

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Corn, B. 2012. Odločanje o prodaji zemljišča na različnih razvojnih stopnjah. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 39 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
*Civil and Geodetic  
Engineering*



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

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

This is original version of final thesis.

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

Corn, B. 2012. Odločanje o prodaji zemljišča na različnih razvojnih stopnjah. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 39 pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ  
PRVE STOPNJE VODARSTVA  
IN KOMUNALNEGA  
INŽENIRSTVA

Kandidatka:

**BARBARA CORN**

**ODLOČANJE O PRODAJI ZEMLJIŠČA NA RAZLIČNIH  
RAZVOJNIH STOPNJAH**

Diplomska naloga št.: 2/B-VKI

**DECISION - MAKING ON THE SALE OF LAND AT THE  
DIFFERENT LAND DEVELOPMENT STAGES**

Graduation thesis No.: 2/B-VKI

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

doc. dr. Dušan Žagar

**Somentor:**

asist. Matija Polajnar

**Član komisije:**

prof. dr. Matjaž Mikoš  
doc. dr. Simon Schnabl

Ljubljana, 24. 09. 2012

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

**IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana Barbara Corn izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Odločanje o prodaji zemljišča na različnih razvojnih stopnjah«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitorju UL FGG.

Ljubljana, 31. 8. 2012

Barbara Corn

## **BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN**

<b>UDK:</b>	<b>332.6:(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Barbara Corn</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubič Kovač</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. Matija Polajnar</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Odločanje o prodaji zemljišča na različnih razvojnih stopnjah</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>diplomsko delo</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>39 str., 47 pregl., 3 sl., 2 en., 2 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>komunalni prispevek, stavbno zemljišče, razvojne stopnje</b>

### **Izvleček:**

V diplomski nalogi je ocenjena tržna vrednost konkretnega zemljišča na različnih razvojnih stopnjah kot podlaga za odločanje o prodaji zemljišča. Uporabljena je metoda primerjava cen primerljivih nepremičnin in metoda stroškov. V nalogi so uporabljeni podatki oglaševanih in prodanih primerljivih nepremičnin in njihove statistične analize. Prikazane so tudi razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami nepremičnin. Izračunani so stroški komunalnega prispevka in predstavljena je izbrana enostanovanjska hiša za obravnavano zemljišče. Rezultati raziskave so vrednosti komunalno neopremljenega in komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča ter vrednosti zazidanega stavbnega zemljišča. Ugotovljeno je, da se v obravnavanem primeru splača prodati komunalno neopremljeno nezazidano stavbno zemljišče.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 332.6:(043.2)  
**Author::** Barbara Corn  
**Supervisor:** assoc. prof. Maruška Šubič Kovač, Ph.D.  
**Cosupervisor:** asist. Matija Polajnar  
**Title:** Decision making on the sale of land at the different land development stages  
**Documental type:** Graduation Thesis – Universtiy studies  
**Scope and tools:** 39 p., 47 tab., 3 fig., 2 eq., 2 ann.  
**Keywords:** Public utility, land plot, development stage

**Abstract:**

Graduation thesis deals with the research of market value of the specific land plot (in various development stages) as the basis for the decision making for sale. Direct sales comparison and cost approach are used to estimate the market value of the land plot. Data of advertised and selling prices for similar real estates are presented and statistically analysed. Additionally, the difference in advertising and selling price for real estates is presented. Furthermore, a singlefamily home, as case study for calculating the contribution to public utility, is presented. The research results indicates different values of non-urbanized land plot with and without public utility compared to the value of urbanized land plot. The conclusion of this research shows that the sale of the non-urbanized land plot without public utility is the best option.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. Matiji Polajnarju za vso strokovno pomoč in usmerjanje pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvaljujem se tudi družini in prijateljem za podporo v času študija in med nastajanjem diplomske naloge.

»Ta stran je namenoma prazna«



## KAZALO VSEBINE

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN.....	III
BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION.....	IV
ZAHVALA .....	V
<b>1 UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, OBRAVNAVANO ZEMLJIŠČE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODE DELA .....</b>	<b>2</b>
2.1 Namen diplomske naloge .....	2
2.2 Obravnavano območje.....	2
2.3 Obravnavano zemljišče.....	4
2.4 Viri podatkov .....	5
2.5 Čas obravnave .....	5
2.6 Metode dela .....	5
<b>3 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN .....</b>	<b>6</b>
3.1 Oglaševane cene .....	6
3.1.1 Oglaševane cene primerljivih NSZ.....	6
3.1.2 Oglaševane cene primerljivih ZSZ.....	13
3.2 Prodajne cene .....	14
3.2.1 Prodajne cene primerljivih KZ v občini Logatec.....	14
3.2.2 Prodajne cene primerljivih NSZ v občini Logatec.....	15
3.2.3 Prodajne cene primerljivih ZSZ v občini Logatec .....	16
3.2.4 Prodajne cene primerljivih KZ v občini Žiri .....	17
3.2.5 Prodajne cene primerljivih NSZ v občini Žiri.....	18
3.2.6 Prodajne cene primerljivih ZSZ v občini Žiri .....	19
3.3 Razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami .....	20

---

<b>4 OCENA TRŽNE VREDNOSTI OBRAVNAVANEGA ZEMLJIŠČA IN CELOTNE NEPREMIČNINE .....</b>	<b>25</b>
4.1 Izbrana enostanovanjska hiša.....	25
4.2 Komunalni prispevek .....	26
4.3 Ocena vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi oglaševanih cen zemljišč .....	27
4.4 Ocena vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi prodajnih cen zemljišč .....	29
<b>5 PRIMERJAVA OCENJENIH VREDNOSTI S PRODAJNIMI CENAMI .....</b>	<b>31</b>
5.1 Priprava podatkov za oceno vrednosti KZ .....	31
5.2 Priprava podatkov o povprečnih prodajnih cenah komunalno opremljenih primerljivih NSZ .....	32
5.3 Priprava podatkov o povprečnih prodajnih cenah primerljivih enostanovanjskih hiš.....	33
5.4 Primerjava ocenjenih vrednosti in prodajnih cen na različnih razvojnih stopnjah zemljišč .....	35
<b>6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>37</b>
<b>7 LITERATURA IN VIRI.....</b>	<b>38</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Splošni podatki o občinah Logatec, Žiri in Vrhnika za leto 2010 .....	3
Preglednica 2: Oglaševane cene primerljivih NSZ v občinah Logatec in Vrhnika marca 2012	6
Preglednica 3: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto na območju občine Logatec in Vrhnika.....	7
Preglednica 4: Oglaševane cene primerljivih komunalno opremljenih (plačna komunalni prispevek) NSZ v občinah Logatec in Vrhnika marca 2012 .....	8
Preglednica 5: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Rovte marca 2012.....	9
Preglednica 6: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Rovte .....	9
Preglednica 7: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Logatec marca 2012 .....	9
Preglednica 8: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Logatec.....	10
Preglednica 9: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Hotedršica marca 2012 .....	10
Preglednica 10: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Hotedršica .....	10
Preglednica 11: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Petkovec marca 2012 .....	11
Preglednica 12: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Petkovec.....	11
Preglednica 13: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Kalce marca 2012 .....	11
Preglednica 14: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Kalce .....	12
Preglednica 15: Oglaševane cene primerljivih NSZ v okolici Vrhnike marca 2012 .....	12
Preglednica 16: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v okolici Vrhnike .....	12
Preglednica 17: Oglaševane cene primerljivih ZSZ v občinah Logatec in Vrhnika marca 2012 .....	13
Preglednica 18: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ in ceni ZSZ na enoto na območju občine Logatec in Vrhnika.....	13

---

Preglednica 19: Prodajne cene KZ v občini Logatec v letu 2011 .....	14
Preglednica 20: Osnovne statistike o površini, ceni KZ in ceni KZ na enoto na območju občine Logatec v letu 2011 .....	15
Preglednica 21: Prodajne cene NSZ v občini Logatec v letu 2011 .....	15
Preglednica 22: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto na območju občine Logatec v letu 2011 .....	16
Preglednica 23: Prodajne cene ZSZ v občini Logatec v letu 2011 .....	16
Preglednica 24: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ in ceni ZSZ na enoto na območju občine Logatec v letu 2011 .....	17
Preglednica 25: Prodajne cene KZ v občini Žiri v letu 2011.....	17
Preglednica 26: Osnovne statistike o površini, ceni KZ in ceni KZ na enoto na območju občine Žiri v letu 2011 .....	18
Preglednica 27: Prodajne cene NSZ v občini Žiri v letu 2011 .....	18
Preglednica 28: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto na območju občine Žiri v letu 2011 .....	19
Preglednica 29: Prodajne cene ZSZ v občini Žiri v letu 2011 .....	19
Preglednica 30: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ in ceni ZSZ na enoto na območju občine Žiri v letu 2011 .....	20
Preglednica 31: Prodajne cene NSZ v občinah Logatec in Žiri v letu 2011.....	21
Preglednica 32: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v občinah Logatec in Žiri v letu 2011 .....	22
Preglednica 33: Prodajne cene ZSZ v občinah Logatec in Žiri v letu 2011 .....	22
Preglednica 34: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ, ceni ZSZ na enoto zemljišča v občinah Logatec in Žiri v letu 2011.....	23
Preglednica 35: Povprečna oglaševana in prodajna cena komunalno neopremljenega NSZ in ZSZ na obravnavanem območju .....	23
Preglednica 36: Indeksirani stroški za posamezno vrsto komunalne opreme v občini Logatec .....	26
Preglednica 37: Vrednosti komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme za obravnavano zemljišče.....	27

Preglednica 38: Ocenjene vrednosti komunalno neopremljenega in opremljenega NSZ in vrednost ZSZ na podlagi oglaševanih cen .....	28
Preglednica 39: Ocenjene vrednosti komunalno neopremljenega in opremljenega NSZ in vrednost ZSZ na podlagi prodajnih cen.....	29
Preglednica 40: Vrednosti komunalno neopremljenega in opremljenega NSZ in vrednost ZSZ na podlagi oglaševanih in prodajnih cen .....	29
Preglednica 41: Prodajne cene primerljivih KZ v občinah Logatec in Žiri.....	31
Preglednica 42: Osnovne statistike o površini, ceni KZ in ceni KZ na enoto na območju občine Logatec in Žiri.....	31
Preglednica 43: Komunalno opremljena primerljiva NSZ v občinah Logatec in Vrhnika marca 2012 .....	32
Preglednica 44: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto komunalno opremljenih v občinah Logatec in Vrhnika.....	33
Preglednica 45: Prodajne cene primerljivih ZSZ v občinah Logatec in Žiri v letu 2011 .....	33
Preglednica 46: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ in ceni ZSZ na enoto na območju občine Logatec in Žiri.....	34
Preglednica 47: Ocenjene vrednosti in prodajne cene na različnih razvojnih stopnjah .....	35

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Geografski položaj občine Logatec, Žiri in Vrhnika .....	3
Slika 2: Obravnavano zemljišče .....	4
Slika 3: Obravnavani del zemljišča .....	4

**KAZALO ENAČB**

Enačba (1): Izračun komunalnega prispevka .....	26
Enačba (2): Zmanjšanje vrednosti stavbe zaradi starosti .....	28

**KAZALO PRILOG**

Priloga A: IZPISEK IZ ZEMLJIŠKEGA KATASTRA ZA OBRAVNAVANO ZEMLJIŠČE IN KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU OBRAVNAVANEGA ZEMLJIŠČA .....	A1
Priloga B: ENOSTANOVANJSKA HIŠA IZBRANA S PORTALA PEG .....	B1

**KAZALO OKRAJŠAV**

ETN	Evidenca trga nepremičnin
NSZ	Nezazidano stavbno zemljišča
ZSZ	Zazidano stavbno zemljišče

## **1 UVOD**

Trg nepremičnin predstavlja stičišče kupcev in prodajalcev, ki med drugim želijo menjati lastništvo na nepremičninah in pridobiti informacijo o cenah nepremičnin kot podlaga za odločanje.

Trg nepremičnin se razlikuje od drugih trgov predvsem zaradi posebnih značilnosti nepremičnin. Med tem so zlasti pomembna: lokalizirana konkurenca, slojevito povpraševanje, fiksna kratkoročna ponudba in slaba informiranost tržnih udeležencev.

Lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča, ki želi prodati to zemljišče, se sprašuje, ali se mu splača prodati komunalno neopremljeno nezazidano stavbno zemljišče ali komunalno opremljeno nezazidano stavbno zemljišče ali zgraditi na tem zemljišču stavbo in po tem prodati celotno nepremičnino, to je zemljišče in na njem stoječo stavbo. Ker obstoječe evidence ne nudijo zadostne podlage za tovrstno odločanje, je potrebno izvesti posebno analizo.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, OBRAVNAVANO ZEMLJIŠČE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE, METODE DELA**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je analizirati tržno vrednost konkretnega zemljišča na različnih razvojnih stopnjah kot podlaga za odločanje o prodaji zemljišča.

### **2.2 Obravnavano območje**

#### **Občina Logatec**

Občina Logatec je del osrednjeslovenske regije [1]. Leži na stičišču alpskega in dinarskega sveta. Meri 173 km<sup>2</sup> in ima približno 13000 prebivalcev. Spada med srednje velike občine v Sloveniji. Sosednje občine so občina Vrhnika, Dobrova – Polhov Gradec, Žiri, Idrija, Ajdovščina, Postojna, Cerknica in Gorenja vas – Poljane [2]. 14. Januarja 2006 je občina z državnim odlokom postala mesto. V občini je osem krajevnih skupnosti, ki združujejo 19 naselij. Večja naselja so Logatec, Rovte, Hotedršica in Laze z Jakovico.

Podnebje na območju občine je zmerno celinsko. Značilna je kraška pokrajina. Večji del občine, predvsem južni del, je zavarovan z režimi varstva narave. Ta območja so ekološko in kulturno pomembna.

#### **Občina Žiri**

Občina Žiri je del gorenjske regije [3]. Leži v Žirovski kotlini, ob naravni razvodnici med Jadranskim in Črnim morjem. Meri 49 km<sup>2</sup> in ima približno 5000 prebivalcev. Spada med manjše občine v Sloveniji. Sosednje občine so občina Logatec, Idrija, Cerknica, Gorenja vas – Poljane in Dobrova – Polhov Gradec. V občini je 18 naselij, večja naselja so Stare Žiri, Stara in Nova vas in Dobračeva.

Podnebje na območju občine je zmerno celinsko. Žiri so znane predvsem po čevljarški industriji in klekljanju.

#### **Občina Vrhnika**

Občina Vrhnika je del osrednjeslovenske regije in leži zahodno od roba Ljubljanskega barja [4]. Meri 115.2 km<sup>2</sup> in ima približno 16000 prebivalcev. Spada med večje občine v Sloveniji. Sosednje občine so občina Logatec, Cerknica, Borovnica, Brezovica, Log – Dragomer, Horjul, Dobrova – Polhov Gradec. V občini je 13 krajevnih skupnosti, ki združujejo večja

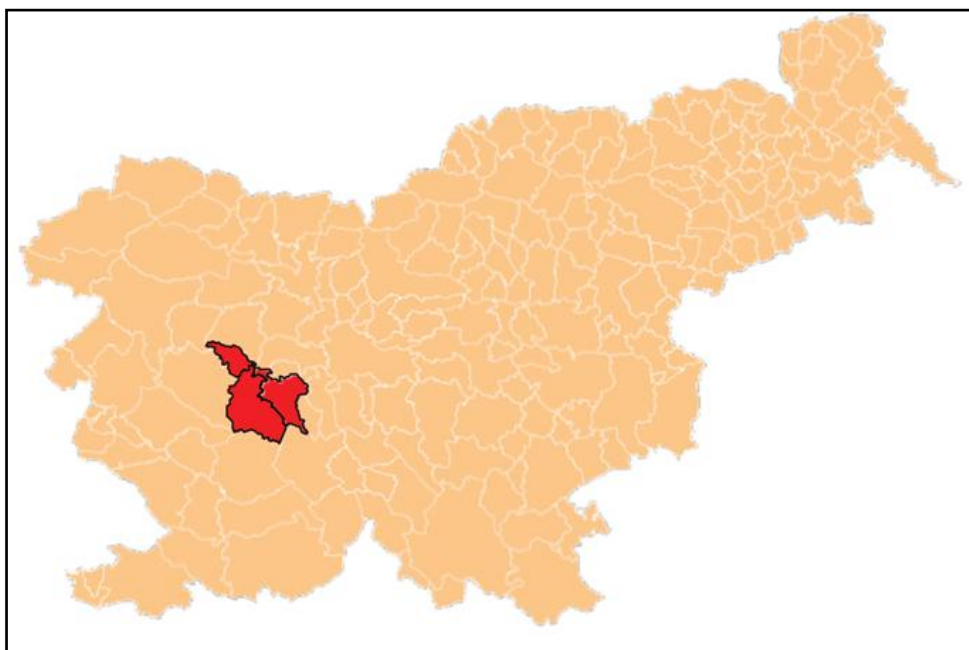


naselja; Bevke, Blatna Brezovica, Drenov Grič – Lesno Brdo, Ligojna, Padež, Pokojišče – Zavrh, Podlipa – Smrečje, Sinja Gorica, Stara Vrhnika, Verd, Vrhnika Breg, Vrhnika center, Vrhnika Vas in Zaplana.

Podnebje na območju občine je zmerno celinsko. Tu se stikajo trije različni reliefni, geološko pomembni elementi; Dinarsko gorstvo, Predalpsko gorstvo in južni del Ljubljanskega Barja. Občina je bogata s naravno in kulturno dediščino.

Preglednica 1: Splošni podatki o občinah Logatec, Žiri in Vrhnika za leto 2010 [5], [6], [7]

Podatki	Občina Logatec	Občina Žiri	Občina Vrhnika
Število prebivalcev	13180	4916	16147
Površina [km <sup>2</sup> ]	173	49	116
Gostota prebivalcev [preb/km <sup>2</sup> ]	76	100	140
Naravno gibanje prebivalstva (na 1000 preb.)	5.2	4.7	3.3
Selitveno gibanje prebivalstva (na 1000 preb.)	3.9	-7.5	7.2
Povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega [€/zap.]	1385	1190	1294
Povprečna mesečna neto plača na zaposlenega [€/zap.]	908	813	860



Slika 1: Geografski položaj občine Logatec, Žiri in Vrhnika (Vir Geopedia)

### 2.3 Obravnavano zemljišče

Obravnavano zemljišče leži v naselju Rovte v občini Logatec. Spada v katastrsko občino 2008 Rovte, številka parcele je 1339/5 [8]. Površina celotnega zemljišča meri 6331 m<sup>2</sup>, od tega je 5933 m<sup>2</sup> travnika, 398 m<sup>2</sup> pa je pozidano zemljišče. Po namenski rabi spada zemljišče pod območja stanovanj. Torej je tu možna stanovanjska gradnja.

Dostop do zemljišča je asfaltiran, vodovod in elektrika je neposredno v bližini, kanalizacija pa je trenutno v gradnji. (Priloga A)



Slika 2: Obravnavano zemljišče

Obravnavala sem del zemljišča 1339/5 v obsegu površine 700 m<sup>2</sup>, dejanska raba je travnik, namenska pa območja stanovanj.



Slika 3: Obravnavani del zemljišča

## **2.4 Viri podatkov**

Iskanje literature sem začela v fakultetni in splošni knjižnici, vendar sem večino literature in podatkov našla na internetnih straneh. Uporabila sem tudi podatke iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) in spletnega portala PEG.

## **2.5 Čas obravnave**

Literaturo sem pridobila v marcu 2012, prav tako sem z zbiranjem podatkov začela v mesecu marcu 2012. Pridobljeni podatki o oglaševanih cenah se nanašajo na obdobje od 2.3. do 6.4. 2012, podatki o prodajnih cenah pa na celotno leto 2011. Zbrane podatke sem analizirala v mesecu aprilu in maju 2012. Izračune stroškov in primerjave ter oceno vrednosti zemljišča sem izvedla v mesecu juniju in juliju 2012.

## **2.6 Metode dela**

Po izbrani temi sem določila obravnavano zemljišče in obravnavano območje, to so občine Logatec, Žiri in Vrhnika. Nato sem s pomočjo spletnih portalov [9],[10] začela zbirati podatke o primerljivih nepremičninah v obravnavanem območju. Najprej sem se osredotočila na nepremičnine, ki so najbližje obravnavanemu zemljišču, nato sem obravnavala bolj oddaljene. Zbirala in analizirala sem oglaševane cene primerljivih nepremičnin v občinah Logatec, Žiri in Vrhnika. Analizirala sem tudi podatke o prodajnih cenah primerljivih nepremičnin v občini Logatec in Žiri, ki so bili pridobljeni iz ETN-ja. Te podatke sem morala prečistiti. Na obravnavanem območju sem našla malo uporabnih podatkov. Nato sem naredila osnovno statistično analizo vseh zbranih podatkov. Izračunala sem povprečne vrednosti, mediano, standardno deviacijo, najmanjšo in največjo vrednost ter koeficient variacije. Med seboj sem primerjala tudi oglaševane in prodajne cene in ugotavljala razlike med njimi.

Nato sem izbrala enostanovanjsko hišo in izračunala komunalni prispevek za obravnavano zemljišče ter izračunala stroške izgradnje enostanovanjske hiše.

Na koncu sem na podlagi zbranih podatkov in s pomočjo metode stroškov in metode primerjave ocenila tržno vrednost obravnavanega zemljišča na različnih razvojnih stopnjah: vrednost komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča, vrednost komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča in vrednost zazidanega stavbnega zemljišča, to je vrednost komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča in enostanovanjske hiše. Tako dobljene vrednosti sem primerjala med seboj in ugotavljala na kateri razvojni stopnji se spleča prodati obravnavano zemljišče.

### 3 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

#### 3.1 Oglaševane cene

V občinah Logatec, Žiri in Vrhnika sem analizirala komunalno neopremljena in komunalno opremljena nezazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: NSZ) ter zazidana stavbna zemljišča (v nadaljevanju: ZSZ) z enostanovanjskimi hišami. Pridobila sem približno 100 oglasov, ki sem jih, vsakega posebej analizirala; izbrala sem le najbolj uporabne. Ostalo mi je malo število uporabnih podatkov. Pri NSZ so me zanimali podatki, kot so lokacija, površina, razvojna stopnja, morebitne geološke posebnosti, oglaševana cena ter oglaševana cena na m<sup>2</sup> primerljivih nepremičnin. Pri ZSZ pa so me zanimale še površine stanovanjskih stavb in leto izgradnje. Nato sem naredila statistično analizo zbranih podatkov.

##### 3.1.1 Oglaševane cene primerljivih NSZ

V spodnji preglednici so prikazani podatki o lokaciji, površini, oglaševani ceni, oglaševani ceni na enoto in vrsti komunalne opreme, ki se nahaja v bližini, oglaševanih primerljivih NSZ.

Preglednica 2: Oglaševane cene primerljivih NSZ v občinah Logatec in Vrhnika marca 2012

Zap. številka	Lokacija	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrsta komunalne opreme v bližini
1	Logatec, Rovte	856	69000	80.61	elektrika, vodovod, makadamski dostop, telefon
2	Logatec, Rovte	667	55000	82.46	
3	Logatec, Petkovec	719	32355	45.00	elektrika, vodovod, asfalten dostop
4	Logatec, Petkovec	817	20425	25.00	elektrika, asfalten dostop
5	Logatec, Petkovec	1252	40064	32.00	elektrika, vodovod, asfalten dostop
6	Logatec, Žibrše	736	78000	105.98	elektrika, vodovod
7	Logatec, Hotedršica	1600	64000	40.00	ne
8	Logatec, Hotedršica	710	39050	55.00	elektrika, vodovod, makadamski dostop
9	Logatec, Hotedršica	800	36000	45.00	ne

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 2

10	Logatec, Hotedršica	1700	76500	45.00	elektrika, vodovod, urejen dostop
11	Logatec, Hotedršica	887	44350	50.00	elektrika, vodovod, kabelska tv
12	Logatec, Kalce	1153	69180	60.00	elektrika, urejen dostop
13	Logatec, Kalce	809	68765	85.00	urejen dostop
14	Logatec, Kalce	745	59600	80.00	urejen dostop
15	Logatec	691	90000	130.25	elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon, urejen dostop
16	Logatec	803	88330	110.00	elektrika, vodovod, kanalizacija, asfalten dostop
17	Logatec	728	87360	120.00	elektrika, vodovod, kanalizacija, asfalten dostop
18	Logatec	901	90100	100.00	elektrika, vodovod, kanalizacija, urejen dostop
19	Vrhnika, Podlipa	1831	210565	115.00	urejen dostop
20	Vrhnika, Smrečje, Hlevni vrh	519	27031	52.08	urejen dostop
21	Vrhnika, Smrečje, Hlevni vrh	633	32969	52.08	urejen dostop
22	Vrhnika, Podlipa	869	52000	59.84	
23	Vrhnika, Podlipa	1009	99891	99.00	elektrika, vodovod, asfaltni dostop

Preglednica 3: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto na območju občine Logatec in Vrhnika

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Oglaševana cena [€]</b>	<b>Oglaševana cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	23	23	23.00
<b>Povprečna vrednost</b>	923	66545	73.58
<b>Mediana</b>	809	64000	60.00
<b>Standardna deviacija</b>	349	38953	30.85
<b>Najmanjša vrednost</b>	519	20425	25.00
<b>Največja vrednost</b>	1831	210565	130.25
<b>Koeficient variacije</b>	0.37	0.59	0.43

Analizirala sem 23 NSZ. Povprečna površina zemljišča znaša 923 m<sup>2</sup>, povprečna oglaševana cena 66545 € in povprečna oglaševana cena na enoto 73.58 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina zemljišča znaša 519 m<sup>2</sup>, najmanjša vrednost oglaševane cene 20425 € in najmanjša oglaševana cena na enoto 25 €/m<sup>2</sup>. Največja površina zemljišča znaša 1831 m<sup>2</sup>, najvišja vrednost oglaševane cene 210565 € in najvišja oglaševana cena na enoto 130.25 €/m<sup>2</sup>.

Koeficient variacije je najvišji pri podatkih o oglaševanih cenah, to pomeni, da so tu podatki najbolj razpršeni. Koeficient variacije je najmanjši pri podatkih o površini zemljišča, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

Po zakonu o prostorskem načrtovanju [11] se šteje, da je zemljišče komunalno opremljeno znotraj posamezne enote urejanja, če je v tej enoti zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine ter če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

V obravnavanih primerih torej ne gre za komunalno opremljena zemljišča, temveč za komunalno neopremljena NSZ. Poleg tega se za minimalno komunalno oskrbo stanovanjskega objekta šteje oskrba s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste

V Preglednici 4 so prikazani podatki o primerljivih NZS, ki imajo plačan komunalni prispevek. Predpostavila sem, da so ta zemljišča komunalno opremljena.

Preglednica 4: Oglaševane cene primerljivih komunalno opremljenih (plačna komunalni prispevek) NSZ v občinah Logatec in Vrhnika marca 2012

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto[m <sup>2</sup> ]	Vrsta komunalne opreme v bližini
24	Logatec, Hotedršica	1001	48048	48.00	da (plačan komunalni prispevek)
25	Vrhnika, Zaplana	700	62000	88.57	da (plačan komunalni prispevek)
26	Vrhnika, Strmica	858	90000	104.90	da (plačan komunalni prispevek)

Zaradi preglednosti in nadaljnje primerjave sem podatke razvrstila po posameznih naseljih in naredila statistično analizo za vsako naselje posebej.

## Naselje Rovte

Preglednica 5: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Rovte marca 2012

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrsta komunalne opreme v bližini
1	Logatec, Rovte	856	69000	80.61	elektrika, vodovod, makadamski dostop, telefon
2	Logatec, Rovte	667	55000	82.46	

Preglednica 6: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Rovte

	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
Število primerov	2	2	2.00
Povprečna vrednost	762	62000	81.53
Mediana	762	62000	81.53
Standardna deviacija	134	9899	1.31
Najmanjša vrednost	667	55000	80.61
Največja vrednost	856	69000	82.46
Koeficient variacije	0.18	0.16	0.02

## Naselje Logatec

Preglednica 7: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Logatec marca 2012

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrsta komunalne opreme v bližini
15	Logatec	691	90000	130.25	elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon, urejen dostop
16	Logatec	803	88330	110.00	elektrika, vodovod, kanalizacija, asfalten dostop
17	Logatec	728	87360	120.00	elektrika, vodovod, kanalizacija, asfalten dostop
18	Logatec	901	90100	100.00	elektrika, vodovod, kanalizacija, urejen dostop

Preglednica 8: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Logatec

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Oglaševana cena [€]</b>	<b>Oglaševana cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	4	4	4.00
<b>Povprečna vrednost</b>	781	88948	115.06
<b>Mediana</b>	766	89165	115.00
<b>Standardna deviacija</b>	93	1334	13.01
<b>Najmanjša vrednost</b>	691	87360	100.00
<b>Največja vrednost</b>	901	90100	130.25
<b>Koeficient variacije</b>	0.12	0.01	0.11

### Naselje Hotedršica

Preglednica 9: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Hotedršica marca 2012

<b>Zaporedna številka</b>	<b>Lokacija</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Oglaševana cena [€]</b>	<b>Oglaševana cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Vrsta komunalne opreme v bližini</b>
7	Logatec, Hotedršica	1600	64000	40	ne
8	Logatec, Hotedršica	710	39050	55	elektrika, vodovod, makadamski dostop
9	Logatec, Hotedršica	800	36000	45	ne
10	Logatec, Hotedršica	1700	76500	45	elektrika, vodovod, urejen dostop
11	Logatec, Hotedršica	887	44350	50	elektrika, vodovod, kabelska tv

Preglednica 10: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Hotedršica

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Oglaševana cena [€]</b>	<b>Oglaševana cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	5	5	5.00
<b>Povprečna vrednost</b>	1139	51980	47.00
<b>Mediana</b>	887	44350	45.00
<b>Standardna deviacija</b>	472	17511	5.70
<b>Najmanjša vrednost</b>	710	36000	40.00
<b>Največja vrednost</b>	1700	76500	55.00
<b>Koeficient variacije</b>	0.41	0.34	0.12



## Naselje Petkovec

Preglednica 11: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Petkovec marca 2012

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrsta komunalne opreme v bližini
3	Logatec, Petkovec	719	32355	45.00	elektrika, vodovod, asfalten dostop
4	Logatec, Petkovec	817	20425	25.00	elektrika, asfalten dostop
5	Logatec, Petkovec	1252	40064	32.00	elektrika, vodovod, asfalten dostop
6	Logatec, Žibrše	736	78000	105.98	elektrika, vodovod

Preglednica 12: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Petkovec

	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
Število primerov	4	4	4.00
Povprečna vrednost	881	42711	51.99
Mediana	777	36210	38.50
Standardna deviacija	251	24875	36.93
Najmanjša vrednost	719	20425	25.00
Največja vrednost	1252	78000	105.98
Koeficient variacije	0.28	0.58	0.71

## Naselje Kalce

Preglednica 13: Oglaševane cene primerljivih NSZ v naselju Kalce marca 2012

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Oglaševana cena [€]	Oglaševana cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]	Vrsta komunalne opreme v bližini
12	Logatec, Kalce	1153	69180	60	elektrika, urejen dostop
13	Logatec, Kalce	809	68765	85	urejen dostop
14	Logatec, Kalce	745	59600	80	urejen dostop

Preglednica 14: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v naselju Kalce

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Oglaševana cena [€]</b>	<b>Oglaševana cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	3	3	3.00
<b>Povprečna vrednost</b>	902	65848	75.00
<b>Mediana</b>	809	68765	80.00
<b>Standardna deviacija</b>	219	5415	13.23
<b>Najmanjša vrednost</b>	745	59600	60.00
<b>Največja vrednost</b>	1153	69180	85.00
<b>Koeficient variacije</b>	0.24	0.08	0.18

### Okolica Vrhnike

Preglednica 15: Oglaševane cene primerljivih NSZ v okolici Vrhnike marca 2012

<b>Zaporedna številka</b>	<b>Lokacija</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Oglaševana cena [€]</b>	<b>Oglaševana cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Vrsta komunalne opreme v bližini</b>
19	Vrhnika, Podlipa	1831	210565	115.00	urejen dostop
20	Vrhnika, Smrečje, Hlevni vrh	519	27031	52.08	urejen dostop
21	Vrhnika, Smrečje, Hlevni vrh	633	32969	52.08	urejen dostop
22	Vrhnika, Podlipa	869	52000	59.83	
23	Vrhnika, Podlipa	1009	99891	99.00	elektrika, vodovod, asfaltni dostop

Preglednica 16: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v okolici Vrhnike

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Oglaševana cena [€]</b>	<b>Oglaševana cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	5	5	5.00
<b>Povprečna vrednost</b>	972	84491	75.60
<b>Mediana</b>	869	52000	59.84
<b>Standardna deviacija</b>	517	76065	26.39
<b>Najmanjša vrednost</b>	519	27031	52.08
<b>Največja vrednost</b>	1831	210565	115.00
<b>Koeficient variacije</b>	0.53	0.90	0.39

### 3.1.2 Oglaševane cene primerljivih ZSZ

Na obravnavanem območju sem zbrala le 9 oglasov o prodajah enostanovanjskih hiš, to je o prodajah primerljivih ZSZ, zato jih nisem razdelila na posamezna naselja kot pri NSZ.

Preglednica 17: Oglaševane cene primerljivih ZSZ v občinah Logatec in Vrhnika marca 2012

Zap. št.	Lokacija	Površina stan. stavbe [m <sup>2</sup> ]	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Leto izgr.	Oglaš. cena [€]	Oglaš. cena na enoto površine stan. stavbe [€/m <sup>2</sup> ]	Oglaš. cena na enoto površine zemljišča [€/m <sup>2</sup> ]
1	Logatec, Rovte	145	1602	1986	135000	932.71	84.27
2	Logatec, Rovte, Praprotno Brdo	160	700	2011	89000	556.25	127.14
3	Logatec, Kalce	199	600	1978	210000	1057.51	350.00
4	Logatec, Kalce	150	894	1928	170000	1133.33	190.16
5	Vrhnika, Podlipa	230	635	2010	189000	821.74	297.64
6	Vrhnika, Podlipa	247	420	2000	249000	1008.10	592.86
7	Logatec	210	607	2000	152000	723.81	250.41
8	Logatec, Planina	113	328	2011	82500	730.09	251.52
9	Logatec, Hotedršica	200	600	2006	270000	1350.00	450.00

Preglednica 18: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ in ceni ZSZ na enoto na območju občine Logatec in Vrhnika

	Površina stanovanjske stavbe [m <sup>2</sup> ]	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Leto izgrad.	Oglaš. cena [€]	Oglaš. cena na enoto površine stan. stavbe [€/m <sup>2</sup> ]	Oglaš. cena na enoto površine zemljišča [€/m <sup>2</sup> ]
Število primerov	9	9	9	9	9.00	9.00
Povprečna vrednost	184	710	1992	171833	923.73	288.22
Mediana	199	607.00	2000	170000	932.71	251.52
Standardna deviacija	44	371	27	65133	243.32	159.22
Najmanjša vrednost	113	328	1928	82500	556.25	84.27
Največja vrednost	247	1602	2011	270000	1350.00	592.86
Koeficient variacije	0.24	0.52	0.01	0.38	0.26	0.55

Analizirala sem 9 ZSZ. Povprečna površina enostanovanjske hiše znaša 184 m<sup>2</sup>, povprečna površina zemljišča 710 m<sup>2</sup>, povprečna oglaševana cena 171833 €, povprečna oglaševana cena na enoto enostanovanjske hiše 923.73 €/m<sup>2</sup> in povprečna oglaševana cena na enoto zemljišča 288.22 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina enostanovanjske hiše znaša 113 m<sup>2</sup>, najmanjša površina zemljišča 328 m<sup>2</sup>, najmanjša oglaševana cena 82500 €, najmanjša oglaševana cena na enoto enostanovanjske hiše 556.25 €/m<sup>2</sup> in najmanjša cena na enoto zemljišča 84.27 €/m<sup>2</sup>. Največja površina enostanovanjske hiše znaša 247 m<sup>2</sup>, največja površina zemljišča 1602 m<sup>2</sup>, največja oglaševana cena 270000 €, največja oglaševana cena na enoto enostanovanjske hiše 1350 €/m<sup>2</sup> in največja cena na enoto zemljišča 592.86 €/m<sup>2</sup>. Povprečna starost enostanovanjske hiše je 20 let, najmanjša starost je 1 leto, največja starost pa 84 let. Koeficient variacije je najvišji pri podatkih o oglaševani ceni na enoto zemljišča, tu so podatki najbolj razpršeni. Koeficient variacije je najmanjši pri podatkih o letu izgradnje, tu je zelo majhna razpršenost podatkov.

### 3.2 Prodajne cene

Analizirala sem prodajne cene kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju: KZ), NSZ in ZSZ primerljivih nepremičnin v občinah Logatec in Žiri. Podatki so bili pridobljeni iz ETN-ja in sicer za leto 2011. Ker je podatkov malo, jih nisem razdelila po posameznih naseljih kot sem to naredila pri oglaševanih nepremičninah. Zanimale so me predvsem površine, prodajne cene in cene na enoto površine zemljišča oziroma enostanovanjske hiše primerljivih nepremičnin. Prav tako sem naredila statistično analizo podatkov.

#### 3.2.1 Prodajne cene primerljivih KZ v občini Logatec

Preglednica 19: Prodajne cene KZ v občini Logatec v letu 2011

Zaporedna številka	Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
1	Gorenji Logatec	142	4963	2481	0.50
2	Blekova vas	318/2	13595	27190	2.00
3	Dolenji Logatec	1059/5	591	11350	19.20
4			62	3410	55.00
5			44782	44782	1.00
6			3300	6600	2.00

Preglednica 20: Osnovne statistike o površini, ceni KZ in ceni KZ na enoto na območju občine Logatec v letu 2011

	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Število primerov</b>	6	6	6.00
<b>Povprečna vrednost</b>	11216	15969	13.28
<b>Mediana</b>	4132	8975	2.00
<b>Standardna deviacija</b>	17155	16762	21.65
<b>Najmanjša vrednost</b>	62	2481	0.50
<b>Največja vrednost</b>	44782	44782	55.00
<b>Koeficient variacije</b>	1.53	1.05	1.63

Analizirala sem 6 KZ. Povprečna površina zemljišč znaša 11216 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 15969 € in povprečna prodajna cena na enoto 13.28 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina zemljišč znaša 62 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 2481 € in najnižja prodajna cena na enoto 0.50 €/m<sup>2</sup>. Največja površina zemljišča znaša 44782 m<sup>2</sup>, največja prodajna cena 44782 € in največja prodajna cena na enoto 55 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je povsod zelo visok, kar pomeni veliko razpršenost podatkov. Najvišji je pri podatkih o prodajni ceni na enoto, tu so podatki najbolj razpršeni. Najmanjši pa pri podatkih o prodajni ceni, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

### 3.2.2 Prodajne cene primerljivih NSZ v občini Logatec

Preglednica 21: Prodajne cene NSZ v občini Logatec v letu 2011

Zaporedna številka	Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]	UPS*
1	Gorenji Logatec	1207	111	3885	35.00	339
2	Dolenji Logatec		806	56000	69.48	339
3	Blekova vas	394/2	578	20230	35.00	339
4	Blekova vas	402/2	694	24290	35.00	339
5	Blekova vas	400/29	408	14280	35.00	339
6	Blekova vas	1647/36	184	5520	30.00	339
7	Blekova vas	427/459	961	28830	30.00	339
8	Gorenji Logatec	1094/1	773	34785	45.00	339
9	Gorenji Logatec	1488/169	807	56490	70.00	339
10	Blekova vas	427/350	784	26500	33.80	339
11	Dolenji Logatec	1038/160	615	61500	100.00	339
12	Blekova vas	996/28	803	72270	90.00	339
13	Gorenji Logatec	959/1	559	40000	71.56	339
14	Gornji Logatec		994	40000	40.24	339
15	Gorenji Logatec	735/5	339	25000	73.75	339

\*Upravno – pravni status zemljišča, številka 339 pomeni zemljišče za gradnjo, to je nezazidano stavbno zemljišče, in ni komunalno opremljeno

Preglednica 22: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto na območju občine Logatec v letu 2011

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Prodajna cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	15	15	15.00
<b>Povprečna vrednost</b>	628	33972	52.92
<b>Mediana</b>	694	28830	40.24
<b>Standardna deviacija</b>	266	20421	23.70
<b>Najmanjša vrednost</b>	111	3885	30.00
<b>Največja vrednost</b>	994	72270	100.00
<b>Koeficient variacije</b>	0.42	0.60	0.45

Analizirala sem 15 NSZ. Povprečna površina zemljišča znaša 628 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 33972 € in povprečna cena na enoto 52.92 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina zemljišča znaša 111 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 3885 € in najnižja prodajna cena na enoto 30 €/m<sup>2</sup>. Največja površina zemljišča znaša 994 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 72270 € in najvišja cena na enoto 100 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je najvišji pri podatkih o prodajni ceni, tu so podatki najbolj razpršeni. Najnižji koeficient pa je pri podatkih o površini zemljišč, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

### 3.2.3 Prodajne cene primerljivih ZSZ v občini Logatec

Preglednica 23: Prodajne cene ZSZ v občini Logatec v letu 2011

<b>Zaporedna številka</b>	<b>Lokacija</b>	<b>Neto površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Cena na enoto neto površine [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena na enoto zemljišča [€/m<sup>2</sup>]</b>
1	Logatec	182	165000	905.10		
2	Kalce	127	132000	1038.55	755	174.83
3	Petkovec	59	37500	633.45	263	142.59
4	Rovte, Praprotno Brdo	245	90000	367.80	316	284.81
5	Logatec	150	40000	266.67	85	470.59
6	Garčerevec	129	155000	1198.76	1194	129.82
7	Logatec	126	65000	517.93	168	386.90
8	Logatec	100	132000	1326.63	215	613.95
9	Logatec	242	245000	1012.40	945	259.25
10	Logatec	160	170000	1062.50	176	965.91

Preglednica 24: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ in ceni ZSZ na enoto na območju občine Logatec v letu 2011

	Neto površina [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena [€]	Cena na enoto neto površine [€/m <sup>2</sup> ]	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena na enoto zemljišča [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Število primerov</b>	10	10	10.00	10	10.00
<b>Povprečna vrednost</b>	152	123150	832.98	457	380.96
<b>Mediana</b>	140	132000	958.75	263	284.81
<b>Standardna deviacija</b>	59	65570	363.01	401	271.79
<b>Najmanjša vrednost</b>	59	37500	266.67	85	129.82
<b>Največja vrednost</b>	245	245000	1326.63	1194	965.91
<b>Koeficient variacije</b>	0.38	0.53	0.44	0.88	0.71

Analizirala sem 10 ZSZ. Povprečna neto površina enostanovanjske hiše znaša 152 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 123150 €, povprečna prodajna cena na enoto neto površine 832.98 €/m<sup>2</sup>, povprečna površina zemljišča 457 m<sup>2</sup> in povprečna prodajna cena na enoto zemljišča 380.96 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša neto površina enostanovanjske hiše znaša 59 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 37500 €, najnižja prodajna cena na enoto neto površine 266.67 €/m<sup>2</sup>, najmanjša površina zemljišča 85 m<sup>2</sup> in najmanjša prodajna cena na enoto zemljišča 129.82 €/m<sup>2</sup>. Največja neto površina enostanovanjske hiše znaša 245 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 245000 €, najvišja prodajna cena na enoto neto površine 1326.63 €/m<sup>2</sup>, največja površina zemljišča 1194 m<sup>2</sup> in najvišja prodajna cena na enoto zemljišča 965,91 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je najvišji pri podatkih o površini zemljišča, tu so podatki najbolj razpršeni. Najnižji koeficient pa je pri podatkih o neto površini zemljišč, tu so podatki najmanj razpršeni.

### 3.2.4 Prodajne cene primerljivih KZ v občini Žiri

Preglednica 25: Prodajne cene KZ v občini Žiri v letu 2011

Zaporedna številka	Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
1	Opale	695/4	8432	32000	3.80
2	Žiri	677	668	100	0.15
3	Žirovski vrh	949/21	1038	60000	57.80
4	Žiri	720/10	255	1275	5.00
5	Žirovski vrh	949/23	552	20000	36.23
6			22033	50000	2.27
7	Dobračeva	309/2	11054	63500	5.74

Preglednica 26: Osnovne statistike o površini, ceni KZ in ceni KZ na enoto na območju občine Žiri v letu 2011

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Prodajna cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	7	7	7.00
<b>Povprečna vrednost</b>	6290	32411	15.86
<b>Mediana</b>	1038	32000	5.00
<b>Standardna deviacija</b>	8202	26472	22.25
<b>Najmanjša vrednost</b>	255	100	0.15
<b>Največja vrednost</b>	22033	63500	57.80
<b>Koeficient variacije</b>	1.30	0.82	1.40

Analizirala sem 7 KZ. Povprečna površina zemljišča znaša 6290 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 32411 € in povprečna prodajna cena na enoto 15.86 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina zemljišča znaša 225 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 100 € in najnižja prodajna cena na enoto 0.15 €/m<sup>2</sup>. Največja površina zemljišča znaša 22033 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 63500 € in najvišja cena na enoto 57.80 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je najvišji pri podatkih o prodajni ceni na enoto, to pomeni, da so tu podatki najbolj razpršeni. Koeficient variacije je najnižji pri podatkih o prodajnih cenah, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

### 3.2.5 Prodajne cene primerljivih NSZ v občini Žiri

Preglednica 27: Prodajne cene NSZ v občini Žiri v letu 2011

<b>Zaporedna številka</b>	<b>Katastrska občina</b>	<b>Številka parcele</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Prodajna cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>UPS*</b>
1			105	4305	41.00	339
2	Žirovski vrh	920/23	943	61295	65.00	339
3	Žirovski vrh	865/4	462	20000	43.29	339
4	Dobračeva	395/68	949	40000	42.15	339
5	Žirovski vrh	949/21	1038	60000	57.80	339
6	Žirovski vrh	949/20	1529	35922	23.49	339
7			740	38000	51.35	339
8			193	9551	49.49	339

\*Upravno – pravni status zemljišča, številka 339 pomeni zemljišče za gradnjo, to je nezazidano stavbno zemljišče, in ni komunalno opremljeno



Preglednica 28: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto na območju občine Žiri v letu 2011

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Prodajna cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	8	8	8.00
<b>Povprečna vrednost</b>	745	33634	46.70
<b>Mediana</b>	842	36961	46.39
<b>Standardna deviacija</b>	474	21217	12.48
<b>Najmanjša vrednost</b>	105	4305	23.49
<b>Največja vrednost</b>	1529	61295	65.00
<b>Koeficient variacije</b>	0.63	0.63	0.26

Analizirala sem 8 NSZ. Povprečna površina zemljišča znaša 745 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 33634 € in povprečna cena na enoto 46.70 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina zemljišča znaša 105 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 4305 € in najnižja prodajna cena na enoto 23.49 €/m<sup>2</sup>. Največja površina zemljišča znaša 1529 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 61295 € in najvišja cena na enoto 65 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je najvišji pri podatkih o površini zemljišč in prodajni ceni, tu so podatki najbolj razpršeni. Najnižji koeficient pa je pri podatkih o prodajni ceni na enoto, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

### 3.2.6 Prodajne cene primerljivih ZSZ v občini Žiri

Preglednica 29: Prodajne cene ZSZ v občini Žiri v letu 2011

<b>Zaporedna številka</b>	<b>Lokacija</b>	<b>Neto površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Cena na enoto neto površine [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena na enoto zemljišča [€/m<sup>2</sup>]</b>
1	Žiri	188	60000	318.98	132	454.55
2	Žiri	170	100000	587.54	207	483.09
3	Žiri	180	60000	333.33	375	160.00
4	Žiri	137	60000	439.56	87	689.66
5	Žiri	231	155000	670.13	606	255.78

Preglednica 30: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ in ceni ZSZ na enoto na območju občine Žiri v letu 2011

	<b>Neto površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Cena na enoto neto površine [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena na enoto zemljišča [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	5	5	5.00	5	5.00
<b>Povprečna vrednost</b>	181	87000	469.91	281	408.61
<b>Mediana</b>	180	60000	439.56	207	454.55
<b>Standardna deviacija</b>	34	41773	155.14	212	207.25
<b>Najmanjša vrednost</b>	137	60000	318.98	87	160.00
<b>Največja vrednost</b>	231	155000	670.13	606	689.66
<b>Koeficient variacije</b>	0.19	0.48	0.33	0.75	0.51

Analizirala sem 5 ZSZ. Povprečna neto površina enostanovanjske hiše znaša 181 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 87000 €, povprečna prodajna cena na enoto neto površine 469.91 €/m<sup>2</sup>, povprečna površina zemljišča 281 m<sup>2</sup> in povprečna prodajna cena na enoto zemljišča 408.61 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša neto površina enostanovanjske hiše znaša 137 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 60000 €, najnižja prodajna cena na enoto neto površine 318.98 €/m<sup>2</sup>, najmanjša površina zemljišča 87 m<sup>2</sup> in najmanjša prodajna cena na enoto zemljišča 160 €/m<sup>2</sup>. Največja neto površina enostanovanjske hiše znaša 231 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 155000 €, najvišja prodajna cena na enoto neto površine 670.13 €/m<sup>2</sup>, največja površina zemljišča 606 m<sup>2</sup> in najvišja prodajna cena na enoto zemljišča 689.66 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je najvišji pri podatkih o površini zemljišča, tu so podatki najbolj razpršeni. Najnižji koeficient pa je pri podatkih o neto površini, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

### 3.3 Razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami

Pri analiziranju podatkov sem ugotovila velike razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami primerljivih nepremičnin. Oglaševane cene so višje od prodajnih cen. Primerjala sem povprečne vrednosti oglaševanih in prodajnih cen nepremičnin. Združila sem vse prodajne cene obravnavanih nepremičnin v občinah Logatec in Žiri in dobila povprečno prodajno ceno NSZ in ZSZ na obravnavanem območju.

Preglednica 31: Prodajne cene NSZ v občinah Logatec in Žiri v letu 2011

Zaporedna številka	Lokacija	Številka parcela	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prod. cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]	UPS*
1	Gorenji Logatec	1207	111	3885	35.00	339
2	Dolenji Logatec		806	56000	69.48	339
3	Blekova vas	394/2	578	20230	35.00	339
4	Blekova vas	402/2	694	24290	35.00	339
5	Blekova vas	400/29	408	14280	35.00	339
6	Blekova vas	1647/36	184	5520	30.00	339
7	Blekova vas	427/459	961	28830	30.00	339
8	Gorenji Logatec	1094/1	773	34785	45.00	339
9	Gorenji Logatec	1488/169	807	56490	70.00	339
10	Blekova vas	427/350	784	26500	33.80	339
11	Dolenji Logatec	1038/160	615	61500	100.00	339
12	Blekova vas	996/28	803	72270	90.00	339
13	Gorenji Logatec	959/1	559	40000	71.56	339
14	Gornji Logatec		994	40000	40.24	339
15	Gorenji Logatec	735/5	339	25000	73.75	339
1	Žiri		105	4305	41.00	339
2	Žiri	920/23	943	61295	65.00	339
3	Žiri	865/4	462	20000	43.29	339
4	Žiri	395/68	949	40000	42.15	339
5	Žiri	949/21	1038	60000	57.80	339
6	Žiri	949/20	1529	35922	23.49	339
7	Žiri		740	38000	51.35	339
8	Žiri		193	9551	49.49	339

\*Upravno – pravni status zemljišča, številka 339 pomeni zemljišče za gradnjo, to je nezazidano stavbno zemljišče, in ni komunalno opremljeno

Preglednica 32: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto v občinah Logatec in Žiri v letu 2011

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Prodajna cena na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	23	23	23.00
<b>Povprečna vrednost</b>	668	33854	50.76
<b>Mediana</b>	740	34785	43.29
<b>Standardna deviacija</b>	346	20215	20.40
<b>Najmanjša vrednost</b>	105	3885	23.49
<b>Največja vrednost</b>	1529	72270	100.00
<b>Koeficient variacije</b>	0.52	0.60	0.40

Analizirala sem 23 NSZ. Povprečna površina nepremičnin znaša 668 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 33854 € in povprečna prodajna cena na enoto 50.76 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina znaša 105 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 3885 € in najnižja prodajna cena na enoto 23.49 €/m<sup>2</sup>. Največja površine znaša 1529 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 72270 € in najvišja prodajna cena na enoto 100 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je najvišji pri podatkih o prodajnih cenah, tu so podatki najbolj razpršeni. Najmanjši pa pri podatkih o prodajnih cenah na enoto, tu so podatki najmanj razpršeni.

Preglednica 33: Prodajne cene ZSZ v občinah Logatec in Žiri v letu 2011

<b>Zaporedna številka</b>	<b>Lokacija</b>	<b>Neto površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Cena na enoto neto površine [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena na enoto zemljišča [€/m<sup>2</sup>]</b>
1	Logatec	182	165000	905.10		
2	Kalce	127	132000	1038.55	755.00	174.83
3	Petkovec	59	37500	633.45	263.00	142.59
4	Rovte, Praprotno Brdo	245	90000	367.80	316.00	284.81
5	Logatec	150	40000	266.67	85.00	470.59
6	Garčerevec	129	155000	1198.76	1194.00	129.82
7	Logatec	126	65000	517.93	168.00	386.90
8	Logatec	100	132000	1326.63	215.00	613.95
9	Logatec	242	245000	1012.40	945.00	259.26
10	Logatec	160	170000	1062.50	176.00	965.91
1	Žiri	188	60000	318.98	132.00	454.55
2	Žiri	170	100000	587.54	207.00	483.09
3	Žiri	180	60000	333.33	375.00	160.00
4	Žiri	137	60000	439.56	87.00	689.66
5	Žiri	231	155000	670.13	606.00	255.78

Preglednica 34: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ, ceni ZSZ na enoto zemljišča v občinah Logatec in Žiri v letu 2011

	<b>Neto površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Cena na enoto neto površine [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena na enoto zemljišča [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	15	15	15.00	15	15.00
<b>Povprečna vrednost</b>	162	111100	711.96	395	390.84
<b>Mediana</b>	160	100000	633.45	239	335.86
<b>Standardna deviacija</b>	160	59780	350.68	347	242.62
<b>Najmanjša vrednost</b>	59	37500	266.67	85	129.82
<b>Največja vrednost</b>	245	245000	1326.63	1194	965.91
<b>Koeficient variacije</b>	0.98	0.53	0.49	0.88	0.62

Analizirala sem 15 ZSZ. Povprečna neto površina enostanovanjske hiše znaša 162 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 111100 €, povprečna prodajna cena na enoto neto površine 711.96 €/m<sup>2</sup>, povprečna površina zemljišča 395 m<sup>2</sup> in povprečna prodajna cena na enoto zemljišča 390.84 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša neto površina enostanovanjske hiše znaša 59 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 37500 €, najnižja prodajna cena na enoto neto površine 266.67 €/m<sup>2</sup>, najmanjša površina zemljišča 85 m<sup>2</sup> in najnižja cena na enoto zemljišča 129.82 €/m<sup>2</sup>. Največja neto površina enostanovanjske hiše znaša 245 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 245000 €, najvišja prodajna cena na enoto neto površine 1326.63 €/m<sup>2</sup>, največja površina zemljišča 1194 m<sup>2</sup> in najvišja prodajna cena na enoto zemljišča 965.91 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je najvišji pri neto površinah, to pomeni da so podatki najbolj razpršeni. Najmanjši pa je pri prodajnih cenah na neto površino, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

Oglaševane cene so cene, ki jih prodajalci ponudijo na trgu in želijo z njo privabiti potencialne kupce, odražajo stanje na trgu nepremičnin [12]. Prodajna cena je pogodbeno cena med kupcem in prodajalcem, ki se je zgodila v preteklost, je realizirana cena. Prodajalec želi prodati nepremičnino po najvišji možni ceni, zato postavi višjo ceno, ki jo kasneje znižajo kupci nepremičnin. Prodajalci in kupci se odločajo racionalno, oboji želijo najugodnejšo rešitev. Zato so oglaševane cene višje od prodajnih cen.

Preglednica 35: Povprečna oglaševana in prodajna cena komunalno neopremljenega NSZ in ZSZ na obravnavanem območju

	<b>Komunalno neopremljeno NSZ</b>	<b>ZSZ</b>
<b>Povprečna oglaševana cena</b>	66545 €	171833 €
<b>Povprečna prodajna cena</b>	33854 €	111100 €

Povprečna oglaševana cena komunalno neopremljenega NSZ je 66545 € (Preglednica 3), povprečna prodajna cena komunalno neopremljeno NSZ pa 33854 € (Preglednica 32). Oglaševana cena je višja skoraj za 100 %. Razmerje med prodajno in oglaševano ceno znaša 0.51.

Povprečna oglaševana cena ZSZ je 171833 € (Preglednica 18), povprečna prodajna cena ZSZ pa 111100 € (Preglednica 34). Oglaševana cena je za 55 % višja od prodajne cene. Razmerje med prodajno in oglaševano ceno znaša 0.65.

V obravnavanem primeru so razlike med cenami še večje od običajnih, ker je območje obravnave zelo veliko, transakcij, ki so se zgodile na tem območju, pa zelo malo.

## **4 OCENA TRŽNE VREDNOSTI OBRAVNAVANEGA ZEMLJIŠČA IN CELOTNE NEPREMIČNINE**

Do sedaj sem analizirala oglaševane in prodajne cene komunalno neopremljenih NSZ in ZSZ, to je enostanovanjske hiše na komunalno opremljenem NSZ. Sedaj me zanima, kolikšna je tržna vrednost komunalno neopremljenega in opremljenega NSZ ter tržna vrednost enostanovanjske hiše.

Predpostavke, ki sem jih pri tem upoštevala: tržna vrednost komunalno neopremljenega NSZ (v nadaljevanju: vrednost komunalno neopremljenega NSZ) je enaka (povprečni) prodajni ceni primerljivih komunalno neopremljenih NSZ. Tržna vrednost komunalno opremljenega NSZ (v nadaljevanju: vrednost komunalno opremljenega NSZ) je enaka (povprečni) prodajni ceni primerljivih komunalno neopremljenimi NSZ, povečanim za vrednost komunalnega prispevka. Tržna vrednost enostanovanjske hiše (v nadaljevanju: vrednost ZSZ) je enaka, če zanemarimo ostale stroške, vrednosti komunalno opremljenemu NSZ, povečanemu za stroške izgradnje enostanovanjske hiše, zmanjšanim zaradi starosti.

Izbrala sem enostanovanjsko hišo, izračunala komunalni prispevek in nato izračunala stroške opremljanja NSZ in stroške izgradnje enostanovanjske hiše, ki je po značilnostih ustrezala značilnosti enostanovanjske hiše iz vzorca oglaševanih prodajnih cen. S pomočjo Rossove metode sem zmanjšala vrednost stavbe zaradi starosti. Zmanjšane vrednosti zaradi starosti sem uporabila za primerjavo s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami primerljivih nepremičnin.

### **4.1 Izbrana enostanovanjska hiša**

S pomočjo spletnega portala PEG [13] sem izbrala enostanovanjsko hišo, ki bi bila primerna za obravnavano zemljišče. Iz zbirke Projektantske ocene investicij, ki vsebuje več kot 380 cenovno ovrednotenih in že zgrajenih objektov, sem izmed 9 podskupin objektov izbrala individualni stanovanjski objekt. Končna cena objektov je sestavljena iz posameznih cen na področjih gradbenih del, obrtniških del in instalacij. Izbrala sem hišo srednjega cenovnega razreda. Uporabna površina hiše meri 120 m<sup>2</sup>, neto tlorisna površina 186 m<sup>2</sup> in bruto tlorisna površina 216 m<sup>2</sup>. Celotni stroški gradnje znašajo 186246,83 €, v te stroške so vključene priprave in ureditve zemljišča, gradbena konstrukcija, instalacije, zunanja ureditev, oprema in umetnine ter dodatni gradbeni stroški. V stroške ni vključena vrednost samega zemljišča in strošek komunalnega prispevka. (Priloga B)

## 4.2 Komunalni prispevek

Komunalni prispevek sem izračunala na podlagi Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Logatec [14] ter Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje naselja Rovte [15], ki sta bila objavljena v uradnih objavah v glasilu občine Logatec.

Komunalni prispevek sem izračunala po enačbi (1).

$$K_{pi} = (A_{parc} * C_{pi} * D_{pi}) + (K_{dejavnost} * A_{tloris} * C_{ti} * D_{ti}) \quad (1)$$

Kjer oznake pomenijo:

$K_{pi}$  – komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme

$A_{parc}$  – površina parcele objekta

$C_{pi}$  – indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

$D_{pi}$  – delež gradbene parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{dejavnost}$  – faktor dejavnosti

$C_{ti}$  – indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju

$A_{tloris}$  – neto tlorisna površina objekta

$D_{ti}$  – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Površina obravnavanega zemljišča znaša 700 m<sup>2</sup> in ima dostop do treh vrst komunalne opreme; vodovodno omrežje, cesta v asfaltni izvedbi ter kanalizacijsko omrežje, ki je trenutno v izgradnji. Tlorisna površina izbrane enostanovanjske hiše znaša 186 m<sup>2</sup>, faktor dejavnosti je enak 1.00, saj gre za enostanovanjsko hišo.

V preglednici so dani indeksni stroški  $C_{ti}$  in  $C_{pi}$  za posamezno vrsto komunalne opreme, ki jih z odlokom določi občina. Prav tako občina na svojem območju določi delež  $D_{pi}$ , ki v obravnavanem primeru znaša 0.30 in delež  $D_{ti}$ , ki znaša 0.70.

Preglednica 36: Indeksirani stroški za posamezno vrsto komunalne opreme v občini Logatec

Komunalna oprema	$C_{pi}$ [€/m <sup>2</sup> ]	$C_{ti}$ [€/m <sup>2</sup> ]
Predvideno kanalizacijsko omrežje	1.36	8.61
Obstoječi vodovod	1.87	6.71
Obstoječe ceste v asfaltni izvedbi	6.64	23.83



Najprej sem izračunala komunalni prispevek za vsako vrsto komunalne opreme posebej nato pa seštela zneske in dobila končen komunalni prispevek.

Preglednica 37: Vrednosti komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme za obravnavano zemljišče

<b>KP kanalizacija [€]</b>	1406.62
<b>KP vodovod [€]</b>	1266.34
<b>KP cesta [€]</b>	4497.06
<b>Skupaj [€]</b>	7170.03

Komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje znaša 1406.62 €, za vodovodno omrežje 1266.34 € in za cestno omrežje 4497.06 €. Celotni komunalni prispevek za obravnavano zemljišče znaša 7170.03 €.

#### **4.3 Ocena vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi oglaševanih cen zemljišč**

Od vseh zbranih oglaševanih cen NSZ, ki sem jih razvrstila po posameznih naseljih, sem izbrala najbolj ustrezne podatke za nadaljnjo primerjavo. Iskala sem NSZ čim bolj podobna obravnavanemu zemljišču; zanimala so me predvsem NSZ, ki so bila podobnih površin kot obravnavano zemljišče. Najbolj ustrezna zemljišča sem našla v naselju Rovte, kjer povprečna površina nepremičnin meri 762 m<sup>2</sup> (Preglednica 6). Upoštevala sem tudi bližino lokacije.

Na podlagi oglaševanih cen NSZ v naselju Rovte sem izračunala vrednost stroškov opremljanja NSZ in stroške izgradnje enostanovanjske hiše.

Povprečno ceno neopremljenega NSZ na enoto sem zmnožila s površino obravnavanega zemljišča in prištela komunalni prispevek ter dobila vrednost komunalno opremljenega NSZ. Predpostavila sem, da mora lastnik zemljišča pri razvoju zemljišča od komunalno neopremljenega do komunalno opremljenega NSZ plačati samo komunalni prispevek. Nato pa sem še prištela stroške izgradnje enostanovanjske hiše in dobila vrednost zemljišča s stavbo oziroma vrednost ZSZ. Upoštevala sem površino zemljišča 700 m<sup>2</sup>.

Če želimo primerjati ocenjene vrednosti s prodajnimi cenami, potem moramo upoštevati zmanjšanje vrednosti zaradi starosti stavbe.

Za zmanjšanje vrednosti stavbe zaradi starosti in obrabe sem uporabila linearno Rossovo metodo [16]. Uporabila sem enačbo (2).

$$W = \frac{A}{D} * 100 \quad (2)$$

Kjer oznake pomenijo:

W - zmanjšanje vrednosti v odstotkih

A - dejanska starost stavbe

D - življenjska doba stavbe

Za starost stavbe sem uporabila povprečno starost obravnavanih oglaševanih enostanovanjskih hiš, ki je 20 let (Preglednica 18). To starost sem zmanjšala za 20 %, zaradi predpostavke, da so stanovanjske stavbe skozi svojo življenjsko dobo normalno vzdrževane (31. Člen Uredbe o metodologiji za ocenjevanje škode). Za nadaljnji izračun sem torej namesto kronološke starosti 20 let uporabila dejansko starost 16 let.

Za življenjsko dobo stavbe pa sem uporabila oceno 70 let na podlagi podatka [16]:

60-80 let Stanovanjske hiše v lahki in masivni gradnji kot so nap. hiše v naseljih, delavnice, blagovnice in podobno.

$$W = \frac{16}{70} * 100 = 23 \%$$

Odstotek zmanjšanja vrednosti stavbe zaradi starosti znaša 23 %.

Stroške izgradnje enostanovanjske hiše sem znižala za 23 % in znaša 143410.06 €.

Preglednica 38: Ocenjene vrednosti komunalno neopremljenega in opremljenega NSZ in vrednost ZSZ na podlagi oglaševanih cen

<b>Povprečna oglaševana cena neopremljenega NSZ na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>	81.53
<b>Povprečna oglaševana cena neopremljenega NSZ na enoto zmanjšanim s faktorjem 0.51[€/m<sup>2</sup>]</b>	41.58
<b>Površina obravnavanega zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	700.00
<b>Vrednost komunalno neopremljenega NSZ [€]</b>	29106.00
<b>Izračunan komunalni prispevek [€]</b>	7170.03
<b>Vrednost komunalno opremljenega NSZ [€]</b>	36276.03
<b>Vrednost enostanovanjska hiše [€]</b>	186246.23
<b>Vrednost enostanovanjske hiše zmanjšane zaradi starosti [€]</b>	143410.06
<b>Vrednost ZSZ [€]</b>	179686.09

#### 4.4 Ocena vrednosti enostanovanjske hiše na podlagi prodajnih cen zemljišč

Podatke o prodajnih cenah primerljivih NSZ za občino Logatec in Žiri sem združila in naredila statistično analizo (Preglednica 31 in 32) za obe občini skupaj.

Analizirala sem 23 NSZ. Povprečna površina nepremičnin znaša 668 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 33854 € in povprečna prodajna cena na enoto 50.76 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina znaša 105 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 3885 € in najnižja prodajna cena na enoto 23.49 €/m<sup>2</sup>. Največja površine znaša 1529 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 72270 € in najvišja prodajna cena na enoto 100 €/m<sup>2</sup>.

Izračunala sem vrednost stroškov opremljanja NSZ in izgradnje enostanovanjske hiše na podlagi prodajnih cen NSZ primerljivih nepremičnin v občinah Logatec in Žiri. Uporabila sem enak postopek kot pri izračunu stroškov pri oglaševanih cenah.

Tako kot v prejšnjem primeru znaša odstotek zmanjšanja stavbe zaradi starosti 23 %. Stroški izgradnje enostanovanjske hiše sem znižala za 23 % in znaša 143410.06 €.

Preglednica 39: Ocenjene vrednosti komunalno neopremljenega in opremljenega NSZ in vrednost ZSZ na podlagi prodajnih cen

<b>Povprečna prodajna cena neopremljenega NSZ na enoto [€/m<sup>2</sup>]</b>	50.76
<b>Površina obravnavanega zemljišča</b>	700.00
<b>Vrednost komunalno neopremljenega NSZ</b>	35532.00
<b>Izračunan komunalni prispevek</b>	7170.03
<b>Vrednost komunalno opremljenega NSZ</b>	42702.03
<b>Vrednost enostanovanjska hiše</b>	186246.23
<b>Vrednost enostanovanjske hiše zmanjšane zaradi starosti</b>	143410.06
<b>Vrednost ZSZ</b>	186112.09

V Preglednici 40 so prikazane ocenjene vrednosti na različnih razvojnih stopnjah (komunalno neopremljeno in opremljeno NSZ in ZSZ) na podlagi oglaševanih in prodajnih cen.

Če povzamem:

Preglednica 40: Vrednosti komunalno neopremljenega in opremljenega NSZ in vrednost ZSZ na podlagi oglaševanih in prodajnih cen

	<b>Vrednosti na podlagi oglaševanih cen [€]</b>	<b>Vrednosti na podlagi prodajnih cen [€]</b>
<b>Komunalno neopremljeno NSZ</b>	29106.00	35532.00
<b>Komunalno opremljeno NSZ</b>	36276.03	42702.03
<b>ZSZ</b>	179686.09	186112.09

Na podlagi oglaševanih cen zemljišč, upoštevajoč razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč (0.51), ocenjena vrednost komunalno neopremljenega NSZ znaša 29106.00 €, komunalno opremljenega NSZ 36276.03 € in ZSZ 179686.09 €. Na podlagi prodajnih cen zemljišč ocenjena vrednost komunalno neopremljenega NSZ znaša 35532.00 €, komunalno opremljenega NSZ 42702.03 € in ZSZ 186112.09 €.

Ocenjene vrednosti na podlagi prodajnih cen zemljišč so na vseh razvojnih stopnjah višje od ocenjenih vrednosti na podlagi oglaševanih cen zemljišč, in sicer komunalno neopremljeno NSZ za 22 %, komunalno opremljeno NSZ za 18 % in ZSZ za 4 %. To pomeni, da je bilo izračunano razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč previsoko ocenjeno.

## 5 PRIMERJAVA OCENJENIH VREDNOSTI S PRODAJNIMI CENAMI

Ocenjene vrednosti (Preglednica 40) sem primerjala s prodajnimi cenami na različnih razvojnih stopnjah zemljišč.

Najprej sem pripravila podatke za navedeno primerjavo; priprava podatkov za oceno vrednosti KZ, o povprečnih prodajnih cenah komunalno opremljenih primerljivih NSZ in povprečnih prodajnih cenah primerljivih enostanovanjskih hiš.

### 5.1 Priprava podatkov za oceno vrednosti KZ

Zbrane podatke o prodajnih cenah primerljivih KZ v občinah Logatec in Žiri sem združila skupaj in naredila statistično analizo.

Preglednica 41: Prodajne cene primerljivih KZ v občinah Logatec in Žiri

Zaporedna številka	Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
1	Gorenji Logatec	142	4963	2481	0.50
2	Blekova vas	318/2	13595	27190	2.00
3	Dolenji Logatec	1059/5	591	11350	19.20
4			62	3410	55.00
5			44782	44782	1.00
6			3300	6600	2.00
1	Opale	695/4	8432	32000	3.80
2	Žiri	677	668	100	0.15
3	Žirovski vrh	949/21	1038	60000	57.80
4	Žiri	720/10	255	1275	5.00
5	Žirovski vrh	949/23	552	20000	36.23
6			22033	50000	2.27
7	Dobračeva	309/2	11054	63500	5.74

Preglednica 42: Osnovne statistike o površini, ceni KZ in ceni KZ na enoto na območju občine Logatec in Žiri

	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto [€/m <sup>2</sup> ]
Število primerov	13	13	13.00
Povprečna vrednost	8563	24822	14.67
Mediana	3300	20000	3.80
Standardna deviacija	12759	20000	21.09
Najmanjša vrednost	62	100	0.15
Največja vrednost	44782	63500	57.80
Koeficient variacije	1.49	0.81	1.44

Analizirala sem 13 KZ. Povprečna površina zemljišč znaša 8563 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 24822 € in povprečna prodajna cena na enoto 14.67 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina zemljišč znaša 62 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 100 € in najnižja prodajna cena na enoto 0.15 €/m<sup>2</sup>. Največja površina zemljišča znaša 44782 m<sup>2</sup>, največja prodajna cena 63500 € in največja prodajna cena na enoto 55.80 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je povsod visok, kar pomeni veliko razpršenost podatkov. Najvišji je pri podatkih o površini zemljišča, tu so podatki najbolj razpršeni. Najmanjši pa pri podatkih o prodajni ceni, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

Povprečno prodajno ceno KZ na enoto zemljišča (Preglednica 42) sem zmnožila s površino obravnavanega zemljišča (700 m<sup>2</sup>) in dobila ocenjeno vrednost KZ na podlagi prodajnih cen, ta znaša 10269 €. Če bi namesto povprečne prodajne cene, upoštevala mediano (3.80), bi izključila tri izredno visoke vrednosti za kmetijsko zemljišče in dobila bolj realno oceno vrednosti 2660 €.

## 5.2 Priprava podatkov o povprečnih prodajnih cenah komunalno opremljenih primerljivih NSZ

Povprečnih prodajnih cen komunalno opremljenih primerljivih NSZ v obravnavanem območju ni bilo na razpolago. Pridobila sem podatke o 3 komunalno opremljenih primerljivih NSZ iz oglasov. Predpostavila sem, da ni razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami v obravnavanem primeru in da so komunalno opremljena tista NSZ, ki imajo plačan komunalni prispevek. Naredila sem statistično analizo teh nepremičnin in dobila povprečno prodajnih ceno komunalno opremljenih NSZ.

Preglednica 43: Komunalno opremljena primerljiva NSZ v občinah Logatec in Vrhnika marca 2012

Zaporedna številka	Lokacija	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Prodajna cena [€]	Prodajna cena na enoto[m <sup>2</sup> ]	Vrsta komunalne opreme v bližini
24	Logatec, Hotedršica	1001	48048	48.00	da (plačan komunalni prispevek)
25	Vrhnika, Zaplana	700	62000	88.57	da (plačan komunalni prispevek)
26	Vrhnika, Strmica	858	90000	104.90	da (plačan komunalni prispevek)

Preglednica 44: Osnovne statistike o površini, ceni NSZ in ceni NSZ na enoto komunalno opremljenih v občinah Logatec in Vrhnika

	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Prodajna cena na enoto[m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	3	3	3.00
<b>Povprečna vrednost</b>	853	66683	80.48
<b>Mediana</b>	858	62000	88.57
<b>Standardna deviacija</b>	151	21364	29.29
<b>Najmanjša vrednost</b>	700	48048	48.00
<b>Največja vrednost</b>	1001	90000	104.89
<b>Koeficient variacije</b>	0.18	0.32	0.36

Analizirala sem 3 komunalno opremljena NSZ. Povprečna površina znaša 853 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 66683 € in povprečna prodajna cena na enoto 80.48 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina znaša 700 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 48048 € in najnižja prodajna cena na enoto 48.00 €/m<sup>2</sup>. Največja površina znaša 1001 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 90000 € in najvišja prodajna cena na enoto 104.89 €/m<sup>2</sup>. Koeficient variacije je največji pri podatkih o oglaševani ceni na enoto, tu so podatki najbolj razpršeni. Najmanjši pa je pri podatkih o površini zemljišč, torej so tu podatki najmanj razpršeni.

### 5.3 Priprava podatkov o povprečnih prodajnih cenah primerljivih enostanovanjskih hiš

Zbrane podatke o prodajnih cenah primerljivih ZSZ v občinah Logatec in Žiri sem združila skupaj in naredila statistično analizo. Nekaj podatkov sem še dodatno izločila, ker niso bili primerni za nadaljnjo primerjavo. To so bile nepremičnine z zelo majhnimi površinami ZSZ, ki jih zaradi prevelike razlike ne morem primerjati z obravnavanim zemljiščem.

Preglednica 45: Prodajne cene primerljivih ZSZ v občinah Logatec in Žiri v letu 2011

<b>Zaporedna številka</b>	<b>Lokacija</b>	<b>Neto površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Cena na enoto neto površine [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena na enoto zemljišča [€/m<sup>2</sup>]</b>
1	Logatec	182	165000	905.10		
2	Kalce	127	132000	1038.55	755	174.83
3	Rovte, Praprotno Brdo	245	90000	367.80	316	284.81
4	Grčarevec	129	155000	1198.76	1194	129.82
5	Logatec	242	245000	1012.40	945	259.26
6	Žiri	180	60000	333.33	375	160.00
7	Žiri	231	155000	670.13	606	255.78

Preglednica 46: Osnovne statistike o površini, ceni ZSZ in ceni ZSZ na enoto na območju občine Logatec in Žiri

	<b>Neto površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prodajna cena [€]</b>	<b>Cena na enoto neto površine [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Površina zemljišča [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena na enoto zemljišča [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Število primerov</b>	7	7	7.00	7	7.00
<b>Povprečna vrednost</b>	191	143143	789.44	699	210.75
<b>Mediana</b>	191	155000	905.10	681	215.31
<b>Standardna deviacija</b>	50	59154	339.79	337	63.69
<b>Najmanjša vrednost</b>	127	60000	333.33	316	129.82
<b>Največja vrednost</b>	245	245000	1198.76	1194	284.81
<b>Koeficient variacije</b>	0.26	0.41	0.43	0.48	0.30

Analizirala sem 7 ZSZ. Povprečna neto površina enostanovanjske hiše znaša 191 m<sup>2</sup>, povprečna vrednost prodajne cene 143143 €, povprečna prodajna cena na enoto neto površine 789.44 €/m<sup>2</sup>, povprečna površina zemljišč 699 m<sup>2</sup> in povprečna prodajna cena na enoto zemljišča 210.75 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša neto površina enostanovanjske hiše znaša 127 m<sup>2</sup>, najnižja prodajna cena 60000 €, najnižja cena na enoto neto površine 333.33 €/m<sup>2</sup>, najmanjša površina zemljišča 316 m<sup>2</sup> in najnižja cena na enoto zemljišča 129.82 €/m<sup>2</sup>. Največja neto površina enostanovanjske hiše znaša 245 m<sup>2</sup>, najvišja prodajna cena 245000 €, največja cena na enoto neto površine 1198.76 €/m<sup>2</sup>, največja površina zemljišča 1194 m<sup>2</sup>, najvišja cena na enoto zemljišča 284.81 €/m<sup>2</sup>. Koeficienti variacije imajo nizke vrednosti, kar pomeni majhno razpršenost podatkov. Največji je pri podatkih o površini zemljišča, tu so podatki najbolj razpršeni. Najmanjši pa pri podatkih o neto površinah, torej so tu podatki najmanj razpršeni.



#### 5.4 Primerjava ocenjenih vrednosti in prodajnih cen na različnih razvojnih stopnjah zemljišč

V spodnji tabeli so prikazane ocenjene vrednosti in prodajne cene za enostanovanjsko hišo iz ETN-ja na različnih razvojnih stopnjah zemljišč.

Preglednica 47: Ocenjene vrednosti in prodajne cene na različnih razvojnih stopnjah

Razvojne stopnje	Ocenjena vrednost [€]		Prodajne cene iz ETN-ja [€]
	izhodišče ogl. cena za zemljišča in PEG za stavbo	izhodišče prod. cena za zemljišča in PEG za stavbo	
Kmetijsko zemljišče	/	10269.00	10269
Komunalno neopremljeno NSZ	29106.00	35532.00	35532
Komunalno opremljeno NSZ	36276.03	42702.03	56336
ZSZ - enostanovanjska hiša in pripadajoče zemljišče	179686.09	186112.09	143143

Na podlagi oglaševanih cen ocenjena vrednost komunalno neopremljenega NSZ znaša 29106 €, komunalno opremljenega NSZ 36276.03 € in ZSZ 179686.09 €. Na podlagi prodajnih cen ocenjena vrednost kmetijskega zemljišča znaša 10199 €, komunalno neopremljenega NSZ 35532 €, komunalno opremljenega NSZ 42702.03 € in ZSZ 186112.09 €.

Prodajna cena za kmetijsko zemljišče znaša 10269 €, za komunalno neopremljeno NSZ 35532 €, za komunalno opremljeno NSZ 56336 € in ZSZ 143143 €. Ocenjena vrednost kmetijskega zemljišča se ne razlikuje od prodajne cene.

Ocenjena vrednost komunalno neopremljenega NSZ se razlikuje glede na izhodiščne podatke. V primeru uporabe oglaševane cene zemljišča, zmanjšane za faktor razmerja med prodajnimi in oglaševanimi cenami (0.51), je rezultat nižji (29106 €) kot v primeru neposredne uporabe prodajnih cen za to zemljišča (35532 €). Razlika znaša 22 %. To pomeni, da je treba pri uporabah navedenega razmerja podrobno analizirati razmere na trgu nepremičnin, zato je pomembno pridobiti več podatkov o primerljivih zemljiščih, kot sem jih imela na razpolago v obravnavanem primeru. Enako velja za komunalno opremljeno NSZ in ZSZ.

Rezultati iz Preglednice 47 kažejo, da je ocenjena vrednost komunalno opremljenega NSZ, upoštevajoč izhodišče prodajnih cen, vrednost komunalno neopremljenega NSZ in komunalni prispevek, nižja od prodajne cene komunalno opremljenega NSZ, iz česar sledi,

da bi se splačalo prodati zemljišče na tej razvojni stopnji. Predpostavila sem namreč, da lastnik tega zemljišča ni pripravljen prodati zemljišča po nižji vrednosti kot je oglaševana vrednost zaradi stroškov, ki jih je imel s komunalno opremljenem zemljišča. Poudariti pa moram tudi, da sem predpostavila, da so oglaševane cene enake prodajnimi cenami komunalno opremljenimi NSZ, zato je ta ugotovitev v obravnavanem primeru vprašljiva.

Prav tako se ne splača prodati ZSZ, ker je prodajna cena ZSZ (143143 €) nižja od ocenjene vrednosti ZSZ (186112 €), ki predstavlja vsoto vrednosti stavbe, dobljene na podlagi metode stroškov. Razlika znaša 30 %.

Iz vsega navedenega sledi, da se lastniku zemljišča najbolj splača prodati komunalno neopremljeno NSZ. Vprašanje je le, po koliko in kdaj je na tem zemljišču pridobil lastninsko pravico, temu ustrezna je tudi velikost dobička ali izgube pri prodaji.

## 6 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi sem uporabila več vrst podatkov. Največji problem je bil pridobiti podatke o prodajnih cenah komunalno opremljenih NSZ. Teh podatkov na primerljivih območjih in obravnavanem obdobju ni bilo na razpolago. Zato sem pri končnih primerjavah predpostavila, da je povprečna oglaševana cena komunalno opremljenih NSZ enaka povprečni prodajni ceni komunalno opremljenega NSZ.

Sicer sem ugotovila relativno velike razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami na drugih razvojnih stopnjah. Razmerje med povprečno oglaševano in prodajno ceno komunalno neopremljenega NSZ znaša 0.51. Razmerje med povprečno oglaševano in prodajno ceno ZSZ znaša 0.65.

Ocenjene tržne vrednosti obravnavanega zemljišča in celotne nepremičnine na podlagi oglaševanih cen zemljišč so na različnih razvojnih stopnjah za:

- komunalno neopremljeno NSZ 29106 €,
- komunalno opremljeno NSZ 36276.03 € in
- ZSZ 179686.09 €.

Ocenjene tržne vrednosti obravnavanega zemljišča in celotne nepremičnine na podlagi prodajnih cen zemljišč so na različnih razvojnih stopnjah za:

- komunalno neopremljeno NSZ 35532 €,
- komunalno opremljeno NSZ 42702.03 € in
- ZSZ 186112.09 €.

Pri primerjavah ocenjenih vrednosti in prodajnih cen na različnih razvojnih stopnjah sem ugotovila, da bi se najbolj splačalo prodati zemljišče kot komunalno opremljeno NSZ. Vendar sem v tem primeru predpostavila, da je povprečna oglaševana cena enaka povprečni prodajni ceni komunalno opremljenih NSZ. Zato je ta odločitev povezana z večjim tveganjem.

Prav tako se lastniku zemljišča ne splača prodati zemljišča kot ZSZ, ker so stroški izgradnje enostanovanjske hiše visoki. Na podlagi primerjalne analize sem ugotovila, da se lastniku zemljišča splača prodati komunalno neopremljeno NSZ. Vprašanje je le, po koliko in kdaj je na tem zemljišču pridobil lastninsko pravico, temu ustreza je velikost dobička ali izgube pri prodaji.

## 7 LITERATURA IN VIRI

- [1] Občina Logatec. 2012. Spletna stran.  
<http://logatec.si/vsebina/Predstavitev-ob%C4%8Dine/> (Pridobljeno 25. 3. 2012)
- [2] Gutnik, R. 2009. Dobrodošli v Logatcu, Logatec - stičišče naravnega in kulturnega bogastva. Logatec, občina Logatec.
- [3] Občina Žiri. 2012. Spletna stran.  
<http://www.ziri.si/> (Pridobljeno 12. 3. 2012)
- [4] Občina Vrhnika. 2012. Spletna stran.  
<http://www.vrhnika.si/?m=pages&id=13> (Pridobljeno 12. 3. 2012)
- [5] Statistični urad republike Slovenije. Slovenske občine v številkah.  
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2012&id=208>  
(Pridobljeno 10. 6. 2012)
- [6] Statistični urad republike Slovenije. Slovenske občine v številkah.  
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2012&id=86>  
(Pridobljeno 10. 6. 2012)
- [7] Statistični urad republike Slovenije. Slovenske občine v številkah.  
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2012&id=200>  
(Pridobljeno 10. 6. 2012)
- [8] PISO – Prostorski informacijski sistem občin  
<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LOGATEC>  
(Pridobljeno 16. 2. 2012)
- [9] Nepremičnine. Net. Spletna stran.  
[www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net) (Pridobljeno 25. 3. 2012)
- [10] Bolha.com. Spletna stran.  
[www.bolha.com](http://www.bolha.com) (Pridobljeno 25. 3. 2012)
- [11] Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št 33/2007: 4585
- [12] Grum, B. 2010. Razmerje med oglaševanimi in pogodbenimi cenami nepremičnin. Gradbeni vestnik, letnik 59, številka 2: str. 31 - 38

- [13] Spletni portal PEG, gradbeni portal.  
<http://www.peg-online.net/ocene-investicij> (Pridobljeno 10. 6. 2012)
  
- [14] Občina Logatec. 2009. Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Logatec. Logaške novice, letnik 40, št. 4, Uradne objave, str: 3-5
  
- [15] Občina Logatec. 2009. Odlok o opremljanju stavbnih zemljišč za območje naselja Rovte. Logaške novice, letnik 42, št. 12, Uradne objave, str: 10-11
  
- [16] Ross, F.W., Brachmann, R. 1997. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

