

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*



Visokošolski strokovni študij
gradbeništva, Smer operativno
gradbeništvo

Kandidatka:

Tjaša Majer

**ANALIZA STRUKTURE CENE
NOVOZGRAJENIH STANOVANJ V
OBDOBJU 2008-2010 V IZBRANIH MESTNIH
OBČINAH V REPUBLIKI SLOVENIJI**

Diplomska naloga št.: 407

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 2010

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana TJAŠA MAJER izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »ANALIZA STRUKTURE CENE NOVOZGRAJENIH STANOVANJ V OBDOBJU 2008 – 2010 V IZBRANIH MESTNIH OBČINAH V REPUBLIKI SLOVENIJI«.

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

Ljubljana, december 2010

IZJAVE O PREGLEDU NALOGE

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.6/.7(043.2)
Avtor: Tjaša Majer
Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic - Kovač
Naslov: Analiza strukture cene novozgrajenih stanovanj v obdobju 2008 – 2010 v izbranih mestnih občinah v Republiki Sloveniji
Obseg in oprema: 149 strani, 126 preglednic, 30 slik, 5 grafikonov, 2 priloge
Ključne besede: novozgrajena stanovanja, analiza prodajnih površin, analiza cen

Izveček

Diplomska naloga obravnava analizo strukture površin in cen izbranih novozgrajenih stanovanj, ki so bile vseljive v obdobju od januarja 2008 do oktobra 2010 in se nahajajo v Mestnih občinah Ljubljana, Koper, Maribor ali Kranj. Prvi del diplomske naloge se nanaša na splošne značilnosti obravnavanih mestnih občin ter na podatke, ki so pomembni pri ponudbi in povpraševanju po nepremičninah, kot so površina, število prebivalcev in gostota poselitve, število podjetij ter povprečna neto mesečna plača pa tudi struktura in število stanovanj v posamezni mestni občini. V drugem delu se diplomska naloga nanaša na izbrane novogradnje v Mestnih občinah Ljubljana, Koper, Maribor in Kranj. Tukaj diplomska naloga najprej poda posplošen opis posameznih obravnavanih objektov, ki so razdeljeni po mestnih občinah. Sledi podrobna analiza statističnih vrednosti prodajnih površin in cen obravnavanih stanovanjskih enot. Predhodno je analiza razdeljena na tri načine izračunavanja prodajne površine. Slednji trije načini so na koncu tudi primerjani med samo v okviru posamezne mestne občine ter med obravnavanimi mestnimi občinami.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.6/.7(043.2)
Author: Tjaša Majer
Supervisor: Assoc. Prof. Ph. D. Maruška Šubic - Kovač
Title: Price structure analysis of new constructed apartments for period 2008 – 2010 and for selected communities in Republic of Slovenia
Notes: 149 pages, 126 tabels, 30 figures, 5 graphs, 2 additions
Key words: new constructed apartments, selling surface analysis, price analysis

Abstract

The present work focuses on analysis of surface and price structure newbuilt apartments, which was on sale from January 2008 until October 2010 and are placed in Ljubljana, Koper, Maribor or Kranj community. First part of present work refer to general community characteristics , which are important in real estate market, like surface, population, number of firms and salary amount. The second part present work is concentrated on chosen real estates in chosen communitis. First there is general report of chosen real estates and at the end the analysis is more concrete and dividede in three ways of calculating selling price.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic - Kovač.

Velika zahvala pa gre tudi mojima staršema, sestri in možu, ki so mi v letih študija nudili, tako finančno kot tudi moralno pomoč, mi vedno stali ob strani ter se z mano veselili uspehov.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE, METODA DELA, PREDMET OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV, VALUTA IN ČAS TER PRAVNI PREDPISI.....	2
2.1	Namen in cilj diplomske naloge.....	2
2.2	Metoda dela.....	2
2.3	Predmet obravnave	4
2.3.1	Predstavitev območja obravnave	5
2.3.1.1	Predstavitev MO Ljubljana.....	5
2.3.1.2	Predstavitev MO Koper	6
2.3.1.3	Predstavitev MO Maribor	6
2.3.1.4	Predstavitev MO Kranj.....	6
2.3.1.5	Primerjava obravnavanih MO	7
2.4	Viri podatkov	11
2.5	Valuta.....	11
2.6	Čas obravnave.....	11
2.7	Pravni predpisi.....	11
2.7.1	Definicija nepremičnine, enostanovanjske stavbe in stanovanja	12
2.7.2	Investitor, vmesni in končni kupec	14
3	PREDSTAVITEV OBRAVNAVANIH NOVOGRADENJ	16
3.1	Obravnavane novogradnje v MO Ljubljana	16
3.1.1	Stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze.....	17
3.1.2	Stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart	18
3.1.3	Stanovanjsko-poslovni objekt R5.....	20
3.1.4	Stanovanjsko-poslovno naselje Atrium	22
3.1.5	Stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju.....	24
3.1.6	Stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik.....	25

3.1.7	Stanovanjsko naselje Jurčkove vile	27
3.1.8	Stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka	28
3.1.9	Stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane	29
3.1.10	Stanovanjski objekt Vila Dolenjka	31
3.1.11	Stanovanjski objekt Vila Alja	32
3.1.12	Stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg	33
3.2	Obravnavane novogradnje v MO Koper	35
3.2.1	Stanovanjsko naselje Semedelski razgledi	35
3.2.2	Stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno	37
3.3	Obravnavane novogradnje v MO Maribor	40
3.3.1	Stanovanjski objekt Tabor Ena	41
3.3.2	Stanovanjsko-poslovni objekt Tara	42
3.3.3	Stanovanjsko naselje Maj	43
3.3.4	Stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3	44
3.3.5	Stanovanjsko naselje Mariborska Metropola	45
3.3.6	Stanovanjski objekt Kare 16	47
3.3.7	Stanovanjski objekt Tezno	47
3.4	Obravnavane novogradnje v MO Kranj	49
3.4.1	Stanovanjski objekt Planina – jug	49
3.4.2	Stanovanjsko naselje Sotočje	50
3.4.3	Stanovanjsko naselje Planina – jug	52
3.4.4	Stanovanjski objekt Tinkara	53
4	STRUKTURA POVRŠIN IN CEN NOVOZGRAJENIH STANOVANJ	54
4.1	Pristop k analizi površin in cen novozgrajenih stanovanj	54
4.1.1	Pristop k analizi površin in cen novozgrajenih stanovanj na 1. način	55
4.1.2	Pristop k analizi površin in cen novozgrajenih stanovanj na 2. način	55
4.1.3	Pristop k analizi površin in cen novozgrajenih stanovanj na 3. način	55

4.2	Analiza površin in cen novozgrajenih stanovanj	56
4.2.1	Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v MO Ljubljana	57
4.2.2	Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v MO Koper	89
4.2.3	Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v MO Maribor	96
4.2.4	Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v MO Kranj	115
4.2.5	Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v izbranih MO	126
4.3	Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj	137
4.3.1	Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj v MO Ljubljana	137
4.3.2	Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj v MO Koper	137
4.3.3	Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj v MO Maribor	138
4.3.4	Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj v MO Kranj	138
4.3.5	Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj med obravnavanimi MO	139
5	ANKETNI VPRAŠALNIK O ŽELJAH POTENCIALNIH KUPCEV NOVOZGRAJENIH STANOVANJ	140
6	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	145
7	VIRI	146

PRILOGE

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Primerjava med MO Ljubljana, Maribor, Koper in Kranj po površini, številu prebivalcev, gostoti poselitve, indeksu rasti prebivalcev, številu podjetij ter povprečni mesečni neto plači v letu 2008.....	7
Preglednica 2: Podatki Stanovanjskega sklada po številu sob za Slovenijo in MO Ljubljana v letu 2008.....	8
Preglednica 3: Podatki Stanovanjskega sklada po številu sob za Slovenijo in MO Koper v letu 2008.....	9
Preglednica 4: Podatki Stanovanjskega sklada po številu sob za Slovenijo in MO Maribor v letu 2008.....	9
Preglednica 5: Podatki Stanovanjskega sklada po številu sob za Slovenijo in MO Kranj v letu 2008.....	10
Preglednica 6: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Nove dimenzije Koseze.....	58
Preglednica 7: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze.....	58
Preglednica 8: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze.....	59
Preglednica 9: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze.....	59
Preglednica 10: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega naselja Njogošev kvart.....	60
Preglednica 11: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart.....	61
Preglednica 12: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart.....	61

Preglednica 13: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart.....	62
Preglednica 14: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta R5.....	63
Preglednica 15: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt R5	63
Preglednica 16: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt R5	64
Preglednica 17: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt R5	64
Preglednica 18: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega naselja Atrium	65
Preglednica 19: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Atrium.....	66
Preglednica 20: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Atrium.....	66
Preglednica 21: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Atrium.....	67
Preglednica 22: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Rezidenca pri Ruskem Carju	68
Preglednica 23: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju	68
Preglednica 24: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju	69

Preglednica 25: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju.....	69
Preglednica 26: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Dunajski mozaik.....	70
Preglednica 27: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik	71
Preglednica 28: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik	71
Preglednica 29: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik	72
Preglednica 30: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Jurčkove vile	73
Preglednica 31: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanju prodajne površine, za stanovanjsko naselje Jurčkove vile.....	73
Preglednica 32: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanju prodajne površine, za stanovanjsko naselje Jurčkove vile.....	74
Preglednica 33: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanju prodajne površine, za stanovanjsko naselje Jurčkove vile.....	74
Preglednica 34: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Rezidenca Lastovka	75
Preglednica 35: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka	76

Preglednica 36: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka	76
Preglednica 37: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka	77
Preglednica 38: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Sodobna vila Poljane	78
Preglednica 39: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane	78
Preglednica 40: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane	79
Preglednica 41: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane	79
Preglednica 42: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Vila Dolenjka.....	80
Preglednica 43: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Dolenjka	81
Preglednica 44: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Dolenjka	81
Preglednica 45: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Dolenjka	82
Preglednica 46: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Vila Alja	83
Preglednica 47: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Alja	83

Preglednica 48: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Alja.....	84
Preglednica 49: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Alja.....	84
Preglednica 50: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega naselja Savski breg.....	85
Preglednica 51: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg.....	86
Preglednica 52: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg.....	86
Preglednica 53: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg.....	87
Preglednica 54: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Smedelski razgledi.....	90
Preglednica 55: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Smedelski razgledi.....	90
Preglednica 56: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Smedelski razgledi.....	91
Preglednica 57: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Smedelski razgledi.....	91
Preglednica 58: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih stanovanjsko-poslovnega naselja Nokturno.....	92
Preglednica 59: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno.....	93

Preglednica 60: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno.....	93
Preglednica 61: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno.....	94
Preglednica 62: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega objekta Tabor Ena	96
Preglednica 63: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tabor Ena	97
Preglednica 64: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tabor Ena	97
Preglednica 65: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tabor Ena	98
Preglednica 66: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Tara.....	99
Preglednica 67: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Tara.....	99
Preglednica 68: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Tara.....	100
Preglednica 69: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Tara.....	100
Preglednica 70: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega naselja Maj.....	101
Preglednica 71: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Maj.....	102
Preglednica 72: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Maj.....	102

Preglednica 73: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Maj	103
Preglednica 74: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Magdalena 3	104
Preglednica 75: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3	104
Preglednica 76: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3	105
Preglednica 77: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3	105
Preglednica 78: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega naselja Mariborska Metropol	106
Preglednica 79: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Mariborska Metropol	107
Preglednica 80: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Mariborska Metropol	107
Preglednica 81: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Mariborska Metropol	108
Preglednica 82: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega objekta Kare 16	109
Preglednica 83: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Kare 16	109
Preglednica 84: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Kare 16	110
Preglednica 85: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Kare 16	110

Preglednica 86: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega objekta Tezno	111
Preglednica 87: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tezno	112
Preglednica 88: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tezno	112
Preglednica 89: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tezno	113
Preglednica 90: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega objekta Planina - jug	115
Preglednica 91: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Planina - jug	116
Preglednica 92: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Planina - jug	116
Preglednica 93: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Planina - jug	117
Preglednica 94: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega naselja Sotočje	118
Preglednica 95: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Sotočje	118
Preglednica 96: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Sotočje	119
Preglednica 97: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Sotočje	119
Preglednica 98: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega naselja Planina - jug	120
Preglednica 99: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Planina - jug	121
Preglednica 100: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Planina - jug	121

Preglednica 101: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Planina - jug.....	122
Preglednica 102: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega objekta Tinkara	123
Preglednica 103: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tinkara	123
Preglednica 104: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tinkara	124
Preglednica 105: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tinkara	124
Preglednica 106: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah v MO Ljubljana	127
Preglednica 107: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Ljubljana	127
Preglednica 108: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Ljubljana	128
Preglednica 109: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Ljubljana	128
Preglednica 110: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah v MO Koper.....	129
Preglednica 111: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Koper.....	130
Preglednica 112: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Koper.....	130

Preglednica 113: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Koper	131
Preglednica 114: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah v MO Maribor	132
Preglednica 115: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Maribor	132
Preglednica 116: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Maribor	133
Preglednica 117: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Maribor	133
Preglednica 118: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah v MO Kranj	134
Preglednica 119: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Kranj	135
Preglednica 120: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Kranj	135
Preglednica 121: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Kranj	136
Preglednica 122: Povprečni podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri treh načinih izračunavanja prodajne površine, za obravnavane stanovanjske enote v MO Ljubljana	137
Preglednica 123: Povprečni podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri treh načinih izračunavanja prodajne površine, za obravnavane stanovanjske enote v MO Koper	137

Preglednica 124: Povprečni podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri treh načinih izračunavanja prodajne površine, za obravnavane stanovanjske enote v MO Maribor	138
Preglednica 125: Povprečni podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri treh načinih izračunavanja prodajne površine, za obravnavane stanovanjske enote v MO Kranj	138
Preglednica 126: Izbrani statistični podatki za obravnavane stanovanjske enote v MO Ljubljana, Koper, Maribor in Kranj ter za tri načine izračunavanja prodajne površine.....	139

KAZALO SLIK

Slika 1: Položaj MO Ljubljana, Koper, Maribor in Kranj v Republiki Sloveniji	5
Slika 2: Prikaz lokacij obravnavanih novogradenj v MO Ljubljana.....	16
Slika 3: Prikaz dela stanovanjskega naselja Nove dimenzije Koseze.....	17
Slika 4: Prikaz stanovanjsko-poslovnega naselja Njegošev kvart	18
Slika 5: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta R5	20
Slika 6: Prikaz stanovanjsko-poslovnega naselja Atrium v Zeleni jami	22
Slika 7: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Rezidenca pri Ruskem Carju	24
Slika 8: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Dunajski mozaik	26
Slika 9: Prikaz stanovanjskega naselja Jurčkove vile	27
Slika 10: Prikaz stanovanjskega naselja Rezidenca Lastovka	28
Slika 11: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Sodobna Vila Poljane	30
Slika 12: Prikaz stanovanjskega objekta Vila Dolenjka	31
Slika 13: Prikaz stanovanjskega objekta Vila Alja	32
Slika 14: Prikaz stanovanjsko-poslovnega naselja Savski breg	33
Slika 15: Prikaz lokacij obravnavanih novogradenj v MO Koper.....	35
Slika 16: Prikaz stanovanjskega naselja Semedelski razgledi	36
Slika 17: Prikaz stanovanjsko-poslovnega naselja Nokturno	38
Slika 18: Prikaz lokacij obravnavanih novogradenj v MO Maribor.....	40
Slika 19: Prikaz stanovanjskega naselja Tabor, katerega del je tudi večstanovanjski objekt Tabor Ena.....	41
Slika 20: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Tara	42
Slika 21: Prikaz dela stanovanjskega naselja Maj	43
Slika 22: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Magdalena 3	44
Slika 23: Prikaz stanovanjskega naselja Mariborska Metropola	46
Slika 24: Prikaz stanovanjskega objekta Kare 16	47
Slika 25: Prikaz stanovanjskega objekta Tezno	48
Slika 26: Prikaz lokacij obravnavanih novogradenj v MO Kranj.....	49
Slika 27: Prikaz stanovanjskega objekta Planina - jug	50

Slika 28: Prikaz stanovanjskega naselja Sotočje	51
Slika 29: Prikaz stanovanjskega naselja Planina – jug	52
Slika 30: Prikaz stanovanjskega objekta Tinkara	53

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Prikaz odgovorov v kateri izmed MO bi si anketiranci kupili stanovanje	140
Grafikon 2: Prikaz odgovorov v kako velikem naselju bi si anketiranci kupili stanovanje.....	141
Grafikon 3: Prikaz odgovorov kako veliko stanovanje bi si anketiranci kupili.....	141
Grafikon 4: Prikaz odgovorov kolikšen odstotek skupne stanovanjske površine naj bi predstavljali dodatni prostori	142
Grafikon 5: Prikaz lastnosti stanovanj po pomembnosti	143

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

MO	mestna občina
ZVKSES	Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
SZ-1	Stanovanjski zakon
SZ-A1	Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona
SPZ	Stavarnopravni zakonik
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov

1 UVOD

Že tekom samega študija me je začel trg nepremičnin zanimati. Svetovna gospodarska kriza je močno zaznamovala celotno gospodarstvo in v zadnjem času odločilno vpliva tudi na razmere na nepremičninskem trgu. Ker me delo z nepremičninami še vedno privlači in si svojo poklicno pot želim nadaljevati na tem področju, sem se odločila, da tudi temo moje diplomske naloge posvetim nepremičninam. Slednje pa tudi dejstvo, da trenutno na nepremičninskem trgu nastopajo velika neskladja in nejasnosti, sem se odločila, da analiziram strukturo površin in cen stanovanj. Omejila sem se na tista stanovanja, ki so bila dana v prodajo po letu 2008, torej v obdobju, ko je gospodarska kriza nastopila.

Upam, da je diplomska naloga dosegla svoj namen in bo slehernemu laiku jasnejša slika trenutnega stanja nepremičninskega trga. Veseli pa me tudi dejstvo, da sem se ob pisanju diplomske naloge tudi sama veliko naučila in da mi bodo nova znanja skupaj z vsemi, ki sem jih tekom študija že osvojila, pripomogla k uspešnemu opravljanju zelenega poklica.

2 NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE, METODA DELA, PREDMET OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV, VALUTA IN ČAS TER PRAVNI PREDPISI

2.1 Namen in cilj diplomske naloge

Namen in cilj diplomske naloge je analizirati strukturo cene izbranih novozgrajenih stanovanj, ki so v prodaji od januarja 2008 do oktobra 2010 v Mestnih občinah (v nadaljevanju: MO) Ljubljana, Koper, Maribor ter Kranj in za katere je bilo mogoče dobiti dovolj podatkov za analiziranje.

2.2 Metoda dela

Pri analiziranju sem najprej izhajala iz samih značilnosti obravnavanih MO Ljubljana, Koper, Maribor in Kranj. Zanimalo me je, kako velike so obravnavane MO, kako gosto so poseljene, kakšno strukturo stanovanj imajo ter kakšne so njihove ekonomske značilnosti.

V nadaljevanju sem se omejila na novozgrajena stanovanja v obravnavanih MO. Opisala sem njihove poglavitne značilnosti, kot so lokacija, velikost, število stanovanj in parkirnih prostorov, način ogrevanja, zasnova konstrukcije in podobno.

Na koncu sem se omejila na sama stanovanja v novozgrajenih objektih ter analizirala njihove površine in cene. Za analiziranje novozgrajenih stanovanj sem potrebovala stanovanjsko površino, površino atrijskega in njegovo ceno, število parkirnih prostorov in ceno slednjih. Če kateri izmed naslednjih podatkov za posamezno stanovanje ni bil dostopen, sem to stanovanje iz analize izločila. Večinoma so mi za analiziranje ostala še neprodana stanovanja, katerih podatki so javno dostopni.

Večje težave sem imela predvsem pri pridobivanju cen parkirnih prostorov in cen atrijev, ker večini stanovanj niso posebej določene. Izračunala sem celotno ceno stanovanja, ki predstavlja ceno stanovanja, vključno z balkonom, teraso, ložo in kletjo. V celotni ceni stanovanja niso zajeti atriji in parkirni prostori. Ker v večini primerov s ceno atrijev nisem razpolagala, sem njihovo ceno izračunala s pomočjo faktorjev iz razpoložljivih podatkov o cenah stanovanj na spletu. Strukturo cene stanovanj in posameznih površin sem za vsak obravnavan objekt posebej preverila pri posameznikih ali investitorjih.

Tako izračunano ceno stanovanja sem preračunala na enoto površine na tri načine.

Pri 1. načinu sem prodajno površino določila tako, da sem v njej upoštevala stanovanjsko površino, balkone, lože, terase in shrambe, ki se ne nahajajo v samih stanovanjih. Prvotno že preoblikovano celotno ceno, ki ni vsebovala cene atrijev in parkirnih prostorov, sem nato delila s tako določeno prodajno površino in dobila ceno m² stanovanja.

Prodajno površino sem pri 2. načinu določila tako, da sem v njej upoštevala le stanovanjsko površino, brez balkonov, lož, teras in shramb, ki se ne nahajajo v samih stanovanjih. Prvotno že preoblikovano celotno ceno, ki ni vsebovala cene atrijev in parkirnih prostorov, sem nato delila s tako določeno prodajno površino in dobila ceno m² stanovanja.

Pri 3. načinu sem prodajno površino določila tako, da sem v njej upoštevala stanovanjsko površino, balkone, lože, terase in shrambe, ki se ne nahajajo v samih stanovanjih in pri tem upoštevala korekcijske faktorje, ki so določeni v Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Prvotno že preoblikovano celotno ceno, ki ni vsebovala cene atrijev in parkirnih prostorov, sem nato delila s tako določeno prodajno površino in dobila ceno m² stanovanja.

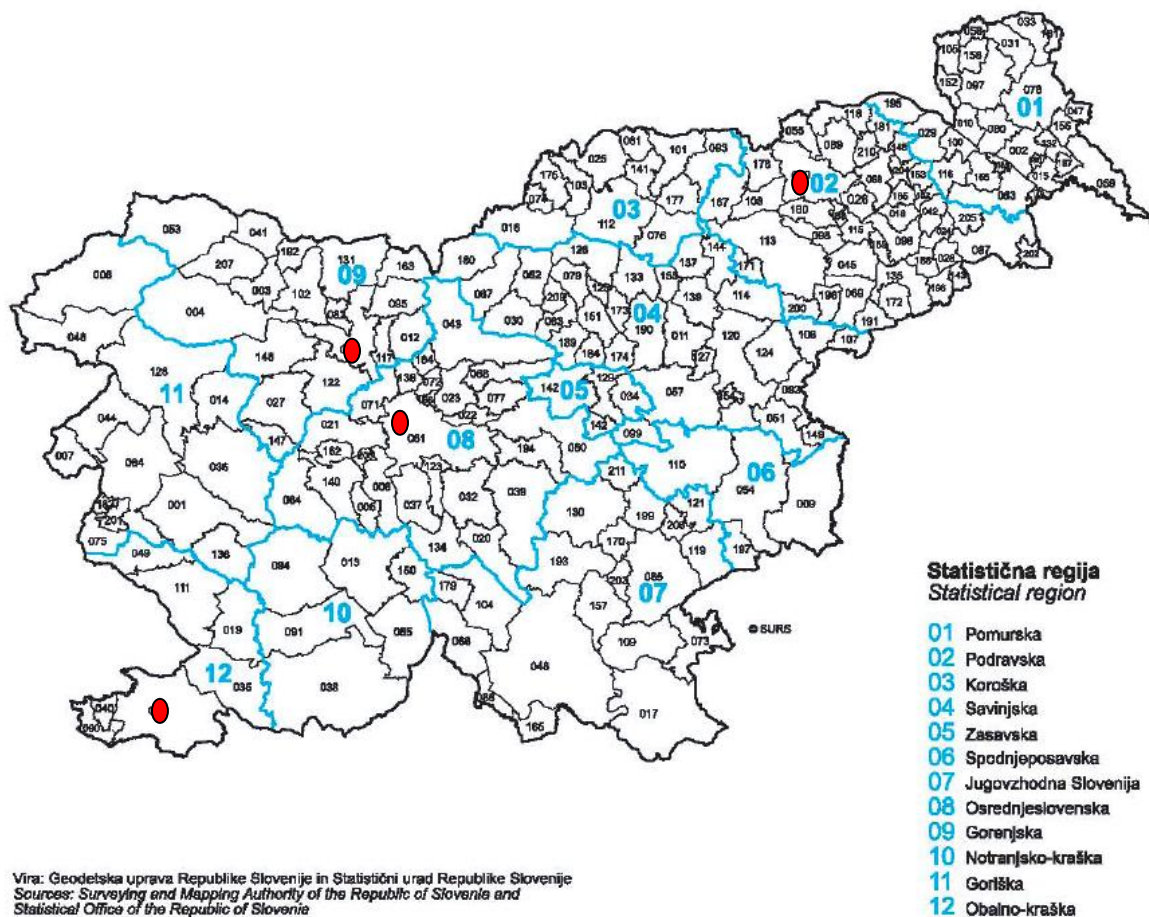
V praksi se pojem prodajna površina uporablja kot površina, s katero delimo celotno ceno stanovanja, da dobimo ceno stanovanja na enoto površine. Stanovanjska površina pa je po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004, 69/2005) skupna površina prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje.

Kot podporo raziskavi trga sem izvedla še anketo s pomočjo vprašalnika, ki se je nanašal predvsem na velikost in lokacijo stanovanja, lastnosti stanovanja ter njegovo ceno. Namen anketnega vprašalnika je raziskati, kakšno stanovanje si potencialni kupec želi in kje ter koliko denarja je še pripravljen odšteti za m² stanovanja. Razdeljen je na dva dela. Prvi del zajema splošne podatke o anketirancu, od spola, stanu do starosti. Drugi del se nanaša na lastnosti nepremičnin, med katere sem zajela lokacijo, velikost, odstotek dodatnih prostorov, najpomembnejši faktor pri nakupu, vrsto ogrevanja, velikost objekta in ceno stanovanja. Na koncu me je še zanimalo mnenje o bodočem gibanju cen nepremičnin.

2.3 Predmet obravnave

Predmet obravnave so novozgrajena stanovanja v MO Ljubljana, Koper, Maribor in Kranj, ki so bile zgrajene in dane v prodajo v obdobju od januarja 2008 do oktobra 2010. Prvotno je bila v predmetu obravnave tudi MO Novo mesto, ki pa sem jo, zaradi pomanjkljivih razpoložljivih podatkov izločila.

2.3.1 Predstavitev območja obravnave



Slika 1: Položaj MO Ljubljana, Koper, Maribor in Kranj v Republiki Sloveniji (vir: <http://www.stat.si>, stanje 1.1.2010)

Oznake obravnavanih MO:

- 061 MO Ljubljana
- 050 MO Koper
- 070 MO Maribor
- 052 MO Kranj

2.3.1.1 Predstavitev MO Ljubljana

MO Ljubljana leži v osrednji Sloveniji, njena površina pa znaša 275 km². Je ena od enajstih MO v Sloveniji. Njeno središče je mesto Ljubljana, ki je tudi največje in glavno mesto

Slovenije. MO Ljubljana meji na naslednje občine: Destrnik, Mengeš, Domžale, Dol pri Ljubljani, Litija, Ivančna Gorica, Grosuplje, Ig, Brezovica, Dobrava – Polhov Gradec, Medvode, Škofljica, Šmartno pri Litiji in Vodice. Povprečna gostota poselitve je 1004 prebivalcev na km². Po številu prebivalcev (276.091 v decembru 2008) je največja občina v Sloveniji. V MO Ljubljana je 38 naselij, 57 katastrskih občin ter 17 četrtnih skupnosti. (<http://www.stat.si> in <http://www.ljubljana.si>).

2.3.1.2 Predstavitev MO Koper

MO Koper leži v Obalno – kraški regiji, njena površina pa znaša 311 km². Je ena od enajstih MO v Sloveniji. Sedež občine je mesto Koper, ki je dvojezično. MO Koper meji na naslednje občine: Hrpelje – Kozina, Izola in Piran. Povprečna gostota poselitve je 165 prebivalcev na km². Po številu prebivalcev (51.354 v decembru 2008) je ena izmed večjih občin v Sloveniji. V MO Koper je 105 naselij in 23 krajevnih skupnosti. (<http://www.stat.si> in <http://www.koper.si>).

2.3.1.3 Predstavitev MO Maribor

MO Maribor leži v Podravski regiji, njena površina pa znaša 148 km². Je ena od enajstih MO v Sloveniji. Sedež občine je mesto Maribor. MO Maribor meji na naslednje občine: Pesnica, Kungota, Lenart, Duplek, Miklavž na Dravskem Polju, Hoče – Slivnica, Ruše in Selnica ob Dravi. Povprečna gostota poselitve je 767 prebivalcev na km². Po številu prebivalcev (113.113 v decembru 2008) je druga največja občina v Sloveniji, za MO Ljubljana. V MO Maribor je 11 mestnih četrti, 6 krajevnih skupnosti ter 33 naselij. (<http://www.stat.si> in <http://www.maribor.si>).

2.3.1.4 Predstavitev MO Kranj

MO Kranj leži v Gorenjski regiji, njena površina pa znaša 151 km². Je ena od enajstih MO v Sloveniji. Sedež občine je mesto Kranj. MO Kranj meji na naslednje občine: Šenčur, Medvode, Škofja Loka, Benedikt, Bohinj, Radovljica, Naklo, Tržič, Jezersko in Preddvor. Povprečna gostota poselitve je 359 prebivalcev na km². Po številu prebivalcev (54.188 v

decembru 2008) je tretja največja občina v Sloveniji. V MO Kranj je 26 krajevnih skupnosti ter 49 naselij. (<http://www.stat.si> in <http://www.kranj.si>).

2.3.1.5 Primerjava obravnavanih MO

V prejšnjih točkah so osnovni statistični podatki o obravnavanih MO. V nadaljevanju pa si pogledjmo primerjavo med MO Ljubljana, Koper, Maribor in Kranj. Primerjalne podatke sem dobila na spletni strani Statističnega urada RS.

Najprej sem primerjala podatke, ki so pomembni glede ponudbe in povpraševanja stanovanj.

Ti pa so:

- površina, število prebivalcev in gostota poselitve;
- indeks rasti prebivalcev;
- število podjetij;
- povprečna mesečna neto plača.

Preglednica 1: Primerjava med MO Ljubljana, Maribor, Koper in Kranj po površini, številu prebivalcev, gostoti poselitve, indeksu rasti prebivalcev, številu podjetij ter povprečni mesečni neto plači v letu 2008 (Vir: <http://www.stat.si>)

MO	površina (km ²)	število preb.	gostota poselitve (št.preb./km ²)	skupni prirast na 1.000 preb.	število podjetij	povpr. mesečna neto plača (€)
Ljubljana	275	276.091	1.004	29,4	31.469	1.042,35
Maribor	148	113.113	767	4,4	9.175	871,09
Koper	311	51.354	165	26,6	4.936	941,87
Kranj	151	54.188	359	12,1	4.190	929,06

Iz Preglednice 1 lahko ugotovimo, da ima MO Ljubljana 1.044 prebivalcev/km², kar je največja gostota prebivalstva med obravnavanimi MO in je v primerjavi z MO Koper (165 prebivalcev/km²) nekaj manj kot desetkrat večja. V MO Ljubljana je skupni prirast (seštevek

naravnega in selitvenega prirasta) na 1.000 prebivalcev 29,4, za njo so MO Koper s 26,6, MO Kranj z 12,1 in MO Maribor s 4,4. Največ podjetij je v MO Ljubljana, in sicer 31.469, prav tako pa je najvišja povprečna mesečna neto plača, ki znaša 1.042,35 €. Najmanj podjetij (4.190) je v MO Kranj, najnižja povprečna mesečna neto plača pa v MO Maribor (871,09 €).

Razlog za največjo gostoto prebivalstva v MO Ljubljana je predvsem v »kapitalu«, ki želi kapitalizirati visoke cene zemljišč z visoko gostoto pozidave ter visokim faktorjem izrabe in s tem prihaja do visokih gostot prebivalstva. Poleg tega je Ljubljana prestolnica Slovenije. Razlog za razmeroma nizek skupni prirast v MO Maribor pa bi lahko našli v kriznem obdobju MO takoj po osamosvojitvi Slovenije, ki se je šele v zadnjem času začela izboljševati, prav tako pa je slednje eden izmed razlogov za najnižjo povprečno mesečno neto plačo med obravnavanimi MO.

Drugo primerjavo sem naredila glede na število posameznih tipov stanovanj (enosobna, dvosobna, trisobna, štirisobna ter večsobna) v celotni Sloveniji in posamezni obravnavani MO ter njihove deleže glede na skupno število stanovanj. V skupino enosobnih stanovanj so vštete tudi garsonjere.

Preglednica 2: Podatki Stanovanjskega sklada po številu sob za Slovenijo in MO Ljubljana v letu 2008 (Vir: <http://www.stat.si>, Statistični letopis Republike Slovenije, 2009)

	Slovenija	delež	MO Ljubljana	delež
skupno število stanovanj	830.047	100,00 %	119.687	100,00 %
število enosobnih stanovanj	117.987	14,22 %	23.037	19,25 %
število dvosobnih stanovanj	257.599	31,03 %	39.617	33,10 %
število trisobnih stanovanj	251.107	30,25 %	34.127	28,51 %
število štirisobnih stanovanj	122.766	14,79 %	14.516	12,13 %
število večsobnih stanovanj	80.588	9,71 %	8.390	7,01 %

Iz preglednice 2 je razvidno, da dvosobna stanovanja, ki so primerna za manjše družine, predstavljajo največji delež tako v MO Ljubljana (33,10 %) kot tudi v Sloveniji (31,03 %). Prav tako pa je razvidno, da najmanjši delež v MO Ljubljana (9,71 %) in Sloveniji (7,01 %)

predstavljajo večsobna stanovanja. Slednje je razumljivo, saj so večsobna stanovanja iz finančnega vidika neugodna. Njihova cena je visoka, prav tako pa je visoko tudi samo vzdrževanje stanovanja.

Preglednica 3: Podatki Stanovanjskega sklada po številu sob za Slovenijo in MO Koper v letu 2008 (Vir: <http://www.stat.si>, Statistični letopis Republike Slovenije, 2009)

	Slovenija	delež	MO Koper	delež
skupno število stanovanj	830.047	100,00 %	22.373	100,00 %
število enosobnih stanovanj	117.987	14,22 %	2.463	11,01 %
število dvosobnih stanovanj	257.599	31,03 %	6.346	28,37 %
število trisobnih stanovanj	251.107	30,25 %	7.908	35,35 %
število štirisobnih stanovanj	122.766	14,79 %	4.218	18,85 %
število večsobnih stanovanj	80.588	9,71 %	1.438	6,43 %

Iz preglednice 3 je razvidno, da največji delež v Sloveniji predstavljajo dvosobna stanovanja (31,03 %), v MO Koper pa največji delež predstavljajo trisobna stanovanja (35,35 %), ki so najbolj primerna za družine z otroki. Prav tako pa je razvidno, da najmanjši delež v MO Koper (6,43 %) in Sloveniji (9,71 %) predstavljajo večsobna stanovanja.

Preglednica 4: Podatki Stanovanjskega sklada po številu sob za Slovenijo in MO Maribor v letu 2008 (Vir: <http://www.stat.si>, Statistični letopis Republike Slovenije, 2009)

	Slovenija	delež	MO Maribor	delež
skupno število stanovanj	830.047	100,00 %	52.133	100,00 %
število enosobnih stanovanj	117.987	14,22 %	10.705	20,53 %
število dvosobnih stanovanj	257.599	31,03 %	19.374	37,16 %
število trisobnih stanovanj	251.107	30,25 %	5.472	10,50 %
število štirisobnih stanovanj	122.766	14,79 %	3.374	6,47 %
število večsobnih stanovanj	80.588	9,71 %	3.564	6,84 %

Iz zgornje preglednice je razvidno, da največji delež tako na področju celotne Slovenije (31,03 %), kot tudi v MO Maribor (37,16 %) predstavljajo dvosobna stanovanja, ki so

primerna za manjše družine. Prav tako pa je razvidno, da v MO Maribor najmanjši delež predstavljajo štirisobna stanovanja (6,47 %), za razliko od celotne Slovenije, kjer najmanjši delež predstavljajo večsobna stanovanja (9,71 %).

Preglednica 5: Podatki Stanovanjskega sklada po številu sob za Slovenijo in MO Kranj v letu 2008 (Vir: <http://www.stat.si>, Statistični letopis Republike Slovenije, 2009)

	Slovenija	delež	MO Kranj	delež
skupno število stanovanj	830.047	100,00 %	20.810	100,00 %
število enosobnih stanovanj	117.987	14,22 %	2.933	14,09 %
število dvosobnih stanovanj	257.599	31,03 %	6.373	30,63 %
število trisobnih stanovanj	251.107	30,25 %	5.940	28,54 %
število štirisobnih stanovanj	122.766	14,79 %	3.261	15,67 %
število večsobnih stanovanj	80.588	9,71 %	2.303	11,07 %

Iz preglednice 5 je razvidno, da največji delež tako na področju celotne Slovenije (31,03 %), kot tudi v MO Kranj (30,63 %) predstavljajo dvosobna stanovanja, ki so primerna za manjše družine. Prav tako pa je razvidno, da najmanjši delež tako v MO Kranj (11,07 %), kot tudi v celotni Sloveniji (9,71 %), predstavljajo večsobna stanovanja.

Iz primerjave zadnjih petih preglednic lahko zaključim, da dvosobna stanovanja največji delež predstavljajo v MO Ljubljana (33,10 %), Maribor (37,16 %) in Kranj (30,63 %), trisobna stanovanja pa največji delež predstavljajo v MO Koper (35,35 %). Najmanjši delež v MO Ljubljana (7,01 %), Koper (6,43 %) in Kranj (11,07 %) predstavljajo večsobna stanovanja, v MO Maribor pa štirisobna stanovanja (6,47 %).

2.4 Viri podatkov

Pri iskanju podatkov o stanovanjih sem izhajala predvsem iz spletnih strani izvajalcev in prodajalcev novogradenj. Podatke o novogradnjah sem dobila v reviji Nepremičnine Slovenija & Adriatic (<http://www.mia.si>) ter na spletnih straneh <http://www.novogradnje.com> ter <http://www.novogradnja.net>. Pri opisih MO pa sem izhajala iz spletnih strani obravnavanih MO ter iz spletne strani Statističnega urada Republike Slovenije.

2.5 Valuta

Uporabljena valuta v diplomski nalogi je EUR [€]. Vse cene v diplomski nalogi vsebujejo DDV.

2.6 Čas obravnave

V analizo prodaj sem zajela stanovanja in večstanovanjske objekte, ki so bili zgrajeni in dani v prodajo od 1.1.2008 do 31.10.2010.

2.7 Pravni predpisi

Prodaja novogradenj ima zakonsko podlago v Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: ZVKSES), objavljenem v Uradnem listu RS, št. 18-776/2004. Slednji ima podlago v Stanovanjskem zakonu (v nadaljevanju: SZ-1), objavljenem v Uradnem listu RS, št. 69/2003 ter v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-A1), objavljenem v Uradnem listu RS, št. 57/2008.

2.7.1 Definicija nepremičnine, enostanovanjske stavbe in stanovanja

V Stvarnopravnem zakoniku (v nadaljevanju: SPZ), objavljenem v Uradnem listu RS, št. 87/2002, je nepremičnina opredeljena kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine (zemljiška parcela), skupaj z vsemi sestavinami (zgradbami – stavbami, zgrajenimi na tej zemljiški parceli oziroma pod njo). V SPZ je urejeno tudi splošno načelo povezanosti zemljišča in objekta, po katerem je vse, kar je trajno na nepremičnini, nad njo ali pod njo, sestavina nepremičnine, sama sestavina pa ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic. Veljata pa dve skupini izjem, ki sta urejeni v SPZ. Stavba oziroma posamezni del stavbe lahko postane samostojen predmet stvarnih pravic:

- če se enovita lastninska pravica na nepremičnini, katere sestavina je stavba, razdeli na etažno lastnino. Ta se lahko oblikuje, če ima stavba najmanj dva posamezna dela. Vsak posamezni del stavbe mora biti samostojna funkcionalna celota, primerna za samostojno uporabo. Z oblikovanjem etažne lastnine posamezen del stavbe pridobi pravno samostojnost – sposobnost biti samostojen predmet stvarnih pravic.
- če imetnik stavbne pravice na nepremičnini zgradi stavbo. V tem primeru imetnik stavbne pravice postane lastnik stavbe.

V SZ-1 se stanovanjske stavbe glede na število stanovanjski enot, ki so v njih in glede na način uporabe, razvrščajo na enostanovanjske stavbe, dvo in večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe za posebne namene.

- Enostanovanjske stavbe so samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, počitniške hiše in podobno (Stanovanjski zakon pri slednjih ne velja).
- Dvo in večstanovanjske stavbe so samostojno stoječe stavbe z dvema ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno.
- Stanovanjske stavbe za posebne namene so stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, stavbe za bivanje starejših, študentov, otrok, kot so dijaški in študentski domovi, domovi za starejše, domovi za terapevtske skupine, zavetišča za brezdomce, vzgojni domovi, domovi za skupnosti ter druge stavbe, namenjene za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje.

- Če so v stanovanjski stavbi tudi poslovni prostori in je več kot polovica površine namenjena stanovanjem, je takšna stavba po tem zakonu stanovanjsko-poslovna stavba.

Število funkcionalnih celot, ki jih ima stavba, je merilo za razlikovanje med enostanovanjsko stavbo in stavbo z več posameznimi deli. Enostanovanjska stavba je nepremičnina, katere sestavina je stavba, ki tvori eno samo funkcionalno celoto, stavba z več posameznimi deli pa je stavba, ki obsega dva dela ali več posameznih delov. Celotna enostanovanjska stavba po SZ-1 predstavlja stanovanje. ZVKSES ureja prodaje enostanovanjskih stavb in prodaje posameznih delov stavb v stavbi z več posameznimi deli.

Stanovanjske stavbe so, razen enostanovanjskih stavb, po SZ-1 sestavljene iz posameznih delov in skupnih delov.

V SZ-1 in ZVKSES je posamezen del stavbe opredeljen kot del stavbe, ki je samostojna funkcionalna celota, primerna za samostojno uporabo, ki je lahko samostojen predmet etažne lastnine po SPZ. Posamezni deli stavb so stanovanjske enote, poslovni prostori ali drugi samostojni prostori (na primer klet, parkirno mesto v stavbi). Drug samostojen (individualen) prostor je lahko bodisi sestavina stanovanja oziroma poslovnega prostora, bodisi samostojen posamezen del. K posameznemu delu lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del stanovanjske stavbe v solastnini etažnih lastnikov.

Skupni deli so: skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema. Skupni deli so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov (skupni deli) ali solastnina nekaterih etažnih lastnikov posameznih delov (posamezni skupni deli).

Stanovanje je po SZ-1 skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi.

Poleg definicije stanovanja pa SZ-1 opredeljuje tudi primerno stanovanje. Slednje je stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanj v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njihovih ožjih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu, ter ustrezati površinskim normativom iz tega zakona.

Stanovanjske enote v večstanovanjskih stavbah so stanovanja, ki se razvrščajo na garsonjere ter enosobna, enoinpolsobna, dvosobna, dvoinpolsobna, trisobna, triinpolsobna, štirisobna in večsobna stanovanja. Stanovanjske enote v vseh vrstah stanovanjskih stavb za posebne namene so bivalne enote.

Individualni prostori, ki pripadajo določenim posameznim delom, pa so po SZ-1 lahko atriji, klet in drvarnice kot tudi garaže, balkoni, terase, lože, če niso sestavni del posameznega dela. Za individualne prostore velja, da jih lahko posamezno prodamo.

2.7.2 Investitor, vmesni in končni kupec

a) Investitor

Za opredelitev investitorja morata biti po ZVKSES podana dva elementa:

1. Investitor je oziroma bo naročil ali izvajal gradnjo enostanovanjske stavbe oziroma stavbe z več posameznimi deli na zemljiški parceli, katere lastnik je oziroma na kateri ima stavbo pravico. Po Zakonu o graditvi objektov (v nadaljevanju: ZGO-1), objavljen v Uradnem listu RS, št. 110/2002, obsega gradnjo novega objekta (stavbe), nadomestno gradnjo ali rekonstrukcijo objekta (stavbe). Za opredelitev investitorja ni pomembno, ali gradnjo izvaja sam ali je gradnjo naročil drugi osebi. Prav tako ni pomembno, ali se je gradnja v obdobju sklenitve prodajne pogodbe s (končnim) kupcem že začela oziroma ali je že končana.
2. Da ima namen prodati enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe. Ta namen investitor izkaže s tem, da sklene pogodbo s kupcem. Pri tem ni pomembno, ali

je imel namen (nadaljnje) prodaje že ob začetku gradnje ali pa je ta namen oblikoval kasneje (med gradnjo oziroma potem, ko je bila gradnja že končana).

b) Vmesni in končni kupec

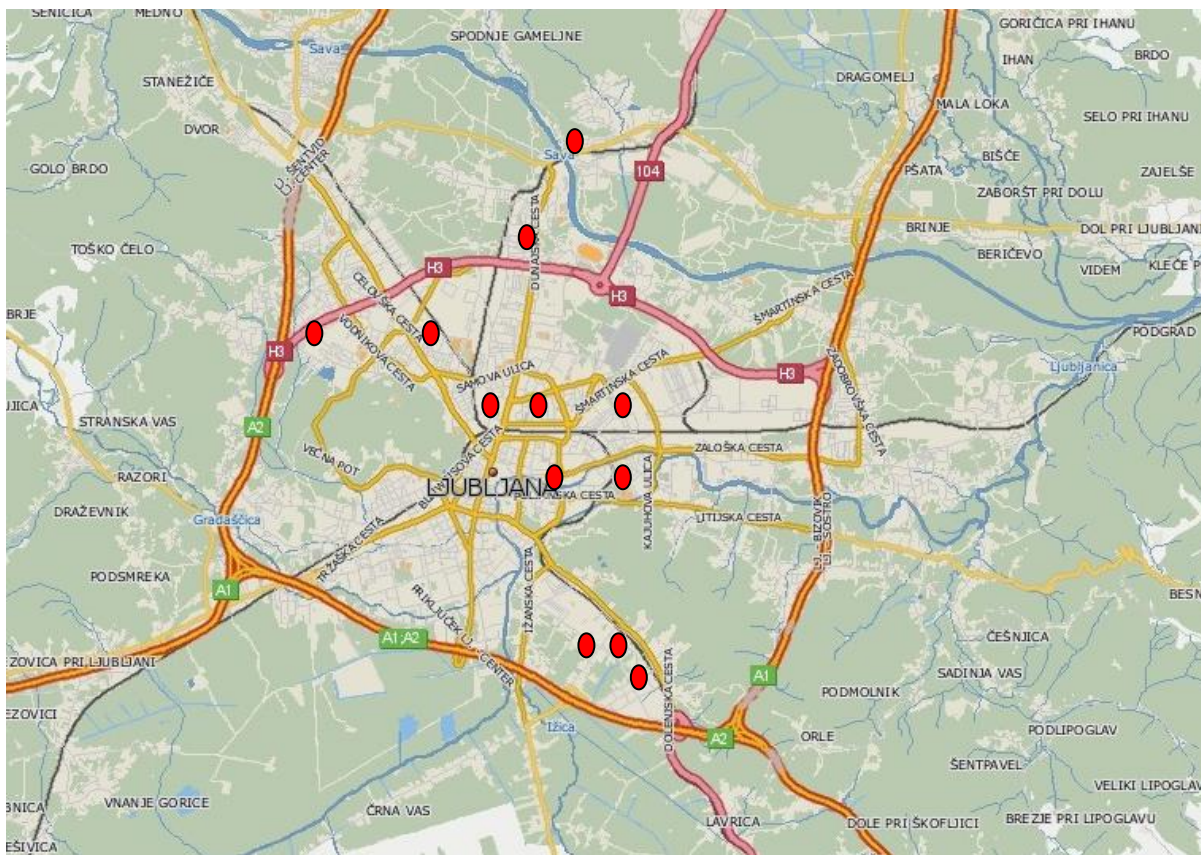
Za razlikovanje med vmesnim in končnim kupcem je pomemben namen, zaradi katerega kupec kupuje nepremičnino. Pri uporabi je po ZVKSES treba razlikovati med dvema namenoma nakupa:

1. Namen uporabe enostanovanjske stavbe oziroma posameznega dela stavbe. Po ZVKSES uporaba obsega:
 - i) uporabo v ožjem pomenu, kar pomeni uporabo za lastno bivanje lastnika oziroma opravljanje njegove dejavnosti, in
 - ii) razpolaganje, ki ne pomeni prenosa lastniške pravice, in sicer:
 - dovolitev drugim osebam, da uporabljajo nepremičnino za bivanje ali za opravljanje dejavnosti do poklica ali s podelitvijo osebne služnosti,
 - oddaja v najem.
2. Namen nadaljnje prodaje. Ta namen (vmesni) kupec izkaže s tem, da sklene prodajno pogodbo s (končnim) kupcem.

Vmesni kupec je oseba, ki od investitorja ali drugega vmesnega kupca kupi nepremičnino z namenom nadaljnje prodaje, in ne z namenom uporabe. Končni kupec pa je oseba, ki nepremičnino kupi z namenom uporabe.

3 PREDSTAVITEV OBRAVNAVANIH NOVOGRADENJ

3.1 Obravnavane novogradnje v MO Ljubljana



Slika 2: Prikaz lokacij obravnavanih novogradenj v MO Ljubljana (vir: <http://www.zemljevid.najdi.si>)

Na Sliki 2 so prikazane lokacije naslednjih objektov:

- stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze
- stanovanjsko-poslovno naselje Njegošev kvart
- stanovanjsko-poslovni objekt R5
- stanovanjsko-poslovno naselje Atrium
- stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju
- stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik

- stanovanjsko naselje Jurčkove vile
- stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka
- stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane
- stanovanjski objekt Vila Dolenjka
- stanovanjski objekt Vila Alja
- stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg.

3.1.1 Stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze

Stanovanjsko naselje Koseze tvori 8 manjših blokov. Naselje leži v severovzhodnem delu ljubljanskih Kosez, ob severni obvoznici, na koncu Ledarske ulica. V bližini se nahajajo Osnovna šola Koseze, koseški bajer, Rožnik in rekreacijsko središče Mostec. Do objekta je mogoč neposredni dostop iz avtocestnega obroča, peš dostop do šole in vrtca ter do trgovin, tržnice, banke in pošte.



Slika 3: Prikaz dela stanovanjskega naselja Nove dimenzije Koseze (vir: <http://www.stanovanjskonaselje.si>)

V stanovanjskem naselju je 100 stanovanj velikosti od 40 do 170 m². V podkletenem delu naselja pa je tudi 200 parkirnih mest. Objekti imajo poleg kletne etaže še pritličje, dve nadstropji in terasno etažo.

Arhitektura samih objektov je sodobno zasnovana s svetlimi stanovanji in odprtimi pogledi. Zunanjo ureditev tvorijo sprehajališči, dva otroška igrišča ter ostala urbana oprema. V garažah so shrambe za posamezna stanovanja, parkirna mesta in prostori za skupne vode in naprave. Zaradi možnega hrupa iz obvoznice je nameščena protihrupna ograja.

V stanovanjski soseski je vgrajen sistem za nadzor in upravljanje »pametna hiša«, ki zajema uravnavanje temperature po posameznih prostorih, upravljanje s senčili, kontrola dostopa, prižiganje in ugašanje luči, krmiljenje vtičnic ter daljinsko upravljanje.

Nosilna konstrukcija objektov je armirano-betonska. Predelne stene med stanovanji so iz betonskih zidakov. Nenosilne stene znotraj stanovanj so iz mavčnih plošč. Strehe objektov so ravne, armirano-betonske. Okna so aluminijasta, zastekljena s termopan zasteklitvijo. Senčila so zunanja z električnim sistemom za odpiranje, ki je vezan na sistem »pametne hiše«.

Vsako stanovanje ima vgrajeno predinštalacijo, potrebno za priklop ustrezne klimatske naprave in določen prostor za postavitve klimatskih enot. Tako imenovana penthaus stanovanja imajo klimatske naprave že vgrajene.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Nove dimenzije Koseze so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.stanovanjskonaselje.si>)

3.1.2 Stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart

Večstanovanjska objekta A in B kompleksa Njogošev kvart predstavljata 1. fazo izgradnje območja, ki je na severu in jugu omejeno s stanovanjskimi objekti, na vzhodu z Njogošovo cesto in na zahodu z objektom Ministrstva za kulturo. Lokacija omogoča navezavo območja neposredno na ožje središče mesta oziroma na mestno obvoznico.



Slika 4: Prikaz stanovanjsko-poslovnega naselja Njogošev kvart (vir: <http://www.njegosev-kvart.si>)

Objekt A

Nekatera stanovanja imajo shrambo, dostopno neposredno iz predprostora ali skupnega hodnika, ostala imajo shrambe v kletnih etažah. Vsa stanovanja imajo balkone, ki so zaprti delno s fiksno, delno z drsno stekleno steno, orientirano na vzhod ali zahod. Pritlična stanovanja imajo manjše atrijske. V objektu A je skupno 66 stanovanj.

Pod objektom so tri kletne etaže. V prvi kleti se nahajajo prostori za snažilko ter kolesarnica, toplotna postaja ter parkirišča. V drugi in tretji kletni etaži so urejena parkirišča in shrambe. V objektu A in B je skupno 187 parkirnih mest, od tega jih je 25 namenjenih poslovnemu prostoru.

Objekt B

Objekt B je bolj členjen od objekta A in je sestavljen iz objektov B1, B2 in B3. Nad pritličjem se oblikujeta dva stolpiča, vsak s samostojnim komunikacijskim jedrom. Objekt B je za eno oziroma dve etaži nižji od objekta A. V objektu B ni dvoetažnih stanovanj. Vsako stanovanje ima delno ali v celoti zastekljen balkon, ki je orientiran na vzhod ali zahod. V objektu B3 so proti Njegoševi ulici poleg balkonov tudi zastekljene lože. V objektu B je skupaj 22 stanovanj.

Pod objektom B so tri kletne etaže. V prvi kletni etaži se nahajajo prostori za snažilko, kolesarnici, prostor za orodje in vzdrževalca, skladišča za lokale, toplotna postaja in drugi instalacijski prostori. V drugi in tretji kletni etaži so urejena parkirišča in shrambe.

Objekt A in B

Zunanjo ureditev sestavljajo zelene površine z drevjem, grmičevjem in zelenicami, ureditev pešpoti in otroških igrišč ter postavitev ograj, ki omejujejo interni atrij. Ob vzhodni in zahodni fasadi objekta A so ob stanovanjih tlakovani atriji, ki so zaprti s kovinsko ograjo.

Vertikalni nosilni elementi so armirano-betonski. Medetažne stropne konstrukcije so izvedene kot monolitne armirano-betonske plošče. Strehi obeh objektov sta hladni, nepohodni z leseno podkonstrukcijo in blagim naklonom. Stanovanjske enote imajo armirano-betonske obodne stene, predelne stene v stanovanjih pa so zidane ali pa montažne. Vgrajena so PVC okna in balkonska vrata, ki so na zunanji strani obložena z ALU profilom. Zastekljena so z dvoslojnim termopanom, kot senčilo pa so vgrajeni PVC zunanji roloji.

Ogrevanje je izvedeno s priključkoma na vročevodno omrežje. Za ohlajevanje vsakega stanovanja je vgrajen »split« sistem hlajenja in toplotna črpalka, ki omogoča hlajenje in dodatno ogrevanje dnevne sobe, kjer je nameščena notranja enota.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Njogošev kvart so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.njegosev-kvart.si>)

3.1.3 Stanovanjsko-poslovni objekt R5

Stanovanjsko-poslovni objekt R5 leži na jugozahodnem delu Zupančičeve jame ob Železni in Vilharjevi cesti. Povezava z mestnim jedrom skozi podhod pod železniško postajo omogoča enostaven in hiter dostop. Proti jugu se odpira pogled na Ljubljanski grad in ožje središče mesta, na zahodni strani pa ima objekt pogled na parkovno ureditev Navja.



Slika 5: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta R5 (vir: <http://www.sct-stanovanjski.si/sl/R5>)

Objekt R5 je deljen v sklop treh elementov in sicer na osrednji visoki trikotni objekt, nižji parterni objekt, ki je na glavnega postavljen pravokotno ter na ploščad z atrijem. V celotnem objektu R5 so nadstropja namenjena stanovanjem, kjer je 100 stanovanjskih enot. V pritličju in delno medetaži ter prvem nadstropju je 8 lokalov, v dveh kletnih etažah pa 184 parkirnih mest in garažnih boksov ter shrambe za stanovalce in instalacijski prostori.

Zunanja ureditev je v celoti na ploščadi kletnih etaž. Del ploščadi je oblikovan kot zeleni atrij, del pa je pripadajoči vrt k predvidenemu gostinskemu lokalu.

Celoten kompleks objektov je zgrajen v armirano-betonski konstrukciji. Predelne stene v stanovanjih so iz mavčnih plošč na kovinski podkonstrukciji. Vrata na terase ali lože so iz ALU profilov in so zastekljena s termopanom. Vsa okna so iz PVC profilov, zastekljena s termopan steklom ter opremljena z zunanjimi žaluzijami na električni pogon. Na severni in zahodni strani parternega objekta so nameščeni notranji screen roloji. Panoramska okna so iz ALU profilov.

Objekt je za potrebe ogrevanja priključen na vročevodno omrežje. V stanovanja so vgrajeni »split« hladilni sistemi z notranjimi in zunanjimi elementi.

Trikotni objekt

Trikotni objekt ima pritličje, medetažo in petnajst nadstropij, ki se z višino enakomerno krajšajo in tvorijo trikoten stavbni volumen. V pritličju se nahajajo kolesarnica, prostor za snažilko in prostor za smeti.

Od drugega do petnajstega nadstropja se nahajajo stanovanjske enote. Manjša stanovanja so razporejena ob osrednjem hodniku in so orientirana proti vzhodu ali zahodu. Na koncu hodnika so večja stanovanja, ki so s terasami orientirana proti jugu ter dodatno proti vzhodu ali zahodu. Terasa so pokrite s pergolo in delno s stekleno streho ter zaključene z betonskimi cvetličnimi koriti.

Parterni objekt

Parterni objekt sestavljajo pritličje, medetaža in eno nadstropje in ga od trikotnega objekta deli pasaža. Parterni objekt ima eno osrednje stopniščno jedro z enim osebnim dvigalom. V pritličju se nahajajo kolesarnica, prostor za snažilko in prostor za smeti. V medetaži in prvem nadstropju so stanovanja z ložami.

Streha parternega objekta je ravna in nepohodna.

Stanovanja v stanovanjsko-poslovnem objektu R5 so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.sct-stanovanjski.si/sl/R5>)

3.1.4 Stanovanjsko-poslovno naselje Atrium

Stanovanjsko naselje Atrium se nahaja v ljubljanski mestni četrti Zelena jama, med Šmartinsko cesto in Kajuhovo ulico. Naselje zagotavlja vso potrebno infrastrukturo in omogoča optimalen izkoristek prednosti mestnega življenja. V neposredni bližini je park, ki ponuja veliko možnosti za dnevno rekreacijo, nakupovalno zabavišni center BTC, vzgojno izobraževalne ustanove za različne generacije in postajališče mestnega potniškega prometa.



Slika 6: Prikaz stanovanjsko-poslovnega naselja Atrium v Zeleni jami (vir: <http://www.iprojekt.si>)

Stanovanjsko naselje obsega 289 stanovanj in 12 poslovnih prostorov ter parkirne prostore v dveh podzemnih garažah. Naselje je urbanistično zasnovano tako, da zajema različne tipe stavb in parter, ki je namenjen samo pešcem in kolesarjem s poudarkom na zunanji ureditvi.

Naselje Atrium je zasnovano v dveh sklopih. V prvem sklopu, ki se nahaja ob Šmartinski cesti in je nekoliko daljši, je skupaj 175 stanovanj, v velikosti od 24 do 120 m². Sestavljen je iz dveh kletnih etaž, pritličja, galerije, petih nadstropij ter dveh terasnih etaž. Drugi sklop na jugovzhodni strani obsega 6 vila blokov nižje gradnje. V vsakem se nahaja po 19 stanovanj, v velikosti od 41 do 120 m². Vila bloki so sestavljeni iz dveh kletnih etaž, pritličja, treh nadstropij in dveh terasnih etaž. Poleg večje površine posameznih stanovanj je v stanovanjih več pomožnih prostorov, kot so kabineti, garderobne sobe in podobno. V poslovnem delu naselja, ki je orientiran samo na Šmartinsko cesto, je 12 poslovnih prostorov.

V kleti so poleg parkirnih prostorov tudi kolesarnice, shrambe in tehnični prostori ter nekaj parkirnih mest za motorje. Vgrajen je kontrolni pristop v naselje, ki onemogoča vstop ne-stanovalcev v naselje in s tem skrbi za večjo varnost.

Ob tlakovanih poteh so urejeni prostori za posedanje z manjšimi pergolami. V osrednjem delu naselja je manjše otroško igrišče z igrali. Ob njem je večji tlakovani del, namenjen igram z žogo. Atriji pritličnih stanovanj so od skupnih površin ločeni z zidom ali ozelenjeno žično ograjo.

Nosilna konstrukcija objektov je armirano-betonska. Predelne stene so iz mavčno-kartonskih plošč. Medetažne konstrukcije so iz masivnih armirano-betonskih plošč. Večina streh je položnih enokapnic, preostale so ravne izvedbe. Vsa okna in balkonska vrata so narejena iz PVC profilov. Zastekljena so z dvojnimi izolacijskim steklom. Opremljena so z zunanjimi kovinskimi senčili z ročnim, ponekod električnim upravljanjem. Balkonske stene v terasnih stanovanjih so iz ALU profilov.

Objekti so za potrebe ogrevanja priključeni na vročevodno omrežje. V stanovanjih v bloku A je izvedena inštalacijska prednapeljava za možno vgradnjo lokalnih hladilnih naprav. V vseh

terasnih stanovanjih in stanovanjih v vila blokih je lokalna klimatska naprava vgrajena v celoti v vseh stanovanjih.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Atrium so vseljiva od začetka oktobra 2010.

(vir: <http://www.iprojekt.si>)

3.1.5 Stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju

Rezidenca pri Ruskem Carju je stanovanjsko-poslovni objekt, ki leži med Dunajsko cesto in Komanovo ulico ter v neposredni bližini trgovskega centra Nama Tuš, Ruskega Carja, vrtca in osnovne šole. Od centra mesta je oddaljena tri kilometre.



Slika 7: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Rezidenca pri Ruskem Carju (vir: <http://www.rezidenca.eu>)

Objekt ima tri kletne etaže s 53 parkirnimi mesti. Poleg slednjih so v kletnih etažah tudi prostor za shrambe poslovnih prostorov, prostor za komunikacije, prostori za kolesa in vozičke, shrambe za stanovanja, prostor za vodomere ter toplotna postaja. Poslovna prostora se nahajata v pritličju ob Dunajski cesti. Stanovanja se nahajajo v zahodnem delu pritličja in dveh nadstropjih. V objektu se nahaja 15 stanovanjskih enot. Stanovanja v pritličju imajo zelene ali tlakovane atrijske, medtem ko imajo stanovanja v nadstropjih balkone ali lože. Objekt je opremljen z dvigalom. V stanovanjih je nameščen sistem za nadzor in upravljanje, ki

omogoča upravljanje gretja po sobah, upravljanje hlajenja, krmiljenje senčil, kontrolo odprtosti vhodnih vrat, javljanje požara, prižiganje in ugašanje luči, prikaz porabe vode, gretja in električne energije ter ostale storitve (IP telefonija, radio, TV, e-trgovina, vreme,...).

Nosilna konstrukcija objekta je armirano-betonska. Tudi medetažne plošče ter vse ostale zunanje stene so armirano-betonske. Predelne stene v stanovanjih so izvedene z mavčno-kartonskimi ploščami, predelne stene s posebno vlogo pa so zidane z zidaki. Vsa okna so izvedena iz macesnovega lesa ter zastekljena s termopan steklom. Okna so zasenčena z zunanjimi žaluzijami na električni pogon. Streha objekta je izvedena kot kombinirana obrnjena ravna streha.

Stanovanja so za potrebe ogrevanja priključena na vročevodno omrežje. Vsako stanovanje ima vgrajeno klimatsko napravo.

Stanovanja v stanovanjsko-poslovnem objektu Rezidenca pri Ruskem Carju so vseljiva od leta 2010.

(vir: <http://www.rezidenca.eu>)

3.1.6 Stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik

Stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik leži med Dunajsko in Komanovo ulico in je približno 200m oddaljen od križišča Dunajske ceste z avtocestnim obročem. Povezava z mestnim jedrom je omogočena z avtobusom, postajališče pa je od objekta oddaljeno 30m. V bližini stavbe je več trgovin, poslovni center WTC, osnovna šola in vrtec.



Slika 8: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Dunajski mozaik (vir: <http://www.mrezajit.si/prodaja/dunajski-mozaik>)

Stanovanja so po velikosti grajena od spodaj navzgor, so svetla, izkoriščena pa je tudi stopničasta zasnova. Proti vzhodu ima stavba pritličje dvojne višine ter dve stanovanjski nadstropji, proti zahodu pa se stavba terasasto spusti na gabarit dveh etaž nad polvkopanim poglobljenim pritličjem. Posebnost stavbe je njena fasada, ki je obložena s keramičnimi ploščicami v mozaičnih vzorcih.

Večina izmed 33 stanovanj je zasnovanih s prevladujočo enostransko orientacijo. Posebnost so štiri stanovanja, ki so dvostransko ali celo tristransko orientirana in imajo lastno večjo teraso z letno kuhinjo. Poslovnih prostorov je pet in so orientirani proti Dunajski cesti.

Nosilna konstrukcija ter medetažne plošče so armirano-betonski. Predelne stene v stanovanjih so zidane iz opečnega modularnega bloka. Ostale nenosilne stene med stanovanji so armirano-betonske, med stanovanji in hodniki pa zidane z betonskimi zidali. Okna ter vrata na teraso ali ložo so izdelana iz ALU profilov in zastekljena s termopan steklom. Zahodna stanovanja v vrhnji etaži so zasenčena z zunanjimi žaluzijami na motorni pogon, ostala stanovanja pa so zasenčena z notranjimi žaluzijami.

Stavba ima plinsko ogrevanje. Večja stanovanj v vrhnji etaži ima talno gretje. V stanovanjih je vgrajena predinstalacija za »split« hladilni sistem.

Stanovanja v stanovanjsko-poslovnem objektu Dunajski Mozaik so vseljiva od leta 2010.

(vir: <http://www.mrezajit.si/prodaja/dunajski-mozaik>)

3.1.7 Stanovanjsko naselje Jurčkove vile

Niz šestih stanovanjskih objektov Jurčkove vile leži na območju ob trgovskem središču Rudnik, ki je v neposredni bližini mestnega središča ter hkrati umaknjeno od mestnega vrveža. V bližini so nakupovalno središče, zdravstveni dom, vrtec, šola, mestni potniški promet, obvoznica, Golovec, Botanični vrt,....



Slika 9: Prikaz stanovanjskega naselja Jurčkove vile (vir: <http://www.givo.si/Jurckove-vile.html>)

Vsak izmed šestih večstanovanjskih objektov ima trinajst stanovanjskih enot. Objekti se delijo na pritličje, nadstropje in mansardo. V notranjosti so vetrolov, kolesarnica, shrambe, prostor za čistila in dvigalo ter centralno stopnišče. Ob stranskih fasadah objektov so locirana parkirna mesta, od katerih je večina pokrita s podaljški nadstropne etaže.

Dovozna cesta poteka po sredini naselja. Nekaj površin je zatravljenih ter hortikulturno urejenih, poleg objektov pa so tudi igralne površine. Atriji so ograjeni.

Nosilni zidovi so armirano-betonski in opečni. Predelne stene znotraj stanovanjskih enot so montažne. Medetažne konstrukcije so prav tako armirano-betonske. Streha je kombinacija lomljene štirikapnice ter ravne strehe v podaljških s terasami. Fasadna okna so iz PVC profilov in opremljena z zunanjimi senčili ter komarniki. Strešna okna so Velux izvedbe.

Ogrevanje stanovanj je plinsko. V vsaki stanovanjski enoti je montirana ena klimatska naprava.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Jurčkove vile so vseljiva od decembra 2009.

(vir: <http://www.givo.si/Jurckove-vile.html>)

3.1.8 Stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka

Rezidenca Lastovka stoji na Rudniku v Ljubljani, ob javni cesti Knezov Štradon ter ob Ulici Zore Majcnove. V bližini se nahaja nakupovalno središče, postajališče mestnega potniškega prometa, dostop do ljubljanske obvoznice, šole in drugi infrastrukturni objekti.



Slika 10: Prikaz stanovanjskega naselja Rezidenca Lastovka (vir: <http://www.gradis-gpl.si>)

Stanovanjsko naselje je sestavljeno iz 26 stanovanjskih enot in sicer iz 9 enodružinskih vrstnih hiš z atrijem in vrtom ter 17 stanovanj, od tega 10 dupleksov in 7 enosobnih stanovanj.

Višinski gaberit je sestavljen iz pritličja in enega oziroma dveh nadstropij. V prvem nadstropju je 7 stanovanj in 10 duplex stanovanj, v drugem nadstropju pa zgornja etaža duplexa, ki mu pripada terasa nad sosednjim stanovanjem. Vsaki stanovanjski enoti pripadata dve parkirni mesti. Naselje se deli na dva niza, ki ju loči interna dovozna pot v pritličju in dostopna pot v prvem nadstropju.

Nosilna konstrukcija objektov je armirano-betonska. Predelne stene v vseh stanovanjskih enotah so mavčno-kartonske. Predelne stene skupnih prostorov so iz plinobetonskih blokov. Strehe objektov so ravne. Okna in balkonska vrata so izvedena iz PVC profilov, zastekljena z dvojnim izolacijskim steklom. Zasenčena so z zunanjimi senčili.

Za potrebe ogrevanja je objekt priključen na plinovodno omrežje.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Rezidenca Lastovka so vseljiva od leta 2010.

(vir: Tehnično poročilo Rezidence Lastovka poslano po elektronski pošti)

3.1.9 Stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane

Stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna Vila Poljane leži v centru Ljubljane, ob Koblarjevi ulici, v bližini mestnega središča in mestne tržnice ter obvoznice, v neposredni bližini se nahaja športni center, avtobusno postajališče, Klinični center, nakupovalno središče, šola, vrtec in lekarna. Proti severovzhodu ima objekt odprt pogled na Ljubljano.



Slika 11: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Sodobna Vila Poljane (vir: <http://www.sodobnavila.si>)

Objekt Sodobna Vila Poljane je sodobno zasnovan in obsega klet, pritličje, dve nadstropji ter terasno etažo. V objektu je enajst stanovanj, velikosti od 57 do 149m², ter dva poslovna prostora, ki sta namenjena mirni poslovni dejavnosti. Pritličnima stanovanjema ter poslovnima prostoroma pripadajo zasebni atriji, vsa stanovanja v nadstropjih pa imajo prostorne pokrite balkone ali terase. V kleti se nahajajo shrambe, 27 pripadajočih parkirnih mest za stanovalce, prostor za motorje in kolesa ter tehnični prostori.

Tako v stanovanjih kot tudi v poslovnih prostorih je vgrajen sistem »pametne hiše« oz. inteligentnih instalacij. Ta zajema krmiljenje razsvetljave v vseh prostorih, krmiljenje žaluzij, senzor požara v kuhinji, kontrola stanja vhodnih vrat v stanovanje, regulacija temperature ogrevanja, pregled nad stroški in porabo vode, elektrike in ogrevanja ter poslušanje radia in ogled TV postaj.

Osnovna nosilna konstrukcija objekta je armirano-betonska. Vse zunanje stene so armirano-betonske, predelne stene pa so zidane s porolit opeko. Medetažne konstrukcije so armirano-betonske plošče. Streha je ravna in nepohodna. Na terasi stanovanja v terasni etaži je vgrajena predinstalacija za jacuzzi. Okna in balkonska vrata so izdelana iz PVC profilov, zastekljena z dvojno zasteklitvijo.

Objekt je za potrebe ogrevanja priključen na vročevod. Kopalnice in kuhinje so ogrevane poleg radiatorskega tudi s talnim ogrevanjem. Stanovanja so opremljena tudi s hladilnimi »split« enotami.

Stanovanja v stanovanjsko-poslovnem objektu Sodobna vila Poljane so vseljiva od leta 2010. (vir: <http://www.sodobnavila.si>)

3.1.10 Stanovanjski objekt Vila Dolenjka

Vila Dolenjka predstavlja stanovanjski objekt ob mestni vpadnici – Dolenjski cesti v vzhodnem delu Ljubljane. V bližini je vsa potrebna infrastruktura.



Slika 12: Prikaz stanovanjskega objekta Vila Dolenjka (vir: <http://www.viladolenjka.si>)

Objekt ima sedem stanovanjskih enot ter je razdeljen na dve kletni etaži, pritličje, nadstropje in mansardo. V drugi kleti so locirane shrambe za potrebe stanovalcev. V prvi kleti, ki je delno vkopana v teren, so locirana delno pokrita parkirišča z enajstimi parkirnimi mesti. Ob objektu so zelene in tlakovane površine.

Nosilna konstrukcija je klasična, grajena iz armiranega betona (kletni etaži) in modularne opeke (pritličje, nadstropje, mansarda). Nenosilne stene v stanovanjih so mavčno-kartonske. Horizontalne medetažne plošče so armirano-betonske. Streha je enokapna s klasično leseno

nosilno konstrukcijo. Okna in balkonska vrata so izdelana iz PVC profilov. Zastekljena so z dvojnimi termopanom. Zasenčena so z notranjimi oziroma zunanjimi senčili.

Za potrebe ogrevanja je objekt priključen na plinovodno omrežje.

Stanovanja v stanovanjskem objektu Vila Dolenjka so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.viladolenjka.si>)

3.1.11 Stanovanjski objekt Vila Alja

Stanovanjski objekt Vila Alja se nahaja v mirni soseski pretežno enostanovanjskih hiš v neposredni bližini Plečnikove cerkve v Šiški na Aljaževi ulici. V bližini objekta se nahajajo šole, športni objekti, pošta in postajališče mestnega potniškega prometa.



Slika 13: Prikaz stanovanjskega objekta Vila Alja (vir: <http://www.vilaalja.prudens.si>)

Objekt je razdeljen na štiri etaže in sicer na klet, pritličje ter dve nadstropji. V kleti se nahaja 9 parkirnih prostorov, shrambe in kolesarnica. Vhodna vrata v objekt se odpirajo z osebno kodo. Celotno zemljišče je ograjeno s kombinacijo prosojne steklene ograje in betonskega zidu.

Nosilna konstrukcija kletne etaže je armirano-betonska, nosilne stene v nadstropjih pa so grajene iz opečnatih modularnih blokov. Streha objekta je štirikapnica z lesenim ostrešjem. Okna so lesena ter na zunanji strani oblečena v aluminijasto pločevino, zastekljena s termopan steklom. Zasenčena so z električnimi aluminijastimi roletami.

Objekt je za namen ogrevanja priključen na plinovodno omrežje. Vsa stanovanja so opremljena s klimatsko napravo.

Stanovanja v stanovanjskem objektu Vila Alja so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.vilaalja.prudens.si>)

3.1.12 Stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg

Stanovanjsko-poslovna soseska Savski breg leži v mirni in zeleni okolici ob reki Savi, z izhodiščem za sprehode na Rašico in Šmarno goro omogoča bivanje v sožitju z naravo, hkrati pa je primerna za vse, ki ne želijo živeti daleč od centra mesta. Soseska se nahaja v bližini centra Ljubljane, avtobusne in železniške postaje, obvoznice, kolesarskih stez, vrtca, šole, pošte, trgovine itd.



Slika 14: Prikaz stanovanjsko-poslovnega naselja Savski breg (vir: <http://savski-breg.tibar.si>)

Sosesko sestavlja 5 samostojnih objektov s skupno 149 stanovanji in 3 poslovnimi prostori. Objekti rastejo terasasto proti vzhodu, zato omogočajo razglede na reko, mesto in okoliške hribe. Soseska ima skupno kletno etažo, ki je razdeljena na tri cone. V kleti se nahajajo parkirni prostori, prostori za čistila, kolesarnica ter drugi pomožni prostori. Večina stanovanj ima svoj balkon, večja stanovanja v terasni etaži in pritličju pa imajo svojo teraso.

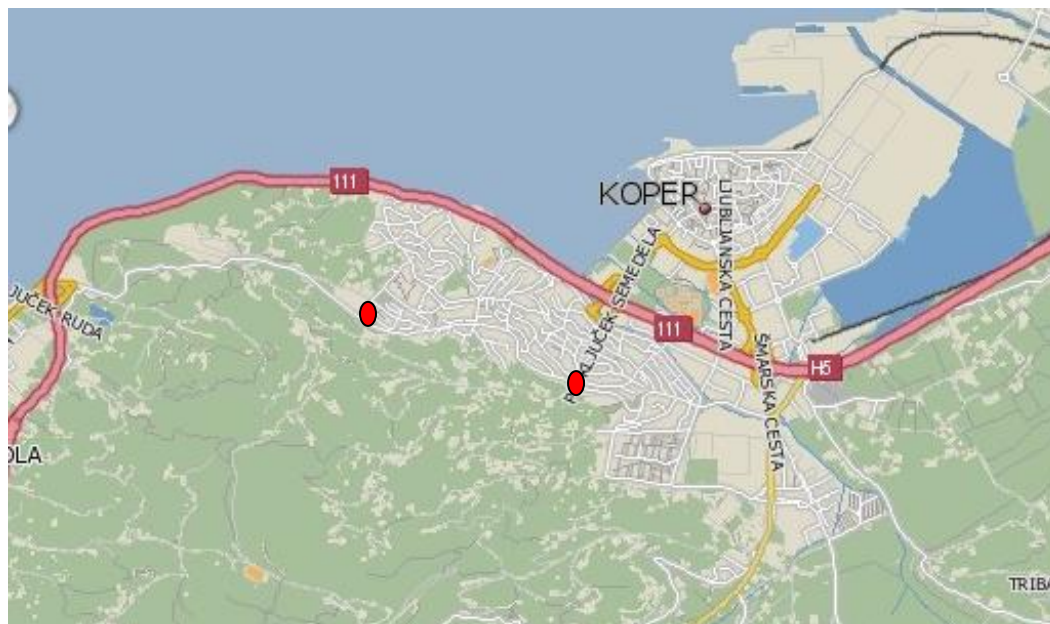
Nosilna konstrukcija objektov je armirano-betonska. Stene med posameznimi stanovanji in stene med stanovanji in hodniki so obložene z dvojnimi mavčnimi kartonomi. Ostale notranje stene so izvedene s porotherm sistemom, obloženim z mavčno-kartonskimi ploščami, ali kot montažne mavčno-kartonske stene. Medetažne nosilne konstrukcije so armirano-betonske. Streha nad objekti je enokapnica ali dvokapnica, minimalnega 20 % naklona. Pergole nad terasami so pokrite s polikarbonatnimi ploščami. Okna in balkonska vrata so izvedena iz PVC profilov bele barve zastekljena s termopanom. Zasenčena so s PVC roletami v beli barvi.

Za namene ogrevanja je soseska priključena na plinovod.

Stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg je vseljiva od leta 2010.

(vir: http://www.metropola.si/si/novogradnje/savski_breg)

3.2 Obravnavane novogradnje v MO Koper



Slika 15: Prikaz lokacij obravnavanih novogradenj v MO Koper (vir: <http://www.zemljevid.najdi.si>)

Na Sliki 15 so prikazane lokacije naslednjih objektov:

- stanovanjsko naselje Smedelski razgledi
- stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno.

3.2.1 Stanovanjsko naselje Smedelski razgledi

Stanovanjsko naselje Smedelski razgledi leži na skrajnem jugovzhodnem delu Smedele ob Cesti na Markovec, na obrobju Koprja in je del že obstoječega naselja. V bližini se nahaja Izolska bolnišnica, lekarna, trgovina, šola, vrtec, banka in avtobusna postaja. Naselje ponuja razgled na Koprski zaliv in Alpe.



Slika 16: Prikaz stanovanjskega naselja Semedelski razgledi (vir: <http://www.slovenski-razgledi.si>)

Stanovanjsko naselje je razdeljeno na tri dele in sicer na območje A na zahodnem delu, ki ga sestavljata objekta A1 in A2 z 48 stanovanji, območje B na vzhodnem delu, ki ga sestavljata objekta B3 in B4 s 56 stanovanji ter vezni del med obema območjema, ki ga predstavlja objekt AB s štirimi stanovanji. V naselju je torej skupaj 108 stanovanj, ki so po večini dvostransko orientirana (smer sever-jug). Shrambe stanovanj, kolesarnica in prostor za čistila se nahajajo v pritličju vsakega objekta. Vsa stanovanja imajo delno zastekljeno ložo, večja stanovanja pa imajo tudi balkone. Stanovanja v prvem nadstropju imajo terase.

Nosilna konstrukcija objekta je armirano-betonska. Fasadne stene proti severu in predelne stene med stanovanji ter komunikacijskimi površinami so izvedene iz modularne opeke, predelne stene v stanovanjih pa so iz opečnatih zidakov. Streha objektov je dvokapna. Okna in balkonska vrata so iz PVC profilov ter so zastekljena z izolacijskim steklom. Razen oken in balkonskih vrat v ložah so ostala opremljena s polkni.

Stanovanja se ogrevajo na plin. V kopalnicah je poleg radiatorja vgrajeno dodatno talno ogrevanje. Vsako stanovanje ima vgrajeno »split« klimatsko napravo z eno zunanjo in eno notranjo enoto. V dvoetažnih stanovanjih pa so vgrajene »dual split« klimatske naprave z eno zunanjo in dvema notranjima enotama.

Območje A

Oba objekta, A1 in A2, imata dve kletni etaži s parkirnimi mesti ter štiri etaže stanovanj. Vsak objekt ima svoje stopnišče in dvigalo. Po etažah so na vsako stopnišče vezana po tri stanovanja, v tretjem nadstropju pa sta na stopnišče vezani dve dvoetažni stanovanji.

Območje B

Oba objekta, B3 in B4, imata dve kletni etaži s parkirnimi mesti ter pet etaž stanovanj. Vsak objekt ima svoje stopnišče in dvigalo. Na vsako stopnišče so po etažah vezana do tri stanovanja.

Vezni del

Objekt AB ima štiri stanovanja v dveh etažah. Stanovanji v pritličju imata terase – atrij, stanovanji v nadstropju pa balkon in teraso. V kletnem delu objekta AB se nahaja skupni družabno-rekreacijski prostor.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Smedelski razgledi so vseljiva od leta 2008.

(vir: <http://www.slovenski-razgledi.si>)

3.2.2 Stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno

Stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno leži na pobočju vzpetine Markovec v sklopu naselja Smedela – Žusterna v Kopru. Naselje je zgrajeno med Cesto na Markovec, Kozlovičevo ulico in podaljškom Šolske ulice. Območje nudi razgled na Koprski zaliv in Alpe. Objekti se prilagajajo konfiguraciji terena in so terasno zasnovani.



Slika 17: Prikaz stanovanjsko-poslovnega naselja Nokturno (vir: <http://www.gpg.si/prodaja/nokturno>)

Naselje obsega območje A in B s šestimi sklopi večstanovanjskih objektov (A, B, C, D, E in F). Sklope sestavlja skupno 235 stanovanjskih enot ter štirje poslovni prostori, ki so namenjeni mirni dejavnosti. V sklopu kleti, podzemnih garaž in pritličja se nahajajo shrambe, servisni in spremljajoči prostori. Parkirni prostori so v kletnih etažah. Skupno je objektom namenjenih 559 parkirnih mest. Zunanja parkirna mesta so namenjena poslovnim prostorom in delno tudi obiskovalcem. Poleg kleti imajo objekti še tri etaže. Večina objektov je razdeljenih na dve kletni etaži, pritličje ter dve nadstropji, zgornji del skopa F pa je razdeljen na štiri kletne etaže, pritličje in dve nadstropji. Večina stanovanj ima s teras in lož pogled na Koprski zaliv. Vsa stanovanja imajo zunanje površine kot lože ali kot odkrite, delno pokrite ali v celoti pokrite terase. Na nekaterih terasah višje ležečih stanovanj je izvedena predpriprava za vgradnjo manjših masažnih bazenov.

Nosilna konstrukcija objektov je armirano-betonska. Prav tako so armirano-betonske medetažne konstrukcije. Nenosilni zunanji zidovi so zidani. Stene med stanovanji, proti stopniščem in hodnikom so armirano-betonske ter obložene z mavčno-kartonskimi ploščami. Predelne stene so zidane z opečnimi predelnimi zidaki. Okna in balkonska vrata so izdelana iz aluminijastih profilov ter zastekljena z izolacijskim steklom. Okna imajo možnost senčenja z žaluzijami, na nekaterih stanovanjskih ložah in terasah pa je senčenje izvedeno s pomičnimi

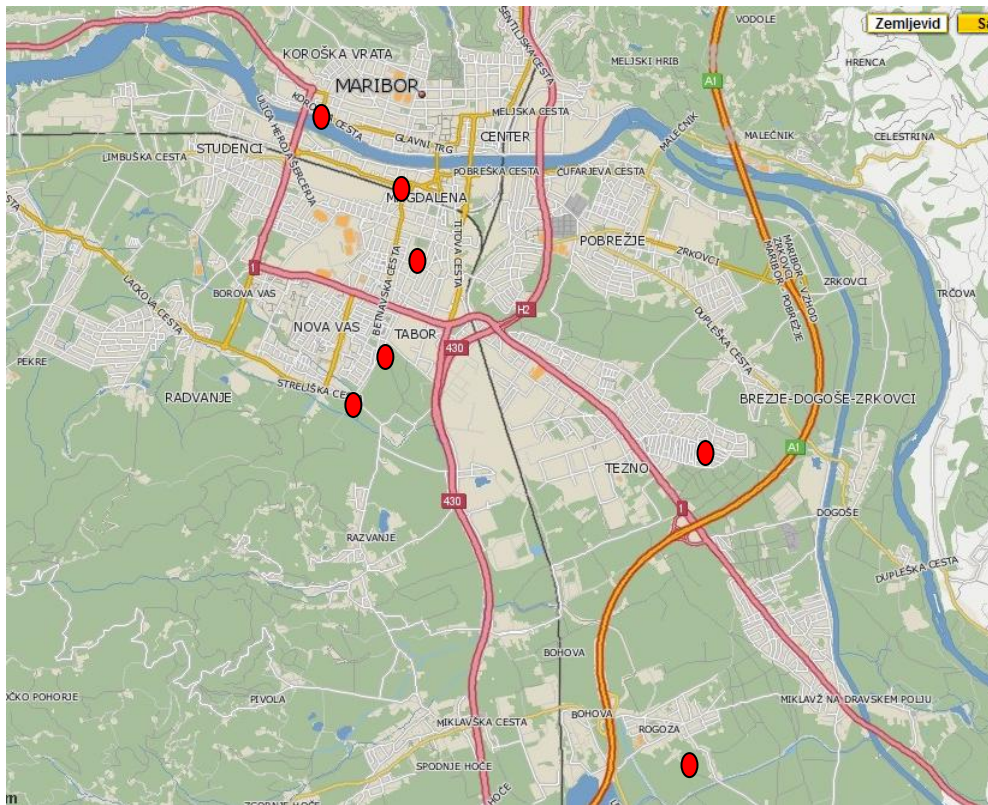
senčili. Strehe objektov so izdelane kot ravne pohodne in nepohodne strehe. Pohodne strehe so izvedene kot terase za nekatera stanovanja. Nepohodne strehe so ozelenjene.

Za namene ogrevanja ima naselje tri kotlarne na utekočinjeni zemeljski plin. Za ohlajanje so vgrajene »split« klimatske naprave z eno ali v večini stanovanj z dvema notranjima enotama in eno zunanjo enoto.

Stanovanja v stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno so vseljiva od leta 2010.

(vir: <http://www.gpg.si/prodaja/nokturno>)

3.3 Obravnavane novogradnje v MO Maribor



Slika 18: Prikaz lokacij obravnavanih novogradenj v MO Maribor (vir: <http://www.zemljevid.najdi.si>)

Na Sliki 18 so prikazane lokacije naslednjih objektov:

- stanovanjski objekt Tabor Ena
- stanovanjsko-poslovni objekt Tara
- stanovanjsko naselje Maj
- stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3
- stanovanjsko naselje Mariborska Metropola
- stanovanjski objekt Kare 16
- stanovanjski objekt Tezno

3.3.1 Stanovanjski objekt Tabor Ena

Stanovanjski objekt Tabor Ena je prva faza novega naselja štirih stanovanjskih objektov. Nahaja se v bližini Starega mostu, ki povezuje Tabor z Glavnim trgom v Mariboru in je od centra oddaljen 5 minut hoje. V bližini objekta so trgovine, pošta, šola, kavarne, avtobusna in železniška postaja, rekreativni centri itd.



Slika 19: Prikaz stanovanjskega naselja Tabor, katerega del je tudi stanovanjski objekt Tabor Ena (vir: <http://www.bolha.com/stanovanja-maribor>)

Objekt je razdeljen na klet, pritličje in štiri nadstropja. V kleti objekta je 31 parkirnih prostorov in shrambe za stanovanja. Ob uvozni rampi se z zunanjim dostopom nahaja skupna kolesarnica. Prostor za čistila se nahaja v prvem nadstropju. Skupno je v objektu 23 stanovanj velikosti od 49,12 do 116,72m² vključno z atriji oziroma balkoni in shrambami. Vsa stanovanja v objektu imajo balkon ali teraso. V pritličju imajo stanovanja na južni strani tudi atrij. Na skupni zunanji površini se nahaja otroško igrišče.

Nosilna konstrukcija objekta je armirano-betonska. Ostale zunanje in predelne stene so izvedene z modularno opeko. Medetažne nosilne konstrukcije so armirano-betonske. Streha objekta je ravna in izvedena kot terasa. Okna in balkonska vrata so narejena iz PVC profilov. Objekt je grajen kot energetsko učinkovit.

Objekt je ogrevan na utekočinjen naftni plin.

Stanovanja v stanovanjskem objektu Tabor Ena so vseljiva od avgusta 2010.

(vir: <http://www.bolha.com/stanovanja-maribor>)

3.3.2 Stanovanjsko-poslovni objekt Tara

Stanovanjsko-poslovni objekt Tara leži pri Betnavskem gozdu v Mariboru. V neposredni bližini objekta se nahaja avtobusno postajališče mestnega avtobusa ter vsa potrebna servisna infrastruktura.



Slika 20: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Tara (vir: <http://www.novogradnje.com>)

V objektu se nahaja 110 stanovanj velikosti od 33,68 do 139,50m². Razdeljen je na dve kletni etaži, pritličje in sedem nadstropij. V kleti se nahajajo parkirna mesta, shrambe stanovanj, kolesarnice, toplotna podpostaja in drugi tehnični prostori. V pritličju objekta se nahaja 9 poslovnih prostorov, ki so namenjeni trgovsko-poslovni dejavnosti. V vseh nadstropjih so stanovanja.

Nosilna konstrukcija objekta je armirano-betonska. Predelne stene v stanovanjih so mavčno-kartonske. Okna in balkonska vrata so iz PVC profilov in so zastekljena s termopan izolacijskim steklom. Zasenčena so z zunanjimi žaluzijami. Streha objekta je ravna in deloma pohodna, namenjena terasam stanovanjskih enot, ter deloma nepohodna.

Za potrebe ogrevanja je objekt priključen na omrežje TOM (Toplotna oskrba d.o.o. Maribor).

Stanovanja v stanovanjsko-poslovnem objektu Tara so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.realiteta.si/tara>)

3.3.3 Stanovanjsko naselje Maj

Stanovanjsko naselje Maj leži v naselju Rogoza pri Mariboru, v mirnem okolju med travnikom in bližino gozda.



Slika 21: Prikaz dela stanovanjskega naselja Maj (vir: <http://www.novogradnje.com>)

V stanovanjskem naselju se nahaja 61 stanovanjskih enot, od tega po 9 stanovanj v 4 vila blokih, 11 oziroma 12 enot vrstnih hiš v dveh vrstah ter dvojček. Vila bloki so zasnovani kot dvonadstropne stavbe s kletjo. Dve stanovanji v pritličju imata lastno notranjo povezavo preko stopnišča, ki vodi v pomožne prostore v kleti. Vsa stanovanja v pritličju imajo preko terase izhod na zasebno zelenico, stanovanja v nadstropjih pa imajo lasten balkon.

Nosilna konstrukcija objektov je grajena po sistemu nosilnih zidov z vertikalnimi armirano-betonskimi vezmi. Obodne stene nad kletjo so grajene z opečnimi Porotherm zidaki, kletne pa z betonskimi modularnimi zidaki. Notranje nosilne stene so zidane z opečnimi poroblok

zidaki. Medetažne nosilne plošče so armirano-betonske. Predelne stene so zidane z opečnimi zidaki. Strehe objektov so dveh tipov in sicer, streha enokapnica z naklonom 5 stopinj, ter ravna nepohodna streha. Ostrešje enokapnic je leseno, ravne strehe pa so armirano-betonske. Okna ter balkonska vrata so iz PVC profilov, zastekljena z izolacijskim steklom ter senčena z zunanji žaluzijami.

Površina ob objektih je zatravljena. Otroško igrišče je prav tako zatravljeno ter ograjeno in opremljeno z igrali za različne starosti.

Objekti so ogrevani na utekočinjen plin. Ko bo speljan mestni vod, bo možen preklop na mestni zemeljski plin.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Maj so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.atrium-nep.si/sl/Novogradnje>)

3.3.4 Stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3

Stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3 se nahaja na Taboru v Mariboru, ob Jezdarski, Žolgarjevi in Žitni ulici. V bližini se nahajajo UKC Maribor, Srednješolski center in je 5 minut hoje oddaljen od Glavnega trga.



Slika 22: Prikaz stanovanjsko-poslovnega objekta Magdalena 3 (vir: <http://www.atrium-nep.si/sl/Novogradnje>)

Objekt je razdeljen na 4 vhode: A, B, C in D, ki niso povezani med sabo. Objekt ima dve kletni etaži, pritličje, štiri nadstropja in mansardo. Skupno je v objektu 34 stanovanjskih enot. V kletni etaži so poleg parkirnih prostorov tudi shrambe za stanovanja. V pritličju in prvem nadstropju se nahajajo poslovni prostori.

Nosilna konstrukcija objekta ter medetažne plošče so armirano-betonske. Predelne stene v stanovanjih so mavčno-kartonske. Predelne stene v kletni etaži so zidane z betonskimi bloki. Streha objekta je ravna enokapnica. Lože in balkoni v mansardi so pokriti z lepljenim varnostnim steklom na jeklenih nosilcih.

Objekt je za namen ogrevanja priključen na mestni plinovod. V stanovanjih je izvedena predinštalacija za vgradnjo »split« klimatskih naprav.

Stanovanja v stanovanjsko-poslovnem objektu Magdalena 3 so vseljiva od leta 2010.

(vir: <http://www.atrium-nep.si/sl/Novogradnje>)

3.3.5 Stanovanjsko naselje Mariborska Metropol

Stanovanjska soseka Mariborska Metropol leži ob Ljubljanski ulici v Mariboru. V bližini objekta se nahaja vsa potrebna infrastruktura ter Betnavski gozd, ki omogoča rekreacijo in sprehode v naravo.



Slika 23: Prikaz stanovanjskega naselja Mariborska Metropola (vir: <http://www.mb-metropola.si>)

Mariborska metropola je sestavljena iz treh objektov, in sicer Stolpnic S1 in S2 ter Bloka Betnavski park.

Stolpnica S1 je sestavljena iz dveh kletnih etaž, pritličja ter sedemnajstih nadstropij. Skupno se v stolpnici nahaja 81 stanovanjskih enot, ki so večinoma dvostransko orientirane. V kletni etaži se nahajajo parkirni prostori, shrambe in drugi pomožni prostori.

Stolpnica S2 je sestavljena iz dveh kletnih etaž, pritličja ter sedemnajstih nadstropij. Tako kot v stolpnici S1, se tudi v tej nahaja 81 stanovanjskih enot, ki so večinoma dvostransko nekatere pa celo tristransko orientirane. V kletni etaži se nahajajo parkirni prostori, shrambe ter drugi pomožni prostori.

Blok Betnavski park je sestavljen iz dveh kletnih etaž, pritličja ter sedmih nadstropij. Skupno se v njem nahaja 120 stanovanjskih enot. Objekt je od četrtega nadstropja stopničasto grajen, kar omogoča, da imajo stanovanja v višjih nadstropjih terase. V kletnih etažah se nahajajo parkirni prostori, shrambe ter drugi pomožni prostori.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Mariborska Metropola so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.konstruktor.si>)

3.3.6 Stanovanjski objekt Kare 16

Stanovanjski objekt Kare 16 se nahaja na Mariborskem Lentu in je le s cesto ločen od obrežja Drave. V bližini objekta je vsa potrebna infrastruktura, center mestna pa je dostopen tudi peš. V bližini pa se nahajajo tudi rekreacijske površine.



Slika 24: Prikaz stanovanjskega objekta Kare 16 (vir: <http://www.aktualnenovogradnje.com>)

Objekt ima 22 stanovanjskih enot in 33 parkirnih prostorov ter 2 manjša poslovna prostora. Objekt je razdeljen na kletno etažo, pritličje in tri nadstropja. V kletni etaži se poleg parkirnih prostorov nahajajo tudi shrambe ter drugi pomožni prostori. Arhitekturno so stanovanjske enote zasnovane tako, da nudijo čim več naravne svetlobe. Velikosti stanovanjskih površin se gibljejo od 50,40 m² do 100 m². Vsa stanovanja, razen tistih, ki so prilagojena gibalno oviranim, imajo ložo oziroma teraso.

Stanovanja v stanovanjskem objektu Kare 16 so vseljiva od leta 2008.

(vir: <http://www.aktualnenovogradnje.com>)

3.3.7 Stanovanjski objekt Tezno

Stanovanjski objekt Tezno leži v istoimenski četrti v mestu Maribor. V bližini je vsa potrebna infrastruktura, prav tako pa tudi narava, ki omogoča sprehode in različne vrste rekreacije.



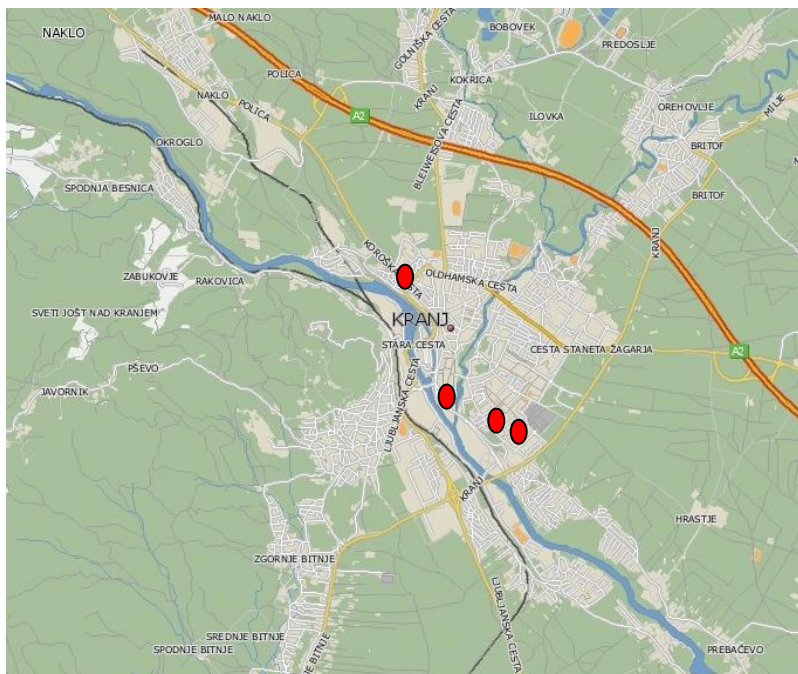
Slika 25: Prikaz stanovanjskega objekta Tezno (vir: <http://www.konstruktor.si>)

Stanovanjski objekt Tezno je razdeljen na pritličje ter pet nadstropij. V stanovanjskem objektu se nahaja 39 stanovanjskih enot. Večina stanovanj ima vsaj enega izmed dodatnih prostorov, kot so balkon, terasa ali atrij. V kletni etaži se nahajajo parkirni prostori ter shrambe in drugi pomožni prostori.

Stanovanja v stanovanjskem objektu Tezno so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.konstruktor.si>)

3.4 Obravnavane novogradnje v MO Kranj



Slika 26: Prikaz lokacij obravnavanih novogradenj v MO Kranj (vir: <http://www.zemljevid.najdi.si>)

Na Sliki 26 so prikazane lokacije naslednjih objektov:

- stanovanjski objekt Planina – jug
- stanovanjsko naselje Sotočje
- stanovanjsko naselje Planina – jug
- stanovanjski objekt Tinkara

3.4.1 Stanovanjski objekt Planina – jug

Stanovanjski objekt Planina – jug leži na južnem območju naselja Planina, tik ob Cesti 1. maja. V bližini objekta se nahaja vsa potrebna infrastruktura ter možnost izhodov v naravo.



Slika 27: Prikaz stanovanjskega objekta Planina - jug (vir: <http://www.lokainvest.si>)

Stavbni kompleks je zasnovan iz sklopa treh lamel, v osredju katerih je dvoriščna ploščad kot ambient za zunanje bivanje. Objekt je razdeljen na kletno etažo, pritličje, tri nadstropja ter mansardo. V kletni etaži so poleg parkirnih prostorov locirane še kolesarnice ter shrambe in drugi pomožni prostori. V pritlični etaži so locirana duplex stanovanja. Objekt pa ima to prednost, da je nekatera stanovanja mogoče povečati iz garsonjere v enosobno, dvosobno ali celo trisobno stanovanje. V mansardi etaži imajo stanovanja terase.

Osrednji zunanji prostor je urejen kot parkovni prostor z zelenjem. Opremljen je z otroškimi igrali, klopmi in je tlakovan v lesu.

Objekt je grajen klasično z opeko. Za namene ogrevanja je priključen na plinovodno omrežje.

Stanovanja v stanovanjskem objektu Planina – jug so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.lokainvest.si>)

3.4.2 Stanovanjsko naselje Sotočje

Stanovanjsko naselje Sotočje leži ob Savski cesti v Kranju, ob sotočju Save in Kokre. V neposredni bližini je staro mestno jedro Kranja, osnovna šola, železniška postaja in trgovski center. Naselje ima dobro cestno povezavo do mestne obvoznice, ki se navezuje na avtocesto do Ljubljane.



Slika 28: Prikaz stanovanjskega naselja Sotočje (vir: <http://www.prodaja5.stanovanjskisklad-rs.si>)

V naselju se nahajajo trije bloki z več lamelami, obrnjeni v smeri sever-jug. Bloki med seboj niso vzporedni. Vsaka stanovanjska lamela ima svoje komunikacijsko. Objekti so razdeljeni na kletno etažo, pritličje in tri nadstropja. Skupno je v objektih 142 stanovanjskih enot. V kletni etaži pod stanovanjskimi bloki se nahajajo parkirni prostori, prostor za odpadke, shrambe ter pripadajoči instalacijski prostori. Kolesarnice se nahajajo v pritličjih.

Nosilne konstrukcije in medetažne plošče objektov so armirano-betonske. Notranje predelne stene v stanovanjih so iz penobetona ali mavčno-kartonskih plošč. Streha objektov je armirano-betonska, kombinirana, ravna in nepohodna. Okna in balkonska vrata so izvedena iz PVC profilov, zastekljena s termopan steklom ter zasenčena z zunanji senčili.

Pogledi iz stanovanj so usmerjeni v vmesne atrije, ki so zasnovani kot tematski parki (otroško igrišče, park, vrt,...). Med bloki in ob Savi ter Kokri so urejene pešpoti in kolesarske steze. Med objekti in po obodu soseke so zasajena drevesa. Atriji med posameznimi stanovanjskimi lamelami so zasajeni z nizkimi drevesi in grmovnicami.

Stanovanja so ogrevana preko centralne kotlarne na zemeljski plin. Za potrebe ohlajevanja so narejene predinstalacije za vgradnjo klimatskih naprav.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Sotočje so vseljiva od leta 2009.

(vir: <http://www.prodaja5.stanovanjskisklad-rs.si>)

3.4.3 Stanovanjsko naselje Planina – jug

Stanovanjsko naselje Planina – jug se nahaja ob Cesti 1. maja v Kranju, med obstoječim naseljem Planina in trgovskim centrom Qlandia. Nahaja se v bližini trgovskih centrov in izobraževalnih ustanov (osnovni šoli, vrtec) ter v neposredni bližini mestnega jedra.



Slika 29: Prikaz stanovanjskega naselja Planina – jug (vir: <http://www.gradbinec-gip.si>)

Stanovanjska zazidava je razdeljena na dva sklopa, na objekta B1 in D1 ter na objekta C1 in D2. Objekta B1 in D1 sta razdeljena na kletno etažo, pritličje, dve nadstropji ter mansardo, objekta C1 in D2 pa sta razdeljena na kletno etažo, pritličje, tri nadstropja ter mansardo. Lega objektov je v smeri JV – SZ. Vsak objekt ima dve komunikacijski jedri. Kletna etaža leži med posameznimi objekti, v njej pa se nahajajo parkirni prostori, kolesarnice, shrambe in skupni tehnični prostori. Parkiranje je možno tudi na zunanjih parkiriščih. Skupno je v naselju 137 stanovanjskih enot. V objektu B1 se nahaja 28 stanovanjskih enot, v objektu C1 36, v objektu D1 32, v objektu D2 pa se nahaja 41 stanovanjskih enot. Vsa pritlična stanovanja imajo atrij, večina stanovanj v nadstropjih ima balkon, stanovanja v mansardi pa imajo večjo teraso.

Med objekti so urejene zelene površine – zelenice ter posajena drevesa.

Stanovanja v stanovanjskem naselju Planina – jug so vseljiva od leta 2010.

(vir: <http://www.gradbinec-gip.si>)

3.4.4 Stanovanjski objekt Tinkara

Stanovanjski objekt Tinkara se nahaja na Levstikovi ulici v Kranju, natančneje v naselju Zlato polje. V bližini objekta se nahajajo avtobusna postaja, zdravstveni dom, trgovina, šola, vrtec in podobno.



Slika 30: Prikaz stanovanjskega objekta Tinkara (vir: <http://www.dominioing.si>)

V objektu se nahaja 30 stanovanjskih enot. Objekt je razdeljen na kletno etažo, pritličje, prvo, drugo in tretje nadstropje ter mansardo. V kletni etaži se nahajajo parkirni prostori ter shrambe. V pritličju, prvem, drugem in tretjem nadstropju se nahaja po sedem stanovanj v vsaki etaži, v mansardi pa dve večji stanovanjski enoti s terasami. Večina stanovanj ima balkon, štiri stanovanja v pritličju pa imajo atrije.

Vertikalna nosilna konstrukcija ter medetažne nosilne plošče so armirano-betonske. Predelne stene v stanovanjih so grajene iz opeke.

Stanovanja v stanovanjskem objektu Tinkara so vseljiva od leta 2008.

(vir: <http://www.dominioing.si>)

4 STRUKTURA POVRŠIN IN CEN NOVOZGRAJENIH STANOVANJ

4.1 Pristop k analizi površin in cen novozgrajenih stanovanj

Med raziskovanjem ter iskanjem podatkov o novozgrajenih stanovanjih sem ugotovila, da se cene stanovanj določajo na več različnih načinov. Pri nekaterih novogradnjah je cena stanovanja določena kot skupna cena, v kateri sta, poleg stanovanjske površine, zajeta tudi atrij in parkirni prostori. Pri drugih je cena parkirnega prostora samostojno določena in ni všteta v ceno stanovanja. V nobenem primeru ni bila cena atrija iz cenika jasno razvidna. Za razliko od tega pa je kar nekaj prodajnih površin in s tem cen novozgrajenih stanovanj delno ali v celoti določenih s pomočjo korekcijskih faktorjev, navedenih v Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, objavljenem v Uradnem listu RS, št. 127/2004, 69/2005, ki je bil izdan na podlagi SZ-1. Omenjeni pravilnik je namenjen določanju meril ter načina točkovanja stanovanj in stanovanjskih stavb ter drugih posameznih delov. Uporablja se za določitev vrednosti stanovanj kot osnove za določitev višine neprofitnih stanovanj in se smiselno uporablja tudi za točkovanje bivalnih enot. Iz slednjega lahko povzamem, da se pri določanju cene stanovanja lahko opiramo tudi na ta pravilnik, vendar to ni nikakršno pravilo za oblikovanje cen na trgu nepremičnin.

Iz zgoraj napisanega sklepam, da za določanje cene ni nikakršnega pravila in vsak prodajalec ceno stanovanja določa na svoj način. Slednje pa v slab položaj in negotovost postavlja predvsem kupca stanovanja, ki zelo težko realno primerja dve ali več stanovanj, ki se nahajajo v različnih objektih. Prav zaradi različnih uporabljenih računskih modelov v praksi sem se odločila, da določanje cen novozgrajenih stanovanj razdelim na tri načine, ter tako pridobljene cene stanovanj primerjam med sabo.

K analizi sem pristopila tako, da sem vse cene stanovanj poenotila. Objavljene cene sem namreč preoblikovala tako, da te niso vsebovale cen parkirnih prostorov in cen atrijev. Pri stanovanjih, kjer je cena parkirnega prostora že ločeno določena in ni všteta v skupno ceno stanovanja, slednje nisem odštevala. Cena atrija je le pri nekaterih obravnavanih

novogradnjah eksplicitno določena. Večina investitorjev je ceno atrija določila s pomočjo korekcijskega faktorja. V teh primerih sem najprej izračunala skupno prodajno površino z uporabo faktorjev ter določila ceno kvadratnega metra. Tako izračunano ceno kvadratnega metra sem pomnožila s površino atrija in predpostavljenim korekcijskim faktorjem za atrij in dobila ceno atrija. Slednjo sem nato odštela od skupne cene stanovanja.

Ko sem vse cene stanovanj preoblikovala tako, da niso zajemale atrijev in parkirnih prostorov, sem izračun prodajne površine razdelila na tri načine.

4.1.1 Pristop k analizi površin in cen novozgrajenih stanovanj na 1. način

Pri tem načinu sem prodajno površino določila tako, da sem v njej upoštevala stanovanjsko površino, balkone, lože, terase in shrambe, ki se ne nahajajo v samih stanovanjih. Prvotno že preoblikovano ceno, ki ni vsebovala cene atrijev in parkirnih prostorov, sem nato delila s tako določeno prodajno površino in dobila ceno m² stanovanja.

4.1.2 Pristop k analizi površin in cen novozgrajenih stanovanj na 2. način

Prodajno površino sem pri 2. načinu določila tako, da sem v njej upoštevala le stanovanjsko površino, brez balkonov, lož, teras in shramb, ki se ne nahajajo v samih stanovanjih. Prvotno že preoblikovano ceno, ki ni vsebovala cene atrijev in parkirnih prostorov, sem nato delila s tako določeno prodajno površino in dobila ceno m² stanovanja.

4.1.3 Pristop k analizi površin in cen novozgrajenih stanovanj na 3. način

Pri tem načinu sem prodajno površino določila tako, da sem v njej upoštevala stanovanjsko površino, balkone, lože, terase in shrambe, ki se ne nahajajo v samih stanovanjih, pri tem pa sem upoštevala korekcijske faktorje, ki so določeni v Pravilniku o merili za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Prvotno že preoblikovano ceno, ki ni vsebovala cene atrijev in parkirnih prostorov, sem nato delila s tako določeno prodajno površino in dobila ceno m² stanovanja.

Korekcijski faktorji, ki sem jih upoštevala pri izračunu prodajne površine (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, Uradni list RS, št. 127/2004, 69/2005) so:

- nepokrit balkon, terasa	0,25
- loža	0,75
- pokrit balkon, terasa	0,50
- shramba izven stanovanja	0,75
- klet ali drvarnica v zidane objektu	0,50
- lesena drvarnica	0,25
- garaža v stavbi ali izven stavbe	0,50

4.2 Analiza površin in cen novozgrajenih stanovanj

Analizo površin in cen novozgrajenih stanovanj sem razdelila najprej na analizo po posameznih objektih in nato na analizo po MO. Pri prvi analizi sem za vsakega izmed objektov izračunala statistične podatke površin in cen ter slednje v okviru MO primerjala med sabo. Pri analizi po MO pa sem izračunala statistične podatke površin in cen za vse obravnavane stanovanjske enote v okviru izbrane MO ter nato primerjala med sabo dobljene podatke za MO. Vsako izmed analiz pa sem predhodno razdelila na tri načine izračunavanja prodajne površine.

Za analizo sem izračunala naslednje statistične podatke:

- a) aritmetično sredino (povprečje) površin in cen
- b) mediano površin in cen
- c) standardno deviacijo površin in cen
- d) maksimalno vrednost površin in cen
- e) minimalno vrednost površin in cen

Aritmetična sredina (povprečje) niza podatkov je v matematiki in statistiki seštevek vseh vrednosti, razdeljen na skupno število teh vrednosti oziroma podatkov.

Mediana je v matematiki srednja vrednost nekega zaporedja števil, ki razdeli števila, razvrščena po velikosti, na dve enaki polovici po številu elementov. Prednost mediane pred aritmetično sredino je ta, da podatki, ki ekstremno odstopajo od ostalih podatkov manj vplivajo na njeno vrednost.

Standardna deviacija oziroma standardni odklon je statistični kazalec, največkrat uporabljen za merjenje statistične razpršenosti enot. Z njim je moč izmeriti, kako razpršene so vrednosti, vsebovane v populaciji. Velik standardni odklon kaže na veliko razpršenost enot v populaciji, tj. enote so razporejene v velikem obsegu okoli aritmetične sredine. Majhen standardni odklon pa nasprotno predstavlja veliko koncentracijo statističnih enot okoli aritmetične sredine.

Poleg zgoraj navedenih statističnih podatkov pa sem analizirala tudi število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah, in sicer balkonov, teras, balkonov in teras ter atrijev, ki pripadajo stanovanju ter število obravnavanih stanovanj z utilityjem, ložo, ločenim straniščem, dodatno kopalnico ter shrambo v stanovanju.

4.2.1 Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v MO Ljubljana

a) Nove dimenzije Koseze

V stanovanjskem naselju Nove dimenzije Koseze sem analizirala 44, večinoma še neprodanih, stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Izmed teh stanovanj so se 3 stanovanja v času nastajanja diplomske naloge že prodala.

V ceniku stanovanjskih enot so objavljene skupne cene, ki zajemajo tako parkirne prostore kot tudi atrije. Ceno parkirnega prostora in atrija pa je investitor določil tudi ločeno, in sicer parkirni prostor stane 1.200 €/m², atrij pa 500 €/m². Površine stanovanjskih enot so ločene na stanovanjsko površino in ostale površine, ki zajemajo balkone, terase, shrambe in atrije. Pri določanju cen investitor ni uporabljal korekcijskih faktorjev.

Preglednica 6: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Nove dimenzije Koseze

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	16	28	0	22	0	0	8	14	7
ODSTOTEK	36,36	63,64	0,00	50,00	0,00	0,00	18,18	31,82	15,91

V Preglednici 6, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 50 % stanovanj atrij. 63,64 % stanovanj ima teraso, 36,36 % stanovanj pa ima balkon, kar pomeni, da imajo vsa obravnavana stanovanja teraso ali balkon. Nobeno izmed obravnavanih stanovanj pa nima lože, shrambe v stanovanju ter terase in balkona. Stanovanjske površine so velikosti od 39,23 do 115,06 m².

Preglednica 7: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	106,29	3.160,57
MEDIANA	107,40	3.207,60
ST. DEV.	37,15	418,03
MAKSIMUM	175,24	3.718,83
MINIMUM	54,65	2.484,04

Kot je razvidno iz Preglednice 7, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.160,57 €, mediana pa 3.207,60 €. Povprečna prodajna površina je 106,29 m² mediana prodajne površine pa 107,40 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 47,03 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,11 m². Standardna deviacija cene m² je 418,03 €, standardna deviacija prodajne površine pa 37,15 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.234,79 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 120,59 m²,

Preglednica 8: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	71,34	4.676,83
MEDIANA	60,99	4.627,88
ST. DEV.	24,33	428,06
MAKSIMUM	115,06	5.499,19
MINIMUM	39,23	4.074,38

Kot je razvidno iz Preglednice 8, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 4.676,83 €, mediana pa 4.627,88 €. Povprečna prodajna površina je 71,34 m², mediana prodajne površine pa 60,99 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 48,95 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa 10,35 m². Standardna deviacija cene m² je 428,06 €, standardna deviacija prodajne površine pa 24,33 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.424,81 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 75,83 m².

Preglednica 9: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	86,66	3.843,02
MEDIANA	79,50	3.828,43
ST. DEV.	30,14	184,74
MAKSIMUM	140,93	4.343,35
MINIMUM	45,17	3.446,28

Iz Preglednice 9, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 3.843,02 €, mediana pa 3.828,43 €. Povprečna prodajna površina je 86,66 m², mediana prodajne površine pa 79,50 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 14,59 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 7,16 m². Standardna deviacija cene m² je 184,74 €, standardna deviacija prodajne površine pa 30,14 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 897,07 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 95,76 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 4.676,83 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.160,57 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 106,29 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa je 71,34 m², izračunana pri 2. načinu.

b) Stanovanjsko-poslovno naselje Njegošev kvart

V stanovanjsko-poslovnem naselju Njegošev kvart sem analizirala 85 še neprodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

V ceniku stanovanjskih enot so objavljene skupne cene, ki zajemajo tako parkirne prostore kot tudi atrije. Ceno parkirnega prostora in atrija pa je investitor določil tudi ločeno, in sicer parkirni prostor stane 17.360 €, cena atrija pa je določena s korekcijskim faktorjem 0,25. Za ostale površine korekcijski faktorji niso bili uporabljeni. Površine stanovanjskih enot so ločene na stanovanjsko površino in ostale površine, ki zajemajo balkone, terase, shrambe in atrije, na koncu pa so združene v skupno površino.

Preglednica 10: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega naselja Njegošev kvart

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	64	12	3	12	5	24	4	26	6
ODSTOTEK	75,29	14,12	3,53	14,12	5,88	28,24	4,71	30,59	7,06

V Preglednici 10, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 75,29 % stanovanj balkon. Vsa stanovanja imajo balkon, teraso ali atrij, 3,53 % stanovanj pa ima tako balkon kot tudi teraso. 28,24 % stanovanj ima shrambo v stanovanju, 30,59 % stanovanj ima ločeno stranišče, 7,06 % stanovanj pa ima še dodatno kopalnico. Stanovanjske površine enot so velikosti od 17,70 do 152,80 m².

Preglednica 11: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	76,84	3.825,76
MEDIANA	69,80	3.876,14
ST. DEV.	39,89	327,83
MAKSIMUM	221,45	4.369,98
MINIMUM	36,90	2.760,65

Kot je razvidno iz Preglednice 11, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.825,76 €, mediana pa 3.876,14 €. Povprečna prodajna površina je 76,84 m², mediana prodajne površine pa 69,80 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 50,38 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa 7,04 m². Standardna deviacija cene m² je 327,83 €, standardna deviacija prodajne površine pa 39,89 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.609,33 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 184,55 m².

Preglednica 12: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	56,02	5.229,68
MEDIANA	41,95	5.177,96
ST. DEV.	27,20	909,55
MAKSIMUM	152,80	11.990,61
MINIMUM	17,70	3.895,04

Iz Preglednice 12, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 5.229,68 €, mediana pa 5.177,96 €. Povprečna prodajna površina je 56,02 m², mediana prodajne površine pa 41,95 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 51,72 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 14,07 m². Standardna deviacija cene m² je 909,55 €, standardna deviacija prodajne površine pa 27,20 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 8.095,57 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 135,10 m².

Preglednica 13: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	66,21	4.363,02
MEDIANA	59,83	4.351,58
ST. DEV.	30,77	335,07
MAKSIMUM	173,76	5.997,42
MINIMUM	35,39	3.679,53

Iz Preglednice 13, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 4.363,02 €, mediana pa 4.351,58 €. Povprečna prodajna površina je 66,21 m², mediana prodajne površine pa 59,83 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 11,44 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 6,38 m². Standardna deviacija cene m² je 335,07 €, standardna deviacija prodajne površine pa 30,77 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 2.317,89 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 138,37 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovno naselje Njogošev kvart, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 5.229,68 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cene m² pa 3.825,76 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 76,84 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 56,02 m², izračunana pri 2. načinu.

c) Stanovanjsko-poslovni objekt R5

V stanovanjsko-poslovnem objektu R5 sem analizirala 59, večinoma še neprodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Izmed obravnavanih stanovanjih enot jih je bilo v času nastajanja diplomske naloge prodanih 6.

V ceniku stanovanjskih enot so objavljene skupne cene, ki zajemajo tudi parkirne prostore. Cena parkirnega prostora znaša 1.194 €. Površine stanovanjskih enot so ločene na skupno površino, ki zajema stanovanjsko površino ter površino teras, in ostale površine, ki zajemajo

shrambe in parkirne prostore. Investitor pri določanju površin in cen ni uporabil korekcijskih faktorjev.

Preglednica 14: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta R5

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	21	0	0	9	0	19	9	2
ODSTOTEK	0,00	35,59	0,00	0,00	15,25	0,00	32,20	15,25	3,39

Iz Preglednice 14, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 35,59 % stanovanj teraso, nobeno stanovanje nima balkona, 15,25 % stanovanj ima ložo, 32,20 % pa utility. Stanovanjske površine enot so velikosti od 30,86 do 149,14 m².

Preglednica 15: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt R5

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	79,20	3.938,36
MEDIANA	53,48	3.794,67
ST. DEV.	39,16	327,52
MAKSIMUM	227,61	4.624,17
MINIMUM	34,30	3.551,16

Kot je razvidno iz Preglednice 15, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.938,36 €, mediana pa 3.794,67 €. Povprečna prodajna površina je 79,20 m², mediana prodajne površine pa 53,48 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 143,69 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 25,72 m². Standardna deviacija cene m² je 327,52 €, standardna deviacija prodajne površine pa 39,16 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.073,01 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 193,31 m².

Preglednica 16: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko- poslovni objekt R5

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	63,10	4.837,31
MEDIANA	49,26	4.588,41
ST. DEV.	25,13	962,14
MAKSIMUM	149,14	7.382,29
MINIMUM	30,86	3.846,12

Iz Preglednice 16, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 4.837,31 €, mediana pa 4.588,41 €. Povprečna prodajna površina je 63,10 m2, mediana prodajne površine pa 49,26 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 248,90 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 13,84 m2. Standardna deviacija cene m2 je 962,14 €, standarda deviacija prodajne površine pa 25,13 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 3.536,17 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 118,28 m2.

Preglednica 17: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt R5

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	70,50	4.336,76
MEDIANA	52,40	3.885,32
ST. DEV.	29,64	716,78
MAKSIMUM	174,41	5.724,53
MINIMUM	33,44	3.629,42

Iz Preglednice 17, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 4.336,76 €, mediana pa 3.885,32 €. Povprečna prodajna površina je 70,50 m2, mediana prodajne površine pa 52,40 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 451,44 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 18,10 m2. Standardna deviacija cene m2 je 716,78 €, standarda deviacija prodajne površine pa 29,64 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 2.095,11 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 140,97 m2.

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovni objekt R5, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 4.837,31 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.938,36 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 79,20 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 63,10 m², izračunana pri 2. načinu.

d) Stanovanjsko-poslovno naselje Atrium

V stanovanjsko-poslovno naselju Atrium sem analizirala 203 neprodane stanovanjske enote, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

V ceniku stanovanjskih enot so objavljene skupne cene, ki zajemajo tudi parkirne prostore in atrije. Cene parkirnih prostorov in atrijev so določene za vsako stanovanje posebej. Pri izračunu površin so uporabljeni korekcijski faktorji, in sicer za atrij 0,15, za ložo 0,75, za shrambo ter parkirni prostor 0,50, za pokrito teraso 0,50 in za odkrito teraso 0,25. Površine stanovanjskih enot so ločene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, ki zajemajo lože, atrije, terase, shrambe in parkirne prostore.

Preglednica 18: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega naselja Atrium

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	34	0	30	136	4	18	60	10
ODSTOTEK	0,00	16,75	0,00	14,78	67,00	1,97	8,87	29,56	4,93

V Preglednici 18, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima le 16,75 % stanovanj teraso, 14,78 % stanovanj ima atrij, 67 % stanovanj pa ima v stanovanju ložo. 29,56 % stanovanj ima ločeno stranišče, 4,93 % stanovanj pa ima še dodatno kopalnico. Nobeno stanovanje nima balkona. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 24,30 do 118,95 m².

Preglednica 19: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Atrium

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	73,86	3.076,20
MEDIANA	74,15	3.012,92
ST. DEV.	33,28	255,83
MAKSIMUM	162,99	3.520,64
MINIMUM	27,67	2.527,46

Kot je razvidno iz Preglednice 19, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.076,20 €, mediana pa 3.012,92 €. Povprečna prodajna površina je 73,86 m², mediana prodajne površine pa 74,15 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 63,28 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 0,92 m². Standardna deviacija cene m² je 255,83 €, standardna deviacija prodajne površine pa 33,28 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 993,18 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 135,32 m².

Preglednica 20: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Atrium

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	62,32	3.614,31
MEDIANA	65,52	3.650,09
ST. DEV.	25,88	333,87
MAKSIMUM	118,95	4.414,51
MINIMUM	24,30	2.889,13

Iz Preglednice 20, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 3.614,31 €, mediana pa 3.650,09 €. Povprečna prodajna površina je 62,32 m², mediana prodajne površine pa 65,52 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 35,78 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 3,20 m². Standardna deviacija cene m² je 333,87 €, standardna deviacija prodajne površine pa 25,88 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.525,38 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 94,65 m².

Preglednica 21: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Atrium

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	69,10	3.244,33
MEDIANA	72,00	3.306,40
ST. DEV.	28,01	278,17
MAKSIMUM	132,28	3.939,92
MINIMUM	26,83	2.610,01

Iz Preglednice 21, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 3.244,33 €, mediana pa 3.306,40 €. Povprečna prodajna površina je 69,10 m², mediana prodajne površine pa 72,00 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 61,77 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,90 m². Standardna deviacija cene m² je 278,17 €, standardna deviacija prodajne površine pa 28,01 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.329,91 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 105,45 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovno naselje Atrium, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.614,31 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.076,20 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 73,86 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 62,32 m², izračunana pri 2. načinu.

e) Stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju

V stanovanjsko-poslovnem objektu Rezidenca pri Ruskem Carju sem analizirala 15 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Od teh jih je 7 že prodanih.

V ceniku stanovanjskih enot so objavljene skupne cene, ki zajemajo tudi parkirne prostore. Cene parkirnih prostorov so določene za vsako stanovanje posebej, te pa se gibljejo od 12.000 do 15.000 € za parkirni prostor. Pri izračunu površin korekcijski faktorji niso bili uporabljeni.

Preglednica 22: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Rezidenca pri Ruskem Carju

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	3	0	0	12	0	0	10	0
ODSTOTEK	0,00	20,00	0,00	0,00	80	0,00	0,00	66,67	0,00

V Preglednici 22, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 20 % stanovanj teraso, 80 % stanovanj pa ima ložo. Ločeno stranišče ima 66,67 % stanovanj. Stanovanja v objektu nimajo balkonov in atrijev. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 55,13 do 91,10 m².

Preglednica 23: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju

I. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	99,00	3.054,90
MEDIANA	97,75	3.172,27
ST. DEV.	24,99	373,50
MAKSIMUM	176,58	3.367,70
MINIMUM	72,77	2.064,41

Kot je razvidno iz Preglednice 23, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.054,90 €, mediana pa 3.172,27 €. Povprečna prodajna površina je 99,00 m², mediana prodajne površine pa 97,75 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 117,37 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,25 m². Standardna deviacija cene m² je 373,50 €, standardna deviacija prodajne površine pa 24,99 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.303,29 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 103,81 m².

Preglednica 24: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	75,07	3.951,11
MEDIANA	79,35	3.814,78
ST. DEV.	11,00	297,34
MAKSIMUM	91,10	4.528,36
MINIMUM	55,13	3.623,19

Iz Preglednice 24, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.951,11 €, mediana pa 3.814,78 €. Povprečna prodajna površina je 75,07 m², mediana prodajne površine pa 79,35 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 136,33 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,28 m². Standardna deviacija cene m² je 297,34 €, standardna deviacija prodajne površine pa 11,00 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 905,17 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 35,97 m².

Preglednica 25: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	88,70	3.338,91
MEDIANA	78,69	3.285,81
ST. DEV.	13,41	128,21
MAKSIMUM	111,55	3.530,20
MINIMUM	68,54	3.105,43

Iz Preglednice 25, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.338,91 €, mediana pa 3.285,81 €. Povprečna prodajna površina je 88,70 m², mediana prodajne površine pa 78,69 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 53,10 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 10,01 m². Standardna deviacija cene m² je 128,21 €, standardna

deviacija prodajne površine pa 13,41 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 424,77 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 43,01 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.951,11 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.054,90 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 99,00 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 75,07 m², izračunana pri 2. načinu.

f) Stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik

V stanovanjsko-poslovnem objektu Dunajski mozaik sem analizirala 32 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Cenik stanovanjskih enot na spletu ni objavljen, vendar so cene določene na m² stanovanja. Predpostavila sem, da je prodajna površina stanovanja definirana na 1. način, kar pomeni, da so v njej upoštevane vse površine. Cena parkirnega prostora znaša 14.000 €. Površine so najprej razdeljene na stanovanjsko površino in ostale površine, ki zajemajo terase, shrambo in parkirne prostore, nato pa združene v skupno površino. Pri izračunu površin korekcijski faktorji niso bili uporabljeni.

Preglednica 26: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Dunajski mozaik

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	13	0	0	14	11	20	22	12
ODSTOTEK	0,00	40,63	0,00	0,00	43,75	34,38	62,50	68,75	37,50

V Preglednici 26, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 40,63 % stanovanj teraso, 43,75 % stanovanj ima ložo, 34,38 % stanovanj pa ima shrambo v stanovanju. Ločeno stranišče ima 68,75 % stanovanj, dodatno kopalnico pa 37,50 %

stanovanj. Stanovanja v objektu nimajo balkonov in atrijev. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 49,30 do 161,45 m².

Preglednica 27: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	119,56	3.600,00
MEDIANA	101,29	3.600,00
ST. DEV.	62,27	0,00
MAKSIMUM	301,87	3.600,00
MINIMUM	54,73	3.600,00

Kot je razvidno iz Preglednice 27, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.600,00 €. Povprečna prodajna površina je 119,56 m², mediana prodajne površine pa 101,29 m². Razlika med povprečjem in mediano prodajne površine je 18,27 m², standarda deviacija prodajne površine je 62,27 m², razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 247,14 m².

Preglednica 28: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	85,87	4.822,42
MEDIANA	84,10	4.479,46
ST. DEV.	28,75	895,12
MAKSIMUM	161,45	6.731,07
MINIMUM	49,30	3.804,65

Iz Preglednice 28, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 4.822,42 €, mediana pa 4.479,46 €. Povprečna prodajna površina je 85,87 m², mediana prodajne površine pa 84,10 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 342,96 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,77 m². Standardna deviacija cene m² je 895,12 €, standarda deviacija prodajne površine pa 28,75 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 2.926,42 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 112,15 m².

Preglednica 29: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	101,62	4.058,85
MEDIANA	96,43	3.791,33
ST. DEV.	38,83	557,84
MAKSIMUM	208,45	5.213,46
MINIMUM	53,43	2.694,78

Iz Preglednice 29, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 4.058,85 €, mediana pa 3.791,33 €. Povprečna prodajna površina je 101,62 m², mediana prodajne površine pa 96,43 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 267,52 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 5,19 m². Standardna deviacija cene m² je 557,84 €, standardna deviacija prodajne površine pa 38,83 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 2.518,68 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 155,02 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 4.822,42 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.600,00 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 119,56 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 85,87 m², izračunana pri 2. načinu.

g) Stanovanjsko naselje Jurčkove vile

V stanovanjskem naselju Jurčkove vile sem analizirala 20 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Izmed teh je bilo 5 stanovanj v času nastajanja diplomske naloge prodanih.

Objavljen cenik zajema vse površine z atrijem, ne zajema pa cen parkirnih prostorov. Cena slednjega znaša 7.000 € za nepokrit ter 9.000 € za pokrit parkirni prostor. Površina atrija je v ceni zajeta s pomočjo korekcijskega faktorja, ki znaša 0,25. Pri izračunu ostalih površin

korekcijski faktorji niso definirani. Površine so razdeljene na skupne površine, ki zajemajo stanovanjsko površino, površino terase ter atrija ter na ostale površine, kjer so zajete shrambe v kleti.

Preglednica 30: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Jurčkove vile

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	3	4	0	13	0	5	0	6	0
ODSTOTEK	15,00	20,00	0,00	65,00	0,00	25,00	0,00	30,00	0,00

V Preglednici 30, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 15 % stanovanja balkon, 20 % stanovanj ima teraso, 65 % obravnavanih stanovanj pa ima atrij. Ločeno stranišče ima 30% stanovanj. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 44,19 do 84,08 m².

Preglednica 31: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Jurčkove vile

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	62,89	2.838,79
MEDIANA	56,77	2.809,07
ST. DEV.	14,52	73,45
MAKSIMUM	98,22	3.000,41
MINIMUM	44,19	2.788,61

Kot je razvidno iz Preglednice 31, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 2.838,79 €, mediana pa 2.809,07 €. Povprečna prodajna površina je 62,89 m², mediana prodajne površine pa 56,77 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 29,72 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 6,12 m². Standardna deviacija cene m² je 73,45 €, standardna deviacija prodajne površine pa 14,52 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 211,80 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 54,03 m².

Preglednica 32: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Jurčkove vile

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	57,88	3.059,38
MEDIANA	53,72	2.988,81
ST. DEV.	10,66	128,22
MAKSIMUM	84,08	3.280,21
MINIMUM	44,19	2.949,61

Iz Preglednice 32, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 3.059,38 €, mediana pa 2.988,81 €. Povprečna prodajna površina je 57,88 m², mediana prodajne površine pa 53,72 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 70,57 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,16 m². Standardna deviacija cene m² je 128,22 €, standardna deviacija prodajne površine pa 10,66 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 330,60 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 39,89 m².

Preglednica 33: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Jurčkove vile

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	60,22	2.944,64
MEDIANA	56,00	2.927,40
ST. DEV.	11,52	115,69
MAKSIMUM	87,62	3.147,86
MINIMUM	44,19	2.829,20

Iz Preglednice 33, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 2.944,64 €, mediana pa 2.927,40 €. Povprečna prodajna površina je 60,22 m², mediana prodajne površine pa 56,00 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 17,24 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,22 m². Standardna deviacija cene m² je 115,69 €, standardna deviacija prodajne površine pa 11,52 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 318,66 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 43,43 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko naselje Jurčkove vile, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.059,38 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 2.838,79 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 62,89 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 57,88 m², izračunana pri 2. načinu.

h) Stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka

V stanovanjskem naselju Rezidenca Lastovka sem analizirala 17 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Izmed teh je 9 stanovanjskih enot že prodanih.

Objavljen cenik zajema vse površine in parkirne prostore. Cena slednjega znaša 11.067,06 €. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kjer sta zajeta shramba in parkirni prostor. Korekcijski faktorji za določanje prodajne površine niso bili določeni.

Preglednica 34: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Rezidenca Lastovka

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	10	0	0	0	10	10	0	0
ODSTOTEK	0,00	58,82	0,00	0,00	0,00	58,82	58,82	0,00	0,00

V Preglednici 34, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 58,82 % stanovanj teraso, shrambo v stanovanju ali utility. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 48,73 do 96,96 m².

Preglednica 35: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	106,03	2.472,37
MEDIANA	143,29	2.160,82
ST. DEV.	46,08	385,99
MAKSIMUM	144,29	2.919,92
MINIMUM	52,60	2.145,85

Kot je razvidno iz Preglednice 35, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m2 2.472,37 €, mediana pa 2.160,82 €. Povprečna prodajna površina je 106,03 m2, mediana prodajne površine pa 143,29 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 311,55 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 37,26 m2. Standardna deviacija cene m2 je 385,99 €, standarda deviacija prodajne površine pa 46,08 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 774,07 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 91,69 m2.

Preglednica 36: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	76,56	3.194,45
MEDIANA	95,96	3.226,60
ST. DEV.	24,00	37,70
MAKSIMUM	96,96	3.232,66
MINIMUM	48,73	3.151,82

Iz Preglednice 36, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 3.194,45 €, mediana pa 3.226,60 €. Povprečna prodajna površina je 76,56 m2, mediana prodajne površine pa 95,96 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 32,15 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 19,40 m2. Standardna deviacija cene m2 je 37,70 €, standarda deviacija prodajne površine pa 24,00 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 80,84 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 48,23 m2.

Preglednica 37: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	91,69	2.746,21
MEDIANA	119,63	2.588,29
ST. DEV.	34,55	197,07
MAKSIMUM	120,63	2.974,64
MINIMUM	51,63	2.566,83

Iz Preglednice 37, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 2.746,21 €, mediana pa 2.588,29 €. Povprečna prodajna površina je 91,69 m², mediana prodajne površine pa 119,63 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 157,92 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 27,94 m². Standardna deviacija cene m² je 197,07 €, standardna deviacija prodajne površine pa 34,55 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 407,81 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 69,00 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.194,45 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 2.472,37 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 106,03 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 76,56 m², izračunana pri 2. načinu.

i) Stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane

V stanovanjsko-poslovnem objektu Sodobna vila Poljane sem analizirala 13 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Izmed teh je 8 stanovanjskih enot že prodanih.

Objavljen cenik zajema vse površine, atrij in parkirne prostore. Cena parkirnega prostora znaša 15.000 €, cena atrija pa 605,43 €/m². Površine so razdeljene na stanovanjsko površino

ter na ostale površine, kjer so zajeti balkoni, atriji, terase, shrambe in parkirni prostori. Korekcijski faktorji za izračunavanje prodajne površine niso bili določeni.

Preglednica 38: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Sodobna vila Poljane

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	8	1	0	4	0	0	4	6	1
ODSTOTEK	61,54	7,69	0,00	30,77	0,00	0,00	30,77	46,15	7,69

V Preglednici 38, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 61,54 % stanovanj balkon, 7,69 % stanovanj teraso ter 30,77 % obravnavanih stanovanj atrij. Vsa obravnavana stanovanja v objektu imajo eno od naštetih dodatnih prostorov. 46,15 % stanovanj ima tudi ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 54,54 do 149,20 m².

Preglednica 39: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za Sodobno vilo Poljane

I. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	106,91	3.281,49
MEDIANA	87,43	3.280,65
ST. DEV.	66,84	361,32
MAKSIMUM	323,75	3.783,11
MINIMUM	60,25	2.198,79

Kot je razvidno iz Preglednice 39, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.281,49 €, mediana pa 3.280,65 €. Povprečna prodajna površina je 106,91 m², mediana prodajne površine pa 87,43 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 0,84 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 19,48 m². Standardna deviacija cene m² je 361,32 €, standardna deviacija prodajne površine pa 66,84 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.584,32 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 263,50 m².

Preglednica 40: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	76,45	4.284,85
MEDIANA	80,43	4.466,78
ST. DEV.	24,18	351,38
MAKSIMUM	149,20	4.771,16
MINIMUM	54,54	3.643,96

Iz Preglednice 40, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 4.284,85 €, mediana pa 4.466,78 €. Povprečna prodajna površina je 76,45 m2, mediana prodajne površine pa 80,43 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 181,93 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 3,98 m2. Standardna deviacija cene m2 je 351,38 €, standardna deviacija prodajne površine pa 24,18 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 1.127,20 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 94,66 m2.

Preglednica 41: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	86,97	3.811,43
MEDIANA	84,67	3.874,92
ST. DEV.	34,51	193,71
MAKSIMUM	195,85	4.004,04
MINIMUM	58,82	3.461,58

Iz Preglednice 41, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 3.811,43 €, mediana pa 3.874,92 €. Povprečna prodajna površina je 86,97 m2, mediana prodajne površine pa 84,67 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 63,49 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,30 m2. Standardna deviacija cene m2 je 193,71 €, standardna deviacija prodajne površine pa 34,51 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 542,46 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 137,03 m2.

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 4.284,85 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.281,49 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 106,91 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 76,45 m², izračunana pri 2. načinu.

j) Stanovanjski objekt Vila Dolenjka

V stanovanjskem objektu Vila Dolenjka sem analizirala 7 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Izmed teh sta 2 stanovanjski enoti že prodani.

Objavljen cenik zajema vse površine in parkirne prostore. Cena parkirnega prostora znaša 4.340 €. Površine so definirane kot celotna površina. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 42: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Vila Dolenjka

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	3	0	0	0	0	1	0	4	0
ODSTOTEK	42,86	0,00	0,00	0,00	0,00	14,29	0,00	57,14	0,00

V Preglednici 42, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 42,86 % obravnavanih stanovanj balkon, 14,29 % stanovanj ima shrambo v stanovanju, 57,14 % stanovanj pa ima ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 31,98 do 75,12 m².

Preglednica 43: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Dolenjka

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	65,94	3.022,42
MEDIANA	66,37	2.989,68
ST. DEV.	18,76	585,27
MAKSIMUM	88,14	4.184,41
MINIMUM	36,54	2.315,46

Kot je razvidno iz Preglednice 43, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.022,42 €, mediana pa 2.989,68 €. Povprečna prodajna površina je 65,94 m², mediana prodajne površine pa 66,37 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 32,74 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 0,43 m². Standardna deviacija cene m² je 585,27 €, standardna deviacija prodajne površine pa 18,76 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.868,95 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 51,60 m².

Preglednica 44: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Dolenjka

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	57,68	3.464,87
MEDIANA	61,62	3.316,47
ST. DEV.	16,55	697,79
MAKSIMUM	75,12	4.980,68
MINIMUM	31,98	2.944,34

Iz Preglednice 44, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 3.464,87 €, mediana pa 3.316,47 €. Povprečna prodajna površina je 57,68 m², mediana prodajne površine pa 61,62 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 148,40 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 3,94 m². Standardna deviacija cene m² je 697,79 €, standardna deviacija prodajne površine pa 16,55 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 2.036,34 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 43,14 m².

Preglednica 45: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Dolenjka

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	62,80	3.171,67
MEDIANA	65,18	3.092,01
ST. DEV.	17,29	647,83
MAKSIMUM	81,88	4.520,95
MINIMUM	35,40	2.533,12

Iz Preglednice 45, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 3.171,67 €, mediana pa 3.092,01 €. Povprečna prodajna površina je 62,80 m², mediana prodajne površine pa 65,18 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 79,66 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,38 m². Standardna deviacija cene m² je 647,83 €, standardna deviacija prodajne površine pa 17,29 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.987,83 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 46,48 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjski objekt Vila Dolenjka, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.464,87 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.022,42 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 65,94 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 57,68 m², izračunana pri 2. načinu.

k) Stanovanjski objekt Vila Alja

V stanovanjskem objektu Vila Alja sem analizirala 5 še neprodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Objavljen cenik zajema vse površine in parkirne prostore. Cena parkirnega prostora znaša 17.360 €. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine kamor spadajo atriji, balkoni, shrambe in parkirni prostori. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 46: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Vila Alja

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	4	1	0	0	0	0	0	2	0
ODSTOTEK	80,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	0,00

V Preglednici 46, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 80 % obravnavanih stanovanj balkon, 20 % stanovanj ima teraso, 40 % stanovanj pa imata ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 59,39 do 101,03 m².

Preglednica 47: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Alja

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	115,39	3.207,44
MEDIANA	117,07	3.265,02
ST. DEV.	19,41	211,15
MAKSIMUM	138,86	3.437,87
MINIMUM	85,01	2.867,82

Kot je razvidno iz Preglednice 47, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 3.207,44 €, mediana pa 3.265,02 €. Povprečna prodajna površina je 115,39 m², mediana prodajne površine pa 117,07 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 57,58 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,68 m². Standardna deviacija cene m² je 211,15 €, standardna deviacija prodajne površine pa 19,41 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 570,05 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 53,85 m².

Preglednica 48: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Alja

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	86,00	4.336,00
MEDIANA	88,68	4.236,65
ST. DEV.	17,23	412,85
MAKSIMUM	101,03	4.789,01
MINIMUM	59,39	3.824,26

Iz Preglednice 48, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 4.336,00 €, mediana pa 4.236,65 €. Povprečna prodajna površina je 86,00 m2, mediana prodajne površine pa 88,68 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 99,35 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,68 m2. Standardna deviacija cene m2 je 412,85 €, standardna deviacija prodajne površine pa 17,23 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 964,75 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 41,64 m2.

Preglednica 49: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Vila Alja

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	101,64	3.648,63
MEDIANA	102,79	3.655,26
ST. DEV.	18,12	258,92
MAKSIMUM	121,10	3.942,21
MINIMUM	72,92	3.343,41

Iz Preglednice 49, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 3.648,63 €, mediana pa 3.655,26 €. Povprečna prodajna površina je 101,64 m2, mediana prodajne površine pa 102,79 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 6,63 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,15 m2. Standardna deviacija cene m2 je 258,92 €, standardna deviacija prodajne površine pa 18,12 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 598,80 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 48,18 m2.

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjski objekt Vila Alja, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 4.336,00 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.207,44 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 115,39 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 86,00 m², izračunana pri 2. načinu.

D) Stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg

V stanovanjsko-poslovnem naselju Savski breg sem analizirala 107 še neprodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Objavljen cenik zajema vse površine in parkirne prostore. Cena parkirnega prostora znaša 18.400 €. Tako ceno investitor zagovarja z zahtevno gradnjo kletne etaže z nepropustnim betonom zaradi lokacije ob Savi. Površine so definirane kot skupne površine. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 50: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega naselja Savski breg

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	73	28	2	0	0	0	4	15	1
ODSTOTEK	68,22	26,17	1,87	0,00	0,00	0,00	3,74	14,02	0,95

V Preglednici 50, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 68,22 % obravnavanih stanovanj balkone, 26,17 % stanovanj terase, 1,87 % stanovanj pa imata tako teraso kot tudi balkon. Iz tega sledi, da imajo skoraj vsa obravnavana stanovanja vsaj eno od naštetih dodatnih prostorov. Nobeno stanovanje pa nima atrija. 14,02 % stanovanj ima ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 25,04 do 156,56 m².

Preglednica 51: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	76,81	2.438,95
MEDIANA	72,14	2.485,22
ST. DEV.	26,68	267,86
MAKSIMUM	182,61	3.262,03
MINIMUM	34,09	1.151,37

Kot je razvidno iz Preglednice 51, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m2 2.438,95 €, mediana pa 2.485,22 €. Povprečna prodajna površina je 76,81 m2, mediana prodajne površine pa 72,14 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 46,27 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,67 m2. Standardna deviacija cene m2 je 267,86 €, standardna deviacija prodajne površine pa 26,68 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 2.110,66 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 148,52 m2.

Preglednica 52: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	57,81	3.284,86
MEDIANA	52,99	3.320,35
ST. DEV.	21,72	481,63
MAKSIMUM	156,56	5.349,61
MINIMUM	25,04	1.342,95

Iz Preglednice 52, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 3.284,86 €, mediana pa 3.320,35 €. Povprečna prodajna površina je 57,81 m2, mediana prodajne površine pa 52,99 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 35,49 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,82 m2. Standardna deviacija cene m2 je 481,63 €, standardna deviacija prodajne površine pa 21,72 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 4.006,66 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 131,52 m2.

Preglednica 53: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	66,95	2.781,67
MEDIANA	63,71	2.774,17
ST. DEV.	22,29	265,41
MAKSIMUM	170,76	3.409,03
MINIMUM	30,72	1.231,31

Iz Preglednice 53, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 2.781,67 €, mediana pa 2.774,17 €. Povprečna prodajna površina je 66,95 m², mediana prodajne površine pa 63,71 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 7,50 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 3,24 m². Standardna deviacija cene m² je 265,41 €, standardna deviacija prodajne površine pa 22,29 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 2.177,72 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 140,04 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.284,86 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 2.438,95 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 76,81 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 57,81 m², izračunana pri 2. načinu.

m) Primerjava med obravnavanimi objekti v MO Ljubljana

V MO Ljubljana sem analizirala 12 novozgrajenih stanovanjskih objektov. Prodajne površine stanovanjskih enot teh objektov sem definirala na 3 različne načine in pri tem dobila med sabo različne cene m².

Cena parkirnega prostora je le pri stanovanjsko-poslovnem naselju Atrium določena s pomočjo korekcijskega faktorja, pri ostalih objektih pa je določena kot cena/enoto oziroma cena/m². Pri stanovanjsko-poslovnem objektu Dunajski mozaik ter pri stanovanjskem naselju

Jurčkove vile cena stanovanja ne vsebuje cene parkirnih prostorov, ostali objekti pa imajo ceno parkirnih prostorov vključeno v ceno stanovanja. Cena atrija je pri stanovanjsko-poslovnem naselju Njogošev kvart, stanovanjsko-poslovnem naselju Atrium ter stanovanjskem naselju Jurčkove vile določena s pomočjo korekcijskega faktorja. Za določitev prodajne površine pa so korekcijski faktorji uporabljeni le pri stanovanjsko-poslovnem naselju Atrium.

Iz primerjave med obravnavanimi objekti, ki se nahajajo v MO Ljubljana lahko povzamem, da se pri 1. načinu izračuna prodajne površine, povprečne cene m² gibljejo od 2.438,95 €, pri stanovanjsko-poslovnem naselju Savski breg, do 3.938,36 €, pri stanovanjsko-poslovnem objektu R5, povprečne prodajne površine pa se gibljejo od 62,89 m², pri stanovanjskem naselju Jurčkove vile, do 119,56 m², pri stanovanjsko-poslovnem objektu Dunajski mozaik. Pri 1. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjsko-poslovnem naselju Savski breg, in sicer 2.110,66 €, najmanjša pa v stanovanjskem naselju Jurčkove vile, in sicer 211,80 €. Največja razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjsko-poslovnem objektu Sodobna vila Poljane, in sicer 263,50 m², najmanjša pa v stanovanjskem objektu Vila Dolenjka, in sicer 51,60 m².

Za 2. način izračunavanja prodajne površine stanovanjskih enot obravnavanih objektov, ki se nahajajo v MO Ljubljana lahko povzamem, da se povprečne cene m² gibljejo od 3.059,38 €, pri stanovanjskem naselju Jurčkove vile, do 5.229,68 €, pri stanovanjsko-poslovnem naselju Njogošev kvart. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 56,02 m², pri stanovanjsko-poslovnem naselju Njogošev kvart, do 86,00 m², pri stanovanjskem objektu Vila Alja. Pri 2. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjsko-poslovnem naselju Njogošev kvart, in sicer 8.095,57 €, najmanjša pa v stanovanjskem naselju Rezidenca Lastovka, in sicer 80,84 €. Največja razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjsko-poslovnem naselju Njogošev kvart, in sicer 135,10 m², najmanjša pa v stanovanjsko-poslovnem objektu Rezidenca pri Ruskem Carju, in sicer 35,97 m².

Za 3. način izračunavanja prodajne površine stanovanjskih enot obravnavanih objektov, ki se nahajajo v MO Ljubljana lahko povzamem, da se povprečne cene m² gibljejo od 2.746,21 €,

pri stanovanjskem naselju Rezidenca Lastovka, do 4.363,02 €, pri stanovanjsko-poslovnem naselju Njegošev kvart. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 60,22 m², pri stanovanjskem naselju Jurčkove vile, do 101,64 m², pri stanovanjskem objektu Vila Alja. Pri 3. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjsko-poslovnem objektu Dunajski mozaik, in sicer 2.518,68 €, najmanjša pa v stanovanjskem naselju Jurčkove vile, in sicer 318,66 €. Največja razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjsko-poslovnem objektu Dunajski mozaik, in sicer 155,02 m², najmanjša pa v stanovanjsko-poslovnem objektu Rezidenca pri Ruskem Carju, in sicer 43,01 m².

Pri vseh obravnavanih objektih v MO Ljubljana je največja povprečna cena m² izračunana pri 2. načinu, najmanjša pa pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine. Obratno pa je, pri vseh obravnavanih objektih v MO Ljubljana, največja povprečna prodajna površina izračunana pri 1. načinu, najmanjša pa pri 2. načinu.

4.2.2 Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v MO Koper

a) Stanovanjsko naselje Smedelski razgledi

V stanovanjskem naselju Smedelski razgledi sem analizirala 85 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Od slednjih je 39 stanovanjskih enot že prodanih.

Objavljen cenik zajema vse površine in parkirne prostore. Cena parkirnega prostora znaša 12.000 €. Površine so definirane kot skupne površine, skupaj s shrambami in parkirnimi prostori. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 54: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Smedelski razgledi

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	24	24	6	0	79	26	4	9	0
ODSTOTEK	28,24	28,24	7,06	0,00	92,94	30,59	4,71	10,59	0,00

V Preglednici 54, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 28,24 % stanovanj balkon ali teraso, 7,06 % stanovanj pa ima tako balkon kot tudi teraso. Kar 92,94 % obravnavanih stanovanj ima ložo, 30,59 % pa ima shrambo v stanovanju. Nobeno stanovanje nima atrija. 10,59% stanovanj ima ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 41,23 do 124,18 m².

Preglednica 55: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Smedelski razgledi

I. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	85,13	2.529,92
MEDIANA	88,47	2.555,49
ST. DEV.	28,63	305,67
MAKSIMUM	164,67	3.334,50
MINIMUM	52,82	1.762,47

Kot je razvidno iz Preglednice 55, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 2.529,92 €, mediana pa 2.555,49 €. Povprečna prodajna površina je 85,13 m², mediana prodajne površine pa 88,47 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 25,57 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 3,34 m². Standardna deviacija cene m² je 305,67 €, standardna deviacija prodajne površine pa 28,63 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.572,03 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 111,85 m².

Preglednica 56: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Semedelski razgledi

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	62,96	3.402,40
MEDIANA	61,06	3.342,94
ST. DEV.	21,44	323,96
MAKSIMUM	124,18	4.506,79
MINIMUM	41,23	2.786,81

Iz Preglednice 56, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da povprečna cena m² 3.402,40 €, mediana pa 3.342,94 €. Povprečna prodajna površina je 62,96 m², mediana prodajne površine pa 61,06 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 59,46 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,90 m². Standardna deviacija cene m² je 323,96 €, standardna deviacija prodajne površine pa 21,44 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.719,98 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 82,95 m².

Preglednica 57: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Semedelski razgledi

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	76,19	2.798,00
MEDIANA	78,40	2.716,21
ST. DEV.	24,10	269,14
MAKSIMUM	143,27	3.566,42
MINIMUM	49,92	2.342,15

Iz Preglednice 57, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da povprečna cena m² 2.798,00 €, mediana pa 2.716,21 €. Povprečna prodajna površina je 76,19 m², mediana prodajne površine pa 78,40 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 81,79 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,21 m². Standardna deviacija cene m² je 269,14 €, standardna deviacija prodajne površine pa 24,10 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.224,27 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 93,35 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko naselje Semedelski razgledi, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.402,40 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 2.529,92 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 85,13 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 62,96 m², izračunana pri 2. načinu.

b) Stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno

V stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno sem analizirala 192 še neprodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Objavljen cenik zajema vse površine in parkirne prostore. Cena parkirnega prostora je določena za vsak parkirni prostor posebej in je odvisna od njegove velikosti. Cene parkirnih prostorov se gibljejo od 9.765 € do 12.477,50 €. Površine so definirane kot skupne površine, skupaj s shrabami in parkirnimi prostori. Pri določanju prodajne površine je bil za vse površine določen korekcijski faktor 1,0.

Preglednica 58: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjsko-poslovnega naselja Nokturno

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	2	192	2	0	62	0	0	119	0
ODSTOTEK	1,04	100,00	1,04	0,00	32,29	0,00	0,00	61,98	0,00

V Preglednici 58, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da imajo vsa stanovanja teraso, 1,04 % stanovanj ima balkon, ta stanovanja pa imajo poleg balkona tudi teraso. Ložo ima 32,23 % stanovanj, medtem ko ima ločeno stranišče 61,98 % stanovanj. Nobeno stanovanje pa nima atrija. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 41,72 do 110,22 m².

Preglednica 59: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	112,06	2.702,22
MEDIANA	113,00	2.709,75
ST. DEV.	18,61	125,87
MAKSIMUM	153,14	3.018,09
MINIMUM	64,04	2.305,78

Kot je razvidno iz Preglednice 59, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 2.702,22 €, mediana pa 2.709,75 €. Povprečna prodajna površina je 112,06 m², mediana prodajne površine pa 113,00 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 7,53 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 0,94 m². Standardna deviacija cene m² je 125,87 €, standardna deviacija prodajne površine pa 18,61 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 712,31 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 89,10 m².

Preglednica 60: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	82,31	3.684,70
MEDIANA	86,41	3.657,43
ST. DEV.	13,75	248,19
MAKSIMUM	110,22	4.503,46
MINIMUM	41,72	3.313,11

Iz Preglednice 60, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 3.684,70 €, mediana pa 3.657,43 €. Povprečna prodajna površina je 82,31 m², mediana prodajne površine pa 86,41 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 27,27 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,10 m². Standardna deviacija cene m² je 248,19 €, standardna deviacija prodajne površine pa 13,75 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.190,35 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 68,50 m².

Preglednica 61: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	95,17	3.172,29
MEDIANA	98,00	3.170,36
ST. DEV.	14,40	113,46
MAKSIMUM	127,74	3.581,90
MINIMUM	51,24	2.788,36

Iz Preglednice 61, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 3.172,29 €, mediana pa 3.170,36 €. Povprečna prodajna površina je 95,17 m², mediana prodajne površine pa 98,00 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 1,93 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,83 m². Standardna deviacija cene m² je 113,46 €, standardna deviacija prodajne površine pa 14,40 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 793,54 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 76,50 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine stanovanjsko-poslovnega naselja Nokturno, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.684,70 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 2.702,22 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 112,06 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 82,31 m², izračunana pri 2. načinu.

c) Primerjava med obravnavanima objektoma v MO Koper

V MO Koper sem analizirala 2 novozgrajena stanovanjska objekta. Prodajne površine stanovanjskih enot teh objektov sem definirala na 3 različne načine in pri tem dobila med sabo različne cene m².

Cena parkirnega prostora je pri obeh obravnavanih objektih določena kot cena/enoto ter je vključena v ceno stanovanja. Nobeno izmed obravnavanih stanovanj v MO Koper nima atrija.

Za določitev prodajne površine je pri stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno uporabljen korekcijski faktor 1,0.

Iz primerjave med zgoraj opisanima objektoma, ki se nahajata v MO Koper, lahko za 1. način izračuna prodajne površine povzamem, da sta povprečni ceni m² 2.529,92 €, pri stanovanjskem naselju Smedelski razgledi, ter 2.702,22 €, pri stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 85,13 m², pri stanovanjskem naselju Smedelski razgledi, do 112,06 m², pri stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno. Pri 1. načinu je razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem naselju Smedelski razgledi 1.572,03 €, v stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno pa 712,31 €. Razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjskem naselju Smedelski razgledi 111,85 m², v stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno pa 89,10 m².

Za 2. način izračunavanja prodajne površine stanovanjskih enot obravnavanih objektov, ki se nahajajo v MO Koper, lahko povzamem, da sta povprečni ceni m² 3.402,40 €, pri stanovanjskem naselju Smedelski razgledi, ter 3.684,70 €, pri stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 62,96 m², pri stanovanjskem naselju Smedelski razgledi, do 82,31 m², pri stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno. Pri 2. načinu je razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem naselju Smedelski razgledi 1.719,98 €, v stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno pa 1.190,35 €. Razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjskem naselju Smedelski razgledi 82,95 m², v stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno pa 68,50 m².

Za 3. način izračunavanja prodajne površine stanovanjskih enot obravnavanih objektov, ki se nahajajo v MO Koper, lahko povzamem, da sta povprečni ceni m² 2.798,00 €, pri stanovanjskem naselju Smedelski razgledi, ter 3.172,29 €, pri stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 76,19 m², pri stanovanjskem naselju Smedelski razgledi, do 95,17 m², pri stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno. Pri 3. načinu je razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem naselju Smedelski razgledi 1.224,27 €, v stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno pa

793,54 €. Razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjskem naselju Semedelski razgledi 93,35 m², v stanovanjsko-poslovnem naselju Nokturno pa 76,50 m².

Pri obeh obravnavanih objektih v MO Koper je največja povprečna cena m² izračunana pri 2. načinu, najmanjša pa pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine. Obratno pa je, pri vseh obravnavanih objektih v MO Koper, največja povprečna prodajna površina izračunana pri 1. načinu, najmanjša pa pri 2. načinu.

4.2.3 Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v MO Maribor

a) Stanovanjski objekt Tabor Ena

V stanovanjskem objektu Tabor Ena sem analizirala 3 še neprodana stanovanja, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Objavljen cenik zajema le stanovanjsko in dodatne površine, parkirni prostori pa v ceno niso vključeni. Cena parkirnega prostora znaša 7.500 €. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor spadajo balkoni in shrambe, na koncu pa so vse površine združene v skupno površino. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 62: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Tabor Ena

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	3	0	0	0	0	0	1	1	0
ODSTOTEK	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,33	33,33	0,00

V Preglednici 62, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da imajo vsa obravnavana stanovanja balkon, 33,33 % stanovanj pa ima tudi utility ter ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 44,14 do 82,14 m².

Preglednica 63: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tabor Ena

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	68,91	1.308,43
MEDIANA	49,32	1.292,79
ST. DEV.	34,10	32,81
MAKSIMUM	108,29	1.346,13
MINIMUM	49,12	1.286,36

Kot je razvidno iz Preglednice 63, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.308,43 €, mediana pa 1.292,79 €. Povprečna prodajna površina je 68,91 m², mediana prodajne površine pa 49,32 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 15,64 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 19,59 m². Standardna deviacija cene m² je 32,81 €, standardna deviacija prodajne površine pa 34,10 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 59,77 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 59,17 m².

Preglednica 64: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tabor Ena

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	56,84	1.544,94
MEDIANA	44,25	1.498,01
ST. DEV.	21,91	133,81
MAKSIMUM	82,14	1.695,89
MINIMUM	44,14	1.440,92

Iz Preglednice 64, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.544,94 €, mediana pa 1.498,01 €. Povprečna prodajna površina je 56,84 m², mediana prodajne površine pa 44,25 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 46,93 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 12,59 m². Standardna deviacija cene m² je 133,81 €, standardna deviacija prodajne površine pa 21,91 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 254,97 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 38,00 m².

Preglednica 65: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tabor Ena

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	63,64	1.395,89
MEDIANA	47,56	1.395,49
ST. DEV.	28,00	55,45
MAKSIMUM	95,97	1.451,53
MINIMUM	47,38	1.340,63

Iz Preglednice 65, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.395,89 €, mediana pa 1.395,49 €. Povprečna prodajna površina je 63,64 m², mediana prodajne površine pa 47,56 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 0,40 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 16,08 m². Standardna deviacija cene m² je 55,45 €, standarda deviacija prodajne površine pa 28,00 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 110,90 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 48,59 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjski objekt Tabor Ena, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 1.544,94 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.308,43 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 68,91 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 56,84 m², izračunana pri 2. načinu.

b) Stanovanjsko-poslovni objekt Tara

V stanovanjsko-poslovnem objektu Tara sem analizirala 40 še neprodanih stanovanj, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Objavljen cenik zajema le stanovanjsko in dodatne površine, parkirni prostori pa v ceno niso vključeni. Cena parkirnega prostora je odvisna od njegove velikosti in se giblje od 7.500 € do 8249,47 €. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor

spadajo lože in shrambe, na koncu pa so vse površine združene v skupno površino. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 66: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Tara

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	1	0	0	39	1	0	27	0
ODSTOTEK	0,00	2,50	0,00	0,00	97,50	2,50	0,00	67,50	0,00

V Preglednici 66, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da imajo vsa obravnavana stanovanja teraso ali ložo. 2,50 % izmed obravnavanih stanovanjskih enot ima shrambo v stanovanju, 67,50 % obravnavanih stanovanj pa ima ločeno stranišče. Nobeno izmed obravnavanih stanovanj nima balkona ali atrija. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 33,97 do 139,50 m².

Preglednica 67: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Tara

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	82,48	1.332,56
MEDIANA	89,09	1.336,99
ST. DEV.	25,06	30,35
MAKSIMUM	180,50	1.372,19
MINIMUM	40,43	1,224,86

Kot je razvidno iz Preglednice 67, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.332,56 €, mediana pa 1.336,99 €. Povprečna prodajna površina je 82,48 m², mediana prodajne površine pa 89,09 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 4,43 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 6,61 m². Standardna deviacija cene m² je 30,35 €, standardna deviacija prodajne površine pa 25,06 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 147,33 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 140,07 m².

Preglednica 68: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Tara

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	69,67	1.581,34
MEDIANA	74,43	1.594,87
ST. DEV.	20,84	41,23
MAKSIMUM	139,50	1.647,60
MINIMUM	33,97	1.516,92

Iz Preglednice 68, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 1.581,34 €, mediana pa 1.549,87 €. Povprečna prodajna površina je 69,67 m2, mediana prodajne površine pa 74,43 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 13,53 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,76 m2. Standardna deviacija cene m2 je 41,23 €, standardna deviacija prodajne površine pa 20,84 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 130,68 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 105,53 m2.

Preglednica 69: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Tara

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	78,81	1.390,82
MEDIANA	86,13	1.392,05
ST. DEV.	22,23	21,79
MAKSIMUM	151,28	1.461,45
MINIMUM	38,82	1.302,46

Iz Preglednice 69, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 1.390,82 €, mediana pa 1.392,05 €. Povprečna prodajna površina je 78,81 m2, mediana prodajne površine pa 86,13 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 1,23 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 7,32 m2. Standardna deviacija cene m2 je 21,79 €, standardna deviacija prodajne površine pa 22,23 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 158,99 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 122,46 m2.

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovni objekt Tara, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 1.581,34 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.332,56 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 82,48 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 69,67 m², izračunana pri 2. načinu.

c) Stanovanjsko naselje Maj

V stanovanjskem naselju Maj sem analizirala 36 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Od slednjih je bilo 17 stanovanj že prodanih.

Objavljen cenik zajema vse površine, atrijske in parkirne prostore. Prodajne površine in s tem tudi cene parkirnega prostora ter atrijske so določene s pomočjo korekcijskih faktorjev, in sicer za parkirni prostor s faktorjem 0,50 ter za atrij s faktorjem 0,15. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor spadajo lože, shrambe in balkoni, na koncu pa so vse površine združene v skupno površino. Pri določanju prodajne površine ostalih površin korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 70: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjskih enotah stanovanjskega naselja Maj

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	16	12	0	12	8	0	0	0	8
ODSTOTEK	44,44	33,33	0,00	33,33	22,22	0,00	0,00	0,00	22,22

V Preglednici 70, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da imajo vsa obravnavana stanovanja balkon (44,44 %), teraso (33,33 %) ali ložo (22,22 %), vsa stanovanja s teraso pa imajo poleg slednje tudi atrij (33,33 %). 22,22 % stanovanj ima dodatno kopalnico. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 35,45 do 105,50 m².

Preglednica 71: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Maj

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	72,06	1.215,54
MEDIANA	58,83	1.197,43
ST. DEV.	30,13	96,60
MAKSIMUM	127,08	1.339,26
MINIMUM	41,34	1.031,92

Kot je razvidno iz Preglednice 71, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.215,54 €, mediana pa 1.197,43 €. Povprečna prodajna površina je 72,06 m², mediana prodajne površine pa 58,83 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 18,11 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 13,23 m². Standardna deviacija cene m² je 96,60 €, standarda deviacija prodajne površine pa 30,13 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 307,34 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 85,74 m².

Preglednica 72: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Maj

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	59,82	1.466,38
MEDIANA	47,62	1.493,57
ST. DEV.	25,27	110,66
MAKSIMUM	105,50	1.582,26
MINIMUM	35,45	1.243,00

Iz Preglednice 72, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.466,38 €, mediana pa 1.493,57 €. Povprečna prodajna površina je 59,82 m², mediana prodajne površine pa 47,62 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 27,19 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 12,20 m². Standardna deviacija cene m² je 110,66 €, standarda deviacija prodajne površine pa 25,27 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 339,26 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 70,05 m².

Preglednica 73: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Maj

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	66,86	1.305,21
MEDIANA	53,99	1.325,22
ST. DEV.	27,53	88,36
MAKSIMUM	117,05	1.395,65
MINIMUM	39,87	1.120,32

Iz Preglednice 73, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 1.305,21 €, mediana pa 1.325,22 €. Povprečna prodajna površina je 66,86 m2, mediana prodajne površine pa 53,99 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 20,01 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 12,87 m2. Standardna deviacija cene m2 je 88,36 €, standardna deviacija prodajne površine pa 27,53 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 275,33 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 77,18 m2.

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko naselje Maj, je razvidno, da je največja povprečna cena m2 1.466,38 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m2 pa 1.215,54 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 72,06 m2, izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 59,82 m2, izračunana pri 2. načinu.

d) Stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3

V stanovanjsko-poslovnem objektu Magdalena 3 sem analizirala 32 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Od slednjih je bilo 11 stanovanj že prodanih.

Objavljene cene v ceniku zajemajo vse površine brez parkirnih prostorov. Cena parkirnega prostora je 7.500 €. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor spadajo lože, shrambe in balkoni, na koncu pa so vse površine združene v skupno površino. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 74: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjsko-poslovnega objekta Magdalena 3

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	1	0	0	0	31	0	0	4	0
ODSTOTEK	3,13	0,00	0,00	0,00	96,88	0,00	0,00	12,50	0,00

V Preglednici 74, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da imajo vsa obravnavana stanovanja balkon (3,13 %) ali ložo (96,88 %), 12,50 % stanovanj pa ima ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 48,75 do 96,70 m².

Preglednica 75: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	92,16	1.235,27
MEDIANA	94,82	1.241,56
ST. DEV.	19,60	85,90
MAKSIMUM	118,92	1.397,69
MINIMUM	60,62	1.073,11

Kot je razvidno iz Preglednice 75, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.235,27 €, mediana pa 1.241,56 €. Povprečna prodajna površina je 92,16 m², mediana prodajne površine pa 94,82 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 6,29 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,66 m². Standardna deviacija cene m² je 85,90 €, standardna deviacija prodajne površine pa je 19,60 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 324,58 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 58,30 m².

Preglednica 76: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	74,99	1.523,55
MEDIANA	74,67	1.534,13
ST. DEV.	16,82	124,49
MAKSIMUM	96,70	1.756,29
MINIMUM	48,75	1.314,75

Iz Preglednice 76, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.523,55 €, mediana pa 1.534,13 €. Povprečna prodajna površina je 74,99 m², mediana prodajne površine pa 74,67 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 10,58 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 0,32 m². Standardna deviacija cene m² je 124,49 €, standardna deviacija prodajne površine pa 16,82 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 441,54 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 47,95 m².

Preglednica 77: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	87,68	1.298,77
MEDIANA	89,91	1.303,21
ST. DEV.	18,73	92,43
MAKSIMUM	113,30	1.446,38
MINIMUM	57,65	1.129,43

Iz Preglednice 77, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.298,77 €, mediana pa 1.303,21 €. Povprečna prodajna površina je 87,68 m², mediana prodajne površine pa 89,91 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 4,44 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,23 m². Standardna deviacija cene m² je 92,43 €, standardna deviacija prodajne površine pa 18,73 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 316,95 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 55,65 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 1.523,55 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.235,27 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 92,16 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 74,99 m², izračunana pri 2. načinu.

e) Stanovanjsko naselje Mariborska Metropola

V stanovanjskem naselju Mariborska Metropola sem analizirala 128 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Od slednjih je bilo 14 stanovanj že prodanih.

Objavljene cene v ceniku zajemajo vse površine brez parkirnih prostorov. Cena parkirnega prostora je 8.137,50 €. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor spadajo lože, shrambe in terase, na koncu pa so vse površine združene v skupno površino. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 78: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Mariborska Metropola

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	12	0	0	116	10	26	44	0
ODSTOTEK	0,00	9,38	0,00	0,00	90,63	7,81	20,31	34,38	0,00

V Preglednici 78, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 9,38 % stanovanj teraso, 90,63 % stanovanj pa ložo. 34,38 % obravnavanih stanovanj ima tudi ločeno stranišče, nobeno pa nima atrija. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 29,24 do 92,94 m².

Preglednica 79: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Mariborska Metropola

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	69,23	1.451,36
MEDIANA	64,55	1.467,60
ST. DEV.	18,49	98,71
MAKSIMUM	128,14	1.635,34
MINIMUM	41,28	1.164,81

Kot je razvidno iz Preglednice 79, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.451,36 €, mediana pa 1.467,60 €. Povprečna prodajna površina je 69,23 m², mediana prodajne površine pa 64,55 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 16,24 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,68 m². Standardna deviacija cene m² je 98,71 €, standardna deviacija prodajne površine pa 18,49 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 470,53 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 86,86 m².

Preglednica 80: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Mariborska Metropola

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	56,39	1.809,73
MEDIANA	52,66	1.841,68
ST. DEV.	16,72	232,16
MAKSIMUM	92,94	2.273,58
MINIMUM	29,24	1.326,93

Iz Preglednice 80, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.809,73 €, mediana pa 1.841,68 €. Povprečna prodajna površina je 56,39 m², mediana prodajne površine pa 52,66 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 31,95 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 3,73 m². Standardna deviacija cene m² je 232,16 €, standardna deviacija prodajne površine pa 16,72 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 946,65 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 63,70 m².

Preglednica 81: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Mariborska Metropola

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	65,62	1.532,93
MEDIANA	61,18	1.576,15
ST. DEV.	17,47	117,76
MAKSIMUM	118,21	1.719,44
MINIMUM	38,43	1.203,86

Iz Preglednice 81, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.532,93 €, mediana pa 1.576,15 €. Povprečna prodajna površina je 65,62 m², mediana prodajne površine pa 61,18 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 43,22 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,44 m². Standardna deviacija cene m² je 117,76 €, standardna deviacija prodajne površine pa 17,47 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 515,58 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 79,78 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko naselje Mariborska Metropola, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 1.809,73 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.451,36 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 69,23 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 56,39 m², izračunana pri 2. načinu.

f) Stanovanjski objekt Kare 16

V stanovanjskem objektu Kare 16 sem analizirala 22 že prodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Objavljene cene v ceniku zajemajo vse površine brez parkirnih prostorov. Cena parkirnega prostora je 9.765 €. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor spadajo lože, shrambe in terase, na koncu pa so vse površine združene v skupno površino. Pri določanju prodajne površine korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 82: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Kare 16

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	4	0	0	14	0	0	12	0
ODSTOTEK	0,00	18,18	0,00	0,00	63,64	0,00	0,00	54,55	0,00

V Preglednici 82, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 18,18 % stanovanj teraso, 63,64 % stanovanj pa ložo. 54,55 % obravnavanih stanovanj ima tudi ločeno stranišče, nobeno pa nima atrija. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 47,35 do 92,20 m².

Preglednica 83: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Kare 16

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	72,55	1.893,67
MEDIANA	71,28	1.853,08
ST. DEV.	15,31	152,78
MAKSIMUM	101,80	2.081,72
MINIMUM	50,40	1.615,71

Kot je razvidno iz Preglednice 83, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.893,67 €, mediana pa 1.853,08 €. Povprečna prodajna površina je 72,55 m², mediana prodajne površine pa 71,28 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 40,59 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,27 m². Standardna deviacija cene m² je 152,78 €, standardna deviacija prodajne površine pa 15,31 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 466,01 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 51,40 m².

Preglednica 84: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Kare 16

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	62,82	2.177,85
MEDIANA	61,30	2.154,87
ST. DEV.	12,32	175,51
MAKSIMUM	92,20	2.529,00
MINIMUM	47,35	1.944,56

Iz Preglednice 84, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 2.177,85 €, mediana pa 2.154,87 €. Povprečna prodajna površina je 62,82 m², mediana prodajne površine pa 61,30 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 22,98 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,52 m². Standardna deviacija cene m² je 175,51 €, standardna deviacija prodajne površine pa 12,32 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 584,44 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 44,85 m².

Preglednica 85: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Kare 16

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	68,62	1.994,68
MEDIANA	68,67	1.921,65
ST. DEV.	13,83	125,04
MAKSIMUM	99,40	2.148,10
MINIMUM	49,65	1.863,19

Iz Preglednice 85, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.994,68 €, mediana pa 1.921,65 €. Povprečna prodajna površina je 68,62 m², mediana prodajne površine pa 68,67 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 73,03 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 0,05 m². Standardna deviacija cene m² je 125,04 €, standardna deviacija prodajne površine pa 13,83 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 284,91 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 49,75 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjski objekt Kare 16, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 2.177,85 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.893,67 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 72,55 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 62,82 m², izračunana pri 2. načinu.

g) Stanovanjski objekt Tezno

V stanovanjskem objektu Tezno sem analizirala 17 že prodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Objavljene cene v ceniku zajemajo vse površine brez parkirnih prostorov. Cena parkirnega prostora je 6.510 €. Prodajna površina atrija je določena s pomočjo korekcijskega faktorja 0,25. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor spadajo shrambe, balkone, terase in atriji, na koncu pa so vse površine združene v skupno površino. Pri določanju ostalih prodajnih površin korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 86: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Tezno

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	12	6	1	5	0	0	0	6	0
ODSTOTEK	70,59	35,29	5,88	29,41	0,00	0,00	0,00	35,29	0,00

V Preglednici 86, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 35,29 % stanovanj teraso, 70,59 % stanovanj balkon, 29,41 % stanovanj pa atrij. 5,88 % stanovanj ima tako balkon, kot tudi teraso. Vsa stanovanja pa imajo eno izmed naštetih dodatnih prostorov. 35,29 % obravnavanih stanovanj ima tudi ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 55,89 do 81,24 m².

Preglednica 87: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tezno

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	70,89	1.387,27
MEDIANA	65,77	1.410,50
ST. DEV.	11,66	28,84
MAKSIMUM	105,56	1.410,50
MINIMUM	65,51	1.340,89

Kot je razvidno iz Preglednice 87, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.387,27 €, mediana pa 1.410,50 €. Povprečna prodajna površina je 70,89 m², mediana prodajne površine pa 65,77 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 23,23 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 5,12 m². Standardna deviacija cene m² je 28,84 €, standardna deviacija prodajne površine pa 11,66 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 69,61 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 40,05 m².

Preglednica 88: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tezno

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	61,04	1.612,31
MEDIANA	56,15	1.652,16
ST. DEV.	9,14	113,37
MAKSIMUM	81,24	1.945,03
MINIMUM	55,89	1.463,15

Iz Preglednice 88, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.612,31 €, mediana pa 1.652,16 €. Povprečna prodajna površina je 61,04 m², mediana prodajne površine pa 56,15 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 39,85 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,89 m². Standardna deviacija cene m² je 113,37 €, standardna deviacija prodajne površine pa 9,14 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 481,88 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 25,35 m².

Preglednica 89: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tezno

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	65,40	1.504,16
MEDIANA	60,17	1.543,96
ST. DEV.	10,29	67,04
MAKSIMUM	90,21	1.650,60
MINIMUM	59,83	1.400,07

Iz Preglednice 89, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.504,16 €, mediana pa 1.543,96 €. Povprečna prodajna površina je 65,40 m², mediana prodajne površine pa 60,17 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 39,80 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 5,23 m². Standardna deviacija cene m² je 67,04 €, standardna deviacija prodajne površine pa 10,29 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 250,53 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 30,38 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjski objekt Tezno, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 1.612,31 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.387,27 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 70,89 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 61,04 m², izračunana pri 2. načinu.

h) Primerjava med obravnavanimi objekti v MO Maribor

V MO Maribor sem analizirala 7 novozgrajenih stanovanjskih objektov. Prodajne površine stanovanjskih enot teh objektov sem definirala na 3 različne načine in pri tem dobila med sabo različne cene m².

Cena parkirnega prostora je le pri stanovanjskem naselju Maj določena s pomočjo korekcijskega faktorja, pri ostalih objektih pa je določena kot cena/enoto. Prav tako cena stanovanja vsebuje ceno parkirnih prostorov le pri stanovanjskem naselju Maj. Cena atrija je

pri omenjenem objektu ter pri večstanovanjskem objektu Tezno določena s pomočjo korekcijskega faktorja. Za določitev prodajne površine korekcijski faktorji niso uporabljeni pri nobenem izmed obravnavanih objektov.

Iz primerjave med zgoraj opisanimi objekti, ki se nahajajo v MO Maribor, lahko za 1. način izračuna prodajne površine povzamem, da se povprečne cene m² gibljejo od 1.215,54 €, pri stanovanjskem naselju Maj, do 1.893,67 €, pri stanovanjskem objektu Kare 16. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 68,91 m², pri stanovanjskem objektu Tabor Ena, do 92,16 m², pri stanovanjsko-poslovnem objektu Magdalena 3. Pri 1. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem objektu Kare 16, in sicer 466,01 €, najmanjša pa v stanovanjskem objektu Tabor Ena, in sicer 59,77 €. Največja razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjsko-poslovnem objektu Tara, in sicer 140,07 m², najmanjša pa v stanovanjskem objektu Tezno, in sicer 40,05 m².

Za 2. način izračunavanja prodajne površine stanovanjskih enot obravnavanih objektov, ki se nahajajo v MO Maribor, lahko povzamem, da se povprečne cene m² gibljejo od 1.466,38 €, pri stanovanjskem naselju Maj, do 2.177,85 €, pri stanovanjskem objektu Kare 16. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 56,39 m², pri stanovanjskem naselju Mariborska Metropol, do 74,99 m², pri stanovanjsko-poslovnem objektu Magdalena 3. Pri 2. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem naselju Mariborska Metropol, in sicer 946,65 €, najmanjša pa v stanovanjsko-poslovnem objektu Tara, in sicer 130,68 €. Največja razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjsko-poslovnem objektu Tara, in sicer 105,53 m², najmanjša pa v stanovanjskem objektu Tezno, in sicer 25,35 m².

Za 3. način izračunavanja prodajne površine stanovanjskih enot obravnavanih objektov, ki se nahajajo v MO Maribor, lahko povzamem, da se povprečne cene m² gibljejo od 1.298,77 €, pri stanovanjsko-poslovnem objektu Magdalena 3, do 1.994,68 €, pri stanovanjskem objektu Kare 16. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 63,64 m², pri stanovanjskem objektu Tabor Ena, do 87,68 m², pri stanovanjsko-poslovnem objektu Magdalena 3. Pri 3. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem naselju Mariborska Metropol, in sicer 515,58 €, najmanjša pa v stanovanjskem objektu Tabor Ena,

in sicer 110,90 €. Največja razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjsko-poslovnem objektu Tara, in sicer 122,46 m², najmanjša pa v stanovanjskem objektu Tezno, in sicer 30,38 m².

Pri vseh obravnavanih objektih v MO Maribor je največja povprečna cena m² izračunana pri 2. načinu, najmanjša pa pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine. Obratno pa je, pri vseh obravnavanih objektih v MO Maribor, največja povprečna prodajna površina izračunana pri 1. načinu, najmanjša pa pri 2. načinu.

4.2.4 Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v MO Kranj

a) Stanovanjski objekt Planina – jug

V stanovanjskem objektu Planina – jug sem analizirala 8 še neprodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke.

Objavljene cene v ceniku zajemajo vse površine z atriji brez parkirnih prostorov. Cena parkirnega prostora je 8.897 €. Prodajna površina atrija je določena s pomočjo korekcijskega faktorja 0,25. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor spadajo shrambe in atriji. Pri določanju ostalih prodajnih površin korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 90: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Planina - jug

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	1	1	0	5	3	0	1	4	5
ODSTOTEK	12,50	12,50	0,00	62,50	37,5	0,00	12,50	50,00	62,50

V Preglednici 90, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 62,50 % obravnavanih stanovanj atrij, 12,50 % obravnavanih stanovanj ima teraso oziroma balkon, 37,5

% pa ima ložo. 50 % obravnavanih stanovanj ima ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 23,80 do 123,75 m².

Preglednica 91: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Planina - jug

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	108,20	1.847,75
MEDIANA	119,01	1.826,05
ST. DEV.	35,39	117,48
MAKSIMUM	141,53	2.028,33
MINIMUM	29,93	1.700,73

Kot je razvidno iz Preglednice 91, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.847,75 €, mediana pa 1.826,05 €. Povprečna prodajna površina je 108,20 m², mediana prodajne površine pa 119,01 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 21,70 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 10,81 m². Standardna deviacija cene m² je 117,48 €, standardna deviacija prodajne površine pa 35,39 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 327,60 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 111,60 m².

Preglednica 92: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Planina - jug

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	95,48	2.133,07
MEDIANA	103,47	1.982,04
ST. DEV.	32,54	321,93
MAKSIMUM	123,75	2.649,26
MINIMUM	23,80	1.783,67

Iz Preglednice 92, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 2.133,07 €, mediana pa 1.982,04 €. Povprečna prodajna površina je 95,48 m², mediana prodajne površine pa 103,47 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 151,03 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 7,99 m². Standardna deviacija cene m² je 321,93 €, standardna

deviacija prodajne površine pa 32,54 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 865,59 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 99,95 m².

Preglednica 93: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Planina - jug

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	103,84	1.925,25
MEDIANA	116,03	1.873,89
ST. DEV.	33,33	140,03
MAKSIMUM	130,17	2.137,79
MINIMUM	28,40	1.720,74

Iz Preglednice 93, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.925,25 €, mediana pa 1.873,889 €. Povprečna prodajna površina je 103,84 m², mediana prodajne površine pa 116,03 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 51,36 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 12,19 m². Standardna deviacija cene m² je 140,03 €, standardna deviacija prodajne površine pa 33,33 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 417,05 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 101,77 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjski objekt Planina - jug, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 2.133,07 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.847,75 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 108,20 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 95,48 m², izračunana pri 2. načinu.

b) Stanovanjsko naselje Sotočje

V stanovanjskem naselju Sotočje sem analizirala 93 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Vsa obravnavana stanovanja so bila prodana kot neprofitna stanovanja občini.

Objavljene cene v ceniku zajemajo vse površine z atriji in parkirnimi prostori. Cena slednjega je 9.900 €. Prodajna površina atrija je določena s pomočjo korekcijskega faktorja 0,15. Površine so razdeljene na stanovanjsko površino ter na ostale površine, kamor spadajo shrambe in atriji. Pri določanju prodajne površine so upoštevani korekcijski faktorji iz Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

Preglednica 94: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Sotočje

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	0	4	0	4	92	16	23	24	0
ODSTOTEK	0,00	4,30	0,00	4,30	98,93	17,20	24,73	25,81	0,00

V Preglednici 94, kjer je prikazano število dodatnih prostorov je razvidno, da ima kar 98,93 % obravnavanih stanovanj ložo. 17,20 % obravnavanih stanovanjskih enot ima shrambo v stanovanju, 25,81 % pa tudi ločeno stranišče. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 34,24 do 87,42 m².

Preglednica 95: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Sotočje

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	90,46	1.481,59
MEDIANA	84,32	1.482,39
ST. DEV.	22,12	101,34
MAKSIMUM	181,16	2.034,32
MINIMUM	47,18	963,36

Kot je razvidno iz Preglednice 95, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.481,59 €, mediana pa 1.482,39 €. Povprečna prodajna površina je 90,46 m², mediana prodajne površine pa 84,32 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 0,80 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 6,14 m². Standardna deviacija cene m² je 101,34 €, standarda

deviacija prodajne površine pa 22,12 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.070,96 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 133,98 m².

Preglednica 96: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Sotočje

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	64,55	2.059,12
MEDIANA	56,86	2.044,28
ST. DEV.	13,14	96,04
MAKSIMUM	87,42	2.275,98
MINIMUM	34,24	1.852,32

Iz Preglednice 96, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 2.059,12 €, mediana pa 2.044,28 €. Povprečna prodajna površina je 64,55 m², mediana prodajne površine pa 56,86 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 14,84 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 7,69 m². Standardna deviacija cene m² je 96,04 €, standardna deviacija prodajne površine pa 13,14 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 423,66 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 53,18 m².

Preglednica 97: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Sotočje

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	83,69	1.596,73
MEDIANA	77,44	1.607,42
ST. DEV.	19,55	83,29
MAKSIMUM	157,73	2.066,89
MINIMUM	43,95	1.106,50

Iz Preglednice 97, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 1.596,73 €, mediana pa 1.607,42 €. Povprečna prodajna površina je 83,69 m², mediana prodajne površine pa 77,44 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 10,69 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 6,25 m². Standardna deviacija cene m² je 83,29 €, standardna deviacija

prodajne površine pa 19,55 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 960,39 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 113,78 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko naselje Sotočje, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 2.059,12 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.481,59 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 90,46 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 64,55 m², izračunana pri 2. načinu.

c) Stanovanjsko naselje Planina – jug

V stanovanjskem naselju Planina – jug sem analizirala 117 stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Izmed slednjih sta bili prodani 2 stanovanji.

Objavljene cene v ceniku zajemajo vse površine z atriji brez parkirnih prostorov. Cena slednjega je 8.761,38 €. Prodajna površina atrija je določena s pomočjo korekcijskega faktorja 0,25. Površine so razdeljene na uporabno površino ter na ostale površine, kamor spadajo shrambe, balkoni, terase, lože in atriji. Pri določanju ostalih prodajnih površin korekcijski faktorji niso bili določeni.

Preglednica 98: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega naselja Planina – jug

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	60	17	0	33	2	35	9	30	3
ODSTOTEK	51,28	14,53	0,00	28,21	1,71	29,92	7,69	25,64	2,56

V Preglednici 98, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 51,28 % obravnavanih stanovanj balkon, 14,53 % stanovanj ima teraso, 28,21 % stanovanj pa atrij. 29,92 % obravnavanih stanovanjskih enot ima shrambo v stanovanju, 25,64 % pa tudi ločeno

stranišče. 2,56 % stanovanj ima dodatno kopalnico. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 33,71 do 124,00 m².

Preglednica 99: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Planina – jug

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	85,17	1.960,55
MEDIANA	76,55	1.956,41
ST. DEV.	32,62	193,10
MAKSIMUM	191,25	2.457,65
MINIMUM	38,71	1.322,43

Kot je razvidno iz Preglednice 99, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.960,55 €, mediana pa 1.956,41 €. Povprečna prodajna površina je 85,17 m², mediana prodajne površine pa 76,55 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 4,14 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 8,62 m². Standardna deviacija cene m² je 193,10 €, standardna deviacija prodajne površine pa 32,62 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.135,22 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 152,54 m².

Preglednica 100: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Planina – jug

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	67,67	2.399,61
MEDIANA	63,64	2.357,48
ST. DEV.	19,20	126,32
MAKSIMUM	124,00	2.890,73
MINIMUM	33,71	2.221,10

Iz Preglednice 100, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 2.399,61 €, mediana pa 2.357,48 €. Povprečna prodajna površina je 67,67 m², mediana prodajne površine pa 63,64 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 42,13 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,03 m². Standardna deviacija cene m² je 126,32 €, standardna

deviacija prodajne površine pa 19,20 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 669,63 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 90,29 m².

Preglednica 101: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjsko naselje Planina – jug

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	78,22	2.099,04
MEDIANA	72,34	2.106,05
ST. DEV.	25,83	127,38
MAKSIMUM	160,07	2.511,84
MINIMUM	37,46	1.753,64

Iz Preglednice 101, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² 2.099,04 €, mediana pa 2.106,05 €. Povprečna prodajna površina je 78,22 m², mediana prodajne površine pa 72,34 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 7,01 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 5,88 m². Standardna deviacija cene m² je 127,38 €, standardna deviacija prodajne površine pa 25,83 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 758,20 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 122,61 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjsko naselje Planina – jug, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 2.399,61 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.960,55 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 85,17 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 67,67 m², izračunana pri 2. načinu.

d) Stanovanjski objekt Tinkara

V stanovanjskem objektu Tinkara sem analizirala 30 večinoma že prodanih stanovanjskih enot, za katere sem pridobila vse potrebne podatke. Izmed slednjih je neprodanih še 6 stanovanjskih enot.

Objavljene cene v ceniku zajemajo vse površine z atriji in parkirnimi prostori. Cena zunanjega parkirnega prostora je 6.500 €, cena notranjega pa 9.500 €. Prodajna površina atrija je določena s pomočjo korekcijskega faktorja 0,25. Površine so razdeljene na uporabno površino ter na ostale površine, kamor spadajo shrambe, balkoni, terase in atriji. Pri določanju ostalih prodajnih površin so bili upoštevani naslednji korekcijski faktorji: za shrambo izven stanovanja 0,50, za pokrit balkon oziroma teraso 0,50 ter za odkrit balkon oziroma teraso 0,25.

Preglednica 102: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah stanovanjskega objekta Tinkara

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	22	2	0	4	0	0	2	2	1
ODSTOTEK	73,33	6,67	0,00	13,33	0,00	0,00	6,67	6,67	3,33

V Preglednici 102, kjer je prikazano število dodatnih prostorov, je razvidno, da ima 73,33 % obravnavanih stanovanj balkon, 6,67 % stanovanj ima teraso, 13,33 % stanovanj pa atrij. Nobeno izmed obravnavanih stanovanjskih enot nima shrambe v stanovanju, 3,33 % stanovanj pa ima dodatno kopalnico. Velikost stanovanjskih površin se pri obravnavanih stanovanjih giblje od 37,05 do 159,95 m².

Preglednica 103: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tinkara

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	69,45	1.889,46
MEDIANA	55,70	1.871,17
ST. DEV.	43,56	63,22
MAKSIMUM	246,90	2.031,16
MINIMUM	40,35	1.792,25

Kot je razvidno iz Preglednice 103, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² 1.889,46 €, mediana pa 1.871,17 €. Povprečna prodajna površina je 69,45 m², mediana prodajne površine pa 55,70

m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 18,29 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 13,75 m2. Standardna deviacija cene m2 je 63,22 €, standarda deviacija prodajne površine pa 43,56 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 238,91 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 206,55 m2.

Preglednica 104: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tinkara

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	54,12	2.354,76
MEDIANA	50,98	2.342,87
ST. DEV.	26,52	168,34
MAKSIMUM	159,95	2.851,11
MINIMUM	37,05	2.100,27

Iz Preglednice 104, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 2.354,76 €, mediana pa 2.342,87 €. Povprečna prodajna površina je 54,12 m2, mediana prodajne površine pa 50,98 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 11,89 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 3,14 m2. Standardna deviacija cene m2 je 168,34 €, standarda deviacija prodajne površine pa 26,52 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 750,84 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 122,90 m2.

Preglednica 105: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjski objekt Tinkara

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	62,92	2.052,92
MEDIANA	54,52	2.058,64
ST. DEV.	35,36	60,11
MAKSIMUM	205,84	2.219,42
MINIMUM	39,53	1.965,83

Iz Preglednice 105, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 2.052,92 €, mediana pa 2.058,64 €.

Povprečna prodajna površina je 62,92 m², mediana prodajne površine pa 54,52 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 5,72 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 8,40 m². Standardna deviacija cene m² je 60,11 €, standardna deviacija prodajne površine pa 35,36 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 253,59 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 166,31 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za stanovanjski objekt Tinkara, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 2.354,76 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.889,46 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 69,45 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 54,12 m², izračunana pri 2. načinu.

e) **Primerjava med obravnavanimi objekti v MO Kranj**

V MO Kranj sem analizirala 4 novozgrajene stanovanjske objekte. Prodajne površine stanovanjskih enot teh objektov sem definirala na 3 različne načine in pri tem dobila med sabo različne cene m².

Cena parkirnega prostora je pri vseh obravnavanih objektih določena kot cena/enota. Cena stanovanja vsebuje ceno parkirnih prostorov pri stanovanjskem naselju Sotočje ter pri večstanovanjskem objektu Tinkara. Cena atrija je pri vseh obravnavanih objektih določena s pomočjo korekcijskega faktorja. Za določitev prodajne površine so korekcijski faktorji uporabljeni pri stanovanjskem naselju Sotočje ter pri večstanovanjskem objektu Tinkara.

Iz primerjave med zgoraj opisanimi objekti, ki se nahajajo v MO Kranj, lahko za 1. način izračuna prodajne površine povzamem, da se povprečne cene m² gibljejo od 1.481,59 €, pri stanovanjskem naselju Sotočje, do 1.960,55 €, pri stanovanjskem naselju Planina - jug. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 69,45 m², pri stanovanjskem objektu Tinkara, do 108,20 m², pri stanovanjskem objektu Planina - jug. Pri 1. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem naselju Planina - jug, in sicer 1.135,22 €, najmanjša pa v stanovanjskem objektu Planina - jug, in sicer 327,60 €. Največja

razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjskem objektu Tinkara, in sicer 206,55 m², najmanjša pa v stanovanjskem objektu Planina - jug, in sicer 111,60 m².

Za 2. način izračunavanja prodajne površine stanovanjskih enot obravnavanih objektov, ki se nahajajo v MO Kranj, lahko povzamem, da se povprečne cene m² gibljejo od 2.059,12 €, pri stanovanjskem naselju Sotočje, do 2.399,61 €, pri stanovanjskem naselju Planina - jug. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 54,12 m², pri stanovanjskem objektu Tinkara, do 95,48 m², pri stanovanjskem objektu Planina - jug. Pri 2. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem objektu Planina - jug, in sicer 865,59 €, najmanjša pa v stanovanjskem naselju Sotočje, in sicer 423,66 €. Največja razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjskem objektu Tinkara, in sicer 122,90 m², najmanjša pa v stanovanjskem naselju Sotočje, in sicer 53,18 m².

Za 3. način izračunavanja prodajne površine stanovanjskih enot obravnavanih objektov, ki se nahajajo v MO Kranj, lahko povzamem, da se povprečne cene m² gibljejo od 1.596,73 €, pri stanovanjskem naselju Sotočje, do 2.099,04 €, pri stanovanjskem naselju Planina - jug. Povprečne prodajne površine se gibljejo od 62,92 m², pri stanovanjskem objektu Tinkara, do 103,84 m², pri stanovanjskem objektu Planina - jug. Pri 3. načinu je največja razlika med minimalno in maksimalno ceno m² stanovanja v stanovanjskem naselju Sotočje, in sicer 960,39 €, najmanjša pa v stanovanjskem objektu Tinkara, in sicer 253,59 €. Največja razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino je v stanovanjskem objektu Tinkara, in sicer 166,31 m², najmanjša pa v stanovanjskem objektu Planina - jug, in sicer 101,77 m².

4.2.5 Analiza površin in cen obravnavanih novozgrajenih stanovanj v izbranih MO

V tej točki sem združila vse obravnavane stanovanjske enote po posameznih MO ter jih analizirala po 3 različnih načinih izračunavanja prodajne površine.

a) MO Ljubljana

V MO Ljubljana sem analizirala 607 stanovanjskih enot v dvanajstih novozgrajenih objektih. Velikost obravnavanih stanovanjskih površin se giblje od 17,70 do 161,45 m².

Preglednica 106: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah v MO Ljubljana

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	171	154	5	81	176	55	87	174	39
ODSTOTEK	28,17	25,37	0,82	39,13	29,00	9,06	14,33	28,67	6,43

Iz Preglednice 106, v kateri je predstavljeno število dodatnih prostorov ter odstotki le-teh v primerjavi z vsemi stanovanjskimi enotami v MO Ljubljana, lahko ugotovim, da ima 53,54 % obravnavanih stanovanj balkon ali teraso, atrij ima 39,13 %, ložo pa 29 % obravnavanih stanovanj. Ločeno stranišče ima 28,67 % obravnavanih stanovanj, dodatno kopalnico pa 6,43 % stanovanj.

Preglednica 107: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Ljubljana

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	82,19	3.165,96
MEDIANA	74,71	3.193,20
ST. DEV.	39,22	573,16
MAKSIMUM	323,75	4.624,17
MINIMUM	27,67	1.151,37

Kot je razvidno iz Preglednice 107, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² obravnavanih stanovanj v MO Ljubljana 3.165,96 €, mediana pa 3.193,20 €. Povprečna prodajna površina je 82,19 m², mediana prodajne površine pa 74,71 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 27,4 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 7,48 m². Standardna deviacija cene m² je 573,16 €, standardna deviacija prodajne površine pa 39,22 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 3.472,80 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 296,08 m².

Preglednica 108: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Ljubljana

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	63,63	4.038,34
MEDIANA	61,61	3.849,50
ST. DEV.	25,56	941,61
MAKSIMUM	161,45	11.990,61
MINIMUM	17,70	1.342,95

Iz Preglednice 108, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 obravnavanih stanovanj v MO Ljubljana 4.038,34 €, mediana pa 3.849,50 €. Povprečna prodajna površina je 63,63 m2, mediana prodajne površine pa 61,61 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 188,84 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 2,02 m2. Standardna deviacija cene m2 je 941,61 €, standardna deviacija prodajne površine pa 25,56 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 10.647,66 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 143,75 m2.

Preglednica 109: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Ljubljana

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	72,84	3.506,47
MEDIANA	70,93	3.430,68
ST. DEV.	29,71	684,15
MAKSIMUM	208,45	5.997,42
MINIMUM	26,83	1.231,31

Iz Preglednice 109, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 obravnavanih stanovanj v MO Ljubljana 3.506,47 €, mediana pa 3.430,68 €. Povprečna prodajna površina je 72,84 m2, mediana prodajne površine pa 70,93 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 75,79 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 1,91 m2. Standardna deviacija cene m2 je 684,15 €, standardna deviacija prodajne površine pa 29,71 m2.

Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 4.766,11 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 181,62 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za MO Ljubljana, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 4.038,34 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 3.165,96 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 82,19 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 63,63 m², izračunana pri 2. načinu.

b) MO Koper

V MO Koper sem analizirala 277 stanovanjskih enot v dveh novozgrajenih objektih. Velikost obravnavanih stanovanjskih površin se giblje od 41,23 do 124,18 m².

Preglednica 110: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah v MO Koper

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	26	216	8	0	141	26	4	128	0
ODSTOTEK	9,39	77,98	2,89	0,00	50,90	9,39	1,44	46,21	0,00

Iz Preglednice 110, v kateri je predstavljeno število dodatnih prostorov ter odstotki le-teh v primerjavi z vsemi stanovanjskimi enotami, lahko ugotovim, da ima kar 87,37 % obravnavanih stanovanj balkon ali teraso, atrija nima nobeno stanovanje, ložo pa ima 50,90 % obravnavanih stanovanj. Ločeno stranišče ima 46,21 % obravnavanih stanovanj. Dodatne kopalnice nima nobeno stanovanje.

Preglednica 111: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Koper

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	103,80	2.649,35
MEDIANA	108,16	2.653,61
ST. DEV.	25,37	213,87
MAKSIMUM	164,67	3.334,50
MINIMUM	52,82	1.762,47

Kot je razvidno iz Preglednice 111, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m2 obravnavanih stanovanj v MO Koper 2.649,35 €, mediana pa 2.653,61 €. Povprečna prodajna površina je 103,80 m2, mediana prodajne površine pa 108,16 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 4,26 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,36 m2. Standardna deviacija cene m2 je 213,87 €, standardna deviacija prodajne površine pa 25,37 m2. Razlika med maksimalno in minimalno ceno m2 je 1.572,03 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 111,85 m2.

Preglednica 112: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Koper

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m2)	CENA NA m2 (€)
ARITMETIČNA SREDINA	76,37	3.598,07
MEDIANA	77,09	3.528,15
ST. DEV.	18,73	302,62
MAKSIMUM	124,18	4.506,79
MINIMUM	41,23	2.786,81

Iz Preglednice 112, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m2 obravnavanih stanovanj v MO Koper 3.598,07 €, mediana pa 3.528,15 €. Povprečna prodajna površina je 76,37 m2, mediana prodajne površine pa 77,09 m2. Razlika med povprečjem in mediano cene m2 je tako 69,92 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 0,72 m2. Standardna deviacija cene m2 je 302,62 €, standardna deviacija prodajne površine pa 18,73m2. Razlika med

maksimalno in minimalno ceno m² je 1.719,98 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 82,95 m².

Preglednica 113: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Koper

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	89,35	3.057,43
MEDIANA	94,99	3.117,62
ST. DEV.	19,93	246,70
MAKSIMUM	143,27	3.581,90
MINIMUM	49,92	2.342,15

Iz Preglednice 113, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² obravnavanih stanovanj v MO Koper 3.057,43 €, mediana pa 3.117,62 €. Povprečna prodajna površina je 89,35 m², mediana prodajne površine pa 94,99 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 60,19 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 5,64 m². Standardna deviacija cene m² je 246,70 €, standardna deviacija prodajne površine pa 19,93 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.239,75 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 93,35 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine v MO Koper, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 3.598,07 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 2.649,35 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 103,80 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 76,37 m², izračunana pri 2. načinu.

c) MO Maribor

V MO Maribor sem analizirala 278 stanovanjskih enot v sedmih novozgrajenih objektih. Velikost obravnavanih stanovanjskih površin se giblje od 29,24 do 139,50 m².

Preglednica 114: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah v MO Maribor

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	32	35	1	17	208	11	27	94	8
ODSTOTEK	11,51	12,59	0,36	6,12	74,82	3,96	9,71	33,81	2,88

Iz Preglednice 114, v kateri je predstavljeno število dodatnih prostorov ter odstotki le-teh v primerjavi z vsemi stanovanjskimi enotami, lahko ugotovim, da ima kar 74,82 % obravnavanih stanovanj ložo, atrij ima 6,12 %, balkon oziroma teraso pa 24,10 % obravnavanih stanovanj. Ločeno stranišče ima 33,81 % obravnavanih stanovanj. Dodatno kopalnico pa ima 2,88 % stanovanj.

Preglednica 115: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Maribor

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	74,50	1.408,40
MEDIANA	69,31	1.371,63
ST. DEV.	22,30	192,99
MAKSIMUM	180,50	2.081,72
MINIMUM	40,43	1.031,92

Kot je razvidno iz Preglednice 115, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² obravnavanih stanovanj v MO Maribor 1.408,40 €, mediana pa 1.371,63 €. Povprečna prodajna površina je 74,50 m², mediana prodajne površine pa 69,31 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 36,77 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 5,19 m². Standardna deviacija cene m² je 192,99 €, standardna deviacija prodajne površine pa 22,30 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.049,80 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 140,07 m².

Preglednica 116: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Maribor

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	61,68	1.713,20
MEDIANA	56,92	1.628,43
ST. DEV.	19,10	262,07
MAKSIMUM	139,50	2.529,00
MINIMUM	29,24	1.243,00

Iz Preglednice 116, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² obravnavanih stanovanj v MO Maribor 1.713,20 €, mediana pa 1.628,43 €. Povprečna prodajna površina je 61,68 m², mediana prodajne površine pa 56,92 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 84,77 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,76 m². Standardna deviacija cene m² je 262,07 €, standardna deviacija prodajne površine pa 19,10 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.286,00 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 110,26 m².

Preglednica 117: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Maribor

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	70,42	1.489,12
MEDIANA	66,27	1.450,32
ST. DEV.	20,74	202,86
MAKSIMUM	151,28	2.148,10
MINIMUM	38,43	1.120,32

Iz Preglednice 117, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² obravnavanih stanovanj v MO Maribor 1.489,12 €, mediana pa 1.450,32 €. Povprečna prodajna površina je 70,42 m², mediana prodajne površine pa 66,27 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 38,80 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 4,15 m². Standardna deviacija cene m² je 202,86 €, standardna deviacija prodajne površine pa 20,74 m².

Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.027,78 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 112,85 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine za MO Maribor, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 1.713,20 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.408,40 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 74,50 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 61,68 m², izračunana pri 2. načinu.

d) MO Kranj

V MO Kranj sem analizirala 248 stanovanjskih enot v štirih novozgrajenih objektih. Velikost obravnavanih stanovanjskih površin se giblje od 23,80 do 159,95 m².

Preglednica 118: Število dodatnih prostorov v obravnavanih stanovanjih enotah v MO Kranj

DODATNI PROSTORI	BALKON	TERASA	TERASA + BALKON	ATRIJ	LOŽA	SHR. V STAN.	UTILITY	LOČEN WC	DOD. KOP.
ŠTEVILO	84	24	0	4	97	51	35	60	9
ODSTOTEK	33,87	9,68	0,00	1,61	39,11	20,57	14,11	24,19	3,63

Iz Preglednice 118, v kateri je predstavljeno število dodatnih prostorov ter odstotki le-teh v primerjavi z vsemi stanovanjskimi enotami, lahko ugotovim, da ima 39,11 % obravnavanih stanovanj ložo, atrij ima 1,61 %, balkon oziroma teraso pa 43,55 % obravnavanih stanovanj. Ločeno stranišče ima 24,19 % obravnavanih stanovanj. Dodatno kopalnico pa ima 3,63 % stanovanj.

Preglednica 119: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Kranj

1. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	86,00	1.768,70
MEDIANA	77,54	1.861,07
ST. DEV.	31,58	269,52
MAKSIMUM	246,90	2.457,65
MINIMUM	29,93	963,36

Kot je razvidno iz Preglednice 119, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 1. načinu izračunavanja prodajne površine, je povprečna cena m² obravnavanih stanovanj v MO Kranj 1.768,70 €, mediana pa 1.861,07 €. Povprečna prodajna površina je 86,00 m², mediana prodajne površine pa 77,54 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 92,37 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 8,46 m². Standardna deviacija cene m² je 269,52 €, standardna deviacija prodajne površine pa 31,58 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.494,29 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 216,97 m².

Preglednica 120: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Kranj

2. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	65,76	2.257,90
MEDIANA	60,25	2.281,71
ST. DEV.	19,93	207,91
MAKSIMUM	159,95	2.890,73
MINIMUM	23,80	1.783,67

Iz Preglednice 120, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² obravnavanih stanovanj v MO Kranj 2.257,90 €, mediana pa 2.281,71 €. Povprečna prodajna površina je 65,76 m², mediana prodajne površine pa 60,25 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 23,81 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 5,51 m². Standardna deviacija cene m² je 207,91 €, standardna deviacija prodajne površine pa 19,93 m². Razlika med

maksimalno in minimalno ceno m² je 1.107,06 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 136,15 m².

Preglednica 121: Statistični podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, za stanovanjske enote v MO Kranj

3. NAČIN	PRODAJNA POVRŠINA (m ²)	CENA NA m ² (€)
ARITMETIČNA SREDINA	79,25	1.899,49
MEDIANA	72,44	2.014,33
ST. DEV.	26,34	259,69
MAKSIMUM	205,84	2.511,84
MINIMUM	28,40	1.106,50

Iz Preglednice 121, v kateri so navedeni statistični podatki analize pri 3. načinu izračunavanja prodajne površine, je razvidno, da je povprečna cena m² obravnavanih stanovanj v MO Kranj 1.899,48 €, mediana pa 2.014,33 €. Povprečna prodajna površina je 79,25 m², mediana prodajne površine pa 72,44 m². Razlika med povprečjem in mediano cene m² je tako 114,84 €, razlika med povprečjem in mediano prodajne površine pa je 6,81 m². Standardna deviacija cene m² je 259,69 €, standardna deviacija prodajne površine pa 26,34 m². Razlika med maksimalno in minimalno ceno m² je 1.405,34 €, razlika med maksimalno in minimalno prodajno površino pa je 177,44 m².

Iz primerjave zgornjih treh preglednic, v katerih so predstavljeni statistični podatki analiz pri treh načinih izračunavanja prodajne površine v MO Kranj, je razvidno, da je največja povprečna cena m² 2.257,90 €, izračunana pri 2. načinu, najmanjša povprečna cena m² pa 1.768,70 €, izračunana pri 1. načinu. Največja povprečna prodajna površina je 86,00 m², izračunana pri 1. načinu, najmanjša povprečna prodajna površina pa 65,76 m², izračunana pri 2. načinu.

4.3 Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj

4.3.1 Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj v MO Ljubljana

V Preglednici 122 so razvidne povprečne vrednosti ter mediane prodajne površine in cene m² obravnavanih stanovanjskih enot MO Ljubljana, ki so bile dobljene na podlagi treh različnih načinov izračunavanja prodajne površine.

Preglednica 122: Povprečni podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri treh načinih izračunavanja prodajne površine, za obravnavane stanovanjske enote v MO Ljubljana

MO LJUBLJANA	POVPREČNA CENA NA m ² (€)
1. NAČIN	3.166
2. NAČIN	4.039
3. NAČIN	3.507

Iz omenjene preglednice je razvidno, da je najvišja povprečna cena m² 4.038 € dobljena pri 2. načinu izračuna, najnižja pa 3.166 € dobljena pri 1. načinu izračuna. Razlika med najvišjo in najnižjo povprečno ceno m² pa je kar 872 €.

4.3.2 Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj v MO Koper

V Preglednici 123 so razvidne povprečne vrednosti prodajne površine in cene m² obravnavanih stanovanjskih enot MO Koper, ki so bile dobljene na podlagi treh različnih načinov izračunavanja prodajne površine.

Preglednica 123: Povprečni podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri treh načinih izračunavanja prodajne površine, za obravnavane stanovanjske enote v MO Koper

MO KOPER	POVPREČNA CENA NA m ² (€)
1. NAČIN	2.649
2. NAČIN	3.598
3. NAČIN	3.057

Iz omenjene preglednice je razvidno, da je najvišja povprečna cena m² 3.598 € dobljena pri 2. načinu izračuna, najnižja pa 2.649 € dobljena pri 1. načinu izračuna. Razlika med najvišjo in najnižjo povprečno ceno m² pa je 949 €.

4.3.3 Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj v MO Maribor

V Preglednici 124 so razvidne povprečne vrednosti prodajne površine in cene m² obravnavanih stanovanjskih enot MO Maribor, ki so bile dobljene na podlagi treh različnih načinov izračunavanja prodajne površine.

Preglednica 124: Povprečni podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri treh načinih izračunavanja prodajne površine, za obravnavane stanovanjske enote v MO Maribor

MO MARIBOR	POVPREČNA CENA NA m ² (€)
1. NAČIN	1.408
2. NAČIN	1.713
3. NAČIN	1.489

Iz omenjene preglednice je razvidno, da je najvišja povprečna cena m² 1.713 € dobljena pri 2. načinu izračuna, najnižja pa 1.408 € dobljena pri 1. načinu izračuna. Razlika med najvišjo in najnižjo povprečno ceno m² pa je 305 €.

4.3.4 Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj v MO Kranj

V Preglednici 125 so razvidne povprečne vrednosti prodajne površine in cene m² obravnavanih stanovanjskih enot MO Kranj, ki so bile dobljene na podlagi treh različnih načinov izračunavanja prodajne površine.

Preglednica 125: Povprečni podatki, dobljeni na podlagi površin in cen, pri treh načinih izračunavanja prodajne površine, za obravnavane stanovanjske enote v MO Kranj

MO KRANJ	POVPREČNA CENA NA m ² (€)
1. NAČIN	1.769
2. NAČIN	2.258
3. NAČIN	1.900

Iz omenjene preglednice je razvidno, da je najvišja povprečna cena m² 2.258 € dobljena pri 2. načinu izračuna, najnižja pa 1.769 € dobljena pri 1. načinu izračuna. Razlika med najvišjo in najnižjo povprečno ceno m² pa je 489 €.

4.3.5 Primerjava treh načinov analiz cen novozgrajenih stanovanj med obravnavanimi MO

Na podlagi povprečne prodajne površine in povprečne cene m² stanovanja sem izračunala za vse tri načine in vse obravnavane MO povprečne cene m² stanovanj.

Preglednica 126: Izbrani statistični podatki za obravnavane stanovanjske enote v MO Ljubljana, Koper, Maribor in Kranj ter za tri načine izračunavanja prodajne površine

MESTNA OBČINA	STATISTIČNI PODATEK	1. NAČIN	2. NAČIN	3. NAČIN
LJUBLJANA	POVPREČNA CENA NA m ² (€)	3.166	4.039	3.507
KOPER	POVPREČNA CENA NA m ² (€)	2.649	3.598	3.057
MARIBOR	POVPREČNA CENA NA m ² (€)	1.408	1.713	1.489
KRANJ	POVPREČNA CENA NA m ² (€)	1.769	2.258	1.900

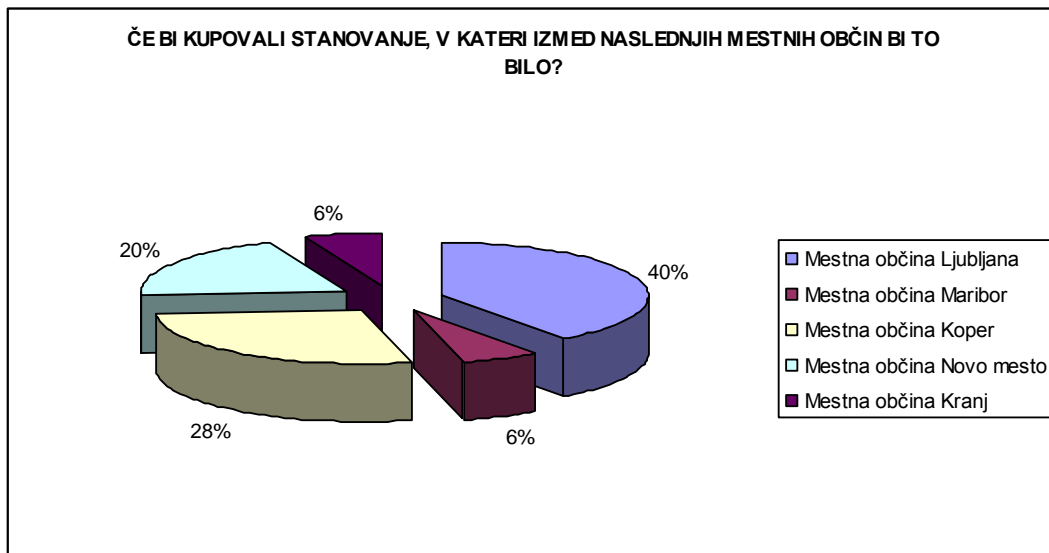
Iz Preglednice 126 je razvidno, da je povprečna cena m² stanovanja, pri vsakem izmed načinov izračunavanja prodajne površine, najvišja v MO Ljubljana, in sicer 3.166 € pri 1. načinu, 4.039 € pri 2. načinu in 3.507 € pri 3. načinu. Povprečna cena m² pa je pri vsakem izmed načinov izračunavanja prodajne površine najnižja v MO Maribor, in sicer 1.408 € pri 1. načinu, 1.713 € pri 2. načinu in 1.489 € pri 3. načinu. Razvidno je tudi, da je povprečna cena m² stanovanja pri vseh obravnavanih MO najvišja pri 2. načinu izračunavanja prodajne površine in najnižja pri 1. načinu. Pri tem je pomembno dejstvo, da se v praksi ponavadi uporablja prav 1. način izračunavanja prodajne površine, ki da najvišjo možno prodajno površino in tako navidez prikaže nižjo ceno m².

Podrobni podatki analiz površin in cen ter razvrstitev stanovanjskih enot od najcenejše do najdražje pa so razvidni v Prilogi C.

5 ANKETNI VPRAŠALNIK O ŽELJAH POTENCIALNIH KUPCEV NOVOZGRAJENIH STANOVANJ

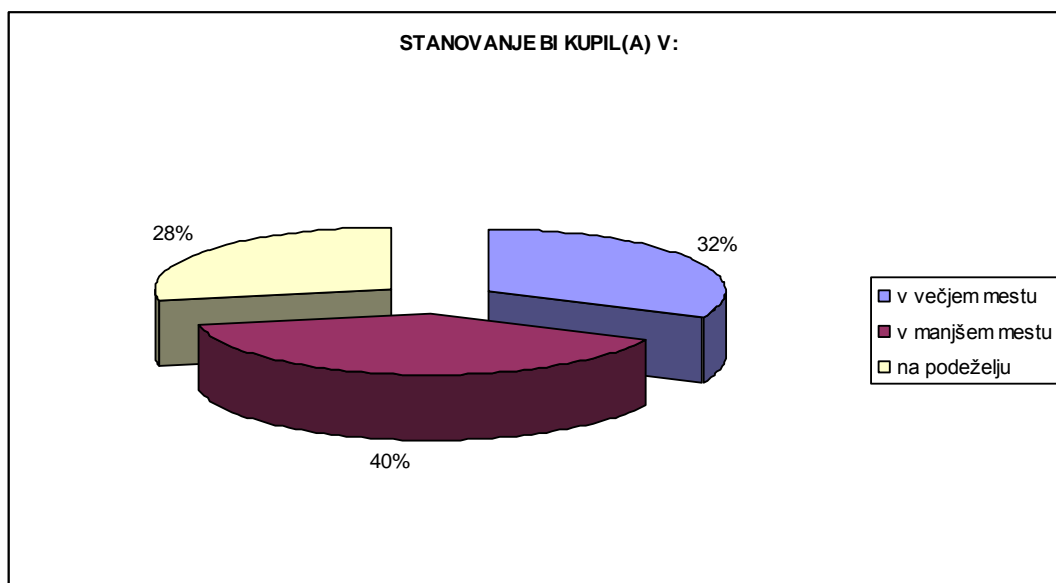
Poleg statistične analize sem v podporo dobljenim rezultatom izvedla anketo s pomočjo vprašalnika. Podrobna vsebina in oblika anketnega vprašalnika je razvidna v Prilogi A.

Na anketni vprašalnik je odgovorilo 50 oseb, 29 žensk in 21 moških, 19 samskih ter 31 vezanih. Oseb starih od 18 do 25 let je bilo v anketi 9, starih od 26 do 32 je bilo anketiranih 13 oseb, od 33 do 40 let je bilo starih 5 oseb, starih nad 40 let pa je bilo anketiranih 17 oseb.



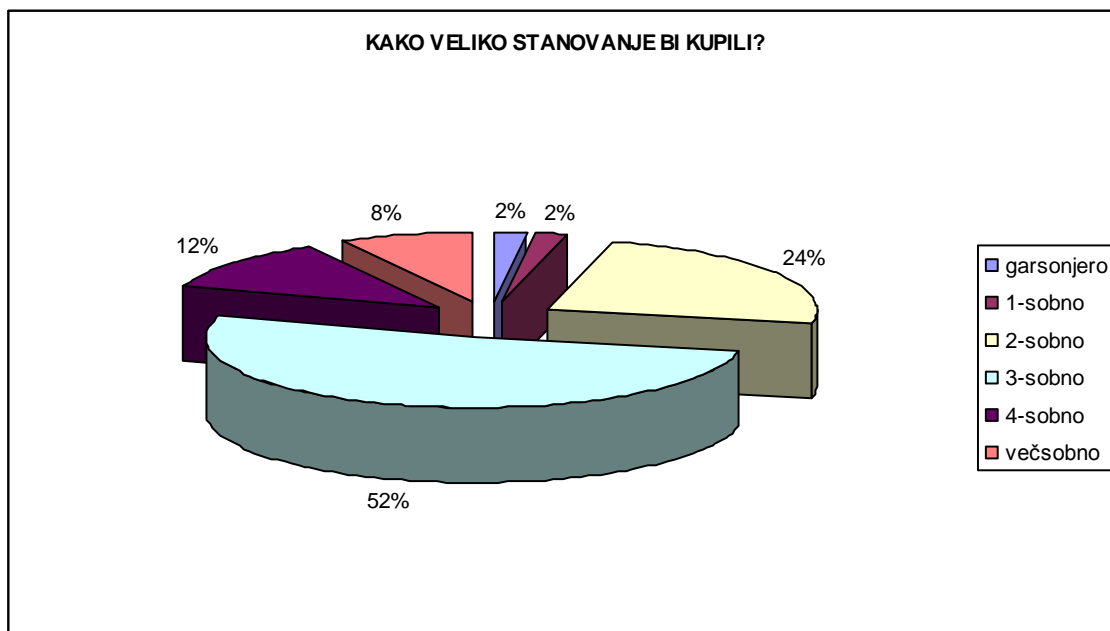
Grafikon 1: Prikaz odgovorov v kateri izmed MO bi si anketiranci kupili stanovanje

Iz Grafikona 1 je razvidno, da si večina anketiranih želi živeti v MO Ljubljana (40 %), sledita ji MO Koper (28 %) ter MO Novo mesto (20 %). Večina anketirancev prihaja iz Dolenjske, zato je zanimivo dejstvo, da se večina le-teh ni odločila za MO Novo mesto.



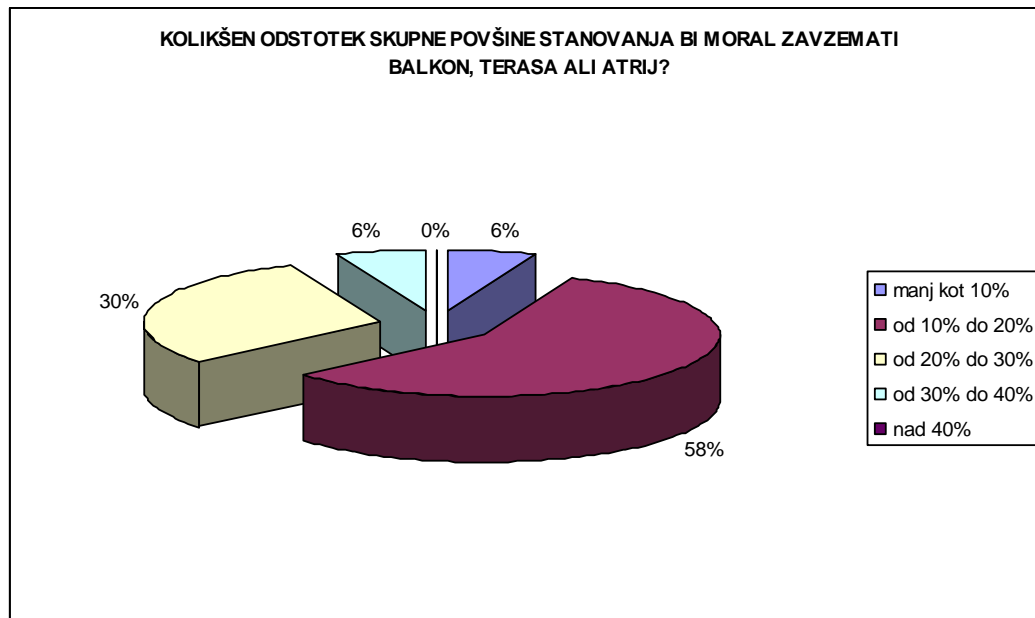
Grafikon 2: Prikaz odgovorov v kako velikem naselju bi si anketiranci kupili stanovanje

Grafikon 2 prikazuje, da bi večina anketirancev kupila stanovanje v manjšem mestu (40 %), sledita pa večje mesto (32 %) in podeželje (28 %), ki sta skoraj izenačena.



Grafikon 3: Prikaz odgovorov kako veliko stanovanje bi si anketiranci kupili

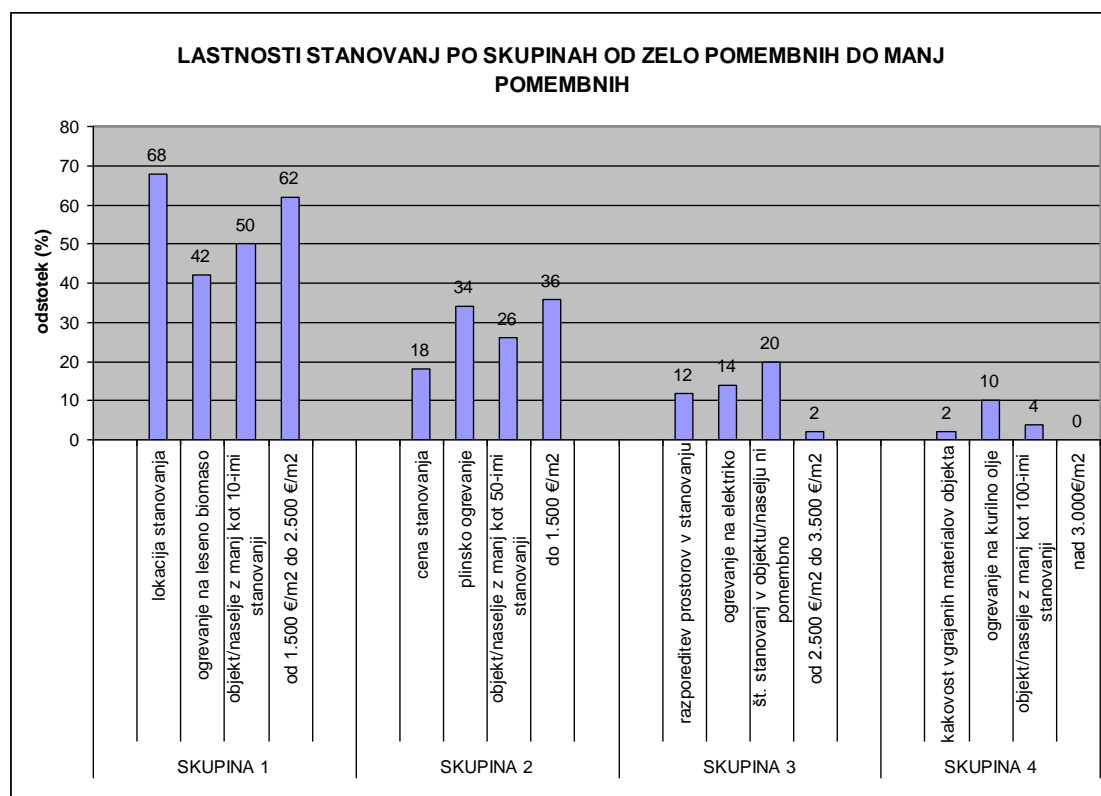
Iz Grafikona 3 je razvidno, da bi večina anketirancev (52 %) kupila trisobno stanovanje, sledita dvosobno (24 %) ter štirisobno (12 %). Zanimiva je povezava, da so trisobna in dvosobna stanovanja tista, ki jih je povprečno v Sloveniji in v obravnavnih MO največ.



Grafikon 4: Prikaz odgovorov kolikšen odstotek skupne stanovanjske površine naj bi predstavljali dodatni prostori

Največ anketiranih oseb (58 %) si želi imeti stanovanje, katerega dodatni prostori zavzemajo od 10 do 20 % skupne stanovanjske površine, kar je razvidno iz Grafikona 4. Ta prikazuje še, da si 30 % anketiranih oseb želi imeti stanovanje, katerega dodatni prostori predstavljajo od 20 do 30 % skupne stanovanjske površine.

Za vprašanja, ki so zajemala lastnosti stanovanja, sem izvedla skupno analizo, ki jo prikazuje Grafikon 5. Slednji je razdeljen na štiri skupine tako, da so v prvi skupini podane možnosti z največ odgovori, v zadnji četrti skupini pa so podane možnosti z najmanj odgovori.



Grafikon 5: Prikaz lastnosti stanovanj po pomembnosti

Iz grafikona je razvidno, da v skupno, ki ima največ odgovorov, spadajo naslednje lastnosti stanovanja:

- lokacija stanovanja (68 %),
- ogrevanje na leseno biomaso (42 %),
- objekt oziroma naselje naj bi imel manj kot 10 stanovanj (50 %),
- cena stanovanja od 1.500 €/m² do 2.500 €/m² (62 %).

V skupino, ki ima najmanj odgovorov, pa spadajo naslednje lastnosti stanovanja:

- kakovost vgrajenih materialov v objektu (2 %),
- ogrevanje na kurilno olje (10 %),
- objekt oziroma naselje naj bi imelo manj kot 100 stanovanj (4 %),
- cena stanovanja nad 3.000 €/m² (0 %).

Na zadnje vprašanje, o bodoči rasti oziroma padanju cen na nepremičninskem trgu, je 22 % anketirancev odgovorilo, da se bodo cene v prihodnjih dveh letih še naprej zviševale, 78 % anketirancev pa je odgovorilo, da cene nepremičnin v prihodnjih dveh letih ne bodo več rasle.

6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi sem ugotovila, da se prodajne površine stanovanj ne določa enotno, zato je slednje prepuščeno investitorjem. Ti se poslužujejo tudi različnih načinov določanja prodajne cene, od cene na enoto, do cene na m², pa vse do določanja cen s pomočjo korekcijskih faktorjev. Za preračun cene na m² tudi ni nikjer določeno, katere površine so zajete pri računanju skupne cene stanovanja. Slednja lahko zajema vse površine: od stanovanjske, prek lož, balkonov, teras, atrijev, pa vse do shramb in parkirnih prostorov, lahko pa zajema le stanovanjsko površino.

Na podlagi raziskave v tej diplomski nalogi je ugotovljeno, da bi moral potencialni kupec stanovanja poznati vse možne načine določanja površin in oblikovanja cen stanovanj, da bi lahko izračunal »primerljivo ceno stanovanja na enoto površine«, kar je zanj pomembno. Trenutno jim pri tem svetujejo nepremičninski posredniki, dolgoročno pa bi morali na ravni države oblikovati enotno metodologijo za oblikovanje ponudb novozgrajenih stanovanj.

7 VIRI

MO Koper

<http://www.koper.si> (7.9.2010)

MO Kranj

<http://www.kranj.si> (9.9.2010)

MO Ljubljana

<http://www.ljubljana.si> (6.9.2010)

MO Maribor

<http://www.maribor.si> (9.9.2010)

Novogradnje.com

<http://www.novogradnje.com> (13.10.2010)

Novogradnje.net

<http://www.novogradnja.net> (25.10.2010)

Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004, 69/2005)

Spletna izdaja revije Nepremičnin Slovenija & Adriatic

<http://www.mia.si> (8.9.2010)

Stanovanjsko naselje Jurčkove vile

<http://www.givo.si/Jurckove-vile.html> (10.10.2010)

Stanovanjsko naselje Maj, stanovanjsko-poslovni objekt Magdalena 3

<http://www.atrium-nep.si/sl/Novogradnje> (5.10.2010)

Stanovanjsko naselje Mariborska Metropol

<http://www.mb-metropola.si> (6.10.2010)

Stanovanjsko naselje Mariborska Metropol

<http://www.konstruktor.si> (5.11.2010)

Stanovanjsko naselje Nove dimenzije Koseze

<http://www.stanovanjskonaselje.si> (24.10.2010)

Stanovanjsko naselje Planina - jug

<http://www.gradbinec-gip.si> (6.11.2010)

Stanovanjsko naselje Rezidenca Lastovka

<http://www.gradis-gpl.si> (11.9.2010)

Stanovanjsko naselje Semedelski razgledi

<http://www.slovenski-razgledi.si> (12.9.2010)

Stanovanjsko naselje Sotočje

<http://www.prodaja5.stanovanjskisklad-rs.si> (23.10.2010)

Stanovanjski objekt Kare 16, stanovanjski objekt Tezno

<http://www.aktualnenovogradnje.com> (15.11.2010)

Stanovanjski objekt Planina - jug

<http://www.lokainvest.si> (26.10.2010)

Stanovanjski objekt Tabor Ena

<http://www.bolha.com/stanovanja-maribor> (15.10.2010)

Stanovanjski objekt Tinkara

<http://www.dominoing.si> (18.10.2010)

Stanovanjski objekt Vila Alja

<http://www.vilaalja.prudens.si> (23.9.2010)

Stanovanjski objekt Vila Dolenjka

<http://www.viladolenjka.si> (19.9.2010)

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003)

Stanovanjsko-poslovno naselje Atrium

<http://www.iprojekt.si> (25.9.2010)

Stanovanjsko-poslovno naselje Njegoshev kvart

<http://www.njegosev-kvart.si> (10.10.2010)

Stanovanjsko-poslovno naselje Nokturno

<http://www.gpg.si/prodaja/nokturno> (14.10.2010)

Stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg

<http://savski-breg.tibar.si> (5.10.2010)

Stanovanjsko-poslovno naselje Savski breg

http://www.metropola.si/si/novogradnje/savski_breg (5.10.2010)

Stanovanjsko-poslovni objekt Dunajski mozaik

<http://www.mrezajit.si/prodaja/dunajski-mozaik> (12.10.2010)

Stanovanjsko-poslovni objekt R5

<http://www.sct-stanovanjski.si/sl/R5> (10.10.2010)

Stanovanjsko-poslovni objekt Rezidenca pri Ruskem Carju
<http://www.rezidenca.eu> (4.10.2010)

Stanovanjsko-poslovni objekt Sodobna vila Poljane
<http://www.sodobnavila.si> (15.9.2010)

Stanovanjsko-poslovni objekt Tara
<http://www.realiteta.si/tara> (26.10.2010)

Statistični urad Republike Slovenije
<http://www.stat.si> (6.9.2010)

Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002)

Tehnično poročilo Rezidence Lastovka poslano po elektronski pošti

Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002)

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/2008)

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni listu RS, št. 18-776/2004)

Zemljevid
<http://www.zemljevid.najdi.si> (2.12.2010)

PRILOGE

PRILOGA A: Anketni vprašalnik

PRILOGA B: Analiza anketnega vprašalnika

PRILOGA C: Tabele analiz stanovanjskih enot po obravnavanih MO ter po načinih
izračunavanja prodajne površine

PRILOGA A

ANKETNI VPRAŠALNIK

Spoštovani!

Sem Tjaša Majer, absolventka Fakultete za gradbeništvo in geodezijo v Ljubljani. Trenutno nastaja moja diplomska naloga z naslovom Analiza prodaje novogradenj v Mestnih občinah Ljubljana, Maribor, Koper, Novo mesto in Kranj v obdobju 2008 – 2010. Pri prodaji novogradenj so seveda najbolj pomembne zahteve ter želje kupcev in zanima me, kakšne te zahteve in želje so. Da bo moja diplomska naloga še kakovostnejša, pa Vas prosim, da kot potencialni kupec nepremičnine, kar se da vestno izpolnite spodnji anketni vprašalnik, ki se nanaša na novogradnje. Za sodelovanje se Vam najlepše zahvaljujem.

1. Spol

- a) moški
- b) ženski

2. Stan:

- a) samski
- b) vezan

3. Starost

- a) od 18 do 25
- b) od 26 do 32
- c) od 33 do 40
- d) nad 40

4. Če bi kupovali novo stanovanje, v kateri izmed naslednjih mestnih občin bi to bilo?

- a) Mestna občina Ljubljana
- b) Mestna občina Maribor
- c) Mestna občina Koper
- d) Mestna občina Novo mesto
- e) Mestna občina Kranj

5. Stanovanje bi kupil(a) v:

- a) v večjem mestu
- b) v manjšem mestu
- c) na podeželju

6. Kako veliko stanovanje bi kupili?

- a) garsonjera
- b) 1-sobno
- c) 2-sobno
- d) 3-sobno
- e) 4-sobno
- f) večsobno

7. Kolikšen odstotek skupne površine stanovanja bi moral zavzemati balkon, terasa ali atrij?

- a) manj kot 10%
- b) od 10% do 20%
- c) od 20% do 30%
- d) od 30% do 40%
- e) nad 40%

8. Kateri od naslednjih faktorjev Vam je najpomembnejši pri izbiri stanovanja?

- a) cena
- b) kakovost vgrajenih materialov
- c) lokacija
- d) razporeditev prostorov

9. Katero vrsto ogrevanja bi izbrali?

- a) plinsko ogrevanje
- b) ogrevanje na leseno biomaso
- c) ogrevanje na elektriko
- d) ogrevanje na kurilno olje

10. Stanovanje bi kupil(a) v stanovanjski soseski z:

- a) manj kot 10 stanovanji
- b) manj kot 50 stanovanji
- c) manj kot 100 stanovanji
- d) več kot 100 stanovanji
- e) ni pomembno

11. Koliko bi bili pripravljene odšteti za m² stanovanja?

- a) do 1.500€/m²
- b) od 1.500€/m² do 2.500€/m²
- c) od 2.500€/m² do 3.500€/m²
- d) nad 3.500€/m²

12. Ali mislite, da se bo cena stanovanj v prihodnjih dveh letih še zvišala?

- a) da
- b) ne