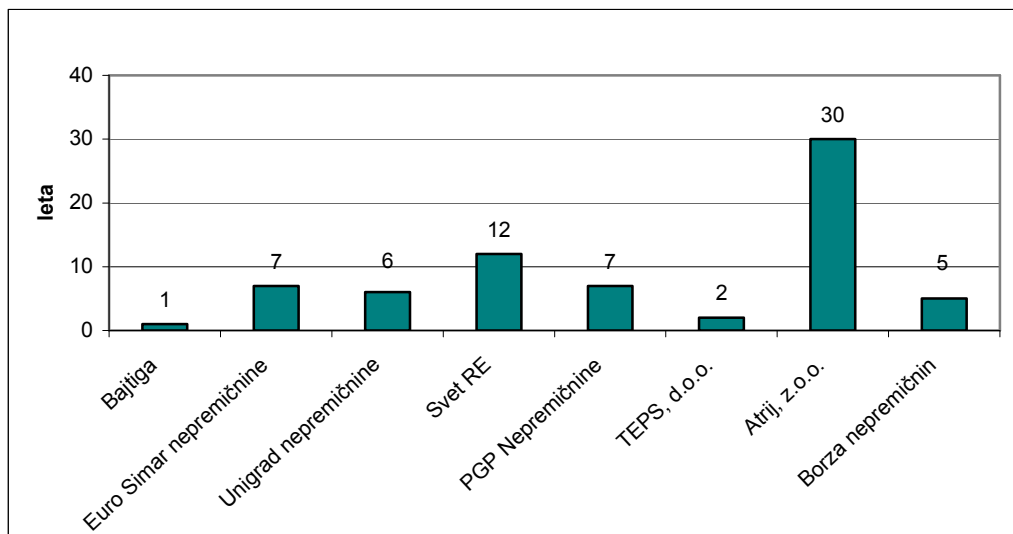
6.1 Analiza na podlagi ankete med nepremičninskimi družbami

V raziskavi smo želeli iz prve roke izvedeti, kako deluje trg nepremičnin v Celju ter kakšno je sodelovanje med nepremičninskimi agencijami in Mestno občino Celje, zato smo izvedli anketo med nepremičninskimi posredniki.

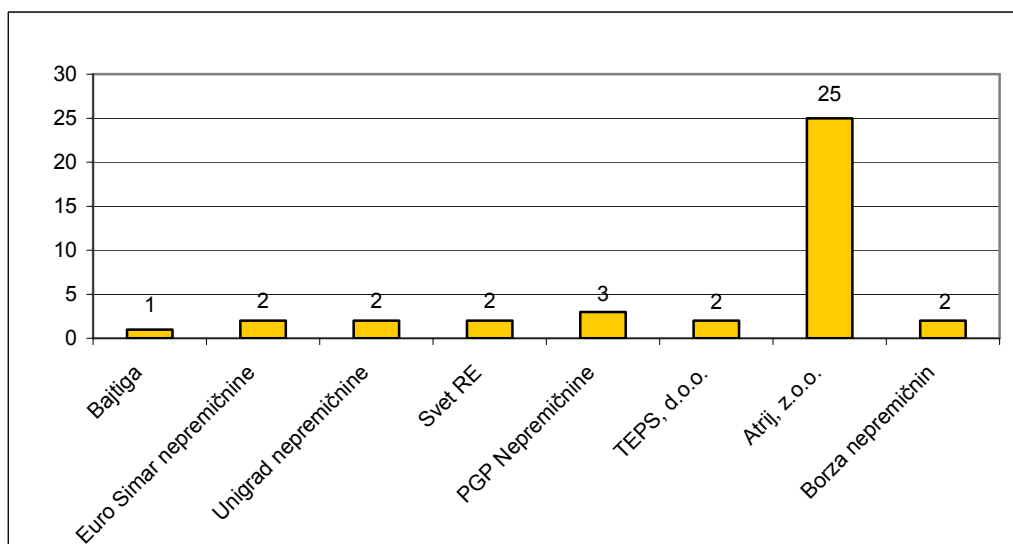
Dve agenciji sta v tem času prenehali delovati. Ena nepremičninska agencija je izpolnjevanje ankete zavrnila, s pojasnilom, da so to njihovi interni podatki, ki jih ne želijo razkriti. Nekatero agencijo se niso odzivalo na naše klice – takim smo poslali anketo po pošti, vendar nam nobena ni odgovorila. Dve agenciji sta želeli anketo izpolniti po elektronski pošti, od tega nam ena ankete ni vrnila. Skupaj smo tako dobili osem izpolnjenih anket.

Pri anketi so sodelovali: Atrij z.o.o., Bajtiga, Borza nepremičnin, Euro Simar nepremičnine, PGP Nepremičnine, Svet RE, TEPS d.o.o. in Unigrad Nepremičnine.

Gre večinoma za manjše nepremičninske agencije, ki na trgu delujejo od 1 do 12 let in imajo od 1 do 3 zaposlene. Izjema je Stanovanjska zadruga Atrij, ki je na celjskem območju prisotna že 30 let in ima 25 zaposlenih in Svet RE, ki deluje na območju celotne Slovenije in ima izpostavo z dvema zaposlenima tudi v Celju.

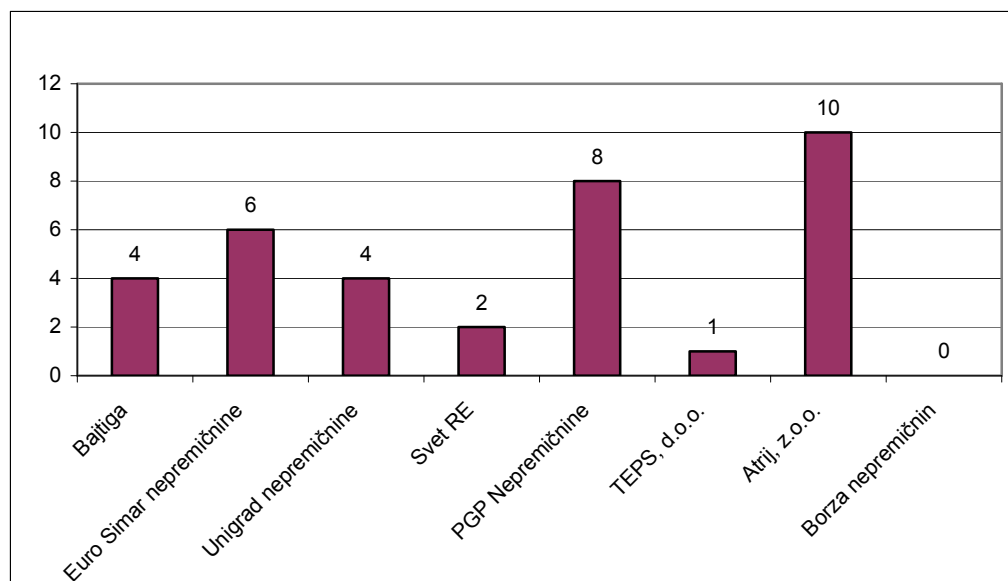


Grafikon 6: Čas delovanja anketiranih agencij (v letih)



Grafikon 7: Število zaposlenih v anketiranih agencijah

Agencije opravijo v povprečju pet posredovanj v prometu z nepremičninami na mesec, število pa niha glede na čas v letu (poleti in okrog novega leta je posredovanj manj).



Grafikon 8: Povprečno število posredovanj v prometu z nepremičninami

Vse našteje nepremičninske agencije delujejo na območju Celja, večina pa jih pokriva tudi širše območje: Savinjsko dolino, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, nekatere tudi Ljubljano in Primorsko.

Večina anketiranih nepremičninskih agencij se ne ukvarja samo s posredovanjem v prometu z nepremičninami. Nekatere poleg nepremičninskega posredovanja opravljajo še druge dejavnosti, npr. vpis v zemljiško knjigo, pripravo pogodb, posredništvo (zastopništvo) za banke, dajanje lastnih nepremičnin v najem, upravljanje z nepremičninami, gradnjo, pravno in finančno svetovanje, računovodstvo.

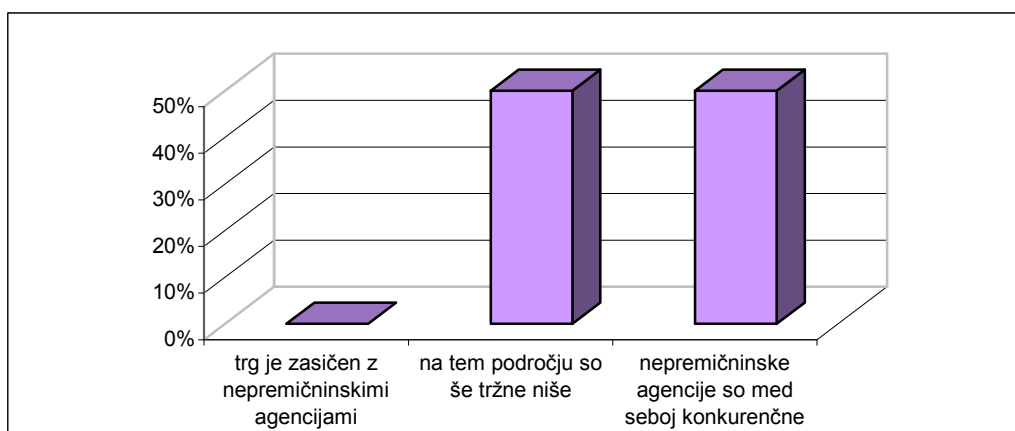
6.1.2 Analiza odgovorov na anketna vprašanja

1. vprašanje:

Kakšno je stanje na področju nepremičninskega posredovanja v Celju (možnih je več odgovorov)?

Preglednica 5: Stanje na področju nepremičninskega posredovanja v Celju

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
Trg je zasičen z nepremičninskimi agencijami	0	0 %
Na tem področju so še tržne niše	5	50 %
Nepremičninske agencije so med seboj konkurenčne	5	50 %
SKUPAJ	10	100 %



Grafikon 9: Stanje na področju nepremičninskega posredovanja v Celju

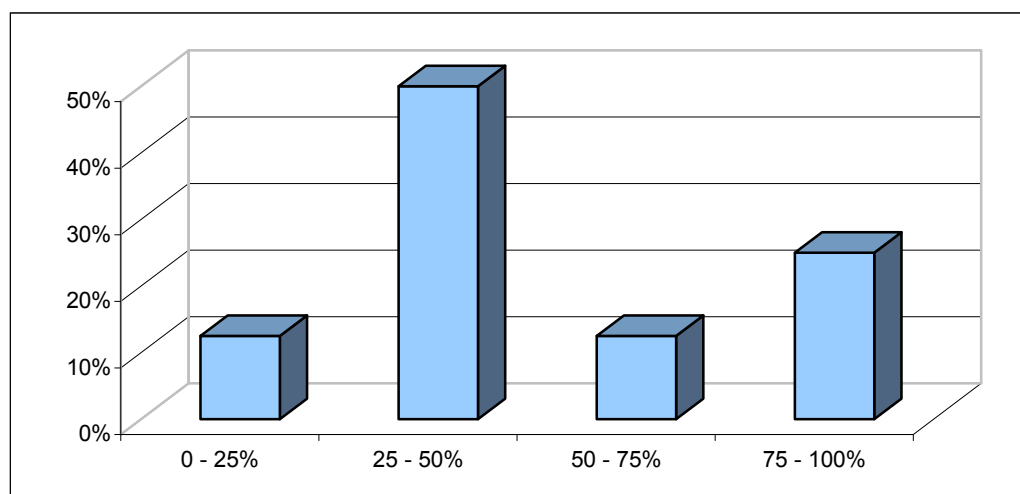
Polovica nepremičninskih posrednikov meni, da so na področju nepremičninskega posredovanja v Celju še tržne niše, polovica pa, da so nepremičninske agencije med seboj konkurenčne. Dva posrednika sta označila oba odgovora. Vsi pa so se strinjali, da trg, vsaj v Celju, še ni zasičen z nepremičninskimi agencijami. Drugače je v Ljubljani, kjer je nepremičninskih agencij ogromno, pojavljajo se nove, nekonkurenčne propadajo.

2. vprašanje:

Koliko nepremičninskih poslov se opravi preko nepremičninskih posrednikov (približna ocena)?

Preglednica 6: Ocena števila nepremičninskih poslov, opravljenih preko nepremičninskih agencij

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
0 – 25 %	1	13 %
25 – 50 %	4	50 %
50 – 75 %	1	13 %
75 – 100 %	2	25 %
SKUPAJ	8	100%



Grafikon 10: Ocena števila nepremičninskih poslov, opravljenih preko nepremičninskih agencij

V povprečju se preko nepremičninskih agencij opravi od 25 do 50 % vseh poslov. To je zgolj ocena nepremičninskih posrednikov, saj dejanskega odstotka po njihovem mnenju ni mogoče natančno določiti. Preostale posle sklenejo prodajalci in kupci med seboj, brez posrednikov.

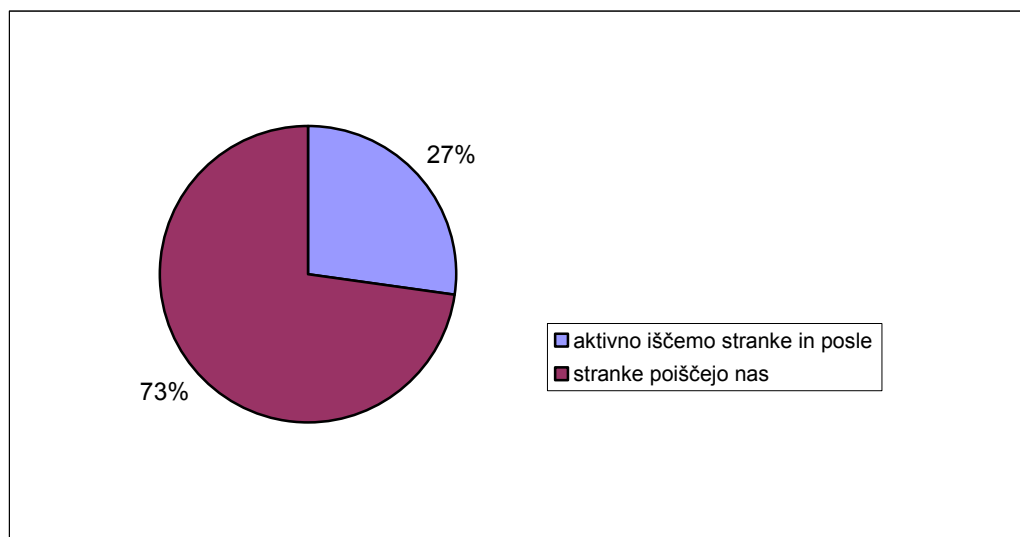
Ena izmed agencij sodeluje z gradbenimi podjetji in prodaja njihove novogradnje, zato ocenjujejo, da se preko agencije opravi od 75 do 100 % vseh nepremičninskih poslov.

V mnogih primerih se zgodi, da se ljudje pri prodaji nepremičnine povežejo z več agencijami ali pa nepremičnino kljub pogodbi prodajo mimo agencije. Zaradi tega so nekatere agencije že uvedle ekskluzivne pogodbe; to pomeni, da pogodba prepoveduje prodajalcu, da bi enako pogodbo podpisal tudi z drugo agencijo.

3. vprašanje:**Ali vaša agencija sama aktivno išče stranke in nove posle ali stranke poiščejo vas?**

Preglednica 7: Načini pridobivanja strank

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
aktivno iščemo stranke in posle	3	27 %
stranke poiščejo nas	8	73 %
SKUPAJ	11	100 %



Grafikon 11: Načini pridobivanja strank

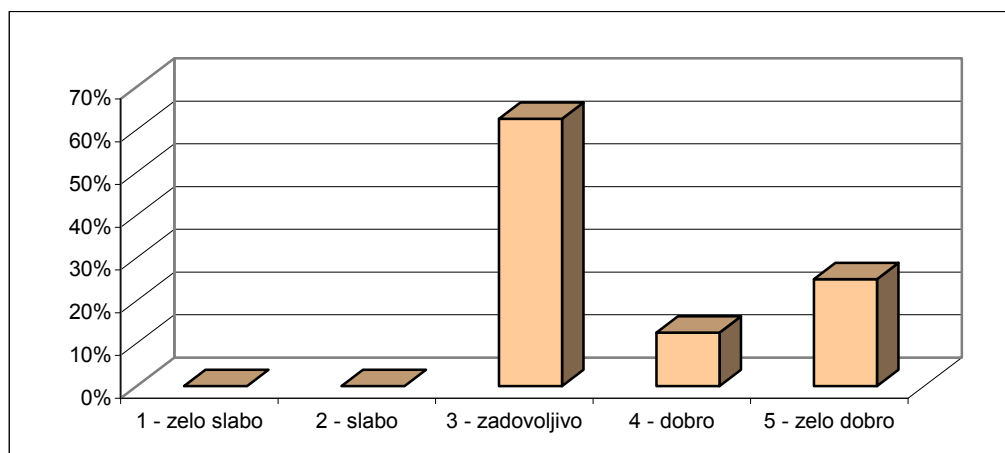
Približno četrtnina agencij aktivno išče stranke in nove posle, tri četrtnine pa jih počaka, da stranke same pridejo do njih. Pri tem gre večinoma za reklamo "od ust do ust". Dve agenciji uporabljata kombiniran pristop, kar pomeni, da sami iščeta stranke in hkrati stranke poiščejo njih.

4. vprašanje:

Kako ocenjujete sodelovanje vaše nepremičninske družbe z Mestno občino Celje?

Preglednica 8: Sodelovanje nepremičninskih družb z Mestno občino Celje

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
1 – zelo slabo	0	0 %
2 – slabo	0	0 %
3 – zadovoljivo	5	63 %
4 – dobro	1	13 %
5 – zelo dobro	2	25 %
SKUPAJ	8	100 %



Grafikon 12: Sodelovanje nepremičninskih družb z Mestno občino Celje

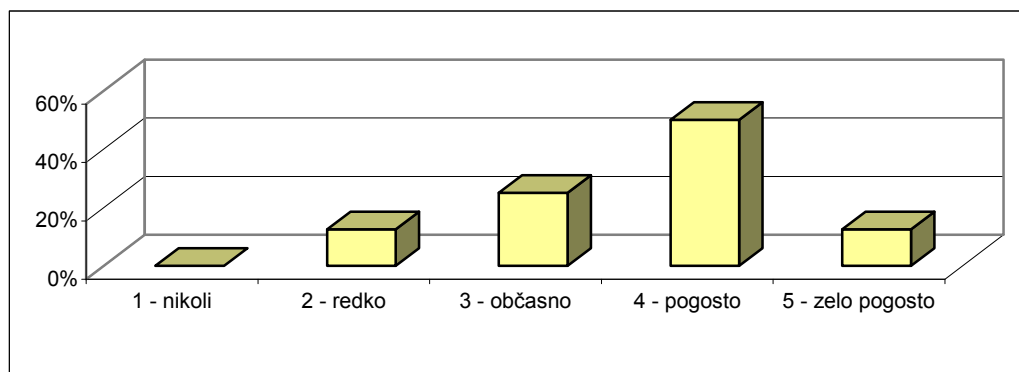
Največ (kar pet izmed osmih) nepremičninskih posrednikov ocenjuje sodelovanje njihove nepremičninske agencije z Mestno občino Celje kot zadovoljivo. Eden izmed agentov je sodelovanje ocenil kot dobro, dva pa kot zelo dobro. V povprečju je bila ocena 3,3, kar pomeni oceno sodelovanja nekje med zadovoljivim in dobrim. Ena nepremičninska agencija svoje sodelovanje ocenjuje kot zelo dobro, saj tesno sodeluje z Mestno občino Celje, ukvarjajo se namreč tudi z gradnjo in investicijami.

5. vprašanje:

Kako pogosto se pozimate na Mestni občini Celje glede prostorskih aktov ali večjih načrtovanih projektov, ki bi lahko vplivali na ponudbo in povpraševanje po nepremičninah?

Preglednica 9: Zanimanje nepremičninskih družb za nove prostorske akte ali večje projekte MOC

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
1 – nikoli	0	0 %
2 – redko	1	13 %
3 – občasno	2	25 %
4 – pogosto	4	50 %
5 – zelo pogosto	1	13 %
SKUPAJ	8	100 %



Grafikon 13: Zanimanje nepremičninskih družb za nove prostorske akte ali večje projekte Mestne občine Celje

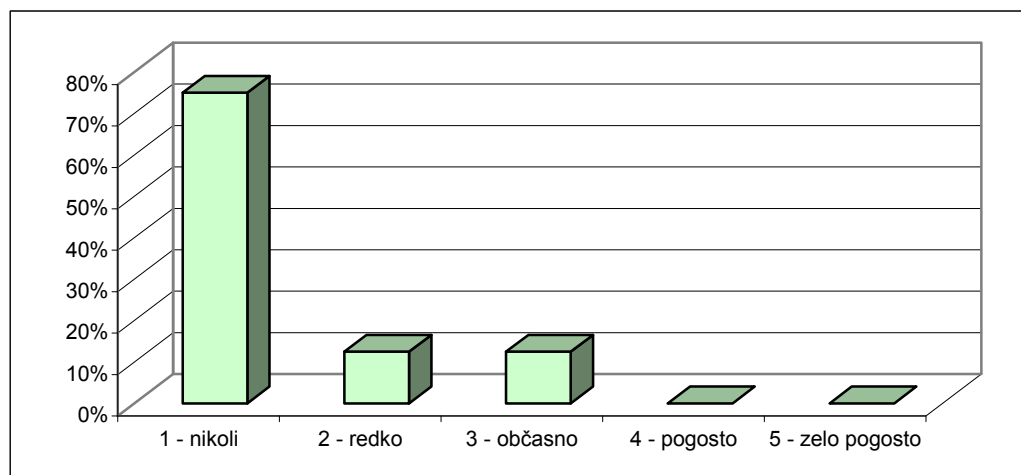
Polovica anketiranih nepremičninskih agencij se pri Mestni občini Celje o novih prostorskih aktih ali načrtovanih večjih projektih pozanima tri- do štirikrat letno. Predvsem je to odvisno od tega, kakšni projekti se načrtujejo. Včasih se je treba pozanimati, ali bo zemljišče, ki ga nekdo prodaja ali kupuje, po prostorskih aktih postalo zazidljivo, saj je to glavni parameter, ki vpliva na ceno zemljišča.

6. vprašanje:

Ali se pristojni z Mestne občine Celje kdaj pozanimajo pri vas, kakšno je stanje na trgu nepremičnin v Celju (česa primanjkuje, kje so najvišje cene, katere nepremičnine se slabo prodajajo ...)?

Preglednica 10: Zanimanje Mestne občine Celje za stanje na nepremičninskem trgu

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
1 – nikoli	6	75 %
2 – redko	1	13 %
3 – občasno	1	13 %
4 – pogosto	0	0 %
5 – zelo pogosto	0	0 %
SKUPAJ	8	100 %



Grafikon 14: Zanimanje Mestne občine Celje za stanje na nepremičninskem trgu

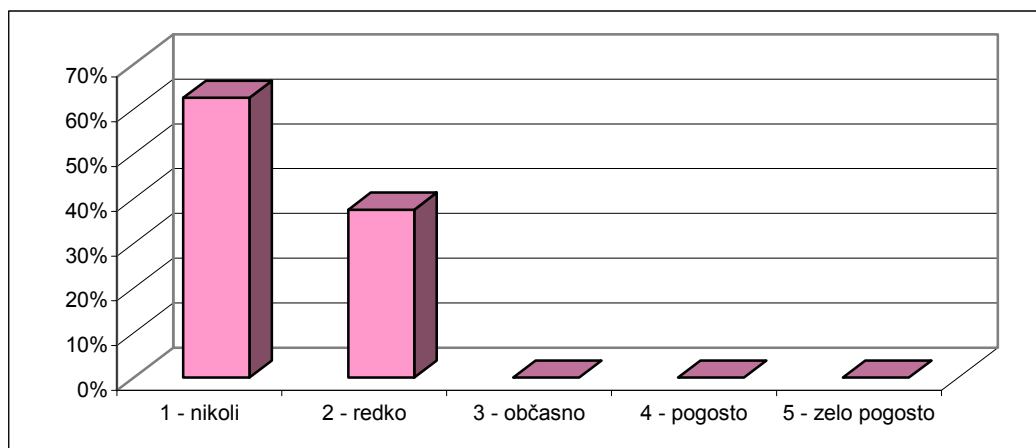
Največ, kar tri četrtine, nepremičninskih posrednikov je odgovorilo, da se pristojni za prostor na Mestni občini Celje nikoli ne pozanimajo o stanju in potrebah na nepremičninskem trgu. Zanimajo se le za cenitve nepremičnin, pa še to le redko ali občasno.

7. vprašanje:

Ali Mestna občina Celje upošteva pobude in predloge nepremičninskih posrednikov glede sprememb prostorskih načrtov, določitve novih stavbnih zemljišč, novih zazidalnih območij, komunalnega opremljanja zemljišč ...?

Preglednica 11: Upoštevanje pobud in predlogov nepremičninskih posrednikov

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
1 – nikoli	5	63 %
2 – redko	3	38 %
3 – občasno	0	0 %
4 – pogosto	0	0 %
5 – zelo pogosto	0	0 %
SKUPAJ	8	100 %



Grafikon 15: Upoštevanje pobud in predlogov nepremičninskih posrednikov

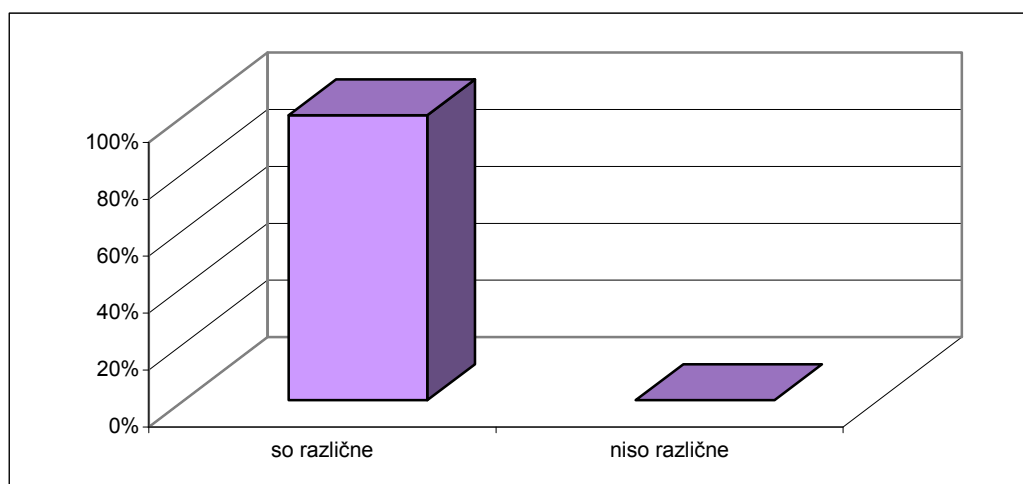
Pristojni za prostor na Mestni občini Celje nikoli oziroma redko upoštevajo pobude in predloge nepremičninskih posrednikov glede sprememb prostorskih načrtov, novih zazidalnih območij ali komunalnega opremljanja zemljišč.

8. vprašanje:

Ali so cene zemljišč različne glede na namembnost zemljišč (za stanovanjsko gradnjo, za poslovne prostore, za industrijske objekte ...)?

Preglednica 12: Različnost cen zemljišč glede na namembnost

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
so različne	8	100 %
niso različne	0	0 %
SKUPAJ	8	100 %



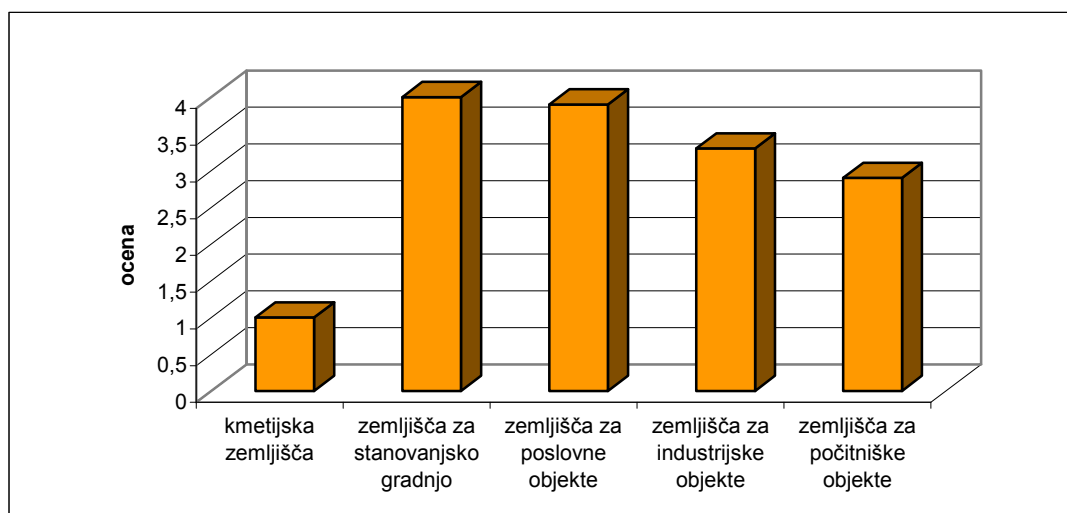
Grafikon 16: Različnost cen zemljišč glede na namembnost

Vsi nepremičninski posredniki so odgovorili, da se cene zemljišč razlikujejo glede na namembnost le-teh.

9. vprašanje:**Če se cene razlikujejo, kako si sledijo zemljišča z različno namembnostjo?****(1 – najnižja cena, 5 – najvišja cena)**

Preglednica 13: Povprečna uvrstitev zemljišč po ceni glede na njihovo namembnost

VRSTA ZEMLJIŠČA	POVPREČNA UVRSTITEV
kmetijska zemljišča	1
zemljišča za stanovanjsko gradnjo	4
zemljišča za poslovne objekte	3,9
zemljišča za industrijske objekte	3,3
zemljišča za počitniške objekte	2,9



Grafikon 17: Povprečna uvrstitev zemljišč po ceni glede na njihovo namembnost

Nepremičninski posredniki so morali razvrstiti zemljišča z različnimi namembnostmi glede na ceno, ki jo ta zemljišča v povprečju dosegajo na trgu.

Najnižjo ceno pričakovano dosegajo kmetijska zemljišča. Tako so v anketi dosegla povprečno oceno 1.

S povprečno oceno 2,9 jim sledijo zemljišča za počitniške objekte. Večina nepremičninskih posrednikov jim je sicer namenila oceno 2, dva posrednika pa sta ta zemljišča uvrstila najvišje glede na ceno. Po njihovi razlagi namreč počitniške objekte kupujejo oz. gradijo ljudje, ki so svoj stanovanjski problem že rešili, zato so pripravljeni plačati dodatno ceno za "luksuz".

Na tretje mesto glede na ceno (s povprečno oceno 3,3) so se uvrstila zemljišča za industrijske objekte. Tudi tu so odstopanja med odgovori, saj so trije nepremičninski posredniki ta zemljišča uvrstili najvišje na lestvico, dva pa na predzadnje mesto (pred kmetijskimi zemljišči). Preostali trije so jih uvrstili na tretje mesto.

Najvišje cene dosegajo zemljišča za poslovno in stanovanjsko gradnjo, ki so se na naši lestvici uvrstila na vrh s povprečnima ocenama 3,9 (za poslovne objekte) in 4,0 (za stanovanjske objekte). Treba je poudariti razliko med večstanovanjsko in individualno gradnjo. Po mnenju večine nepremičninskih posrednikov cene zemljišč za večstanovanjsko gradnjo dosegajo oz. presegajo cene zemljišč za poslovne objekte. Cene zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo pa so nekoliko nižje. Zato so tudi pri zemljiščih za stanovanjsko gradnjo razlike med odgovori. Kar štiri posredniki so jih uvrstili na tretje mesto (ocena 3), eden na drugo (ocena 4), trije pa prvo mesto (ocena 5). Eden izmed nepremičninskih posrednikov je povedal, da poslovni prostori v zadnjem času precej izgubljajo na ceni.

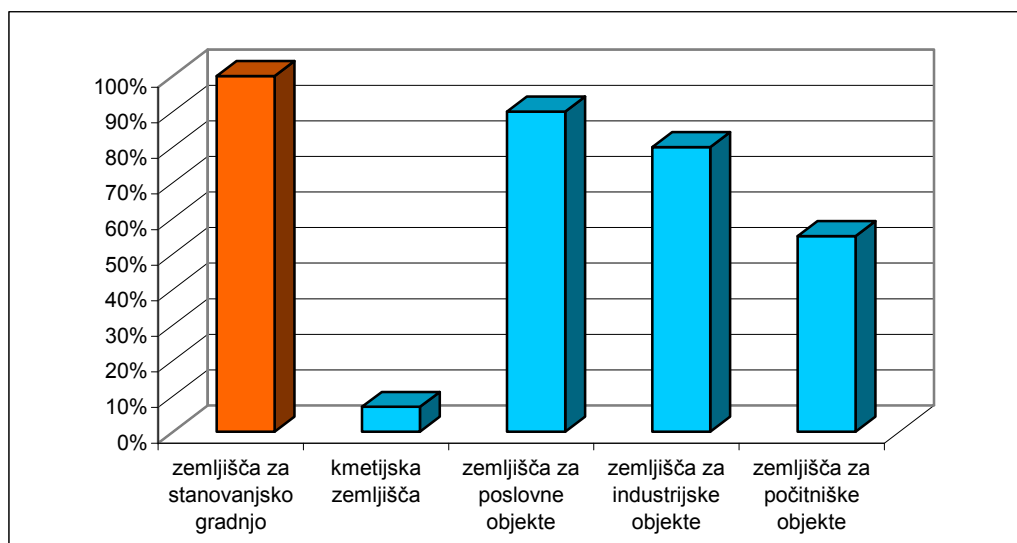
Najbolj pa na cene zemljišč vsekakor vpliva lokacija; zemljišča z isto namembnostjo na različnih lokacijah praviloma dosegajo zelo različne cene. Odvisno je tudi, ali se zemljišča za industrijske objekte nahajajo v območju industrijskih con ali ne. Zemljišča znotraj industrijskih con so dražja, saj so po navadi že komunalno opremljena, urejena pa je tudi prometna in druga infrastruktura.

10. vprašanje:

Če cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo označimo z indeksom 100 %, kolikšno ceno v primerjavi z njimi dosegajo ostala zemljišča?

Preglednica 14: Povprečni delež cene zemljišč glede na namembnost

VRSTA ZEMLJIŠČA	POVPREČNI DELEŽ CENE ZEMLJIŠČ
zemljišča za stanovanjsko gradnjo	100 %
kmetijska zemljišča	7 %
zemljišča za poslovne objekte	90 %
zemljišča za industrijske objekte	80 %
zemljišča za počitniške objekte	55 %



Grafikon 18: Povprečni delež cene zemljišč glede na namembnost

Pri tem vprašanju so bila za izhodišče postavljena zemljišča za stanovanjsko gradnjo (indeks 100 %). Nepremičninski posredniki so približno ocenili, kolikšen odstotek v primerjavi z zemljišči za stanovanjsko gradnjo dosegajo druga zemljišča.

V povprečju kmetijska zemljišča dosegajo 7 % cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Ocene nepremičninskih posrednikov so se gibale med 1,5 % in 20 %.

Zemljišča za poslovne prostore po ocenah dosegajo v povprečju 90 % cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo; ocene se gibljejo med 70 % in 120 %.

Zemljišča za industrijsko gradnjo dosegajo povprečno 80 % cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo; najnižja ocena je 40 %, najvišja pa celo 120 %.

Cena zemljišč za počitniške objekte dosega približno polovico cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Večina nepremičninskih posrednikov je podala ocene med 20 % in 40 %, dva posrednika sta jih ocenila na 120 %.

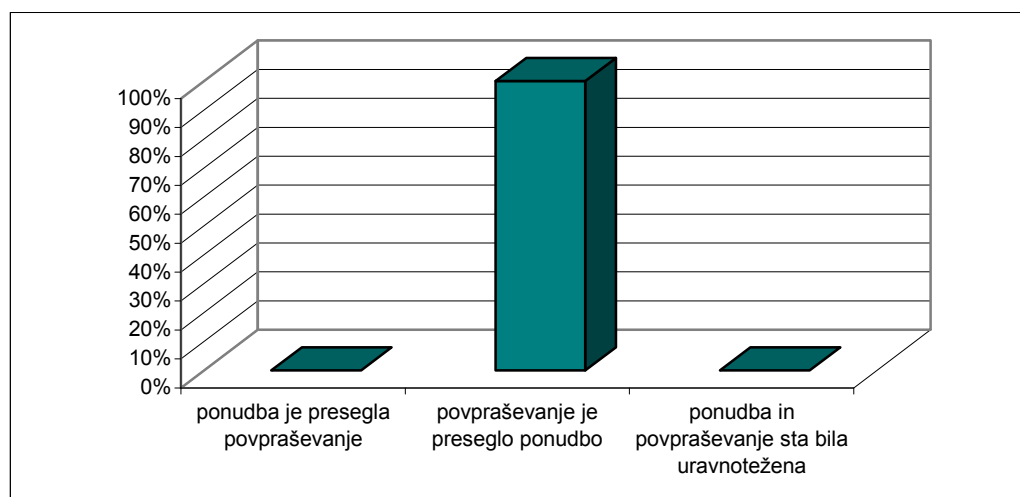
Vidimo, da se cene zemljišč z enako namembnostjo zelo razlikujejo. To pa je še en dokaz za to, da ima največji vpliv na ceno nepremičnine njena lokacija, ki je glavni atribut nepremičnine in je z njo neločljivo povezana.

11. vprašanje:

Kako se je v zadnjih desetih letih gibalo razmerje med ponudbo in povpraševanjem po zemljiščih v Celju?

Preglednica 15: Ponudba in povpraševanje po zemljiščih v zadnjih desetih letih v Celju

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
Ponudba je presegla povpraševanje	0	0 %
Povpraševanje je preseglo ponudbo	8	100 %
Ponudba in povpraševanje sta bila uravnotežena	0	0 %
SKUPAJ	8	100 %



Grafikon 19: Ponudba in povpraševanje po zemljiščih v zadnjih desetih letih v Celju

Kot povsod po Sloveniji je tudi v Celju v zadnjih letih povpraševanje močno preseglo ponudbo. V l. 2008 pa se je po mnenju nepremičninskih posrednikov razmerje med ponudbo in povpraševanjem začelo umirjati. Cene stanovanj in stanovanjskih hiš so se ustalile, cene zazidalnih zemljišč, predvsem tistih na ugodni lokaciji, pa še vedno rastejo.

Po podatkih nepremičninske družbe Kapitol je največje povpraševanje po stanovanjih na območju Otoka in Na zelenici, najmanjše pa v Kovinarski in Delavski ulici. Temu primerne so tudi cene.

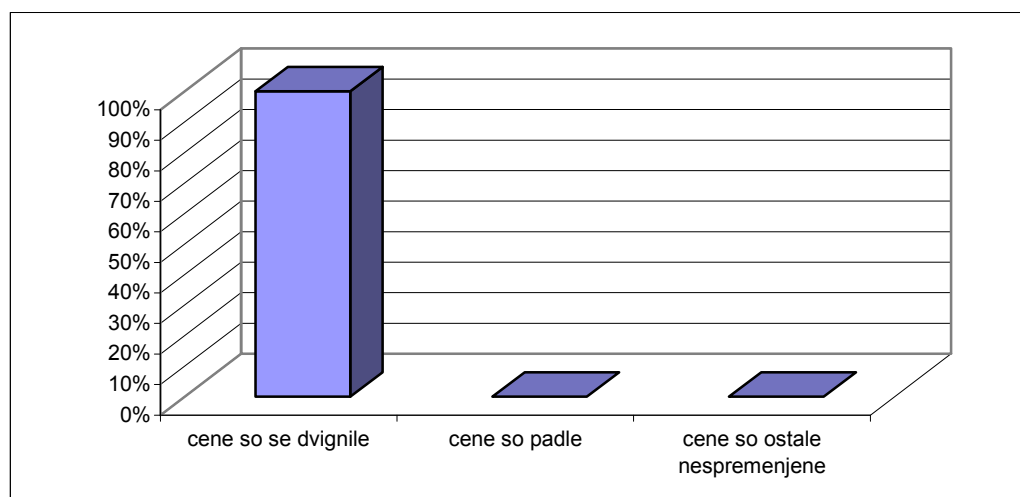
Večina nepremičninskih posrednikov se je strinjala, da bi morala imeti Mestna občina Celje večjo vlogo regulatorja cen zemljišč. Zemljišča bi morala odkupovati, jih komunalno opremljati in nato po zmerni ceni prodajati zainteresiranim kupcem za individualno gradnjo. Ker pa občina odkupi in komunalno opremi malo zemljišč, se jih večina še vedno prodaja na prostem trgu. Posledično to pomeni, da cene zemljišč oblikuje trg, zato se te prilagajajo razmerju med ponudbo in povpraševanjem.

12. vprašanje:

Kako je izgradnja avtoceste in vseh treh priključkov nanjo vplivala na cene zemljišč v Celju?

Preglednica 16: Vpliv izgradnje avtoceste na cene zemljišč v Celju

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
cene so se dvignile	8	100 %
cene so padle	0	0 %
cene so ostale nespremenjene	0	0 %
SKUPAJ	8	100 %



Grafikon 20: Vpliv izgradnje avtoceste na cene zemljišč v Celju

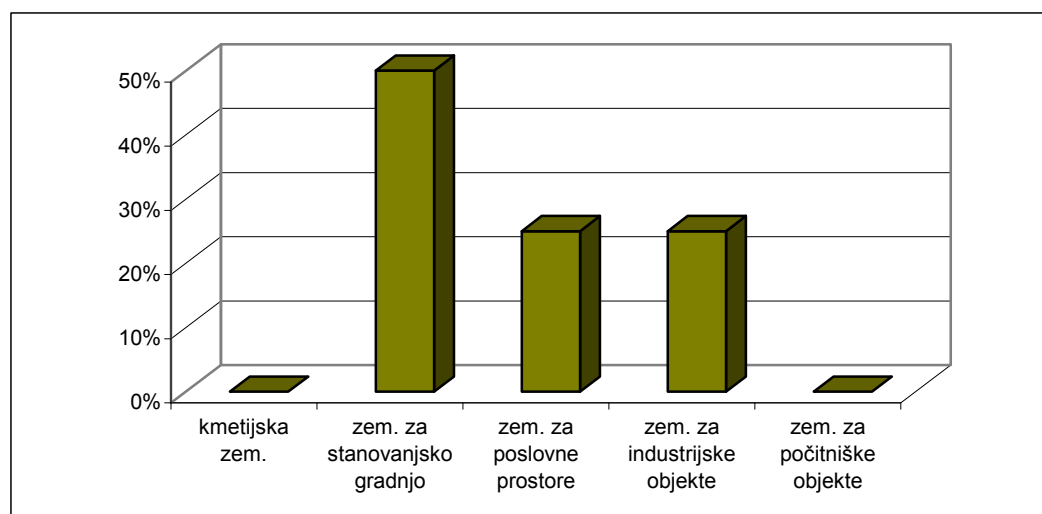
Cene zemljišč so se po izgradnji avtoceste Ljubljana-Maribor in vseh treh priključkov nanjo (Celje - zahod, Celje - center in Celje - vzhod) dvignile. Z dokončanjem avtoceste se je Celje približalo tako Ljubljani (45 minut vožnje) kot tudi Mariboru (30 minut vožnje). Da je Celje postalo zanimivo za priseljevanje, kažejo tudi statistični podatki, saj se je po l. 2004 selitveni prirast začel večati. Še l. 2003 je bil negativen, l. 2006 pa se je v Celje priselilo že 236 oseb.

13. vprašanje:

Če so se zaradi avtoceste dvignile cene zemljišč, katera zemljišča so se najbolj podražila (mogočih je več odgovorov)?

Preglednica 17: Dvig cen zemljišč zaradi zgraditve avtoceste glede na namembnost zemljišč

PONUJENI ODGOVORI	ŠT. ODGOVOROV	ODSTOTEK
kmetijska zemljišča	0	0 %
zemljišča za stanovanjsko gradnjo	8	50 %
zemljišča za poslovne prostore	4	25 %
zemljišča za industrijske objekte	4	25 %
zemljišča za počitniške objekte	0	0 %
SKUPAJ	16	100 %



Grafikon 21: Dvig cen zemljišč zaradi zgraditve avtoceste glede na namembnost zemljišč

Vsi nepremičninski posredniki so ocenili, da so se zaradi izgradnje avtoceste najbolj zvišale cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo.

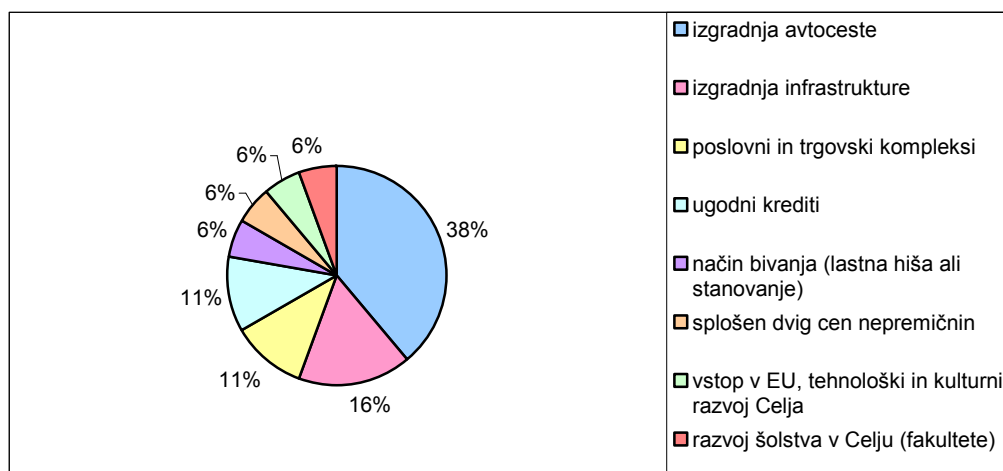
Zvišale so se tudi cene zemljišč za poslovne prostore, predvsem na lokacijah, ki so prometno dobro povezane z avtocesto (ob Mariborski cesti).

Na zvišanje cene zemljišč za industrijsko gradnjo je vplival tudi nov avtocestni priključek Celje – vzhod, ki povezuje avtocesto in industrijski del Celja, predvsem načrtovano Industrijsko cono Celje – Vzhod (ICCV).

Izgradnja avtoceste pa po mnenju nepremičninskih posrednikov ni imela vpliva na cene kmetijskih zemljišč in zemljišč za počitniške objekte.

14. vprašanje:

Kdaj in zakaj so se pojavila najbolj izrazita zvišanja/znižanja cen v zadnjih desetih letih na območju Mestne občine Celje?



Grafikon 22: Vzroki za zvišanje cen nepremičnin v Celju

Sedem izmed osmih nepremičninskih posrednikov je kot najpomembnejši vzrok zvišanja cen nepremičnin v Celju navedlo izgradnjo avtoceste Ljubljana-Maribor.

V zadnjih letih se je v Celju pospešeno gradila infrastruktura, predvsem prometna. Tudi gradnja novih poslovnih in trgovskih kompleksov, predvsem ob Mariborski cesti, z ugodno prometno povezavo na avtocesto, je v veliki meri pripomogla k dvigu cen poslovnih prostorov. Celje je tudi mesto z največjo površino trgovskih središč na prebivalca.

K dvigu cen nepremičnin je pripomogel tudi splošni razvoj Celja. Na poslovnem področju je to gotovo izgradnja Tehnopolisa in ureditev Industrijske cone Celje – vzhod (ICCV). Ureja in obnavlja se tudi staro mestno jedro, Knežji dvorec, Celjski grad in Celjski dom. Celje postaja univerzitetno mesto (Fakulteta za logistiko, Mednarodna fakulteta za družbene in poslovne študije, Fakulteta za management in drugi visokošolski strokovni programi). Vse to je vplivalo na cene nepremičnin, saj se je povečalo povpraševanje po lastnih ali najemniških stanovanjih za študente.

V zadnjih letih se je na splošno (ne samo v Celju) povečalo povpraševanje po nepremičninah tudi zaradi načina bivanja, ker si ljudje želijo lastno nepremičnino (stanovanje, hišo). K nakupu nepremičnin so ljudi spodbudili tudi ugodni krediti. Letos, tudi že lani, pa so se pogoji za kredite zaostri, zvišale so se obrestne mere, zato lahko, po mnenju nepremičninskih posrednikov, v prihodnje pričakujemo stagnacijo ali celo rahel padec cen nepremičnin.

6.1.4 Komentar ankete

Iz rezultatov ankete lahko sklepamo, da ni vzajemnega sodelovanja med nepremičninskimi agencijami in Mestno občino Celje. Nepremičninski posredniki svoje sodelovanje z občino sicer v povprečju ocenjujejo kot dobro, saj lahko na občini brez težav pridobijo podatke o namenski rabi določenih zemljišč. Na drugi strani pa se pristojni za prostor z Mestne občine Celje pri pripravi občinskih prostorskih aktov nikoli oziroma zelo redko posvetujejo z nepremičninskimi agencijami o potrebah in povpraševanju na trgu nepremičnin. V tej smeri se zadeve nekoliko izboljšujejo, saj je februarja 2008 nepremičninska agencija Kapitol organizirala že drugo prostorsko konferenco, na kateri so strokovnjaki z Mestne občine Celje, Razvojnega centra Planiranje in drugi razpravljali o razvoju regije z vidika nepremičninskega trga.

Najvišje cene dosegajo zemljišča za stanovanjsko gradnjo, ki se na prvem mestu izmenjujejo z zemljišči za poslovne dejavnosti. Tem pa v zadnjem času cene precej padajo.

Na cene zemljišč v Celju je najbolj vplivala izgradnja avtoceste, izgradnja preostale infrastrukture, gospodarski, visokošolski in trgovski razvoj Celja ter splošen dvig cen nepremičnin po vsej Sloveniji.

Ponudba je zadnja leta presegala povpraševanje, zato so tudi cene nepremičnin hitro rasle. Pričakovati je, da se bodo cene nepremičnin počasi umirile oz. vsaj ne bodo naraščale tako hitro kot do zdaj. Cene zazidalnih zemljišč na najbolj zaželenih lokacijah pa bodo še naprej ostale visoke.

Z anketo med nepremičninskimi posredniki smo dobili vsaj približno predstavo o dejanskem dogajanju na trgu nepremičnin na območju Celja. V nadaljevanju bomo analizirali konkretne podatke o cenah zazidljivih zemljišč.

6.2 Analiza na podlagi podatkov iz Evidence trga nepremičnin

Geodetska uprava Republike Slovenije na svoji spletni strani opredeljuje Evidenco trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) kot »večnamensko zbirko podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije«.

Podatke o sklenjenih pravnih poslih z nepremičninami v ETN posredujejo:

- DURS (iz evidence napovedi za odmero davka na promet nepremičnin);
- notarji (iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov z nepremičninami);
- nepremičninske družbe (iz kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov);
- občine in upravne enote (iz najemnih pogodb).

Vse kupoprodajne pogodbe v Evidenci trga nepremičnin se nanašajo na prodajo na prosto konkurenčnem trgu

Nekatere kupoprodajne pogodbe so se nanašale na zemljišče in stavbo na njem; teh podatkov nismo upoštevali, saj se pri končni pogodbeni ceni ni dalo razbrati, kolikšen delež cene velja za stavbo in kolikšen za zemljišče. Prav tako smo izločili pogodbe, ki so poleg zazidljivega zemljišča vsebovale tudi kmetijsko ali gozdno zemljišče. Izločili smo 32 podatkov izmed skupno 170. Obdelali smo 138 podatkov o kupoprodajnih pogodbah, kar je približno 80 % vseh podatkov.

Nekatera zemljišča so imela zelo visoko (nad 1.000 €/m²) ali zelo nizko vrednost (pod 10 €/m²). Taka zemljišča smo preverili na spletni strani <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/> in iz ortofoto posnetkov ugotovili, da gre pri zelo dragih zemljiščih večinoma za manjše površine (do 50 m²), ki logično zaključujejo večja zemljišča, po navadi ob cestah, parkiriščih, stavbah (gl. sliko). Pri zemljiščih z nizko ceno za m² pa gre večinoma za večje površine (nad 2.000

m²) oziroma za parcele na robu naselja, ki se še uporabljajo za kmetijske namene ali pa jih prerašča gozd (gl. sliko). Načelo ekonomične velikosti zemljišča pravi, da »ekonomično velikost zemljišča predstavlja površina zemljišča, ki za določeno rabo zemljišča, upoštevajoč njegovo lokacijo in tržne razmere, pogojuje najvišjo vrednost zemljišča« (Šubic Kovač, 2006; str. 10). Vsa zemljišča s ceno nad 1.000 €/m² in pod 10 €/m² smo iz nadaljnje obdelave izločili, saj nam upoštevanje teh podatkov ne bi dalo ustrezne predstave o cenah zemljišč v posamezni katastrski občini. Tako je bilo izločenih še nadaljnjih 23 podatkov, kar pomeni, da smo statistično obdelali 115 podatkov o kupoprodajnih pogodbah.



Primer manjšega zemljišča z visoko ceno
(<http://gis.arso.gov.si>)



Primer večjega zemljišča z nizko ceno
(<http://gis.arso.gov.si>)

Mogoče je, da se cene, navedene v kupoprodajnih pogodbah, razlikujejo od dejanskih cen zemljišč. Prodajalci in kupci namreč v pogodbi pogosto navedejo nižjo ceno od dejanske in s tem plačajo manjši davek na promet z nepremičninami. Te razlike so sicer omejene, saj v primeru sumljivo nizkih cen Davčna uprava Republike Slovenije uporabi svojo metodologijo vrednotenja nepremičnin. Kljub temu pa obstaja dovolj veliko tolerančno območje, da je v kupoprodajnih pogodbah mogoče navesti bistveno nižje cene (Puschner, 2008).

6.2.1 Statistična analiza cen zemljišč po katastrskih občinah

V nadaljevanju so tabele s statističnimi kazalci za vsako posamezno katastrsko občino. Za katastrski občini Lisce in Zvodno je bil pridobljen samo po en podatek o ceni, zato ju v analizo nisem vključila.

Preglednica 18: Statistična analiza cen za m² zemljišč po posameznih katastrskih občinah

statistična količina	št. podat.	najvišja cena	najnižja cena	aritm. sredina	mediana	std. odklon	varianca	koeficient variance
K.O.	N	y_{MAX}	y_{MIN}	M	Me	σ	σ^2	KV
Bukovžlak	2	64	16	40	40	34	1152	85 %
Celje	10	492	12	200	186	149	22109	74 %
Košnica	2	73	10	42	42	45	1985	107 %
Medlog	7	98	13	56	23	37	1344	66 %
Ostrožno	15	417	14	88	60	113	12667	128 %
Spodnja Hudinja	23	417	25	112	80	106	11314	95 %
Škofja vas	16	659	22	123	71	155	23880	126 %
Šmartno	3	16	5	10	10	6	30	53 %
Teharje	12	129	13	69	81	36	1329	53 %
Trnovlje	21	800	12	115	67	172	29617	149 %
Zagrad	4	186	10	86	74	85	7157	98 %
SKUPAJ	115	800	5	105	71	126	15824	120 %

Za katastrsko občino **Bukovžlak** je bilo pridobljenih najmanj podatkov o kupoprodajnih pogodbah (2). Tudi cena zemljišč je v povprečju druga najnižja, kar kaže na to, da območje ni posebno privlačno za priseljevanje. V Bukovžlaku je lociran Regijski center za ravnanje z odpadki, kar privlačnost območja še zmanjšuje. V Celjskem prostorskem planu 2001 so na večjem delu tega območja načrtovane proizvodne, servisne in gospodarske dejavnosti, predvsem tudi zaradi dobre prometne povezave z avtocesto.



Zazidalni načrt Bukovžlak – stanovanjski objekti (www.urbanisti.com)

Katastrska občina **Celje** je glede na podatke o kupoprodajnih pogodbah, pridobljene iz ETN, območje z najvišjimi cenami zemljišč in tudi največjimi razlikami v cenah (najvišja cena 492 €/m², najnižja pa 12 €/m²). Ker je velik del katastrske občine Celje že pozidan (to je območje mestnega jedra), se je večina pogodb nanašala na manjša zemljišča, ki so predstavljala zaokrožitev večjih zemljišč, večinoma ob cestah, parkiriščih itn. Takšna zemljišča po navadi dosegajo visoke cene. V Celjskem prostorskem planu 2001 je to območje opredeljeno kot območje stanovanj in javnih služb ter deloma proizvodnih, servisnih in gospodarskih dejavnosti. Tu se nahaja tudi ureditveno območje Tehnopolisa.



Zazidalni načrt Tehnopolisa (www.skyscrapercity.com)

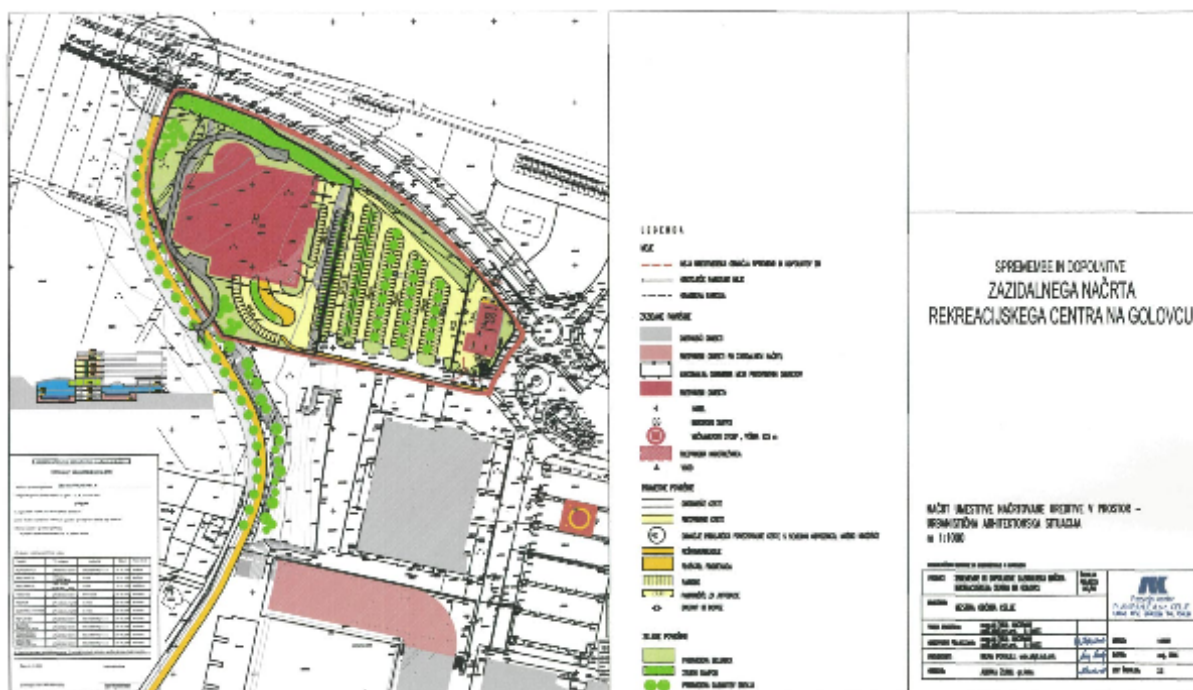
Tudi za območje katastrske občine **Košnica** je bilo pridobljenih malo podatkov o kupoprodajnih pogodbah (2). Območje očitno ni zanimivo za priseljevanje, saj je tudi cena zemljišč med najnižjimi v Mestni občini Celje (42 €/m²). Poleg stanovanjske gradnje je v Celjskem prostorskem planu 2001 tu opredeljeno tudi območje zidanic in počitniške gradnje, ki pa, glede na podatke iz ankete, dosega precej nizke cene.

Katastrska občina **Medlog** leži na zahodnem robu Mestne občine Celje. Območje očitno ni posebno privlačno za priseljevanje ali lociranje dejavnosti, saj je bilo leta 2007 sklenjenih 7 kupoprodajnih pogodb, povprečna cena zemljišč pa je med najnižjimi v občini (56 €/m²). V Celjskem prostorskem planu 2001 je del območja opredeljen kot območje stanovanj in pripadajočih dejavnosti, ki se urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti. Manjši del je opredeljen kot območje storitvenih, servisnih in gospodarskih dejavnosti. Pri tem gre predvsem za Betonarno Ingrad, za katero pa se v novejših prostorskih načrtih (nova Urbanistična zasnova Celja) že pojavljajo težnje o premestitvi oz. opustitvi dejavnosti, ki ima izrazito negativen vpliv na okolico.

Na območju **Ostrožnega** je s Celjskim prostorskim planom 2001 predvidena večinoma stanovanjska gradnja s spremljajočo dejavnostjo. Območje se ureja s prostorskimi izvedbenimi akti. Glede na število sklenjenih kupoprodajnih pogodb (15) in povprečne cene zemljišča (88 €/m²) lahko rečemo, da je katastrska občina Ostrožno med privlačnejšimi v Mestni občini Celje. K temu je pripomoglo tudi načrtovano novo območje zemljišč za stanovanjsko gradnjo – Sončni park, kjer so cene zemljišč med najvišjimi v občini.

Katastrska občina **Spodnja Hudinja** je med privlačnejšimi območji za priseljevanje in lociranje dejavnosti. Leta 2007 je bilo tu po podatkih iz ETN sklenjenih 23 kupoprodajnih pogodb, kar je največ v občini. Tudi povprečna cena zemljišča je med najvišjimi v občini (112 €/m²). K. o. Spodnja Hudinja obsega ožje in širše območje ob Mariborski cesti, ki je večinoma že pozidano, zato so se tukaj prodajale manjše parcele, ki so pomenile zaokrožitev večjih zemljišč. V Celjskem prostorskem planu 2001 je območje zahodno od Mariborske ceste opredeljeno kot območje stanovanj in spremljajočih dejavnosti, območje vzhodno od nje pa je namenjeno storitvenim, servisnim in gospodarskim dejavnostim. Visoke cene zemljišč

so tudi posledica dobre prometne navezave na avtocesto. Prav ob Mariborski cesti so namreč locirani največji trgovski centri, avtohiše, sejmišče in velik del storitvenih dejavnosti.

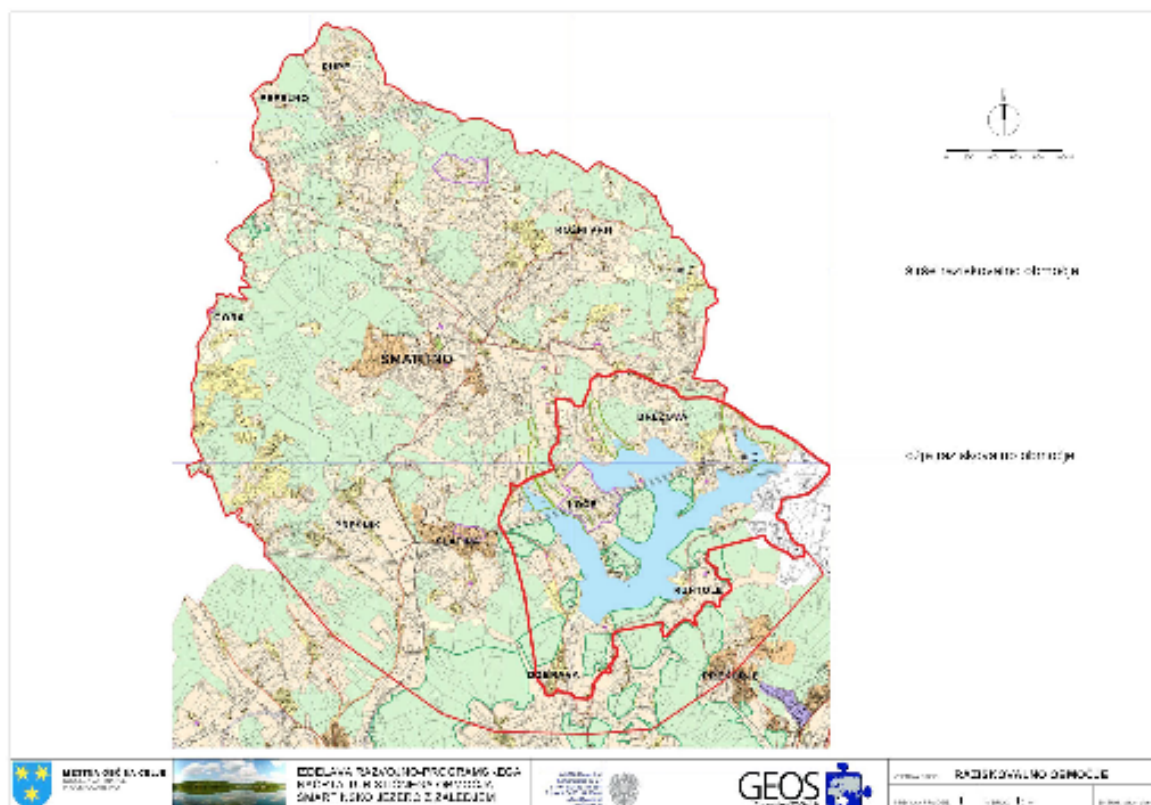


Zazidalni načrt za rekreacijski center *Na Golovcu* (www.celje.si)

Tudi območje katastrske občine **Škofja vas** je med najdražjimi v Mestni občini Celje. Po podatkih iz ETN je bilo leta 2007 sklenjenih 16 kupoprodajnih pogodb, povprečna cena zemljišč pa je najvišja v občini (123 €/m²). Velika pa je tudi razlika med najvišjo (659 €/m²) in najnižjo ceno (22 €/m²). Večji del območja je s Celjskim prostorskim planom 2001 opredeljen kot površine za stanovanjsko gradnjo in spremljajoče dejavnosti, ki se ureja s prostorskimi izvedbenimi akti. Območje vzdolž ceste Celje-Vojnik je opredeljeno kot obstoječ zaselek oziroma območje zasebne gradnje brez kompleksnega urejanja. Predvsem odlična prometna povezava z avtocesto in s Celjem ter hkrati relativna odmaknjenost od Celja sta glavna razloga za privlačnost območja.

Katastrska občina **Šmartno** je med manj privlačnimi v Mestni občini Celje. Za zemljišča na tem območju so bile po podatkih iz ETN sklenjene 3 kupoprodajne pogodbe. Povprečna cena zemljišč je najnižja v občini (10 €/m²). Najvišja cena zemljišča je znašala 16 €/m², zato sem pri analizi izjemoma upoštevala tudi zemljišča s ceno, nižjo od 10 €/m². V Celjskem

prostorskem planu 2001 je to območje opredeljeno kot območje lesnoproizvodnih gozdov, manjši del je opredeljen kot območje stanovanjske gradnje, ki se ureja s prostorskimi izvedbenimi akti. Večji del obstoječih zaselkov se ne bo urejal s prostorskimi akti. Za območje Šmartinskega jezera, ki delno leži v tej katastrski občini, je bila sprejeta krajinska zasnova, ki je poleg prvotne funkcije zadrževalnika visokih voda za območje opredelila tudi športno-rekreacijsko rabo.

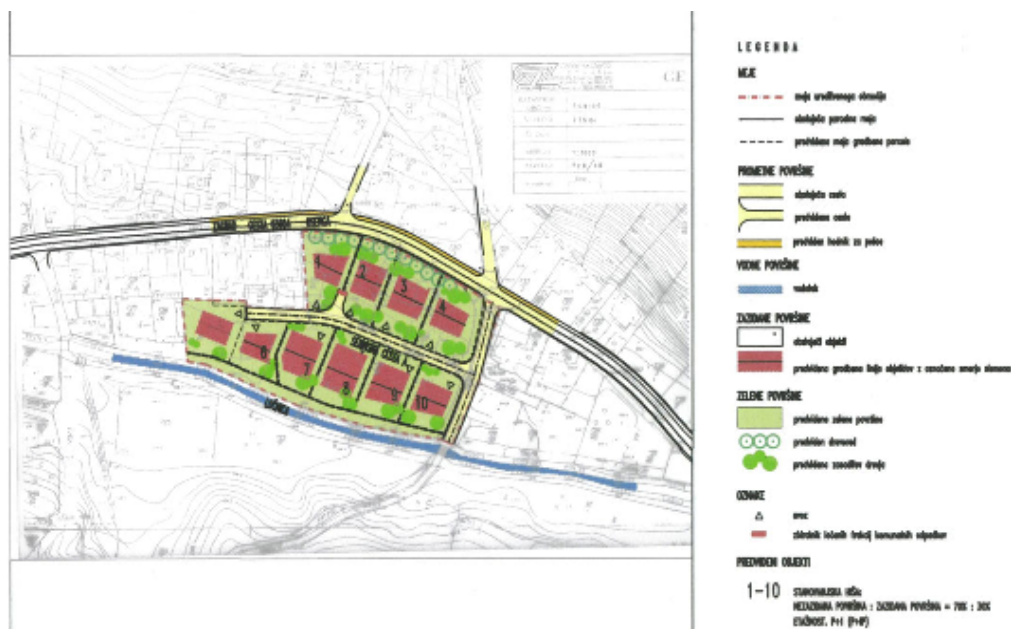


Razvojno-programski načrt turističnega območja Šmartinskega jezera z zaledjem (www.celje.si)

Katastrska občina **Teharje** leži na vzhodnem robu Mestne občine Celje, v bližini Bukovžlaka na eni strani in železarne Štore na drugi strani. Območje zato ni posebno zanimivo za priseljevanje, kar kažejo tudi cene zemljišč (69 €/m²). V Celjskem prostorskem planu 2001 je del območja opredeljen kot območje površin za stanovanjsko gradnjo, ki se ureja s prostorskimi izvedbenimi akti, del pa kot območje proizvodnih, servisnih in gospodarskih dejavnosti.

Območje katastrske občine **Trnovlje** je med najprivlačnejšimi predvsem za lociranje industrije. Večji del tega območja je s Celjskim prostorskim planom namreč opredeljen kot območje proizvodnih, servisnih in gospodarskih dejavnosti, ki se ureja s prostorskimi izvedbenimi akti. Območje naselja Trnovlje pri Celju je s prostorskim planom opredeljeno kot površine za stanovanjsko gradnjo, preostali zaselki pa se s prostorskimi izvedbenimi akti ne bodo urejali. Za zemljišča v katastrski občini Trnovlje je bilo leta 2007 po podatkih iz ETN sklenjenih 21 kupoprodajnih pogodb. Povprečna cena zemljišča je znašala 115 €/m², kar je tretja najvišja cena med katastrskimi občinami v Mestni občini Celje. Velika je bila tudi razlika med najvišjo (800 €/m²) in najnižjo ceno (12 €/m²), kar pa je nekako normalno za območja z velikim številom sklenjenih kupoprodajnih pogodb.

Katastrska občina **Zagrad** je manj privlačna za priseljevanje, saj so bile za zemljišča na tem območju po podatkih iz ETN leta 2007 sklenjene 4 kupoprodajne pogodbe. Povprečna cena zemljišč je nekje v zlati sredini cen, ki veljajo za Mestno občino Celje, in znaša 86 €/m². Celjski prostorski plan 2001 večji del površin namenja stanovanjski gradnji, ki se ureja s prostorskimi izvedbenimi akti.



Zazidalni načrt Zagrad II (www.celje.si)

Največ kupoprodajnih pogodb je bilo sklenjenih za zemljišča v katastrskih občinah Spodnja Hudinja, Trnovlje, Škofja vas in Ostrožno. Zemljišča so v teh katastrskih občinah dosegla tudi najvišje cene za m², kar dokazuje, da so ta območja najprivlačnejša za priseljevanje in lociranje dejavnosti. Gre za območja v ožjem in širšem pasu ob avtocesti Ljubljana-Maribor. Kot najprivlačnejši dejavnik zemljišča lahko torej štejemo lokacijo, v našem primeru je odločilna prometna povezava.

6.2.2 Analiza cen zemljišč glede na upravno-pravni status zemljišča

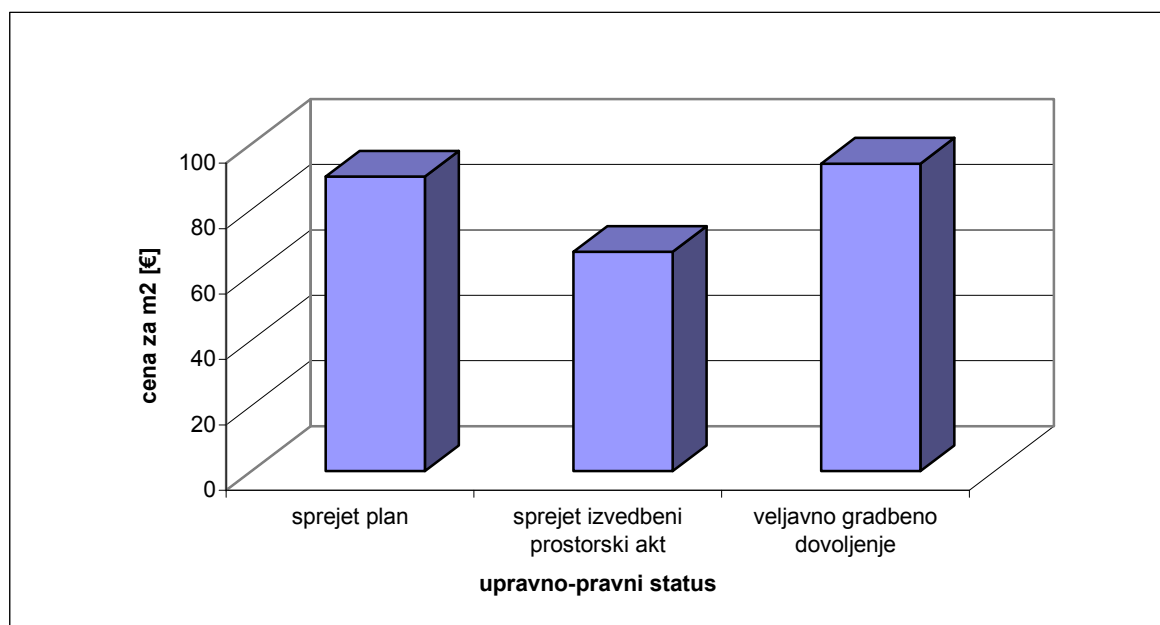
V ETN so zajeti tudi podatki o upravno-pravnem statusu večine zemljišč, ki so bila predmet kupoprodajne pogodbe. Za zemljišče je lahko sprejet izvedbeni prostorski akt, plan ali veljavno gradbeno dovoljenje. V Navodilih za posredovanje podatkov v Evidenco trga nepremičnin so upravno-pravni statusi definirani kot:

parcela za gradnjo – plan	Namenska raba parcele je v strateških prostorskih sestavinah planskih aktov občine opredeljena kot stavbno zemljišče oziroma poselitveno območje.
parcela za gradnjo – izvedbeni prostorski akt	Izvedbeni prostorski akt določa pogoje, pod katerimi je gradnja na parceli mogoča.
parcela ima gradbeno dovoljenje	Parcela ima izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Zemljišč brez podatka o upravno-pravnem statusu pri tej analizi nismo upoštevali. Obdelali smo 93 podatkov o zemljiščih.

Preglednica 19: povprečna cena za m² zemljišča glede na upravno-pravni status zemljišča

upravno-pravni status zemljišča	sprejet plan	sprejet izvedbeni prostorski akt	veljavno gradbeno dovoljenje	SKUPAJ
število podatkov	61	13	19	93
delež podatkov	66 %	14 %	20 %	100 %
povprečna cena za m² [€]	90	67	94	89
najnižja cena	10	19	16	10
najvišja cena	417	121	321	417
mediana	71	73	30	71
standardni odklon	92	30	93	86
varianca	8374	900	8712	7364
koeficient variance	102 %	45 %	99 %	96 %

Grafikon 23: Povprečna cena za m² zemljišča glede na upravno-pravni status zemljišča

V procesu razvoja zemljišča si sledijo: zemljišča s sprejetim planom, zemljišča s sprejetim prostorskim izvedbenim aktom in zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem. Na podlagi dobljenih rezultatov lahko našo hipotezo iz uvoda delno potrdimo, delno pa ovržemo. Pričakovali smo, da bodo imela najvišjo ceno zemljišča z gradbenim dovoljenjem. Ta del hipoteze se je potrdil, saj zemljišča z gradbenim dovoljenjem res dosegajo najvišje cene (94 €/m²). Del hipoteze o tem, da imajo najnižjo ceno zemljišča, za katera je sprejet plan, pa smo ovrgli. Ta zemljišča namreč po nam dostopnih podatkih v povprečju dosegajo cene, primerljive s tistimi za zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem, in sicer 90 €/m². Glede na naše analize imajo najnižje cene zemljišča s sprejetim izvedbenim prostorskim aktom (67 €/m²). Statistična analiza podatkov nam kaže visoke vrednosti varianc, zato lahko sklepamo, da na ceno zazidljivih zemljišč nima največjega vpliva njihova razvojna stopnja, ampak nek drug dejavnik. Predvidevamo, da je v našem primeru to lokacija zemljišč.

Preglednica 20: Sprejeti prostorski akti in gradbena dovoljenja po katastrskih občinah

KATASTRSKA OBČINA	sprejet plan			sprejet izvedbeni prostorski akt			gradbeno dovoljenje			SKUPAJ	
	število podatkov	%	povpr. cena [€/m ²]	število podatkov	%	povpr. cena [€/m ²]	število podatkov	%	povpr. cena [€/m ²]	število podatkov	%
Bukovžlak	1	2 %	64	0	0 %	-	1	5 %	16	2	2 %
Celje	3	5 %	132	1	8 %	121	2	11 %	286	6	6 %
Košnica	0	0 %	-	1	8 %	73	0	0 %	-	1	1 %
Medlog	4	7 %	65	0	0 %	-	2	11 %	60	6	6 %
Ostrožno	9	15 %	112	2	15 %	68	2	11 %	22	13	14 %
Spodnja Hudinja	9	15 %	144	2	15 %	63	8	42 %	76	19	20 %
Škofja vas	12	20 %	93	0	0 %	-	0	0 %	-	12	13 %
Šmartno	3	5 %	43	0	0 %	-	0	0 %	-	3	3 %
Teharje	7	11 %	71	4	31 %	66	1	5 %	101	12	13 %
Trnovlje	11	18 %	73	2	15 %	65	3	16 %	95	16	17 %
Zagrad	1	2 %	126	1	8 %	22	0	0 %	-	2	2 %
Zvodno	1	2 %	10	0	0 %	-	0	0 %	-	1	1 %
SKUPAJ	61	100 %	90	13	100 %	67	19	100 %	94	93	100 %

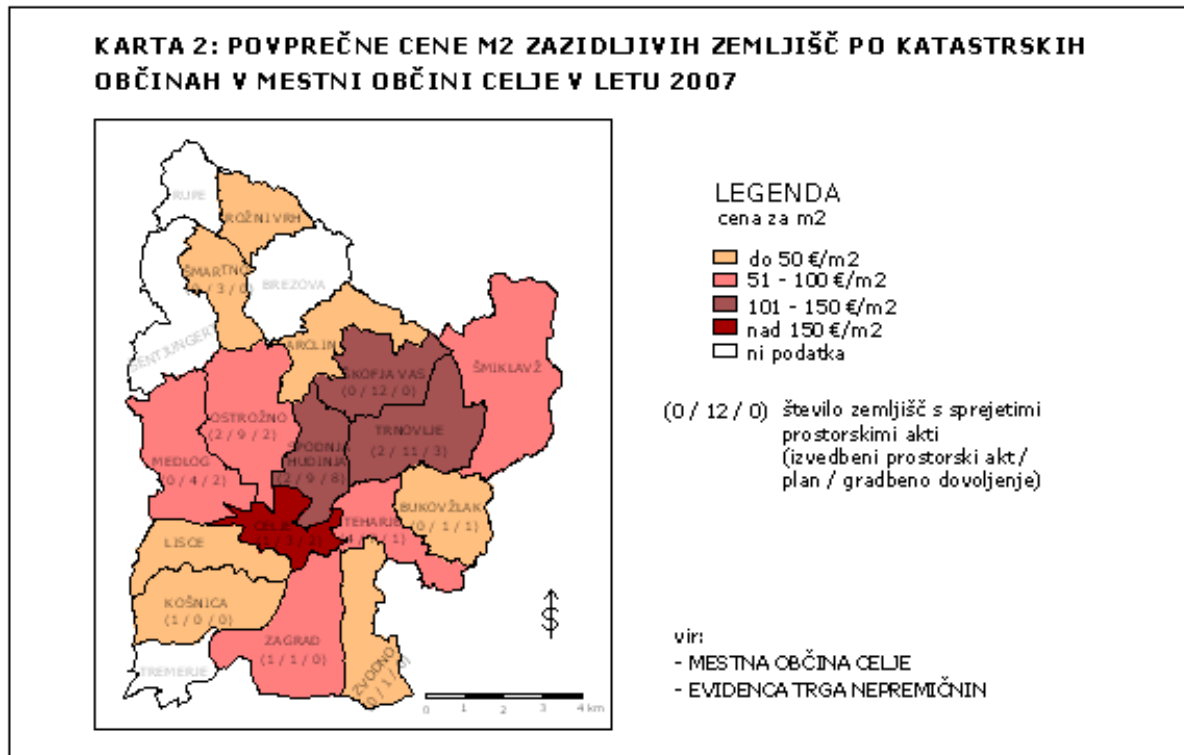
V katastrskih občinah Ostrožno, Spodnja Hudinja, Škofja vas in Trnovlje je bilo sprejetih največ prostorskih planov (več kot 15 % za vsako k. o.). Sledijo jim Teharje (11 %), Bukovžlak, Celje, Medlog, Šmartno, Zagrad in Zvodno (od 2 % do 7 %). Za prodana zemljišča v katastrskih občinah Košnica in Lisce prostorski plan ni bil sprejet.

Največ izvedbenih prostorskih aktov je bilo sprejetih za zemljišča, prodana v katastrski občini Teharje (31 %). Sledijo ji katastrske občine Spodnja Hudinja, Ostrožno in Trnovlje (po 15 %), nato pa Zagrad, Košnica in Celje (po 8 %). Za prodana zemljišča v katastrskih občinah Bukovžlak, Lisce, Medlog, Škofja vas, Šmartno in Zvodno ni bilo sprejetih prostorskih izvedbenih aktov.

Največ gradbenih dovoljenj je bilo izdanih za zemljišča v katastrski občini Spodnja Hudinja (40 %). Sledijo ji katastrske občine Trnovlje (15 %), Ostrožno, Medlog in Celje (po 10 %). Cene zemljišč z izdanim gradbenim dovoljenjem dosegajo v katastrskih občinah Teharje in Trnovlje približno 100 €/m², v Celju pa presegajo 280 €/m².

Skupno je bilo sprejetih največ izvedbenih prostorskih aktov in prostorskih planov ter izdanih gradbenih dovoljenj za prodana zemljišča v katastrskih občinah Spodnja Hudinja (20 %), Trnovlje (17 %), Ostrožno (14 %), Škofja vas in Teharje (po 13 %). Tudi visoka cena zemljišč dokazuje, da so ta območja najprivlačnejša za priseljevanje oziroma lociranje različnih dejavnosti (industrija, poslovni prostori, storitve). Seveda pa je povprečno ceno zemljišč po posameznih katastrskih občinah glede na sprejete prostorske akte potrebno jemati z distanco, saj imamo pri nekaterih katastrskih občinah premalo podatkov za kakovostnejšo analizo.

Karta 2: Povprečne cene m² zemljišč po katastrskih občinah v Mestni občini Celje v l. 2007

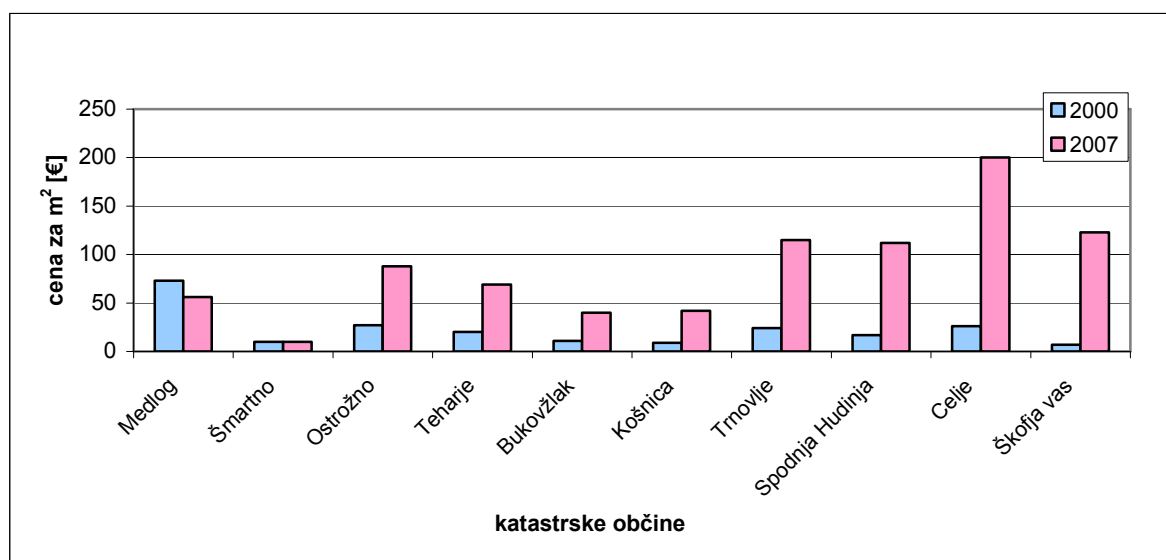


6.3 Primerjava cen zemljišč v obdobju 2000-2007

Podatki o cenah zemljišč za l. 2000 so vzeti iz projekta Mednarodna primerjalna analiza cen stavbnih zemljišč. Avtorji so v projektu zajeli podatke o prodajnih cenah stavbnih zemljišč v l. 2000. Gre za podatke o prodajnih cenah nepremičnin, ki jih je Davčna uprava Republike Slovenije začela sistematično zbirati maja 1999.

Preglednica 21: Primerjava cen zemljišč v obdobju 2000-2007

katastrska občina	CENA ZA m ² [€]	
	leto 2000	leto 2007
Medlog	73	56
Šmartno	10	10
Ostrožno	27	88
Teharje	20	69
Bukovžlak	11	40
Košnica	9	42
Trnovlje	24	115
Spodnja Hudinja	17	112
Celje	26	200
Škofja vas	7	123



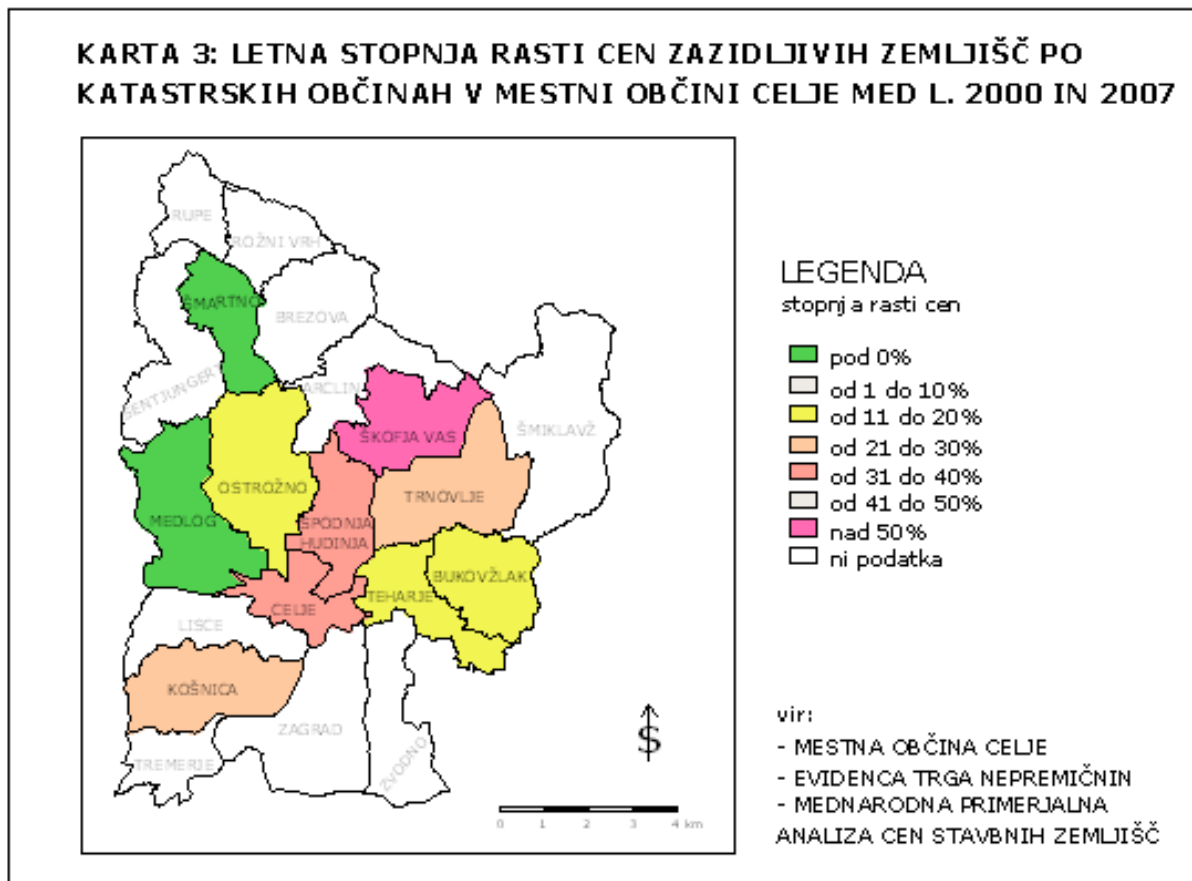
Grafikon 24: Cene zemljišč po katastrskih občinah v mestni občini Celje v obdobju 2000-2007

Na podlagi podatkov za l. 2000 in podatkov, pridobljenih iz Evidence trga nepremičnin, smo izračunali koeficient in letno stopnjo rasti cen zemljišč.

Preglednica 22: Letna stopnja rasti cene zemljišč v obdobju 2000-2007

Katastrska občina	Letna stopnja rasti cene [%]
Medlog	-4
Šmartno	0
Ostrožno	18
Teharje	19
Bukovžlak	20
Košnica	25
Trnovlje	25
Spodnja Hudinja	31
Celje	34
Škofja vas	51

Karta 3: Letna stopnja rasti cen zazidljivih zemljišč po katastrskih občinah v Mestni občini Celje v obdobju 2000-2007



Najvišja letna stopnja rasti cen je bila med letoma 2000 in 2007 zabeležena na območju katastrske občine Škofja vas (51 %), sledijo pa ji še druge katastrske občine, v katerih zemljišča dosegajo najvišje cene: Celje (34 %), Spodnja Hudinja (31 %) in Trnovlje (25 %). Vse naštetе katastrske občine (razen katastrske občine Celje) ležijo v pasu ob avtocesti in so z njo zelo dobro prometno povezane, zato so priljubljen cilj priseljevanja in lociranja različnih dejavnosti (industrija, storitve ipd.).

Katastrska občina Košnica dosega 25-odstotno letno rast cen zemljišč, kar lahko najverjetneje pripišemo dejstvu, da je bilo za to katastrsko občino zbranih premalo podatkov o kupoprodajnih pogodbah. Zato ne moremo dobiti popolnoma realne slike o dogajanju na nepremičninskem trgu v tej katastrski občini.

Cene zemljišč v katastrski občini Ostrožno naraščajo bistveno počasneje kot v drugih, primerljivih katastrskih občinah (Spodnja Hudinja, Trnovlje). Morda tudi zato, ker je bila tam cena zemljišč že prej visoka. Območje je bilo pred leti namreč zelo priljubljena lokacija za gradnjo stanovanjskih hiš, saj je bilo tu v nekaj letih zgrajeno celo naselje vrstnih hiš.

Katastrskih občin Bukovžlak, Šmartno, Teharje in Medlog glede na cene v l. 2007 ne moremo šteti med najpriljubljenejše za priseljevanje. To potrjuje tudi letna stopnja rasti cen zemljišč, ki je med najnižjimi v občini. V katastrski občini Medlog je celo negativna, v Šmartnem pa ničelna.

7 ZAKLJUČEK

Najpomembnejša lastnost nepremičnine je njena lokacija, zato bodo cene nepremičnin na dobrih lokacijah še naprej ostale visoke. Sicer pa cene nepremičnin ne naraščajo več tako skokovito, saj se je razmerje med ponudbo in povpraševanjem po nepremičninah v zadnjem času začelo umirjati. Po mnenju nepremičninskih posrednikov najvišje cene dosegajo zemljišča za stanovanjsko (predvsem večstanovanjsko) gradnjo, sledijo jim zemljišča za poslovne (dosegajo približno 90 % cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo) in industrijske objekte (80 % cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo).

L. 2007 je bila vzpostavljena Evidenca trga nepremičnin, ki je trenutno najpopolnejša baza podatkov o vrednostih kupoprodajnih pogodb, sklenjenih na prosto konkurenčnem trgu od začetka l. 2007. Na podlagi zbranih podatkov smo našo hipotezo, da je cena zemljišča odvisna od razvojne stopnje zemljišča, delno potrdili, delno pa ovrgli. Zemljišča z najvišjo stopnjo – s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem – imajo res najvišje cene (povprečno 94 €/m²). Za zemljišča, za katera je zgolj sprejet plan, smo predvidevali, da bodo imela najnižje cene, vendar so se po povprečnih cenah uvrstila takoj za zemljišči z gradbenim dovoljenjem (90 €/m²). Zemljišča s sprejetim izvedbenim prostorskim aktom so se uvrstila najnižje, v povprečju so dosegla ceno 67 €/m².

Glede na cene, pridobljene iz Evidence trga nepremičnin, so v Mestni občini Celje najdražja zemljišča, namenjena stanovanjski gradnji (Ostrožno – 88 €/m², Škofja vas – 123 €/m²), ter območja večjih industrijskih con (Trnovlje – 115 €/m²) in poslovnih dejavnosti (Celje – 200 €/m², Spodnja Hudinja – 112 €/m²). Večina teh območij je odlično prometno povezana z avtocesto, kar potrjuje domnevo, da je najpomembnejša lastnost nepremičnin njihova lokacija.

Katastrske občine Škofja vas, Celje, Spodnja Hudinja in Trnovlje so tudi v zadnjih osmih letih najprivlačnejše za priseljevanje ali lociranje dejavnosti, saj imajo najvišjo povprečno letno geometrijsko stopnjo rasti cen zazidljivih zemljišč (25-50 %). Cene zemljišč v katastrski občini Ostrožno so bile že prej zelo, zato je cena zemljišč tu naraščala z nekoliko nižjo povprečno letno geometrijsko stopnjo.

Najnižja, celo negativna letna stopnja rasti cen pa velja za najmanj aktualna območja, glede na naše analize sta to katastrski občini Medlog in Šmartno.

Samo s preudarnim načrtovanjem namenske rabe prostora bomo lahko zagotovili kakovostno bivalno okolje, dobre pogoje za razvoj podjetij in industrije ter hkrati ohranjali naravno in kulturno dediščino tudi za zanamce. Sodelovanje prostorskih načrtovalcev in nepremičninskih strokovnjakov v Mestni občini Celje je po mnenju nepremičninskih posrednikov slabo, zato bi se razmere na tem področju morale izboljšati. Z obojestranskim sodelovanjem, upoštevajoč že v postopku planiranja najboljšo rabo zemljišč, bi lahko dosegli boljšo razporeditev dejavnosti in zadostno količino kakovostnih stanovanj glede na potrebe prebivalstva.

VIRI

Belec, B., Orožen Adamič, M., Perko, D. et al. 1995. Krajevni leksikon Slovenije. Ljubljana, DZS: 638 str.

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

Blaganje, D. 2001. Urejanje prostora in gradbene zadeve. Ljubljana, Visoka upravna šola.

Blejec, M. 1981. Uvod v statistiko. Ljubljana, Ekonomska fakulteta Borisa Kidriča: 342 str.

Celjski prostorski plan 2001. <http://www.uradnolist.si/1/content?id=33192&part=&highlight=celjski+prostorski+plan> (20. 4. 2008).

Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., Zakrajšek, P. 2000. Poslovanje z nepremičninami: zapiski predavanj. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 128 str.

Černelč, M. 2005. Izhodišča za novo prostorsko zakonodajo. Geod. vestnik. 49, 4: 533-544.

Dobnikar, T. 2008. Analiza najboljše rabe zemljišča v procesu prostorskega načrtovanja. Diplomska naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 77 str.

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

Evans, A. W. 2004b. Economics and land use planning. Malden, Blackwell: 209 str.

Evidenca trga nepremičnin.

<http://prostor.gov.si> (22. 7. 2008).

Flogie, E. 2003. Nova prostorska zakonodaja. Geod. vestnik 47, 1–2: 140–143.

Goropevšek, B., Cvelfar, B., Gajšek, M. 2004. Pogled v urbanistični razvoj Celja. Celje, Zgodovinski arhiv: 66 str.

Hančič, G. 2005. Trg nepremičnin v Sloveniji. Diplomska naloga. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Kapitolova ocena nepremičninskega trga, <http://www.kapitol.si/index=modules&module=Content&type=active&function=showcontent&id=201&cid=33>
(22. 9. 2008).

Kerkoš, P. 2001. Trg nepremičnin in vloga agencij za posredovanje v prometu z nepremičninami na območju občine Celje. Diplomska naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 117 str.

Kocjan, S. 1986. Predpisi o urejanju prostora s pojasnili. Ljubljana, Uradni list SRS: 127 str.

Mestna občina Celje, <http://sl.wikipedia.org> (9. 11. 2008).

Mikec, U. 2003. Analiza cen stavbnih zemljišč v Sloveniji. Diplomska naloga. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 149 str.

Mitrović, D. 2001. Nacionalni nepremičninski sistem. Geod. vestnik. 45, 3: 202-225.

Navodila za posredovanje podatkov v Evidenco trga nepremičnin, http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/ETN/uporabn_navodila/ETN_Uporabniska_navodila.pdf
(22. 9. 2008).

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

Petek, R. 2008. Najdražje na Otoku, najcenejše v Novi vasi. Novi tednik. 63, 4:3.

Petek, R. 2008. Za več dobička ali lepše bivanje?. Novi tednik. 63, 15:6.

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 252 str.

Portal Slonep, www.slonep.net (26. 10. 2008).

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

Puschner, M. 2008. Premične cene nepremičnin. Mladina št. 45, priloga Bivanje.

Razvojno-programski načrt turističnega območja Šmartinskega jezera z zaledjem, http://www.celje.si/uprava/documents/gradiva/seja28_smartinsko1.jpg (8. 11. 2008).

Regionalna zasnova prostorskega razvoja Savinjske regije.
<http://rzpr-savinjska.urbinstitut.si/index1.htm> (22. 9. 2008).

Seljak, J. 1998. Statistične metode. Ljubljana, Visoka upravna šola: 229 str.

Slovar slovenskega knjižnega jezika. 1994. Ljubljana, DZS.

Spletna stran Geodetske uprave Republike Slovenije, http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/evidenca_trga_nepremicnin (22. 7. 2008).

spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije, www.stat.si (25. 10. 2008).

Stvarnopravni zakonik. UL RS št. 87/2002.

Šubic Kovač, M. 2006. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 119 str.

Šubic Kovač, M. 2004. Nekateri vidiki reševanja zemljiškega vprašanja v Republiki Sloveniji. V: Prosen, A. (ur.) Prostorske znanosti za 21. stoletje. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Urejanje prostora in graditev objektov. 2003. Ljubljana, Uradni list RS: 272 str.

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

Vuga, T. 1987. Predpisi o urejanju naselij s pojasnili. Ljubljana, Uradni list SRS: 186 str.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. UL RS št. 47/2006.

Zakon o graditvi objektov. UL RS št. 110/2002 in 126/2007.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. UL RS št. 50/2000.

Zakon o nepremičninskem posredovanju. UL RS št. 42/2003 in 50/2006.

Zakon o prostorskem načrtovanju. UL RS št. 22/2007.

Zakon o stavbnih zemljiščih. UL SRS št. 18/1984.

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. UL SRS št. 18/1984.

Zakon o urejanju prostora. UL SRS št. 18/1984.

Zakon o urejanju prostora. UL RS št. 110/2002.

Zakrajšek, P. 2000. Trg nepremičnin in namenska raba prostora. Projekt Onix – Training center. Ljubljana, Inštitut za geodezijo in fotogrametrijo FGG.

Zazidalni načrt Bukovžlak, http://www.urbanisti.com/reference/23_lokacijski_nacrt_

bukovzlak_sv_1.html (8. 11. 2008).

Zazidalni načrt Tehnopolis, <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php> (8. 11. 2008).

Zazidalni načrt rekreacijskega centra »Na Golovcu«, http://www.celje.si/uprava/documents/gradiva/31seja/31seja_rek_center_golovec.jpg (8. 11. 2008).

Zazidalni načrt Zagrad II, http://www.celje.si/uprava/documents/gradiva/33seja/33seja_slika2.jpg (8. 11. 2008).

PRILOGE:

- Anketni vprašalnik za nepremičninske agencije
- Izpis podatkov iz Evidence trga nepremičnin

ANKETNI VPRAŠALNIK ZA NEPREMIČNINSKE AGENCIJE

Podatki o agenciji

Ime agencije:

Kako dolgo že deluje:

Število zaposlenih:

Približno število posredovanj v prometu z nepremičninami na mesec:

Območje delovanja (občina Celje / UE Celje / širše):

Katere druge posle opravljate poleg nepremičninskega posredovanja:

1. Kakšno je stanje na področju nepremičninskega posredovanja v Celju (mogočih je več odgovorov)?

- a) trg je zasičen z nepremičninskimi agencijami
- b) na tem področju so še tržne niše
- c) nepremičninske agencije so med seboj konkurenčne
- d) drugo: _____

2. Koliko nepremičninskih poslov se opravi preko nepremičninskih posrednikov (približna ocena)?

- a) 0 – 25 %
- b) 25 – 50 %
- c) 50 – 75 %
- d) 75 – 100 %

3. Ali vaša agencija sama aktivno išče stranke in nove posle ali stranke poiščejo vas?

a) aktivno iščemo stranke in posle

b) stranke poiščejo nas

c) drugo: _____

4. Kako ocenjujete sodelovanje vaše nepremičninske družbe z Mestno občino Celje?

1 – zelo slabo

2 – slabo

3 – zadovoljivo

4 – dobro

5 – zelo dobro

5. Kako pogosto se pozanimate na Mestni občini Celje glede prostorskih aktov ali načrtovanih večjih projektov, ki bi lahko vplivali na ponudbo in povpraševanje po nepremičninah?

1 – nikoli

2 – redko (1x na leto)

3 – občasno (2x na leto)

4 – pogosto (3x – 4x na leto)

5 – zelo pogosto (1x na mesec ali pogosteje)

6. Ali se pristojni z Mestne občine Celje kdaj pozanimajo pri vas, kakšno je stanje na trgu nepremičnin v Celju (česa primanjkuje, kje so najvišje cene, katere nepremičnine se slabo prodajajo ...)?

1 – nikoli

2 – redko (1x na leto)

3 – občasno (2x na leto)

4 – pogosto (3x – 4x na leto)

5 – zelo pogosto (1x na mesec ali pogosteje)

7. Ali Mestna občina Celje upošteva pobude in predloge nepremičninskih posrednikov glede sprememb prostorskih načrtov, določitve novih stavbnih zemljišč, novih zazidalnih območij, komunalnega opremljanja zemljišč ...?

1 – nikoli

2 – redko

3 – občasno

4 – pogosto

5 – vedno

8. Ali so cene zemljišč različne glede na namembnost zemljišč (za stanovanjsko gradnjo, za poslovne prostore, za industrijske objekte ...)?

a) so različne

b) niso različne

9. Če se cene razlikujejo, kako si sledijo zemljišča z različno namembnostjo?

(1 – najnižja cena, 5 – najvišja cena)

___ kmetijska zemljišča

___ zemljišča za stanovanjsko gradnjo

___ zemljišča za poslovne prostore

___ zemljišča za industrijske objekte

___ zemljišča za počitniške objekte

___ drugo: _____

10. Če cene zemljišč za stanovanjsko gradnjo označimo z indeksom 100 %, kolikšno ceno v primerjavi z njimi dosegajo ostala zemljišča?

zemljišča za stanovanjsko gradnjo **100 %**

kmetijska zemljišča	%
zemljišča za poslovne prostore	%
zemljišča za industrijske objekte	%
zemljišča za počitniške objekte	%
drugo: _____	_____ %

11. Kako se je v zadnjih desetih letih gibalo razmerje med ponudbo in povpraševanjem po zemljiščih v Celju?

- a) ponudba je presegala povpraševanje
- b) povpraševanje je presegalo ponudbo
- c) ponudba in povpraševanje sta bila uravnotežena

12. Kako je izgradnje avtoceste in vseh treh priključkov nanjo vplivala na cene zemljišč v Celju?

- a) cene so se dvignile
- b) cene so padle
- c) cene so ostale nespremenjene

13. Če so se zaradi avtoceste dvignile cene zemljišč, katera zemljišča so se najbolj podražila (mogočih je več odgovorov)?

- a) kmetijska zemljišča
- b) zemljišča za stanovanjsko gradnjo
- c) zemljišča za poslovne prostore
- d) zemljišča za industrijske objekte
- e) zemljišča za počitniške objekte
- f) drugo: _____

14. Kdaj in zakaj so se pojavila najbolj izrazita zvišanja / znižanja cen v zadnjih desetih letih na območju Mestne občine Celje?

ZVIŠANJE vzroki:

ZNIŽANJE vzroki:

IZPIS PODATKOV IZ EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN

ID	Vrsta pravnega posla	Datum sklenitve	Občina	Naselje	Nepremičnine + upravno-pravni status zemljišča	Pog. cena (EUR)
13382	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	16.2.2007	Celje		#1 Zazidljivo zemljišče - 1081 - 528/19, - površina 735m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1081 - 528/31, - površina 98m ²	155.000
16122	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	8.3.2007	Celje	Lahovna	#1 Zazidljivo zemljišče, zemljišče za gradnjo-plan - 1070 - 807/26, - površina 812m ² , #2 Zazidljivo zemljišče (1/7), zemljišče za gradnjo-plan - 1070 - 807/2, - površina 470m ² .	35.053
16480	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	20.3.2007	Celje		#1 Zazidljivo zemljišče, zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1075 - 601/3, - površina 684m ² , #2 Stanovanjska stavba: cesta v lokrovec 20 - 1075 - 1919, - površina 148m ²	121.000
16482	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	12.3.2007	Celje		#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1075 - 600/1, - površina 594m ²	36.705
17458	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	10.4.2007	Celje	Lahovna	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1070 - 807/29, - površina 745m ² , #2 Zazidljivo zemljišče(1/7), Zemljišče za gradnjo - plan - 1070 - 807/2, - površina 470m ² , #3 Zazidljivo zemljišče(1/7), Zemljišče za gradnjo - plan	35.033

							- 1070 - 807/23, - površina 193m ²				
19393	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.5.2007	Celje		Ljubecna		#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1073 - 1420/13, - površina 521m ²			40.000	
							#1 Gozdno zemljišče - 1078 - 538/3, - površina 669m ² , #2 Kmetijsko zemljišče - 1078 - 538/1, - površina 1,321m ² , #3 Kmetijsko zemljišče - 1078 - 538/2, - površina 871m ² , #4 Kmetijsko zemljišče - 1078 - 538/4, - površina 721m ² , #5 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1078 - 741, - površina 526m ² , #6 Druga stavba (Stavba): lisce 19 - 1078 - 224, - površina 28m ² , #7 Stanovanjska stavba: lisce 19 - 1078 - 225, - površina 48m ²				41.312
19426	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	4.5.2007	Celje		Celje		#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1073 - 1119/8, - površina 1,114m ²			147.000	
20539 21013	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.6.2007 8.6.2007	Celje Celje		Začret Celje		#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1075 - 795/8, - površina 204m ² , #2 Zazidljivo zemljišče(1/10), Zemljišče za gradnjo - plan			190.000	

							<ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 800/8, - površina 584m², #3 Stanovanjska stavba: ob koprivnici 71 - 1075 - 1357, - površina 220m² 				
22132	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.6.2007	Celje	Celje			<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1075 - 579/3, - površina 199m² #1 Kmetijsko zemljišče - 1075 - 294/1, - površina 3,080m², #2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1075 - 294/5, - površina 858m², #3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1075 - 294/13, - površina 790m² 		4.750		
23572	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.7.2007	Celje	Dobrova			<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče(1/2), Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1074 - 1222/2, - površina 379m², #2 Druga stavba (Stavba)(1/2): dečkova cesta 46 - 1074 - 1480, - površina 31m², #3 Druga stavba (Stavba)(1/2): dečkova cesta 46 - 1074 - 1482, - površina 11m², #4 Stanovanjska stavba(1/2): dečkova cesta 46 - 1074 - 1478, - površina 110m² 		280.000		
52877	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	11.9.2007	Celje	Celje			<ul style="list-style-type: none"> #1 Gozdno zemljišče - 1077 - 1464/2, - površina 681m², 		63.428		
53264	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.9.2007	Celje	Celje			<ul style="list-style-type: none"> - 1077 - 1464/2, - površina 681m², 		204.000		

						<p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1077 - 1466/2, - površina 785m², <p>#3 Stanovanjska stavba: zvezna ulica 8a</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1077 - 2594, - površina 270m² 				
						<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče je komunalno opremljena</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 713/32, - površina 536m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - *672, - površina 98m², <p>#3 Stanovanjska stavba, mencingerjeva 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 1642, - površina 162m² 				210.000
53648	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.9.2007	Celje	Celje		<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1058 - 659/3, - površina 819m² 	Otemna			32.760
85179	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	4.10.2007	Celje	Celje		<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče je komunalno opremljena</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1002/5, - površina 661m² 				53.760
88359	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	27.12.2007	Celje	Celje		<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 699/13, - površina 575m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - *728, - površina 107m², <p>#3 Stanovanjska stavba: kozakova ulica 5</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 1791, - površina 179m² 				249.500
88367	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	18.12.2007	Celje	Celje		<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 1020/2, - površina 280m² 				600
117697	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	20.9.2006	Celje	Celje						

118073	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.1.2007	Celje	Vrhe	#1 Kmetijsko zemljišče - 1083 - 953/1, - površina 72m ² , #2 Kmetijsko zemljišče - 1083 - 953/2, - površina 1,198m ² , #3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1083 - 954, - površina 273m ²	25.038
118668	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	15.12.2006	Celje	Teharje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1082 - 514, - površina 36m ²	1.081
118692	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	23.5.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1073 - 1509/2, - površina 42m ²	2.220
118699	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.5.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1073 - 593/34, - površina 41m ²	492
118921	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	21.5.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1077 - 257/5, - površina 22m ² , #2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1077 - 257/6, - površina 43m ²	6.500
119559	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	21.12.2006	Celje	Škofja vas	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1/1, - površina 1.299m ²	50.076
119961	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	27.2.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1074 - 502/77, - površina 16m ²	400
120195	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	9.1.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1075 - 974/73, - površina 231m ²	4.620

121098	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	1.6.2007	Celje	Bukovžlak	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1083 - 1329/3, - površina 25m ² #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1153/3, - površina 35m ² , #2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1153/15, - površina 5m ² , #3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1223, - površina 5m ²	100
121141	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	16.3.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1143/1, - površina 32m ²	2.587
121423	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	2.4.2007	Celje	Teharje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1082 - 618, - površina 876m ² #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1184/2, - površina 605m ² , #2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1185, - površina 1,278m ²	17.000
122068	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	9.5.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 117/1, - površina 90m ²	86.000
122782	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	28.3.2007	Celje	Šmarjeta pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1182/7, - površina 120m ² , #2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1181/2, - površina 35m ²	4.503
122923	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.4.2007	Celje	Celje		16.032

122964	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.4.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1193/3, - površina 10m ² , #2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1186/2, - površina 237m ²	17.655
122988	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.4.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1074 - 125/1, - površina 41m ²	2.930
123046	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	16.4.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1230, - površina 25m ²	5.217
123345	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.4.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1155/2, - površina 5m ²	583
123644	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	11.6.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1184/2, - površina 605m ²	145.000
123652	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	16.4.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1073 - 943/1, - površina 3,244m ²	64.880
123752	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	20.4.2007	Celje	Ljubečna	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1073 - 1375, - površina 10,189m ²	458.505
123778	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	20.4.2007	Celje	Ljubečna	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1073 - 1374/3, - površina 4,508m ²	202.860
124473	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	11.6.2007	Celje	Bukovžlak	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1082 - 59, - površina 2,267m ² ,	1.007.675

						<p># 2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1082 - 62, - površina 3,558m²,</p> <p># 3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1082 - 63, - površina 2,916m²,</p> <p># 4 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1082 - 64, - površina 225m²,</p> <p># 5 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1082 - 65, - površina 2,204m²,</p> <p># 6 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1082 - 68, - površina 685m²</p>	
124560	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	25.4.2007	Celje	Celje		<p># 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1074 - 1557/1, - površina 526m²</p> <p># 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1078 - 227/4, - površina 1,417m²,</p> <p># 2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1078 - 236/16, - površina 432m²</p>	100.570
124612	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	19.4.2007	Celje	Celje		<p># 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1074 - 369/3, - površina 1,130m²</p>	14.000
127227	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	28.6.2007	Celje	Celje			37.500
127232	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	28.6.2007	Celje	Celje		<p># 1 Zazidljivo zemljišče(6/12), Zemljišče za gradnjo - plan - 1074 - 369/5,</p>	37.500

127286	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	20.6.2007	Celje	Celje	<p>- površina 431m²</p> <p>#1 Zazidljivo zemljišče(6/12), Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 597/3, - površina 326m²</p> <p>#1 Zazidljivo zemljišče(1/2), Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1081 - 654/1, - površina 13,632m²,</p> <p>#2 Zazidljivo zemljišče(1/2), Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1081 - 654/3, - površina 2,436m²,</p> <p>#3 Zazidljivo zemljišče(1/2), Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1081 - 654/4, - površina 5,050m²,</p> <p>#4 Zazidljivo zemljišče(1/2), Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1081 - 658/2, - površina 312m²</p>	5.000
127443	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	26.6.2007	Celje	Celje	<p>#1 Gozdno zemljišče - 1073 - 1028/36, - površina 763m²,</p> <p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1073 - 1028/4, - površina 857m²</p>	240.000
127504	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	27.6.2007	Celje	Začret		120.000
127774	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	18.7.2007	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1079 - 29/5, - površina 560m²,</p> <p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1079 - 29/7, - površina 489m²,</p> <p>#3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p>	100.000

								<ul style="list-style-type: none"> - 1079 - 731, - površina 141m², <p>#4 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1079 - 29/4, - površina 172m² 	
128335	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.8.2007	Celje	Začet				<p>#1 Zazidljivo zemljišče(1/2), Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1073 - 1028/30, - površina 1,084m² <p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1079 - 516/22, - površina 114m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1079 - 516/21, - površina 109m², <p>#3 Stanovanjska stavba: košnica pri celju 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1079 - 9999, - površina 76m² 	15.176
131230	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	25.5.2007	Celje	Košnica pri Celju				<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1076 - 1905/1, - površina 477m², <p>#2 Stanovanjska stavba: nazorjeva 17</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1076 - 1450, - površina 82m² 	60.000
131680	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	15.5.2007	Celje	Celje				<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 640/2, - površina 476m², <p>#2 Stanovanjska stavba: iriščeva 7</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 2017, - površina 374m² 	26.821
131823	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.1.2007	Celje	Celje				<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 592/38, - površina 38m² 	66.767
132665	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	24.5.2007	Celje	Celje				<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 592/38, - površina 38m² 	52.000

133464	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	4.4.2007	Celje	Teharje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1082 - 1057, - površina 594m² <p>#1 Zazidljivo zemljišče(6/36), Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1077 - 1443/1, - površina 599m², <p>#2 Stanovanje(6/36): zvezna 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1077 - 2580 - 999, - površina 90m² 	60.000
134464	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	21.3.2007	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1306/2, - površina 719m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1311/12, - površina 719m², <p>#3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1311/13, - površina 364m² 	30.000
136008	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	23.5.2007	Celje	Bukovžlak	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1073 - 759/1, - površina 913m², <p>#2 Stanovajska stavba, IV. gradbena faza (delno zaključena gradbena dela)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1073 - 9999, - površina 105m² 	115.800
136856	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	10.1.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1356, - površina 819m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1357, - površina 8,473m², 	27.000
136887	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	29.5.2007	Celje	Bukovžlak	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1356, - površina 819m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1357, - površina 8,473m², 	700.000

					<p># 3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1359, - površina 4,240m², <p># 4 Stanovanjska stavba: bukovžlak 72</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 5, - površina 162m², <p># 5 Stanovanjska stavba: bukovžlak 72</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1, - površina 135m², <p># 6 Stanovanjska stavba: bukovžlak 72</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 9999, - površina 224m² 	
143104	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	18.9.2007	Celje		<p># 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1413/4, - površina 837m² 	204.000
143115	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	17.9.2007	Celje	Lopata	<p># 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1076 - 489, - površina 232m², <p># 2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1076 - 490, - površina 277m² 	50.000
143173	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	17.9.2007	Celje	Dobrova	<p># 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 281/9, - površina 160m², <p># 2 Stanovanjska stavba, III. gradbena faza (groba gradbena dela): dobrova 44</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 9999, - površina 290m² 	25.038
144585	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	27.9.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	<p># 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1073 - 944/1, - površina 4,633m², <p># 2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1073 - 945/1, 	98.200

144758	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	1.10.2007	Celje	Teharje	<p>- površina 2,732m²</p> <p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <p>- 1082 - 437,</p> <p>- površina 1,615m²,</p> <p>#2 Zazidljivo zemljišče</p> <p>- 1082 - 438/1,</p> <p>- površina 532m²,</p> <p>#3 Zazidljivo zemljišče</p> <p>- 1082 - 576,</p> <p>- površina 550m²,</p> <p>#4 Zazidljivo zemljišče</p> <p>- 1082 - 586,</p> <p>- površina 377m²</p>	280.000
144931	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	10.10.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <p>- 1082 - 140/7,</p> <p>- površina 1,398m²,</p> <p>#2 Zazidljivo zemljišče</p> <p>- 1082 - 139/2,</p> <p>- površina 226m²</p>	123.680
144999	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	12.10.2007	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <p>- 1074 - 855/5,</p> <p>- površina 131m²</p>	10.480
145021	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	18.10.2007	Celje	Škofja vas	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <p>- 1071 - 1035/7,</p> <p>- površina 303m²</p>	300
145111	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.10.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <p>- 1082 - 134/6,</p> <p>- površina 7,429m²,</p> <p>#2 Zazidljivo zemljišče</p> <p>- 1082 - 134/9,</p> <p>- površina 86m²,</p> <p>#3 Zazidljivo zemljišče</p>	758.560

						<ul style="list-style-type: none"> - 1082 - 133/15, - površina 347m², #4 Zazidljivo zemljišče - 1082 - 133/16, - površina 481m², #5 Zazidljivo zemljišče - 1082 - 133/18, - površina 251m², #6 Zazidljivo zemljišče - 1082 - 133/12, - površina 63m² 				
145164	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	17.10.2007	Celje	Celje		<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1076 - 1592/1, - površina 583m² 			11.660	
145397	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	25.10.2007	Celje	Celje		<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1082 - 831, - površina 1,049m², #2 Zazidljivo zemljišče - 1082 - 830, - površina 207m² 			6.280	
146082	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.10.2007	Celje	Košnica pri Celju		<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče - 1079 - 522/48, - površina 658m², #2 Zazidljivo zemljišče - 1079 - 522/23, - površina 112m², #3 Stanovanjska stavba - 1079 - 504, - površina 78m² 			120.000	
146220	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.10.2007	Celje	Celje		<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče (6/24), Zemljišče za gradnjo - plan - 1074 - 1663/1, - površina 463m², #2 Zazidljivo zemljišče (6/24), Zemljišče za gradnjo - plan 			25.000	

						<ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1664, - površina 342m², #3 Stanovanjska stavba: tovarniška 6 - 1074 - 3013, - površina 194m² 			
146463	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	8.10.2007	Celje	Ljubecna		<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1073 - 1395/3, - površina 4,408m², #2 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 1392/11, - površina 225m² 		510.000	
146750	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	25.10.2007	Celje	Celje		<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 1139/59, - površina 243m², #2 Zazidljivo zemljišče - 1075 - 1139/60, - površina 36m² 		16.740	
147436	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	29.10.2007	Celje	Celje		<ul style="list-style-type: none"> #1 Kmetijsko zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 1097/20, - površina 421m², #2 Kmetijsko zemljišče - trajni nasad - 1075 - 1097/19, - površina 581m², #3 Zazidljivo zemljišče - 1075 - 1097/15, - površina 155m² 		37.500	
147480	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	29.10.2007	Celje	Celje		<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1074 - 990/6, - površina 22m² 		26.627	
147780	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.11.2007	Celje	Zadobrova		<ul style="list-style-type: none"> #1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 644/2, - površina 280m², #2 Stanovanjska stavba: zadobrova 101 		70.933	

							<ul style="list-style-type: none"> - 1071 - 1082, - površina 183m² # 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1073 - 346, - površina 6,053m² 				484.240
147805	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	8.11.2007	Celje	Trnovlje pri Celju			<ul style="list-style-type: none"> # 1 Zazidljivo zemljišče (144/3456), Zemljišče za gradnjo - plan - 1076 - 1285/2, - površina 1,765m², # 2 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 1467/1, - površina 854m², # 3 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 1160/1, - površina 23,471m², # 4 Zazidljivo zemljišče - 1083 - 477/1, - površina 300m², # 5 Zazidljivo zemljišče - 1072 - 407, - površina 162m², # 6 Zazidljivo zemljišče - 1082 - 21, - površina 4,505m² 			377.400	
147877	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	19.10.2007	Celje	Trnovlje pri Celju			<ul style="list-style-type: none"> # 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1074 - 609/4, - površina 458m², # 2 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 609/18, - površina 14m² 			60.000	
148184	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	12.11.2007	Celje	Celje			# 1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan			60.000	
149419	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	27.11.2007	Celje	Celje			<ul style="list-style-type: none"> - 1076 - 1880, - površina 829m² 			60.000	
149772	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	20.11.2007	Celje	Škofja vas			# 1 Zazidljivo zemljišče (562/10000), Zemljišče za gradnjo - plan			25.000	

	konkurenčnem trgu				<ul style="list-style-type: none"> - 1066 - 738/2, - površina 2,018m², #2 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 152/1, - površina 280m², #3 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 152/7, - površina 632m², #4 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 152/8, - površina 1,685m², #5 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 152/9, - površina 869m², #6 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 152/10, - površina 179m², #7 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 152/11, - površina 241m², #8 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 152/12, - površina 162m² 				
149781	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	22.11.2007	Celje	Ljubčna	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan				700.000
149983	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	9.7.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt				38.570
149985	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	2.8.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan				180.000

	konkurenčnem trgu							- 1074 - 1262, - površina 512m ² , #2 Stanovanjska stavba: starihova 3 - 1074 - 1511, - površina 108m ²	
150003	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	23.8.2007	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 1030/32, - površina 572m ² #1 Zazidljivo zemljišče (4845/10000), Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1077 - 758/3, - površina 399m ²	10.000	
150093	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	29.11.2007	Celje	Celje			#1 Kmetijsko zemljišče - 1081 - 406/6, - površina 146m ² , #2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1081 - 406/3, - površina 86m ²	48.438	
151011	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	21.11.2007	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1068 - 485/1, - površina 228m ²	1.140	
151862	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.12.2007	Celje	Šmartno v Rožni dolini			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1068 - 727, - površina 1,693m ²	26.250	
152057	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	14.12.2007	Celje	Slatina v Rožni dolini			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1077 - 802, - površina 802m ²	36.090	
152538	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	20.12.2007	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1074 - 502/96, - površina 18m ²	540	
152600	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	18.12.2007	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 791/1, - površina 588m ²	45.000	
153729	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	1.1.2.2008	Celje	Celje					

154310	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	18.1.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 938, - površina 342m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 937, - površina 5,352m ² , #3 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 935, - površina 593m ²	269.284
154397	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	9.1.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče (1/2) - 1071 - 95/5, - površina 328m ² , #2 Zazidljivo zemljišče (1/2) - 1074 - 163/4, - površina 35m ²	120.000
154625	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	1.3.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče - 1871 - 941, - površina 386m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 942, - površina 4,398m ²	224.848
154649	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	29.1.2007	Celje	Lokrovec	#1 Zazidljivo zemljišče - 1075 - 264, - površina 7,837m ²	10.015
154660	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	12.2.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 369/4, - površina 1,109m ² , #2 Zazidljivo zemljišče (1/2) - 1074 - 369/5, - površina 431m ²	35.000
154674	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	16.2.2007	Celje	Dobrova	#1 Zazidljivo zemljišče - 1075 - 4/3, - površina 2,615m ²	37.556

154795	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	23.2.2007	Celje	Škofja vas	#1 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 1010/1, - površina 1,553m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 1010/2, - površina 1,400m ²	3.000
154825	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	23.5.2007	Celje	Košnica pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče - 1079 - 589/3, - površina 206m ²	2.060
154843	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	16.4.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 713/21, - površina 1,500m ²	200.000
154887	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	26.4.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče - 1077 - 2361/1, - površina 234m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1077 - 2361/2, - površina 238m ²	51.077
154893	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	26.4.2007	Celje	Ljubečna	#1 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 1420/51, - površina 323m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 1420/52, - površina 349m ²	537.630
154895	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	24.4.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče - 1077 - 390, - površina 1,279m ²	383.700
154939	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.5.2007	Celje	Škofja vas	#1 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 1079/18, - površina 603m ²	2.000
154977	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	4.5.2007	Celje	Bukovžlak	#1 Zazidljivo zemljišče - 1083 - 298, - površina 802m ² ,	12.500

							#2 Zazidljivo zemljišče - 1083 - 301/2, - površina 626m ²	
154998	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.5.2007	Celje	Ljubljana			#1 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 1420/13, - površina 521m ²	40.000
155008							#1 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 1034/9, - površina 335m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 1034/15, - površina 110m ²	55.000
155011	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	10.5.2007	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 1114/6, - površina 40m ²	2.859
155182					Šmarjeta pri Celju		#1 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 1154/4, - površina 60m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 1154/2, - površina 8m ² , #3 Zazidljivo zemljišče - 1071 - 1190, - površina 250m ²	23.660
155303	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.4.2007	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče - 1081 - 684/8, - površina 279m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1081 - 687/6, - površina 213m ² , #3 Zazidljivo zemljišče - 1081 - 1442/6, - površina 39m ²	5.310
155376								

	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	4.6.2007	Celje	Začret	#1 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 986/28, - površina 890m ²	60.000
155417					#1 Zazidljivo zemljišče - 1076 - 71/11, - površina 59m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1076 - 71/17, - površina 53m ²	1.475
155498	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	26.4.2007	Celje	Lopata	#1 Zazidljivo zemljišče - 1070 - 713/16, - površina 101m ²	2.500
155881				Prekorje	#1 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 717/4, - površina 400m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 717/1, - površina 204m ² , #3 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 713/27, - površina 196m ² , #4 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 713/38, - površina 90m ² , #5 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 713/39, - površina 213m ² , #6 Zazidljivo zemljišče - 1074 - 719/10, - površina 850m ²	629.700
155886	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	3.8.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 334/10, - površina 457m ²	2.285

156889	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	31.5.2007	Celje	Celje	<p>#1 Kmetijsko zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1082 - 650/6, - površina 96m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1082 - 650/5, - površina 87m², <p>#3 Stanovanjska stavba: teharska 114</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1082 - 688, - površina 62m² 	62.594
156934	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	3.4.2007	Celje	Bukovžlak	<p>#1 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 2/2, - površina 82m² <p>#1 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1071 - 318/3, - površina 333m², <p>#2 Stanovanjska stavba (1/2): zadobrava</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1071 - 9999, - površina m² 	184.000
157752	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	10.5.2007	Celje	Zadobrova	<p>#1 Zazidljivo zemljišče (1/7)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1070 - 807/2, - površina 470m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče (1/7)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1070 - 807/23, - površina 193m², <p>#3 Stanovanjska stavba: lahovna 10</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1070 - 238, - površina 57m² 	60.500
157754	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.3.2007	Celje	Lahovna	<p>#1 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1077 - 436, - površina 178m² 	75.112
157782	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	18.6.2007	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče (8/18)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1077 - 1672/41, - površina 460m², 	87.500
157832	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	25.5.2007	Celje	Celje		50.000

						#2 Stanovaljska stavba (8/18): seliškarjeva 1 - 1077 - 1871, - površina 54m ²	
157881	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	11.4.2007	Celje	Celje		#1 Zazidljivo zemljišče (128/400) - 1074 - 806/4, - površina 187m ²	95.834
158860	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	8.6.2007	Celje	Trnovlje pri Celju		#1 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 1689, - površina 187m ² #1 Zazidljivo zemljišče (1/6) - 1073 - 1191/1, - površina 1,044m ² , #2 Zazidljivo zemljišče (1/6) - 1073 - 1191/2, - površina 146m ² , #3 Zazidljivo zemljišče (1/6) - 1073 - 1191/3, - površina 1,116m ² , #4 Zazidljivo zemljišče (1/6) - 1073 - 1191/4, - površina 998m ² , #5 Stanovaljska stavba: cesta v teharje 23 - 1073 - 2193, - površina 73m ²	35.000
158873	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	23.7.2007	Celje	Trnovlje pri Celju		#1 Zazidljivo zemljišče - 1083 - 1072/2, - površina 942m ² , #2 Stanovaljska stavba (IV. gradbena faza (delno zaključena gradbena dela)): vrhe 46 - 1083 - 9999, - površina 120m ²	18.778
158894	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	23.7.2007	Celje	Vrhe		#1 Zazidljivo zemljišče (1/4) - 1074 - 1337/5,	30.000
159440	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.9.2007	Celje	Celje			3.184.400

						<p>- površina 496m², #2 Zazidljivo zemljišče(1/4) - 1074 - 1337/8, - površina 82m², #3 Zazidljivo zemljišče(1/4) - 1074 - 1358/1, - površina 7,199m², #4 Poslovna stavba: dečkova cesta 1 - 1074 - 2045, - površina 4,600m²</p>				
160380	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	14.12.2007	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1082 - 711/9, - površina 2.895m²</p> <p>#1 Drugo zemljišče (Zemljišče) - 1075 - 965/19, - površina 738m², #2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 965/1, - površina 597m², #3 Stanovajska stavba (IV. gradbena faza (delno zaključena gradbena dela)): jana husa 12 - 1075 - 9999, - površina 350m²</p>				101.325	
160675	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	19.12.2007	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1077 - 1556, - površina 215m²</p>				220.000	
160678	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	4.1.2008	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1079 - 10/38, - površina 161m²</p>				2.500	
160747	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	28.11.2007	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1160/9, - površina 151m², #2 Zazidljivo zemljišče</p>				1.288	
162018	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.1.2008	Celje	Celje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1071 - 1160/9, - površina 151m², #2 Zazidljivo zemljišče</p>				10.850	

173856	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	22.1.2008	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1074 - 502/93, - površina 18m ²	540
173875	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	22.10.2007	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1076 - 1592/17, - površina 56m ²	4.000
174370					#1 Zazidljivo zemljišče(209/2294), Zemljišče za gradnjo - plan - 1082 - 122/3, - površina 2,090m ² ,	
	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	17.1.2008	Celje	Trnovlje pri Celju	#2 Zazidljivo zemljišče(178/5175), Zemljišče za gradnjo - plan - 1082 - 123/5, - površina 1,263m ²	21.591
174437					#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1073 - 403/2, - površina 2,506m ² ,	
					#2 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 405/4, - površina 364m ² ,	
					#3 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 405/5, - površina 22m ² ,	
	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	14.12.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	#4 Zazidljivo zemljišče - 1073 - 400/2, - površina 691m ²	650.000
175213					#1 Kmetijsko zemljišče - 2639 - 555/7,	
177124					- površina 40m ² ,	
	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	11.11.2007	Celje	Zvodno	#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 2639 - 560/2, - površina 54m ²	980

177218	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	4.2.2008	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1075 - 791/1, - površina 588m ² #1 Zazidljivo zemljišče(9140/12273), Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1082 - 4/1, - površina 12,273m ²	45.000
177341	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.2.2007	Celje	Trnovlje pri Celju	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1082 - 60, - površina 4,234m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1082 - 61, - površina 1,833m ²	639.800
178345	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	28.1.2007	Celje	Bukovžlak	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1070 - 618/10, - površina 255m ²	2.835
178474	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	28.1.2008	Celje	Prekorje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1074 - 1174/22, - površina 12m ²	5.000
180645	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	6.2.2008	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 559/30, - površina 18m ²	7.500
181353	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	21.2.2008	Celje	Celje	#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt - 1074 - 1174/23, - površina 14m ²	420
182174	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.3.2008	Celje	Celje	#1 Kmetijsko zemljišče - 1079 - 108/3, - površina 613m ² , #2 Kmetijsko zemljišče - 1079 - 108/11, - površina 1,433m ² , #3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem	76.000

							- 1079 - 108/12, - površina 461m ² , #4 Stanovanjska stavba: cesta v laško 30a - 1079 - 204, - površina 100m ²		
182693	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	1.4.2008	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 657/2, - površina 2.621m ²		198.720
182694	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	1.4.2008	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 657/3, - površina 691m ²		198.720
192125	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	12.5.2008	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1077 - 706/32, - površina 16m ²		4.000
192291	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	24.4.2008	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1077 - 691/8, - površina 14m ²		4.500
192781	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.3.2008	Celje	Trnovlje pri Celju			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1073 - 1527/2, - površina 162m ²		3.240
193248	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	31.3.2008	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1075 - 657/2, - površina 2.621m ² , #2 Zazidljivo zemljišče - 1075 - 657/3, - površina 691m ²		198.720
194606	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	27.3.2008	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče (1/2), Zemljišče z gradbenim dovoljenjem - 1076 - 1577/4, - površina 92m ²		500
196463	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	7.4.2008	Celje	Celje			#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan - 1077 - 2195/2, - površina 356m ²		89.000

197078	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	21.4.2008	Cellje	Šmiklavž pri Škofji vasi	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1072 - 650/59, - površina 490m² <p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 1177/3, - površina 585m², <p>#2 Garaža (samostojna stavba)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 244, - površina 28m², <p>#3 Stanovanjska stavba: bukovžlak 31</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1083 - 245, - površina 45m² 	50.000
205602	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	27.5.2008	Cellje	Bukovžlak	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/1, - površina 910m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/4, - površina 152m², <p>#3 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/6, - površina 101m², <p>#4 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/11, - površina 5m², <p>#5 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/12, - površina 618m², <p>#6 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1032/2, - površina 91m² 	71.000
205611	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	26.5.2008	Cellje	Cellje		400.000
218004	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	26.5.2008	Cellje	Cellje	<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/1, - površina 910m², 	400.000

					<p>#2 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/4, - površina 152m², <p>#3 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/6, - površina 101m², <p>#4 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/11, - površina 5m², <p>#5 Zazidljivo zemljišče</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1034/12, - površina 618m², <p>#6 Zazidljivo zemljišče (1/2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1074 - 1032/2, - površina 91m² 	
					<p>#1 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 974/28, - površina 384m², <p>#2 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče z gradbenim dovoljenjem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - *757, - površina 91m², <p>#3 Zazidljivo zemljišče, Zemljišče za gradnjo - izvedbeni prostorsko akt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 974/54, - površina 132m², <p>#4 Stanovanjska stavba: ul. Bratov frečetov 6</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1075 - 1075, - površina 123m² 	
218687	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	1.7.2008	Celje	Celje		210.000
223049	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	19.5.2008	Celje	Šmiklavž pri Škofji vasi		2.480
223167	Prodaja na prosto konkurenčnem trgu	5.5.2008	Celje	Lahovna		50.000

