

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:

Krušvar, D., 2014. Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Mestni občini Koper. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 62 str.

Datum arhiviranja: 21-10-2014

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:

Krušvar, D., 2014. Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Mestni občini Koper. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 62 pp.

Archiving Date: 21-10-2014

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

**VISOKOŠOLSKI STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

DAVOR KRUŠVAR

**ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA RAZLIČNIH
RAZVOJNIH STOPNJAH V MESTNI OBČINI KOPER**

Diplomska naloga št.: 56/OG-MO

**ANALYSIS OF LAND PRICES IN DIFFERENT
DEVELOPMENT STAGES IN THE MUNICIPALITY OF
KOPER**

Graduation thesis No.: 56/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 24. 06. 2014

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVA

Podpisani Davor Krušvar izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Mestni občini Koper«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 15. 5. 2014

Davor Krušvar

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332.6(497.4Koper)(043.2)
Avtor: Davor Krušvar
Mentorica: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor: asist. mag. Matija Polajnar
Naslov: Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v Mestni občini Koper
Tip dokumenta: diplomska naloga – VSŠ
Obseg in oprema: 62 str., 36 pregl., 29 sl., 7 pril.
Ključne besede: analiza cen zemljišč, oglaševane cene zemljišč, prodajne cene zemljišč, zemljišča v Mestni občini Koper

Izvleček

V diplomski nalogi so analizirane cene zemljišč na območju Mestne občine Koper. Analiza je izvedena na podlagi podatkov o oglaševanih in prodajnih cenah kmetijskih zemljišč, nezazidanih stavbnih zemljišč, stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom in stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem. Za namen podrobne analize obravnavanih cen zemljišč je območje Mestne občine Koper razdeljeno na tri z vidika cen homogena območja. Rezultati analize razlik med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč kažejo, da so na obravnavanem območju te razlike relativno velike. Oglaševane in prodajne cene zemljišč se razlikujejo tudi znotraj območij obravnave. Rezultati analize so primerjani z analizo cen nepremičnin s spletnega nepremičninskega portala SLONEP.net in Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS). V zadnjem delu diplomske naloge so ocenjene tržne vrednosti zemljišč na različnih razvojnih stopnjah. Izdelana je primerjava z rezultati analize oglaševanih in prodajnih cen zemljišč. Na podlagi rezultatov je ugotovljeno, da so stroški opremljanja zemljišča na enoto površine bistveno nižji od dviga povprečne prodajne cene zemljišča zaradi višje razvojne stopnje.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332.6(497.4Koper)(043.2)
Author: Davor Krušvar
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Cosupervisor: Assist. Matija Polajnar, M. Sc.
Title: Analysis of land prices in different development stages in the Municipality of Koper
Document type: Graduation Thesis – Higher professional studies
Scope and tools: 62 p., 36 tab., 29 fig., 7 ann.
Keywords: analysis of the price of land, asking prices of land, selling prices of land, land in the Municipality of Koper

Abstract

The thesis analyzes the price of land in the Municipality of Koper. The analysis was made on the basis of asking and selling prices of agricultural land, building plots, building land with paid municipal contribution and building plots with planning permission obtained. For the purpose of detailed analysis of the price of land, the area of the Municipality of Koper is divided into three smaller areas, homogeneous in terms of price range. The results of the analysis show large differences between the asking and selling prices of land. Asking and selling prices of land vary within the areas of treatment. The results of the analysis are compared with the analysis of real estate prices, which are published online by real estate portal SLONEP.net and the Mapping Authority of the Republic of Slovenia (SMA). In the last part of the thesis, the market value of land is estimated at different stages of development. A comparison is made between results of the analysis and the asking and selling prices of land. Based on the results, it is concluded, that the cost of land preparation per unit of area is significantly lower than the rise of average selling price of land due to a higher stage of development.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

Vsaka stvar, vsako dejanje se enkrat zaključi. Dokument, ki ga prebirate, predstavlja zaključno delo na prvostopenjskem študiju Operativno gradbeništvo. Do slednjega je vodila zahtevna pot, polna prijetnih dogodkov in spominov ter težkih odločitev, odrekanj in neprespanih noči.

Da sem uspel priti do zaključka, se moram najprej zahvaliti družini in sorodnikom, ki so mi tekom celega študija stali ob strani, me spodbujali in podpirali tudi v najtežjih trenutkih. Hvala vam iz srca!

Zahvala gre mentorici, izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju, asist. mag. Matiji Polajnarju za vso pomoč ter potrpljenje pri pripravi diplomske naloge.

Na koncu se zahvaljujem vsem prijateljem, s katerimi smo preživelih ogromno nepozabnih trenutkov med študijem.

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, METODA DELA	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnavano območje	2
2.3	Viri podatkov	2
2.4	Čas obravnave in valuta	2
2.5	Metoda dela	3
3	RAZVOJNE STOPNJE ZEMLJIŠČ, RAZLAGA OSNOVNIH POJMOV, FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE	5
3.1	Razvojne stopnje zemljišč	5
3.2	Osnovni pojmi	6
3.3	Faktorji, ki v splošnem vplivajo na vrednost nepremičnine	7
4	PRIDOBIVANJE PODATKOV ZA IZVEDBO ANALIZE	8
4.1	Predstavitev obravnavanega območja	8
4.2	Delitev območja na manjša območja obravnave	9
4.3	Pridobivanje podatkov o oglaševanih cenah zemljišč	11
4.4	Pridobivanje podatkov o prodajnih cenah zemljišč	12
4.4.1	Indeksiranje prodajnih cen zemljišč	13
5	IZVEDBA ANALIZE IN INTERPRETACIJA REZULTATOV	15
5.1	Statistična analiza podatkov o oglaševanih cenah zemljišč	15
5.1.1	Kmetijska zemljišča	15
5.1.1.1	Statistična analiza oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju I	15
5.1.1.2	Statistična analiza oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju II	16
5.1.1.3	Statistična analiza oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju III	17
5.1.2	Nezazidana stavbna zemljišča (NSZ)	18
5.1.2.1	Statistična analiza oglaševanih cen NSZ na območju I	18
5.1.2.2	Statistična analiza oglaševanih cen NSZ na območju II	19
5.1.2.3	Statistična analiza oglaševanih cen NSZ na območju III	20
5.1.3	Stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom	21
5.1.4	Stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	22
5.2	Statistična analiza podatkov o prodajnih cenah zemljišč	24
5.2.1	Kmetijska zemljišča	24
5.2.1.1	Statistična analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju I	24
5.2.1.2	Statistična analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju II	25

5.2.1.3	Statistična analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju III.....	26
5.2.2	Nezazidana stavbna zemljišča (NSZ).....	27
5.2.2.1	Statistična analiza prodajnih cen NSZ na območju I	27
5.2.2.2	Statistična analiza prodajnih cen NSZ na območju II	28
5.2.2.3	Statistična analiza prodajnih cen NSZ na območju III	29
5.2.3	Stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom	30
5.2.4	Stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	31
5.3	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah in po območjih obravnave	33
5.3.1	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	33
5.3.1.1	Primerjava oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	33
5.3.1.2	Primerjava prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	35
5.3.2	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen po posameznem območju obravnave	38
5.3.2.1	Kmetijska zemljišča	38
5.3.2.2	Nezazidana stavbna zemljišča (NSZ)	40
5.3.2.3	Stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom	41
5.3.2.4	Stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.....	42
5.4	Primerjava rezultatov z analizami trga nepremičnin SLONEP in GURS	43
5.4.1	Primerjava rezultatov z analizo trga nepremičnin SLONEP	43
5.4.2	Primerjava rezultatov z analizo trga nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS).....	44
6	OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH STOPNJAH IN PRIMERJAVA Z IZDELANIMI ANALIZAMI CEN	46
6.1	Uvod	46
6.2	Začetne predpostavke	46
6.3	Stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami.....	46
6.4	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	49
6.5	Stroški pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovajske hiše	50
6.6	Ocena tržne vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah in primerjava s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč	52
7	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	56
VIRI	59

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični podatki o obravnavanem območju	9
Preglednica 2:	Podatki o oddaljenosti krajevne skupnosti od mesta Koper ter trajanju vožnje z avtomobilom med krajema.....	11
Preglednica 3:	Indeksi prodajnih cen kmetijskih zemljišč za primorsko območje	14
Preglednica 4:	Indeksi prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč za območje obale in slovenske Istre	14
Preglednica 5:	Rezultati statistične analize oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju I.....	16
Preglednica 6:	Rezultati statistične analize oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju II.....	17
Preglednica 7:	Rezultati statistične analize oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju III.....	18
Preglednica 8:	Rezultati statistične analize oglaševanih cen NSZ na območju I.....	19
Preglednica 9:	Rezultati statistične analize oglaševanih cen NSZ na območju II.....	20
Preglednica 10:	Rezultati statistične analize oglaševanih cen NSZ na območju III.....	20
Preglednica 11:	Rezultati statistične analize oglaševanih cen stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na območju MO Koper.....	22
Preglednica 12:	Rezultati statistične analize oglaševanih cen stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju MO Koper	23
Preglednica 13:	Rezultati statistične analize prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju I.....	25
Preglednica 14:	Rezultati statistične analize prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju II.....	26
Preglednica 15:	Rezultati statistične analize prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju III.....	27
Preglednica 16:	Rezultati statistične analize prodajnih cen NSZ na območju I	28
Preglednica 17:	Rezultati statistične analize prodajnih cen NSZ na območju II	29
Preglednica 18:	Rezultati statistične analize prodajnih cen NSZ na območju III	29
Preglednica 19:	Rezultati statistične analize prodajnih cen zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na območju MO Koper.....	31
Preglednica 20:	Rezultati statistične analize prodajnih cen stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju MO Koper	32
Preglednica 21:	Primerjava oglaševanih cen na enoto površine na različnih razvojnih stopnjah na območju MO Koper	34
Preglednica 22:	Primerjava prodajnih cen na enoto površine na različnih razvojnih stopnjah na območju MO Koper	36
Preglednica 23:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen na enoto površine kmetijskih zemljišč	39

Preglednica 24:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen na enoto površine za NSZ.....	40
Preglednica 25:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen na enoto površine stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom.....	41
Preglednica 26:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen na enoto površine za stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	42
Preglednica 27:	Oglaševane cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v EUR/m ² , september 2011	43
Preglednica 28:	Prodajne cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji v letu 2012	44
Preglednica 29:	Prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v Sloveniji v letu 2012.....	45
Preglednica 30:	Izračun komunalnega prispevka	48
Preglednica 31:	Ocena stroška izdelave projektne dokumentacije glede na strošek zemljišča.....	51
Preglednica 32:	Izračun višine takse ob oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja	52
Preglednica 33:	Ocena tržne vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah ter primerjava s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na enoto površine	53
Preglednica 34:	Primerjava indeksov dosežene razvojne stopnje zemljišča glede na NSZ	54
Preglednica 35:	Povprečne oglaševane cene zemljišč na enoto površine	56
Preglednica 36:	Povprečne prodajne cene zemljišč na enoto površine	57

KAZALO SLIK

Slika 1:	Razvojne stopnje zemljišč.....	5
Slika 2:	Položaj MO Koper v Republiki Sloveniji	8
Slika 3:	Razdelitev obravnavanega območja na manjša območja obravnave	10
Slika 4:	Evidenca trga nepremičnin – javni vpogled.....	13
Slika 5:	Razdelitev območja MO Koper na manjša območja obravnave	15
Slika 6:	Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju I glede na površino zemljišča	16
Slika 7:	Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju II glede na površino zemljišča	17
Slika 8:	Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju III glede na površino zemljišča.....	18
Slika 9:	Oglaševane cene NSZ na enoto površine na območju I glede na površino zemljišča.....	19
Slika 10:	Oglaševane cene NSZ na enoto površine na območju II glede na površino zemljišča.....	20
Slika 11:	Oglaševane cene NSZ na enoto površine na območju III glede na površino zemljišča.....	21
Slika 12:	Oglaševane cene stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine v MO Koper glede na površino zemljišča	22
Slika 13:	Oglaševane cene stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine v MO Koper glede na površino zemljišča	23
Slika 14:	Razdelitev obravnavanega območja na manjša območja obravnave	24
Slika 15:	Prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju I glede na površino zemljišča	25
Slika 16:	Prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju II glede na površino zemljišča	26
Slika 17:	Prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju III glede na površino zemljišča	27
Slika 18:	Prodajne cene NSZ na enoto površine na območju I glede na površino zemljišča.....	28
Slika 19:	Prodajne cene NSZ na enoto površine na območju II glede na površino zemljišča.....	29
Slika 20:	Prodajne cene NSZ na enoto površine na območju III glede na površino zemljišča.....	30
Slika 21:	Prodajne cene na enoto površine zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom v MO Koper glede na površino zemljišča	31
Slika 22:	Prodajne cene na enoto površine zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem v MO Koper glede na površino zemljišča	32

Slika 23:	Povprečna oglaševana cena zemljišč na enoto površine v posameznem območju obravnave	35
Slika 24:	Povprečna prodajna cena zemljišč na enoto površine v posameznem območju obravnave	37
Slika 25:	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen kmetijskih zemljišč po območjih obravnave.....	39
Slika 26:	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč po območjih obravnave	41
Slika 27:	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom v MO Koper	42
Slika 28:	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem v MO Koper	42
Slika 29:	Primerjava vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah	54

KAZALO PRILOG

Priloga A: Seznam obravnavanih oglasov kmetijskih zemljišč	A.1
A.1: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave I.....	A.1
A.2: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave II.....	A.2
A.3: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave III.....	A.5
Priloga B: Seznam obravnavanih oglasov stavbnih zemljišč	B.1
B.1: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave I	B.1
B.2: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave II	B.2
B.3: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave III	B.4
Priloga C: Seznam obravnavanih oglasov komunalno opremljenih stavbnih zemljišč in stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.....	C.1
C.1: Oglasi komunalno opremljenih stavbnih zemljišč.....	C.1
C.2: Oglasi stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	C.1
Priloga D: Seznam obravnavanih prodaj kmetijskih zemljišč.....	D.1
D.1: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave I	D.1
D.2: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave II	D.2
D.3: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave III	D.6
Priloga E: Seznam obravnavanih prodaj stavbnih zemljišč.....	E.1
E.1: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave I.....	E.1
E.2: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave II.....	E.2
E.3: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave III.....	E.4
Priloga F: Seznam obravnavanih prodaj komunalno opremljenih stavbnih zemljišč in stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.....	F.1
F.1: Prodaje komunalno opremljenih stavbnih zemljišč	F.1
F.2: Prodaje stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	F.1
Priloga G: Odlok o komunalnem prispevku (Tabela 1).....	G.1

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

Zemlja, ki je sprva predstavljala temelj kmetijski proizvodnji, je s časom postajala vse pomembnejši naravni pogoj za delovanje nekmetijskih dejavnosti – gospodarski in negospodarski porabi, in sicer za namestitev stavb, komunalnih naprav, omrežij ter objektov, transportnega omrežja in podobno. Z rastjo in razvojem prebivalstva postaja zemljišče predvsem pomemben omejitveni dejavnik rasti in razvoja urbanih aglomeracij (Klemenčič, 1980). Na to vplivajo še predvsem naslednja dejstva (Klemenčič, 1997):

- da je zemljišče konstanta, ki v celotnem družbenem razvoju vse bolj pridobiva na pomenu;
- da je zemljišče imobilna dobrina, torej neprestavljivo, in osnova vsake prostorske strukture;
- da je zemljišče naravna danost, ni ga mogoče reproducirati, mogoče ga je le omejeno spreminjati, izboljševati oziroma žal tudi poslabševati.

Navedeno še posebej velja za stavbna zemljišča. Naraščajoče potrebe po stavbnih zemljiščih pri domala togi in konstantni absolutni omejenosti stavbnih zemljišč ter zasebna lastnina na zemljišču vplivajo na naraščanje relativne omejenosti stavbnih zemljišč (Rakar, 1979). Zato v prostem prometu s stavbnimi zemljišči povečano povpraševanje po stavbnih zemljiščih ob dani ponudbi nujno vpliva na zviševanje cen stavbnih zemljišč. Pri določeni stopnji relativne omejenosti na višino cene stavbnih zemljišč vplivajo tudi drugi faktorji, ki se kažejo v komparativnih prednostih določenih stavbnih zemljišč (Šubic Kovač, 1997).

Predmet obravnave te diplomske naloge so zemljišča v fazi razvoja od kmetijskega zemljišča do za gradnjo pripravljenega stavbnega zemljišča. Vsaka razvojna stopnja prinaša dvig cene oziroma vrednosti zemljišča glede na predhodno stopnjo in se spreminja v prostoru ter času. Zato je pri ocenjevanju tržne vrednosti zemljišč pomembno najprej opredeliti razvojno stopnjo zemljišča in temu ustrezno oceniti tržno vrednost posamičnega zemljišča. Analiza prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah nam je pri tem v pomoč vsaj kot izhodišče.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je izdelati analizo trga zemljišč na območju Mestne občine Koper (v nadaljevanju: MO Koper) ter primerjati oglaševane in prodajne cene zemljišč na naslednjih razvojnih stopnjah:

- kmetijska zemljišča;
- nezazidana stavbna zemljišča;
- stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom;
- stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

Poleg tega je namen diplomske naloge oceniti tržno vrednost stavbnega zemljišča na različnih razvojnih stopnjah s pomočjo stroškov razvoja zemljišča oziroma tako imenovane metode razvoja zemljišča.

2.2 Obravnavano območje

Analiza oglaševanih in prodajnih cen zemljišč je narejena za območje MO Koper, vključno s Krajevno skupnostjo Ankaran. Z območja obravnave je izvzeta Krajevna skupnost Podgorje, ker sem želel analizo opraviti za naselja do tako imenovanega kraškega roba.

2.3 Viri podatkov

Podatki o oglaševanih cenah zemljišč so zajeti s spletnega portala nepremicnine.net in bolha.com/nepremicnine/. Podatki o oglaševanih cenah zemljišč so zajeti v maju 2013.

Podatke o prodajnih cenah zemljišč sem zajel s spletnega portala e-prostor.gov.si, z aplikacijo Javni vpogled v evidenco trga nepremičnin. Podatki so zajeti za obdobje med 1. januarjem 2010 in 31. aprilom 2013.

Prodajne cene zemljišč so indeksirane z indeksi, odčitanimi iz letnih poročil o slovenskem trgu nepremičnin. Poročila so javno dostopna na spletnem portalu, navedenem v prejšnjem odstavku.

2.4 Čas obravnave in valuta

Podatke o oglaševanih cenah zemljišč sem zajel v maju 2013.

Podatke o prodajnih cenah zemljišč sem zajel za obdobje med 1. januarjem 2010 in 31. aprilom 2013.

Navedeni zneski so v evrih (EUR).

2.5 Metoda dela

Najprej sem zajel podatke o oglaševanih cenah zemljišč. Podatki so preneseni s spletnega portala nepremicnine.net in bolha.com/nepremicnine/.

Prodajne cene nepremičnin sem zajel z aplikacije Javni vpogled v evidenco trga nepremičnin, ki je javno dostopna na spletnem portalu e-prostor.gov.si. Podatki so preračunani z indeksi, ki so dostopni v letnih poročilih o slovenskem trgu nepremičnin.

Zajete podatke sem uredil in shranil v Excelovo preglednico.

Zaradi velikosti območja Mestne občine Koper sem zemljišča razdelil na tri manjša območja obravnave. Za vsako območje sem izvedel statistično analizo, in sicer za površino zemljišča, oglaševano oziroma prodajno ceno ter oglaševano oziroma prodajno ceno zemljišča na enoto površine.

Za vsako območje obravnave sem izračunal naslednje statistične vrednosti (Turk, 2012):

- aritmetična sredina M
Povprečna vrednost oziroma povprečje. Aritmetično sredino dobimo, če vsoto vseh vrednosti množice delimo s njihovim številom n ;

$$M = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

- mediana Me
Mediana je vrednost, ki ustreza kvantilnemu rangui $P = 0,5$. Nahaja se sredi posamičnih vrednosti populacije tako, da ima polovica enot manjše, polovica enot pa večje vrednosti kakor mediana;
- standardni odklon SD
Standardni odklon je merilo za variabilnost posameznih vrednosti okrog aritmetične sredine. Izračunamo ga z izrazom:

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

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

kjer je n število elementov množice in M aritmetična sredina;

- koeficient variacije KV
Koeficient variacije prikazuje razpršitev elementov množice okrog aritmetične sredine. Definiran je kot razmerje med standardnim odklonom SD in aritmetično sredino M ;

$$KV = \frac{SD}{M}$$

- najmanjša vrednost
Najmanjša vrednost elementa v množici;

- največja vrednost
Največja vrednost elementa v množici.

Na podlagi rezultatov statistične analize sem naredil primerjavo dobljenih vrednosti med posameznimi območji obravnave in razvojnimi stopnjami.

V drugem delu diplomske naloge sem ocenil tržno vrednost zemljišča na različnih razvojnih stopnjah na podlagi stroškov razvoja oziroma z uporabo metode razvoja zemljišč. Ocenjeno tržno vrednost zemljišča sem primerjal s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišča na različnih razvojnih stopnjah.

3 RAZVOJNE STOPNJE ZEMLJIŠČ, RAZLAGA OSNOVNIH POJMOV, FAKTORJI, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE

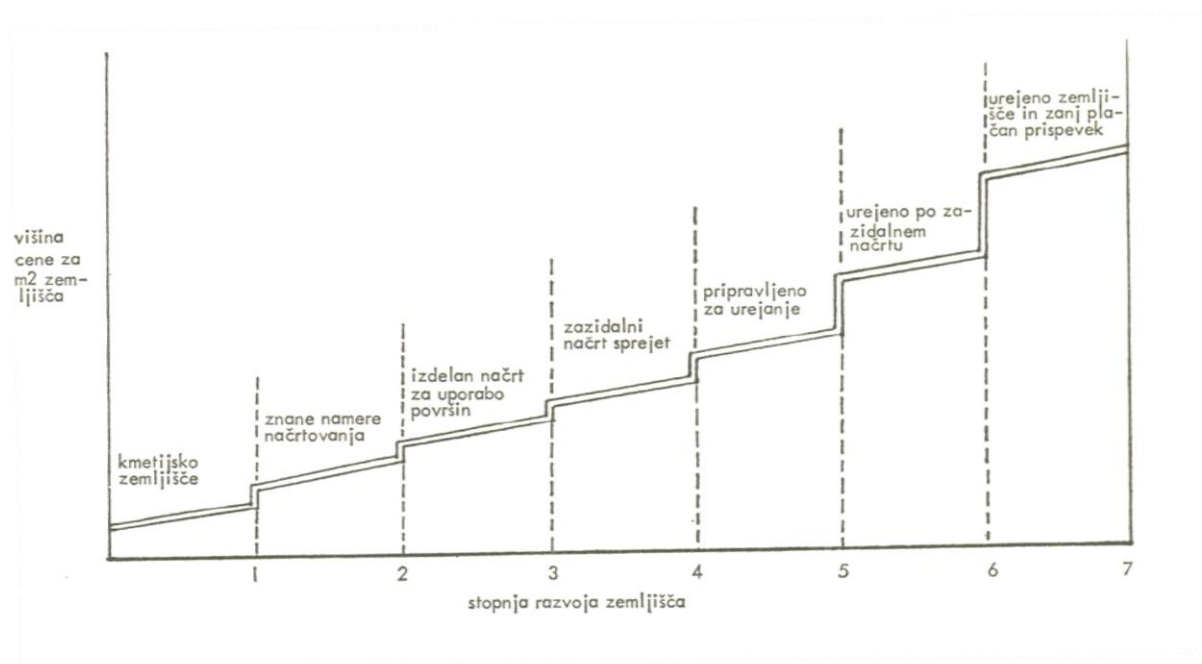
3.1 Razvojne stopnje zemljišč

Absolutna in relativna omejenost zemljišč pogojuje odgovorno planiranje njihove rabe ter ustrezno gospodarjenje.

V splošnem ločimo kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča ter stavbna zemljišča. Status zemljišča, določen v prostorskem aktu, je pomemben za izvedbo načrtovanega v prostoru (Šubic Kovač, 2013).

Razvoj zemljišča od kmetijskega do stavbnega se pogosto predstavlja v naslednjih stopnjah (primer Zvezne Republike Nemčije) (Klemenčič, 1997):

- kmetijsko zemljišče (le za kmetijske namene);
- zemljišče, za katerega so znane namere načrtovanja gradnje;
- zemljišče, za katerega je izdelan načrt za uporabo površin;
- zemljišče, za katerega je sprejet zazidalni načrt;
- zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje;
- zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu;
- zemljišče, ki je urejeno in zanj plačan prispevek za urejanje.



Slika 1: Razvojne stopnje zemljišč

Vir: Klemenčič, 1997

Zemljišče v razvoju od druge do četrte stopnje predstavlja stavbno zemljišče v nastajanju. Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče, za katerega je potrebno plačati prispevek za ureditev zemljišča. S sedmo stopnjo postane stavbno zemljišče povsem pripravljeno za graditev (Klemenčič, 1997).

3.2 Osnovni pojmi

V nadaljevanju so opisani nekateri osnovni pojmi s področja urejanja stavbnih zemljišč.

Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo. Med kmetijska zemljišča se uvrščajo tudi zemljišča, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko rabo in so glede na evidenco dejanske rabe zemljišč uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade ter druge kmetijske površine (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS, št. 71/2011).

Stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007).

Urejanje stavbnih zemljišč je definiral Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/1997) kot pripravo stavbnega zemljišča in opremljanje stavbnih zemljišč s komunalnimi napravami ter drugimi objekti in napravami.

Opremljanje stavbnih zemljišč je projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007).

Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007):

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- 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.

Med **komunalno infrastrukturo** se uvrščajo (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/2007):

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

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme (Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, Uradni list RS, št. 80/2007).

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve ter da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo, s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je pri gradnji potrebno upoštevati (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/04 in št. 14/05 - popr.).

3.3 Faktorji, ki v splošnem vplivajo na vrednost nepremičnine

Vrednost nepremičnine je v splošnem odvisna od naslednjih faktorjev (Šubic Kovač, 2013):

- **družbeni trendi**
Demografske značilnosti: število prebivalcev, velikost gospodinjstev, naravno in mehanično gibanje prebivalstva, življenjski slog, mentaliteta, življenjski standard in podobno;
- **gospodarske okoliščine**
Zaposlenost, plače, gospodarska podlaga regije in lokalne skupnosti, raven cen, stroški in možnost pridobitve posojila, zaloga razpoložljivih nepremičnin, načrtovana gradnja v fazi projektiranja in gradnje, raven najemnin ter cen nepremičnin, stroški gradnje;
- **državni nadzor in regulacija**
Značilnosti na področju javnega sektorja, prostorskega načrtovanja, standardov v gradbeništvu, varovanja zdravja, državne in lokalne fiskalne politike, specifičnih pravnih predpisov glede najema nepremičnin, odvzema ali omejitve lastninske pravice, predpisov glede varovanja okolja, posojilništva in naložbeništva;
- **pogoji okolja**
Značilnosti naravnega in ustvarjenega okolja: klimatske in podnebne značilnosti, topografija in prst, vsebnost strupenih snovi, naravne omejitve za prihodnji razvoj, gospodarska javna infrastruktura, značilnost in zaželenost neposredne okolice ocenjevane nepremičnine.

Za analizo trga nepremičnin, predvsem faktorjev, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, so potrebni ustrezni podatki.

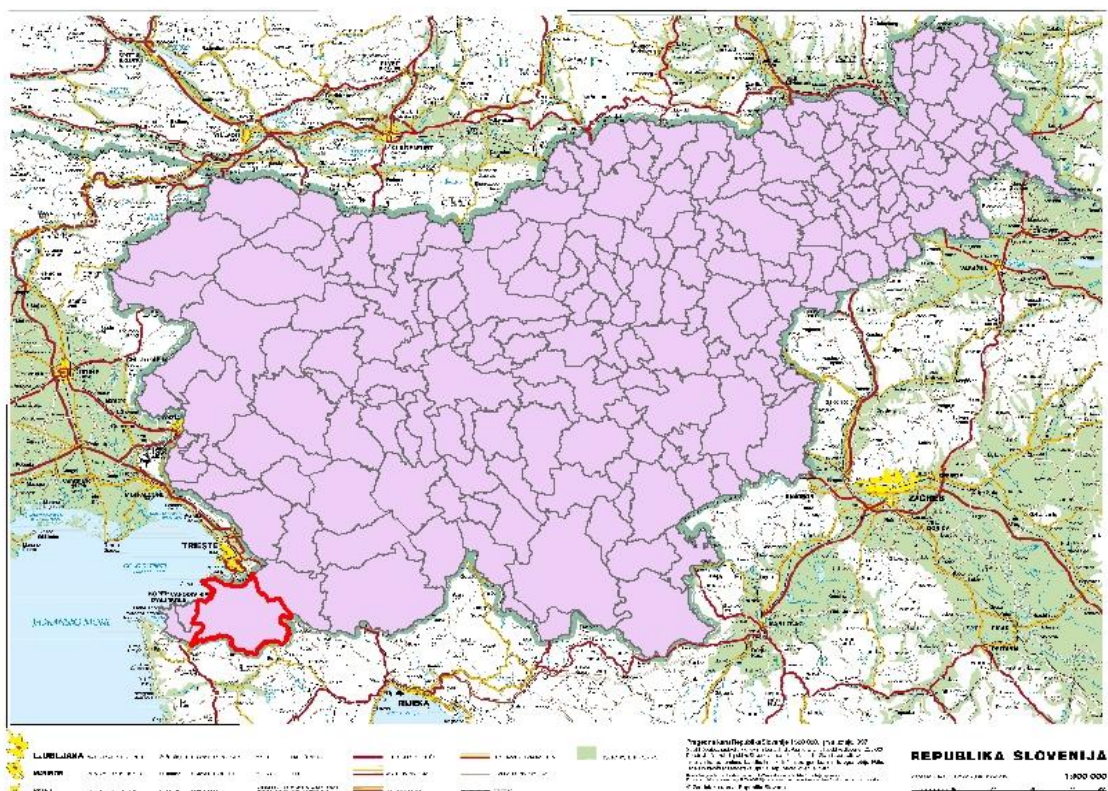
4 PRIDOBIVANJE PODATKOV ZA IZVEDBO ANALIZE

4.1 Predstavitev obravnavanega območja

MO Koper je ena izmed enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Nahaja se v jugozahodnem delu Slovenije. Sedež občine je v Kopru. Mesto je zaradi svoje lege od same ustanovitve veljalo za nekakšno središče severnega dela Istre (italijansko ime za Koper je Capodistria, kar bi v grobem prevodu pomenilo »šef Istre«). Mesto je bilo do 20. stoletja na otoku (Wikipedija, 2014).

Zgodba Kopra se je začela pisati v srednji bronasti dobi, 1500 let pred našim štetjem. Njegova najstarejša poselitev seže v predrimsko in rimsko obdobje. Zaradi strateško pomembne geografske lege so mu skozi zgodovino vladali različni narodi. V času Benečanov je doživel gospodarski in kulturni razcvet. Čas po II. svetovni vojni je bil čas velikih političnih sprememb in osnova za razvoj Kopra v gospodarsko središče regije. Danes je Koper tako gospodarsko kot tudi turistično naravnano mesto, ki razvija kopališki, navtični, športni in nakupovalni turizem. Postal pa je tudi univerzitetno mesto (MO Koper, 2014).

Zaradi prebivalcev italijanske narodnostne manjšine je lokalna skupnost dvojezična.



Slika 2: Položaj MO Koper v Republiki Sloveniji
Vir podatkov: Geodetska uprava RS

MO Koper spada med večje lokalne skupnosti glede na število prebivalcev in po površini.

Preglednica 1: Statistični podatki o obravnavanem območju
Vir: Statistični urad RS

	Republika Slovenija	Mestna občina Ljubljana	Mestna občina Koper
Število prebivalcev 1. 1. 2013	2.058.821	282.994	53.322
Površina 1. 1. 2013	20.273,00 km ²	275,00 km ²	311,20 km ²
Gostota prebivalcev 1. 1. 2013	101,60 preb./km ²	1029,10 preb./km ²	171,30 preb./km ²
Naravno gibanje prebivalstva (2012) – na 1000 prebivalcev	+1,30	+2,90	+3,00
Selitveno gibanje prebivalstva (2012) – na 1000 prebivalcev	+0,30	-0,80	+2,50
Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposlenega v prvi polovici leta 2013	bruto: 1.512,89 EUR neto: 991,26 EUR	bruto: 1.758,97 EUR neto: 1.123,39 EUR	bruto: 1.540,63 EUR neto: 1.003,70 EUR

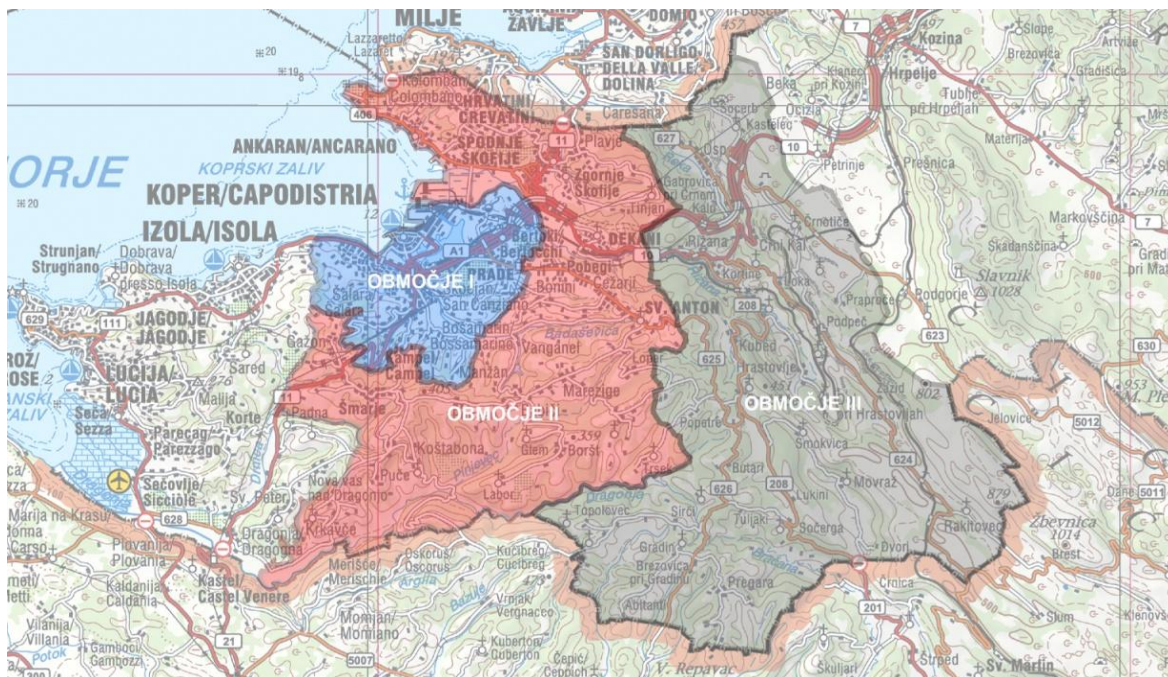
4.2 Delitev območja na manjša območja obravnave

MO Koper je z več kot 300 km² površin ena večjih lokalnih skupnosti v Republiki Sloveniji. Razprostira se od meje z Republiko Italijo na severnem delu do meje z Republiko Hrvaško na jugu. V MO Koper spadajo naselja, ki so od samega mesta oddaljena nekaj minut vožnje, kot tudi vasi in zaselki v koprskem zaledju, tako imenovanem Šavrinsko gričevje.

Kot smo že omenili, ima na ceno nepremičnine velik vpliv njena lokacija. Nepremičnina, ki se nahaja bližje upravnemu in gospodarskemu središču, praviloma dosega višje cene kot nepremičnina, ki je bolj oddaljena od središča. Zaradi same velikosti območja, ki ga zajema MO Koper, bi posledično dobil vrednosti, ki bi zajemale zelo velik interval in bi jih težko posplošili na celotno obravnavano območje.

Na podlagi zgoraj navedenih predpostavk sem obravnavano območje razdelil na tri manjša območja obravnave, znotraj katerih sem izvedel primerjavo cen zemljišč. Osnovo za določitev območij obravnave predstavlja karta krajevnih skupnosti v MO Koper.

Območja krajevnih skupnosti definira Odlok o določitvi območij krajevnih skupnosti v Mestni občini Koper, ki ga je 4. aprila 1996 sprejel Občinski svet Mestne občine Koper. V dokumentu je zapisano, da so območja krajevnih skupnosti določena na podlagi mej naselij in prostorskih okolišev. V nadaljevanju dokumenta so navedena naselja, ki spadajo pod določeno krajevno skupnost.



Slika 3: Razdelitev obravnavanega območja na manjša območja obravnave

Vir podatkov: Geodetska uprava RS

Krajevne skupnosti so uvrščene v posamezno območje obravnave na podlagi oddaljenosti sedeža krajevne skupnosti od mesta Koper, trajanja vožnje z avtomobilom med obravnavanima krajema ter geografske lege krajevne skupnosti v MO Koper.

Z območja obravnave je izvzeta Krajevna skupnost Podgorje, saj sem želel analizo opraviti za naselja do tako imenovanega kraškega roba.

Podatke o oddaljenosti sedeža krajevne skupnosti od mesta Koper in o trajanju vožnje med krajema sem pridobil s pomočjo storitve Iskanje poti, ki je dostopna na spletni strani zemljevid.najdi.si. Geografska lega posamezne krajevne skupnosti je določena s pomočjo karte naselij v MO Koper.

Glavni kriterij, po katerem je vsaka krajevna skupnost uvrščena v posamezno območje obravnave, je oddaljenost sedeža krajevne skupnosti od mesta Koper. Podatka o trajanju vožnje med krajema ter geografski legi krajevne skupnosti služita predvsem kot dodatna kriterija ali je uvrstitev v posamezno območje obravnave ustrezna.

Podatki o oddaljenosti in trajanju vožnje so podani v Preglednici 2.

Krajevna skupnost Marezige je uvrščena v območje II na podlagi podatka o oddaljenosti in geografske lege. V nadaljevanju, pri analizi oglaševanih in prodajnih cen nepremičnin je razvidno, da je taka razvrstitev ustrežnejša kot uvrstitev v območje III.

V nadaljevanju je zgoraj navedena razvrstitev naselij v posamezna območja obravnave podlaga za izvedbo analize cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah. Pri razvojnih stopnjah, kjer zaradi pomanjkanja podatkov in večjih razdalj med obravnavanimi zemljišči, delitev na manjša območja ni smiselna, je analiza izvedena za celotno območje MO Koper.

Preglednica 2: Podatki o oddaljenosti krajevne skupnosti od mesta Koper in trajanju vožnje z avtomobilom med krajema

Vir: zemljevid.najdi.si

Zap. št.	Krajevna skupnost	Oddaljenost od mesta Koper [km]	Trajanje vožnje med krajema [min]	Območje obravnave	Predpostavljen kriterij razvrščanja
1	Koper – center	1,38	3	I	Oddaljenost: 0–5 km Trajanje vožnje: 0–5 min
2	Semedela	2,53	3	I	
3	Za gradom	2,53	3	I	
4	Škocjan	2,67	3	I	
5	Olmo – Prisoje	2,70	3	I	
6	Žusterna	3,60	4	I	
7	Bertoki	4,80	5	I	
8	Vanganel	6,50	8	II	Oddaljenost: 5–12 km Trajanje vožnje: 5–10 min
9	Šmarje	6,89	8	II	
10	Ankaran	7,42	9	II	
11	Pobegi – Čežarji	7,55	7	II	
12	Škofije	8,43	7	II	
13	Dekani	9,40	8	II	
14	Sveti Anton	10,45	10	II	
15	Hrvatini	10,73	10	II	
16	Marezige	11,26	14	II	
17	Boršt	13,47	16	III	Oddaljenost: 12 < km Trajanje vožnje: 10 < min
18	Črni Kal	14,35	10	III	
19	Zazid	23,22	19	III	
20	Gračišče	23,36	18	III	
21	Gradin	23,42	23	III	
22	Rakitovec	28,94	25	III	

4.3 Pridobivanje podatkov o oglaševanih cenah zemljišč

Podatki o oglaševanih cenah zemljišč so zajeti s spletnega portala nepremičnine.net in bolha.com/nepremicnine/. Podatki so zajeti v maju 2013.

Zajem podatkov oglaševanih zemljišč je potekal tako, da sem za vsak oglas, objavljen na zgoraj navedenih spletnih portalih, izpisal naslednje podatke:

- **lokacija nepremičnine;** naselje oziroma najbližje naselje, v katerem se zemljišče nahaja; podatek o lokaciji nam pove geografsko lego zemljišča in je potreben za nadaljnje razvrščanje v območja obravnave; pri zbiranju podatkov o oglaševanih zemljiščih sem se omejil na območje MO Koper;
- **prodajalec;** zanimalo me je, ali zemljišče oglašuje fizična oziroma pravna oseba; pri zemljiščih, za katere sem prepoznal, da jih oglašujejo fizične in pravne osebe ali več

pravnih oseb hkrati, sem zajel podatke najvišje prikazanega oglasa, nadaljnje oglase pa izpustil iz obravnave;

- **površina zemljišča**; podatek o velikosti zemljišča; v analizi oglaševanih cen zemljišč sem želel zajeti zemljišča, ki omogočajo izvajanje dejavnosti, ki je predvidena v prostorskem planu, veljavnem na dan analize; zato sem se omejil na zemljišča, katerih površina je večja od 100 m²;
Podatka o namenski rabi za zemljišča nisem preverjal, temveč sem ga predvidel glede na navedbo rabe zemljišča v oglasu in razvrstitev oglasa na spletnih portalih v podskupine glede na rabo;
- **razvojna stopnja zemljišča**; ali gre za kmetijsko, nezazidano stavbno zemljišče, stavbno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom oziroma stavbno zemljišče s pridobljenim gradbenim dovoljenjem;
- **oglaševana cena zemljišča**; znesek, katerega želi prodajalec iztržiti s prodajo zemljišča;
- **oglaševana cena na enoto površine**; oglaševana cena zemljišča deljena s površino zemljišča;
- **opombe**; karakteristike zemljišča, ki lahko vplivajo na njegovo ceno;
- ali oglas vsebuje **slike zemljišča**;
- **povezava do oglasa**; povezava do spletne strani, kjer je oglas objavljen.

Zgoraj navedene podatke o zemljiščih sem zbral v preglednico (Priloga A, B in C).

4.4 Pridobivanje podatkov o prodajnih cenah zemljišč

Geodetska uprava Republike Slovenije od leta 2007 vodi evidenco trga nepremičnin. Dostop do prodajnih cen nepremičnin je javno dostopen na strani <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>.

Na strani so med drugim javno dostopni naslednji podatki, ki sem jih potreboval za izdelavo diplomske naloge:

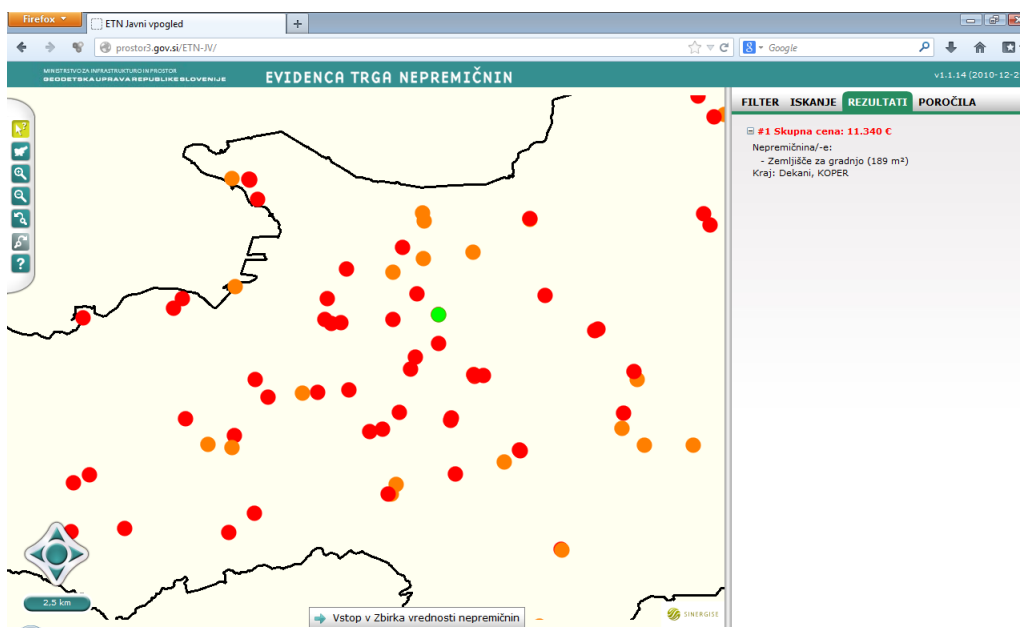
- **skupna cena**; znesek, po katerem se je obravnavano zemljišče dejansko prodalo;
- **nepremičnina/-e**; spisek nepremičnin, ki so predmet prodaje, ter navedba vrste nepremičnine oziroma nepremičnin;
- **velikost parcele**; površina zemljišča;
- **lokacija nepremičnine**; kraj, kjer se nepremičnina nahaja.

Zgoraj navedene podatke o zemljiščih sem zbral v preglednico (Priloga D, E in F).

Pri izpisu podatkov o prodajnih cenah zemljišč sem se omejil na nepremičnine, ki izpolnjujejo spodaj navedene kriterije:

- prodaja zemljišča je bila izvedena med 1. januarjem 2010 in 30. aprilom 2013;
- predmet obravnave diplomske naloge so nezazidana zemljišča. Med evidentiranimi prodajami sem se omejil na kmetijska zemljišča, stavbna zemljišča (zemljišča za gradnjo), stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom in stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem;
- površina zemljišča je večja od 100 m²; s tem sem želel izločiti zemljišča, ki zaradi majhnosti ne omogočajo namenske izrabe zemljišča;

- razmerje med površino zemljišča in prodajno ceno ni ekstremno (količnik dveh zaporednih, po velikosti urejenih prodajnih cen na enoto površine, ni večji od 2,00).



Slika 4: Evidenca trga nepremičnin – javni vpogled
Vir: Geodetska uprava RS

4.4.1 Indeksiranje prodajnih cen zemljišč

Za izvedbo analize sem zajel podatke o prodajnih cenah zemljišč za obdobje med 1. januarjem 2010 in 30. aprilom 2013. Zaradi daljšega časovnega obdobja obravnave sem prodajne cene zemljišč indeksiral. Indekse sem izračunal na podlagi povprečnih prodajnih cen zemljišč, ki so objavljene v letnih poročilih o stanju na slovenskem trgu nepremičnin.

Poročilo o stanju na slovenskem trgu nepremičnin objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije. V poročilu je povzeto dogajanje na slovenskem trgu nepremičnin v obravnavanem časovnem obdobju, podane so povprečne prodajne cene nepremičnin po regijah ter primerjava s predhodnim časovnim obdobjem.

V preglednicah 3 in 4 je poleg povprečne prodajne cene zemljišča na enoto površine zapisan indeks zvišanja oziroma znižanja prodajne cene v primerjavi s preteklim letom. Predpostavil sem, da se indeksi nanašajo na sredino leta, natančneje na 1. julij, in predstavljajo verižne indekse, ki nam povedo, za koliko so se povišale cene zemljišč glede na predhodno leto.

Z izračunanimi indeksi sem nato pomnožil prodajne cene zemljišča na leto 2012.

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013 v času pisanja naloge še ni bilo objavljeno.

Preglednica 3: Indeksi prodajnih cen kmetijskih zemljišč za primorsko območje
Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2010, 2011 in 2012 ter lastni izračun indeksa

Leto	Povprečna prodajna cena na enoto površine [EUR/m ²]	Letni verižni indeks
2010	5,25	\
2011	4,48	85,33
2012	3,92	87,50

Preglednica 4: Indeksi prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč za območje obale in slovenske Istre

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2010, 2011 in 2012 ter lastni izračun indeksa

Leto	Povprečna prodajna cena na enoto površine [EUR/m ²]	Letni verižni indeks
2010	101,00	\
2011	90,00	89,11
2012	88,00	97,78

V diplomski nalogi smo tako izračunane indekse upoštevali na naslednji način:

kmetijsko zemljišče (Priloga D. 1, zaporedna št. 3), površine 2.312 m², se je leta 2010 prodalo za 115.819,00 evrov. Zanima nas, po kakšni ceni bi se obravnavano zemljišče prodalo leta 2012?

Prodajna cena obravnavanega zemljišča v letu 2012 znaša:

$$Prodajna\ cena_{2012} = Indeks_{2012/2011} * Indeks_{2011/2010} * Prodajna\ cena_{2010}$$

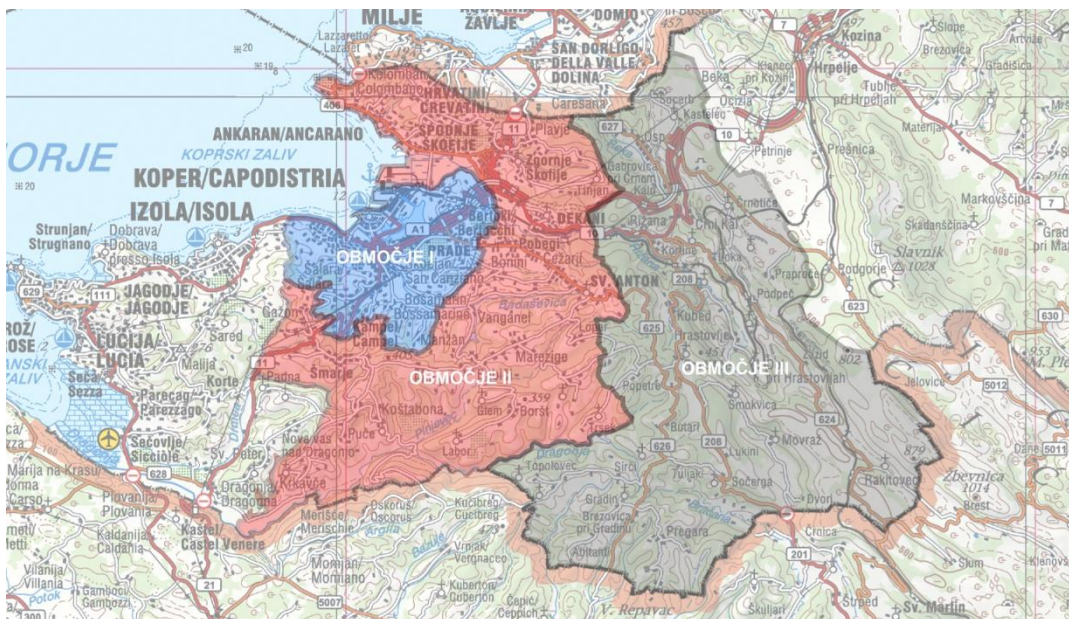
$$Prodajna\ cena_{2012} = 0,87 * 0,85 * 115.819,00\ EUR$$

$$Prodajna\ cena_{2012} = 86.474,81\ EUR$$

5 IZVEDBA ANALIZE IN INTERPRETACIJA REZULTATOV

5.1 Statistična analiza podatkov o oglaševanih cenah zemljišč

Analizo oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah sem opravil za posamezno območje obravnave. Pri oglaševanih cenah komunalno opremljenih stavbnih zemljišč in stavbnih zemljiščih s pridobljenim gradbenim dovoljenjem sem zaradi majhnega števila oglasov analizo izvedel za celotno območje MO Koper.



Slika 5: Razdelitev območja MO Koper na manjša območja obravnave
Vir podatkov: Geodetska uprava RS

5.1.1 Kmetijska zemljišča

Statistična analiza oglaševanih cen kmetijskih zemljišč je bila izdelana za posamezna območja obravnave. Rezultati analize za posamezno območje so podani v Preglednicah 5–7.

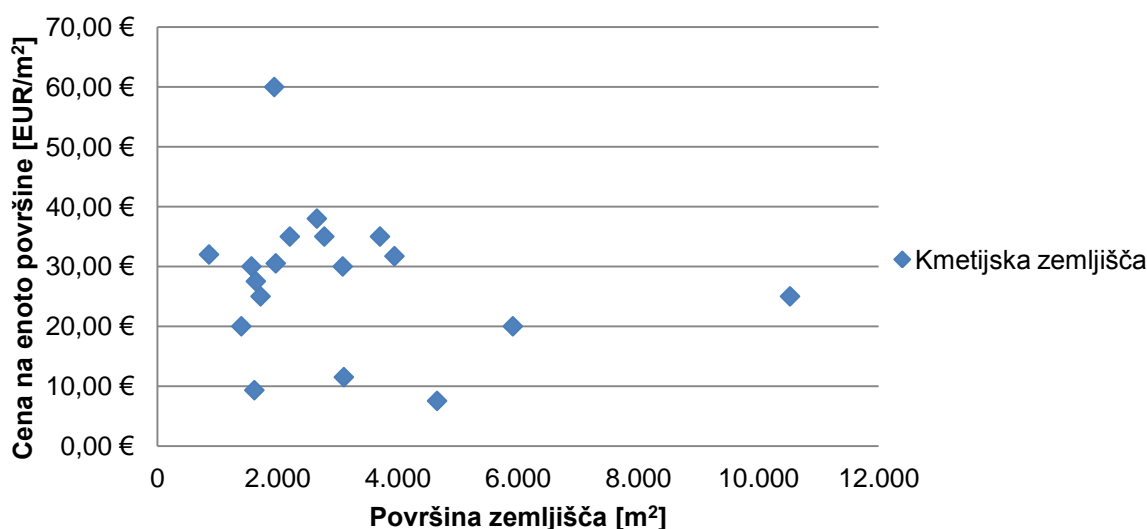
5.1.1.1 Statistična analiza oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju I

Na območju I sem obravnaval 18 oglasov kmetijskih zemljišč. Povprečna velikost zemljišča znaša 3.067 m², polovica obravnavanih kmetijskih zemljišč ima površino, večjo od 2.425 m². Površina največjega kmetijskega zemljišča znaša 10.523 m², medtem ko je najmanjše oglaševano zemljišče veliko 855 m².

Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine zajemajo največkrat vrednosti med 20 EUR/m² in 40 EUR/m². Povprečna oglaševana cena na enoto površine znaša 27,95 EUR/m², vrednost mediane pa 30,00 EUR/m². Najvišja obravnavana oglaševana cena na enoto površine znaša 60 EUR/m², medtem ko je najnižja oglaševana cena na enoto površine 7,53 EUR/m².

Preglednica 5: Rezultati statistične analize oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju I

	POVRŠINA	OGLAŠEVANA CENA	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	18	18	18
Aritmetična sredina	3.066,83 m ²	80.832,69 EUR	27,95 EUR/m ²
Mediana	2.425,00 m ²	68.500,00 EUR	30,00 EUR/m ²
Standardni odklon	2.259,76 m ²	59.143,58 EUR	12,13 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,74	0,73	0,43
Najmanjša vrednost	855,00 m ²	15.000,00 EUR	7,53 EUR/m ²
Največja vrednost	10.523,00 m ²	263.075,00 EUR	60,00 EUR/m ²



Slika 6: Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju I glede na površino zemljišča

5.1.1.2 Statistična analiza oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju II

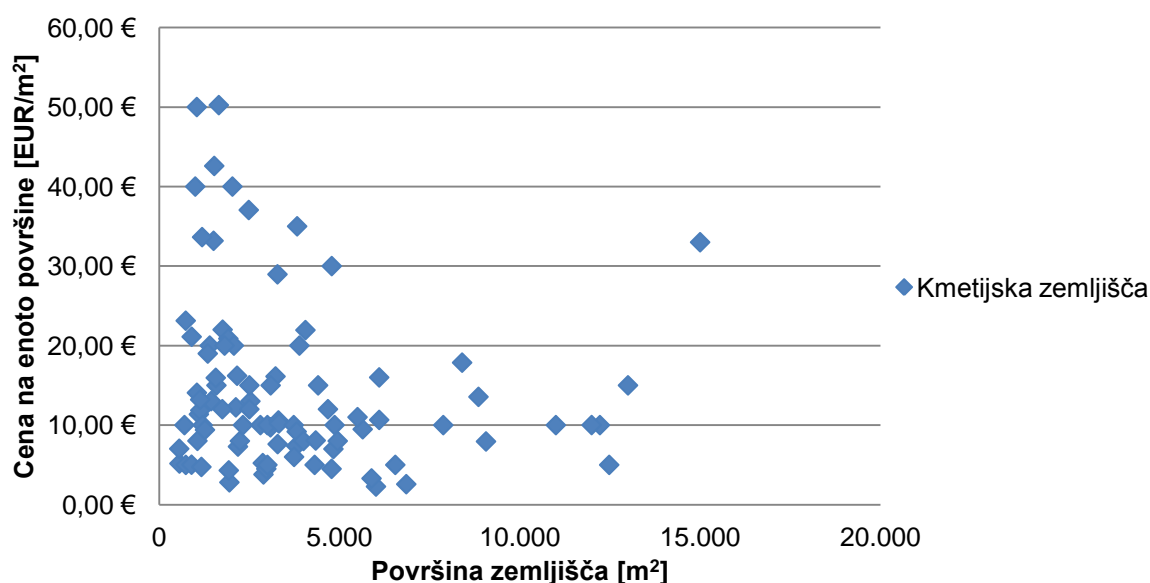
Na območju II sem obravnaval 91 oglasov kmetijskih zemljišč. Povprečna velikost zemljišča znaša 3.705 m², polovica obravnavanih kmetijskih zemljišč ima površino, večjo od 2.891 m². Površina največjega kmetijskega zemljišča znaša 15.000 m², medtem ko je najmanjše oglaševano zemljišče veliko 555 m².

Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine zajemajo vrednosti med 2 EUR/m² in 50 EUR/m². Povprečna oglaševana cena na enoto površine znaša 14,41 EUR/m², vrednost mediane pa 10,59 EUR/m². Najvišja zabeležena oglaševana cena na enoto površine znaša 50,24 EUR/m².

Pri kmetijskih zemljiščih z oglaševanimi cenami med 30 EUR/m² in 50 EUR/m² je v ceni vključeno pričakovanje spremembe namembnosti zemljišča v prihodnosti.

Preglednica 6: Rezultati statistične analize oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju II

	POVRŠINA	OGLAŠEVANA CENA	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	91	91	91
Aritmetična sredina	3.705,12 m ²	48.594,37 EUR	14,41 EUR/m ²
Mediana	2.891,00 m ²	32.877,00 EUR	10,59 EUR/m ²
Standardni odklon	3.088,51 m ²	60.456,31 EUR	10,70 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,83	1,24	0,74
Najmanjša vrednost	555,00 m ²	2.900,00 EUR	2,27 EUR/m ²
Največja vrednost	15.000,00 m ²	495.000,00 EUR	50,24 EUR/m ²



Slika 7: Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju II glede na površino zemljišča

5.1.1.3 Statistična analiza oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju III

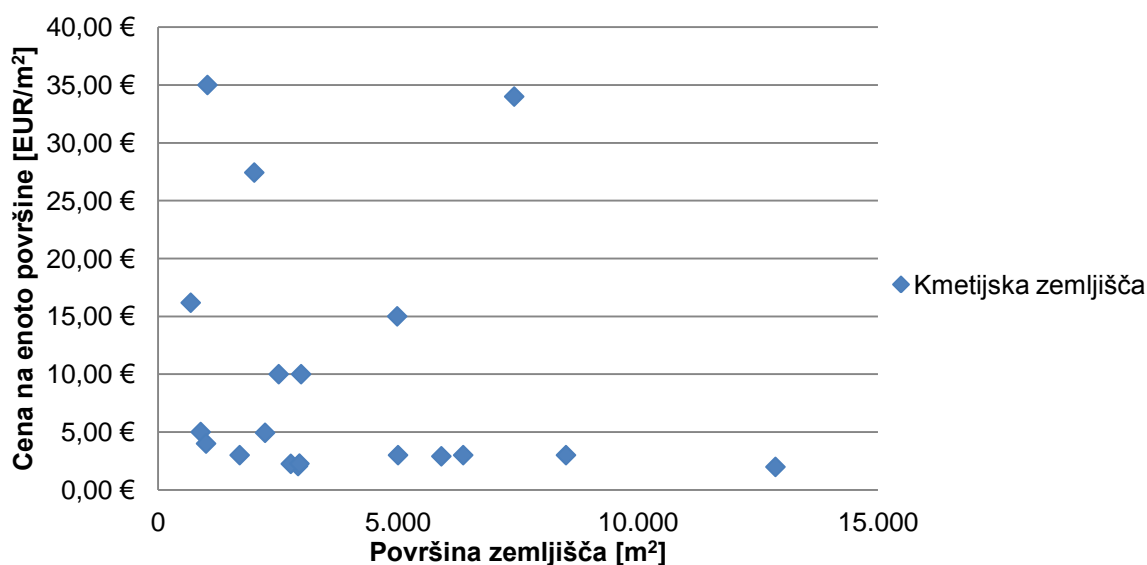
Na območju III sem obravnaval 19 oglasov kmetijskih zemljišč. Povprečna velikost zemljišča znaša 3.931 m², polovica obravnavanih kmetijskih zemljišč ima površino večjo od 2.917 m². Površina največjega kmetijskega zemljišča znaša 12.865 m², medtem ko je najmanjše oglaševano zemljišče veliko 680 m².

Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine zajemajo zelo velik razpon. Več kot polovica kmetijskih zemljišč ima oglaševano ceno nižjo od 4 EUR/m², čeprav znaša povprečna oglaševana cena 9,74 EUR/m².

Najvišja zabeležena oglaševana cena na enoto površine znaša 35 EUR/m². Omenjeno kmetijsko zemljišče ima trajni nasad, in sicer vinograd.

Preglednica 7: Rezultati statistične analize oglaševanih cen kmetijskih zemljišč na območju III

	POVRŠINA	OGLAŠEVANA CENA	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	19	19	19
Aritmetična sredina	3.930,84 m ²	33.140,19 EUR	9,74 EUR/m ²
Mediana	2.917,00 m ²	17.118,70 EUR	4,00 EUR/m ²
Standardni odklon	3.158,66 m ²	56.189,27 EUR	10,92 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,80	1,70	1,12
Najmanjša vrednost	680,00 m ²	4.000,00 EUR	1,98 EUR/m ²
Največja vrednost	12.865,00 m ²	252.314,00 EUR	35,00 EUR/m ²



Slika 8: Oglaševane cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju III glede na površino zemljišča

5.1.2 Nezazidana stavbna zemljišča (NSZ)

Statistična analiza oglaševanih cen nezazidanih stavbnih zemljišč je bila izdelana za posamezna območja obravnave. Rezultati analize za posamezno območje so podani v Preglednicah 8–10.

5.1.2.1 Statistična analiza oglaševanih cen NSZ na območju I

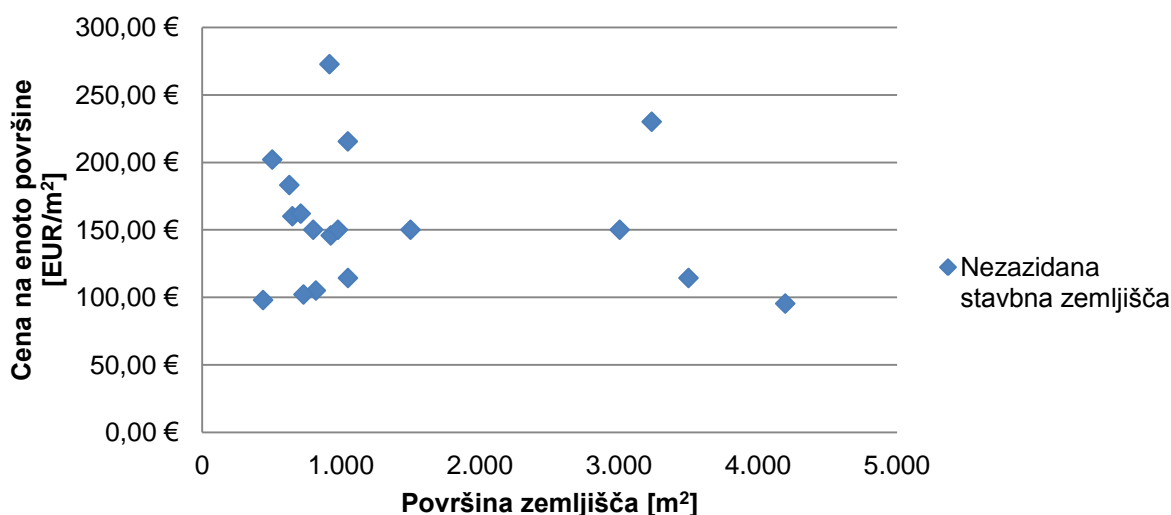
Na območju I sem obravnaval 18 oglasov NSZ. Povprečna velikost zemljišča znaša 1.424 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 922 m². Površina največjega oglaševanega zemljišča za gradnjo znaša skoraj 4.200 m², medtem ko je najmanjše oglaševano zemljišče veliko 439 m².

Oglaševane cene NSZ na enoto površine največkrat zajemajo vrednosti med 100 EUR/m² in 200 EUR/m². Povprečna oglaševana cena na enoto površine znaša 155,55 EUR/m² in je zelo blizu vrednosti mediane. Slednja znaša 150 EUR/m². Najvišja zabeležena oglaševana

cena na enoto površine znaša 272,63 EUR/m². Iz oglasa ni bilo razbrati razloga za visoko ceno.

Preglednica 8: Rezultati statistične analize oglaševanih cen NSZ na območju I

	POVRŠINA	OGLAŠEVANA CENA	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	18	18	18
Aritmetična sredina	1.424,28 m ²	214.278,04 EUR	155,55 EUR/m ²
Mediana	921,50 m ²	127.500,00 EUR	150,00 EUR/m ²
Standardni odklon	1.177,18 m ²	179.136,89 EUR	49,59 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,83	0,84	0,32
Najmanjša vrednost	439,00 m ²	43.000,00 EUR	95,33 EUR/m ²
Največja vrednost	4.196,00 m ²	744.050,00 EUR	272,63 EUR/m ²



Slika 9: Oglaševane cene NSZ na enoto površine na območju I glede na površino zemljišča

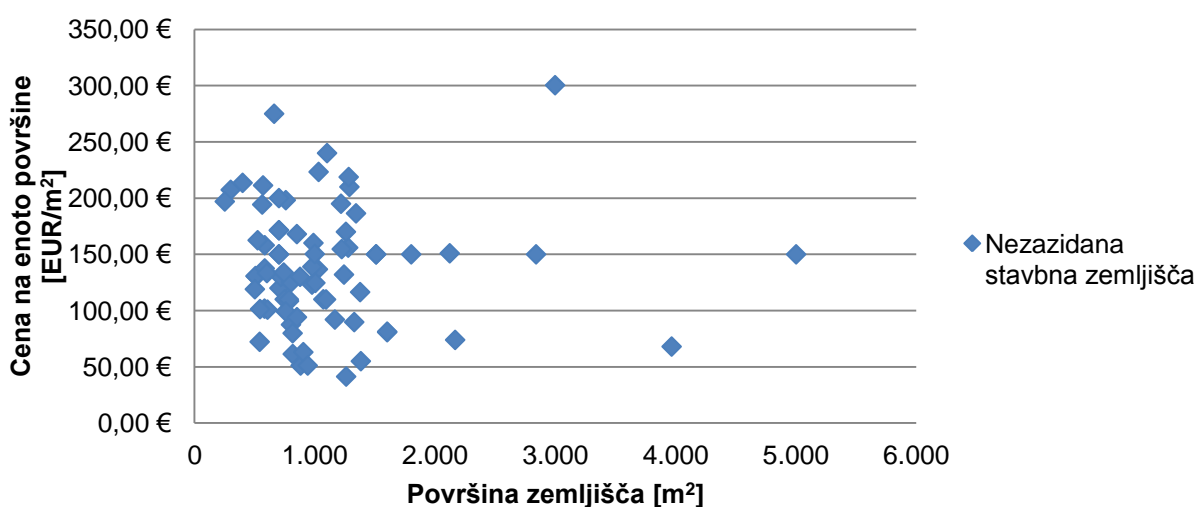
5.1.2.2 Statistična analiza oglaševanih cen NSZ na območju II

Na območju II sem obravnaval 74 oglasov NSZ. Povprečna velikost zemljišča znaša 1.092 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 878 m². Površina največjega oglaševanega NSZ znaša kar 5.000 m², medtem ko je najmanjše oglaševano zemljišče veliko 250 m².

Oglaševane cene NSZ na enoto površine zajemajo vrednosti med 40 EUR/m² in 250 EUR/m². Povprečna oglaševana cena na enoto površine znaša 138,50 EUR/m² in je zelo blizu vrednosti mediane. Slednja znaša 133,56 EUR/m². Najvišja zabeležena oglaševana cena na enoto površine znaša 300,40 EUR/m². Na omenjenem zemljišču je predvidena izgradnja štirih dvostanovanjskih objektov.

Preglednica 9: Rezultati statistične analize oglaševanih cen NSZ na območju II

	POVRŠINA	OGLAŠEVANA CENA	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	74	74	74
Aritmetična sredina	1.091,88 m ²	150.676,90 EUR	138,50 EUR/m ²
Mediana	878,00 m ²	118.295,00 EUR	133,56 EUR/m ²
Standardni odklon	762,46 m ²	136.835,64 EUR	52,90 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,70	0,91	0,38
Najmanjša vrednost	249,75 m ²	39.000,00 EUR	41,30 EUR/m ²
Največja vrednost	5.000,00 m ²	900.000,00 EUR	300,40 EUR/m ²



Slika 10: Oglaševane cene NSZ na enoto površine na območju II glede na površino zemljišča

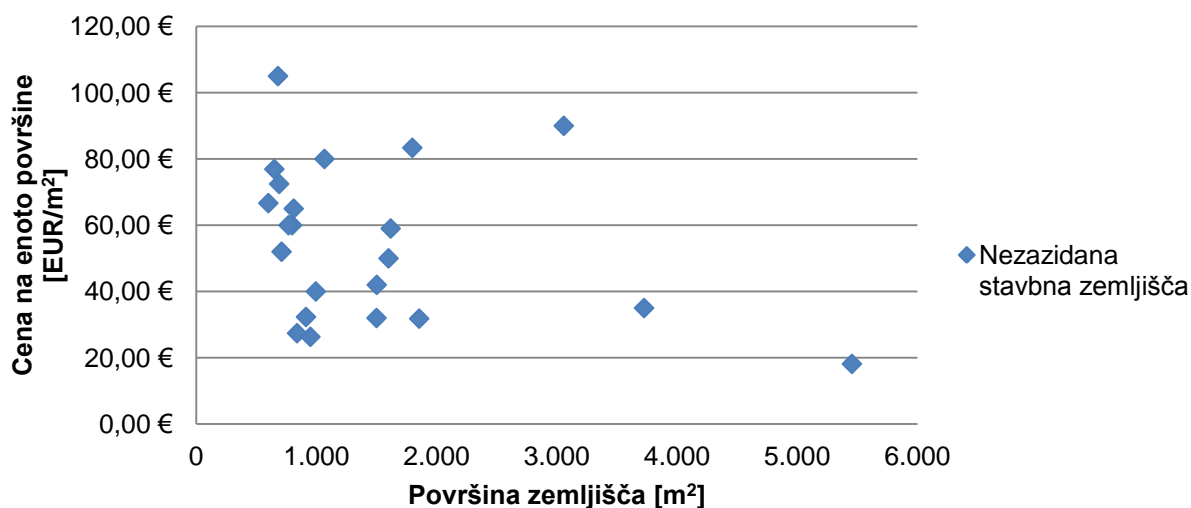
5.1.2.3 Statistična analiza oglaševanih cen NSZ na območju III

Na območju III sem obravnaval 22 oglasov NSZ. Povprečna velikost zemljišča znaša 1.481 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 973 m². Površina največjega oglaševanega NSZ znaša kar 5.455 m², medtem ko je najmanjše oglaševano zemljišče veliko 600 m².

Preglednica 10: Rezultati statistične analize oglaševanih cen NSZ na območju III

	POVRŠINA	OGLAŠEVANA CENA	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	22	22	22
Aritmetična sredina	1.481,05 m ²	72.624,14 EUR	54,79 EUR/m ²
Mediana	972,50 m ²	51.357,50 EUR	55,50 EUR/m ²
Standardni odklon	1.190,64 m ²	55.813,45 EUR	23,50 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,80	0,77	0,43
Najmanjša vrednost	600,00 m ²	23.000,00 EUR	18,15 EUR/m ²
Največja vrednost	5.455,00 m ²	275.220,00 EUR	105,00 EUR/m ²

Oglaševane cene NSZ na enoto površine zajemajo vrednosti med 20 EUR/m² in 85 EUR/m². Povprečna oglaševana cena na enoto površine znaša 54,79 EUR/m² in je skoraj enaka vrednosti mediane. Slednja znaša 55,50 EUR/m². Najvišja zabeležena oglaševana cena na enoto površine znaša 105 EUR/m², medtem ko najnižja oglaševana cena na enoto površine ne presega vrednosti 20 EUR/m².



Slika 11: Oglaševane cene NSZ na enoto površine na območju III glede na površino zemljišča

5.1.3 Stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

Zaradi premajhnega števila oglasov zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom sem analizo izvedel za celotno območje MO Koper.

V primeru analize za posamezna območja bi obravnaval:

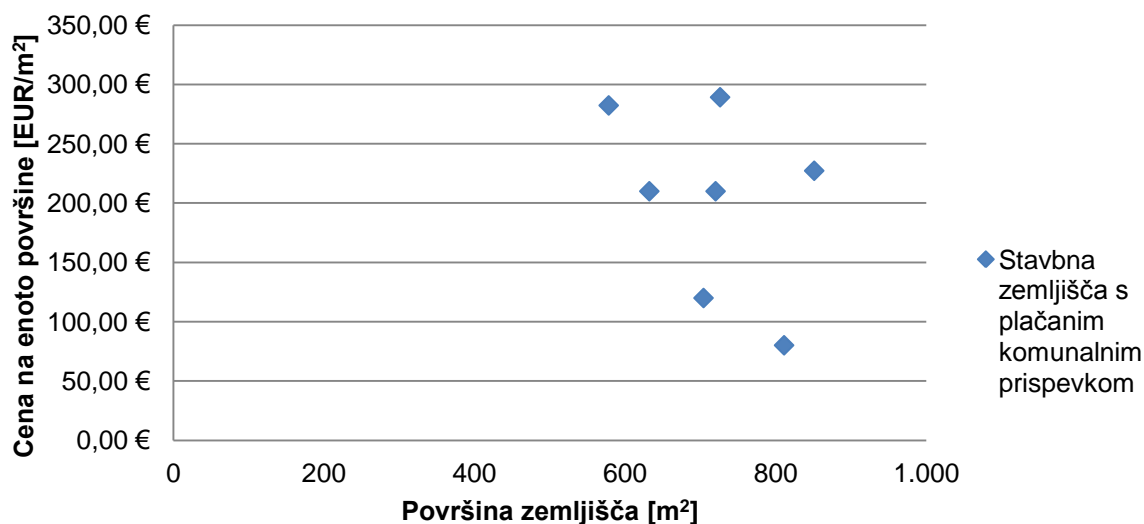
- na območju I štiri (4) zemljišča;
- na območju II dve (2) zemljišči;
- na območju III eno (1) stavbno zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom.

Analiziral sem 7 oglasov stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom. Povprečna velikost zemljišča znaša 717 m² in je skoraj enaka vrednosti mediane. Slednja znaša 720 m². Površina največjega oglaševanega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom znaša 851 m², medtem ko je najmanjše oglaševano zemljišče veliko 578 m².

Oglaševane cene stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine zajemajo vrednosti med 80 EUR/m² in 300 EUR/m². Povprečna oglaševana cena na enoto površine znaša 202,72 EUR/m², vrednost mediane pa 210,00 EUR/m². Najvišja zabeležena oglaševana cena na enoto površine znaša 289,26 EUR/m², medtem ko je najnižja oglaševana cena na enoto površine 80,15 EUR/m².

Preglednica 11: Rezultati statistične analize oglaševanih cen stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na območju MO Koper

	POVRŠINA	OGLAŠEVANA CENA	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	7	7	7
Aritmetična sredina	717,43 m ²	142.857,14 EUR	202,72 EUR/m ²
Mediana	720,00 m ²	151.200,00 EUR	210,00 EUR/m ²
Standardni odklon	94,51 m ²	53.414,36 EUR	77,89 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,13	0,37	0,38
Najmanjša vrednost	578,00 m ²	65.000,00 EUR	80,15 EUR/m ²
Največja vrednost	851,00 m ²	210.000,00 EUR	289,26 EUR/m ²



Slika 12: Oglaševane cene stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine v MO Koper glede na površino zemljišča

5.1.4 Stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

Statistično analizo oglaševanih cen stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem sem izvedel za celotno območje MO Koper. Delitev na manjša območja ni smiselna zaradi premajhnega števila oglasov.

V primeru analize za posamezna območja bi obravnaval:

- na območju II dvanajst (12) zemljišč;
- na območju III tri (3) zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

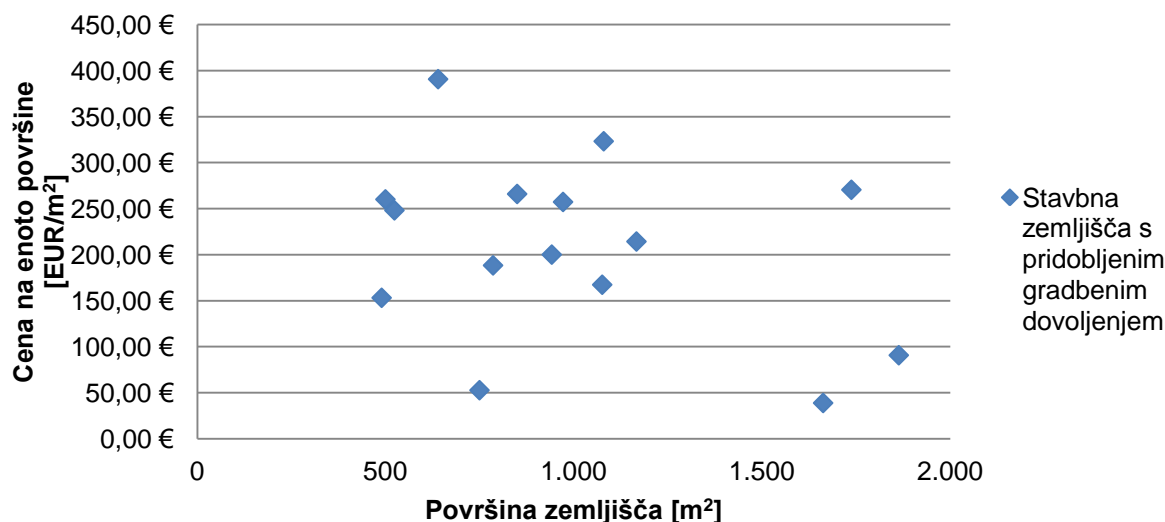
Oglasov stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju I nisem zasledil.

Razvrstitev oglasov stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem po območjih obravnave nam razkrije, da so dobljeni statistični podatki, ki veljajo za celotno območje MO

Koper, zelo podobni tistim, ki bi jih dobili ob analizi stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju II.

Preglednica 12: Rezultati statistične analize oglaševanih cen stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju MO Koper

	POVRŠINA	OGLAŠEVANA CENA	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	15	15	15
Aritmetična sredina	1.002,80 m ²	194.626,67 EUR	208,02 EUR/m ²
Mediana	942,00 m ²	180.000,00 EUR	214,22 EUR/m ²
Standardni odklon	444,96 m ²	112.309,83 EUR	97,21 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,44	0,58	0,47
Najmanjša vrednost	490,00 m ²	39.500,00 EUR	38,79 EUR/m ²
Največja vrednost	1.864,00 m ²	470.000,00 EUR	390,63 EUR/m ²



Slika 13: Oglaševane cene stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine v MO Koper glede na površino zemljišča

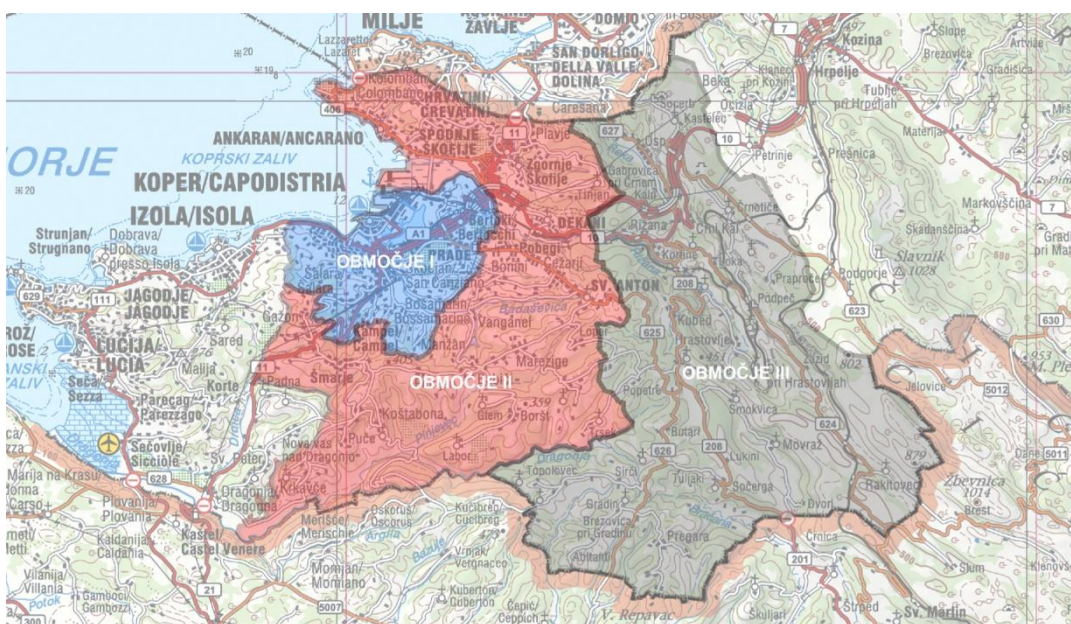
Analiziral sem 15 oglasov stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem. Povprečna velikost zemljišča znaša približno 1.000 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 942 m². Površina največjega oglaševanega zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem znaša 1.864 m², medtem ko je najmanjše oglaševano zemljišče veliko 490 m².

Oglaševane cene stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine zajemajo vrednosti med 40 EUR/m² in 400 EUR/m². Povprečna oglaševana cena na enoto površine znaša 208,02 EUR/m² in je približno enaka vrednosti mediane. Slednja znaša 214,22 EUR/m². Najvišja zabeležena oglaševana cena na enoto površine znaša 390,63 EUR/m², medtem ko najnižja oglaševana cena na enoto površine ne presega vrednosti 40 EUR/m².

5.2 Statistična analiza podatkov o prodajnih cenah zemljišč

Analizo prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah sem opravil za posamezno območje obravnave. Pri prodajnih cenah stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom in stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem sem zaradi majhnega števila oglasov analizo izvedel za celotno območje MO Koper.

Podatke o prodajnih cenah zemljišč sem zajel s spletnega portala e-prostor.gov.si, za obdobje med 1. januarjem 2010 in 31. aprilom 2013. Cene, na podlagi katerih je izdelana analiza, so indeksirane. Indeksi so odčitani iz letnih poročil o slovenskem trgu nepremičnin in so javno dostopni na navedenem spletnem portalu.



Slika 14: Razdelitev obravnavanega območja na manjša območja obravnave
Vir podatkov: Geodetska uprava RS

5.2.1 Kmetijska zemljišča

Statistična analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč je bila izdelana za posamezna območja obravnave. Rezultati analize posameznega območja so podani v Preglednicah 13–15.

5.2.1.1 Statistična analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju I

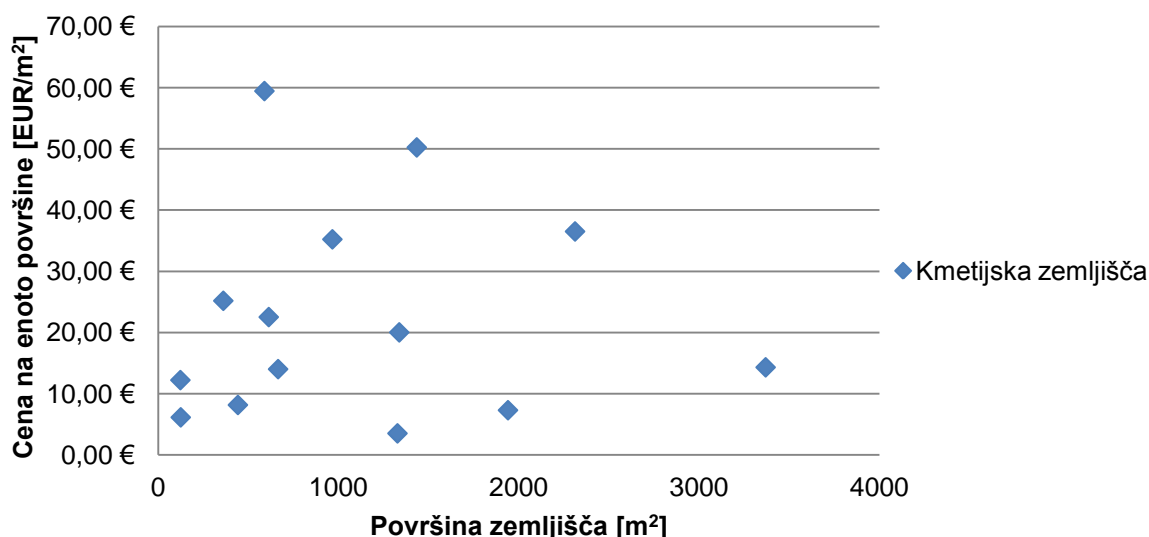
Na območju I sem obravnaval 14 transakcij s kmetijskimi zemljišči. Povprečna velikost zemljišča znaša 1.114 m^2 , polovica obravnavanih kmetijskih zemljišč ima površino večjo od 815 m^2 . Površina največjega prodanega kmetijskega zemljišča znaša 3.369 m^2 , medtem ko je najmanjše prodano zemljišče površine 123 m^2 .

Večina analiziranih prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto površine zajema vrednosti do 60 EUR/m^2 . Povprečna prodajna cena na enoto površine znaša $22,55 \text{ EUR/m}^2$, vrednost mediane je $17,14 \text{ EUR/m}^2$. Najvišja zabeležena prodajna cena na enoto površine znaša kar

59,42 EUR/m², medtem ko je najnižja zabeležena prodajna cena na enoto površine 3,50 EUR/m².

Preglednica 13: Rezultati statistične analize prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju I

	POVRŠINA	PRODAJNA CENA	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	14	14	14
Aritmetična sredina	1.114,50 m ²	25.680,79 EUR	22,55 EUR/m ²
Mediana	815,50 m ²	14.138,38 EUR	17,14 EUR/m ²
Standardni odklon	925,24 m ²	26.957,75 EUR	17,16 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,83	1,05	0,76
Najmanjša vrednost	123,00 m ²	783,97 EUR	3,50 EUR/m ²
Največja vrednost	3.369,00 m ²	86.474,81 EUR	59,42 EUR/m ²



Slika 15: Prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju I glede na površino zemljišča

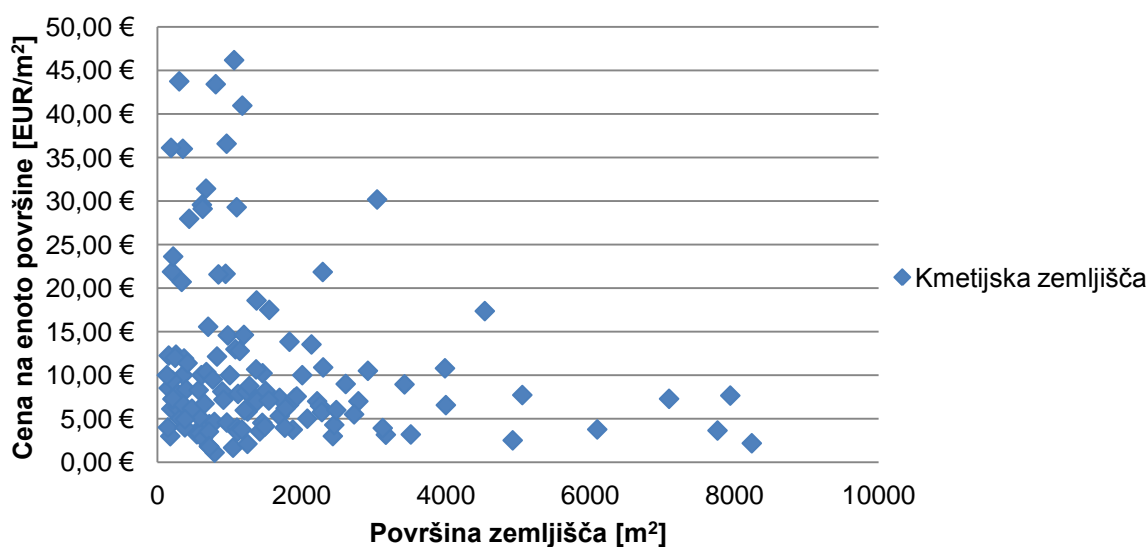
5.2.1.2 Statistična analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju II

Na območju II sem obravnaval 128 transakcij s kmetijskimi zemljišči. Povprečna velikost zemljišča znaša približno 1.520 m², polovica obravnavanih kmetijskih zemljišč ima površino večjo od 1.088 m². Površina največjega prodanega kmetijskega zemljišča znaša kar 8.239 m², medtem ko je najmanjše prodano zemljišče površine 129 m².

Prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto površine zajemajo vrednosti do približno 45 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine znaša 10,89 EUR/m², vrednost mediane je 7,49 EUR/m². Najvišja zabeležena prodajna cena na enoto površine znaša 46,18 EUR/m², medtem ko je najnižja zabeležena prodajna cena na enoto površine 1,10 EUR/m².

Preglednica 14: Rezultati statistične analize prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju II

	POVRŠINA	PRODAJNA CENA	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	128	128	128
Aritmetična sredina	1.523,66 m ²	13.657,84 EUR	10,89 EUR/m ²
Mediana	1.088,00 m ²	9.984,88 EUR	7,49 EUR/m ²
Standardni odklon	1.586,19 m ²	15.304,02 EUR	9,79 EUR/m ²
Koeficient variacije	1,04	1,12	0,90
Najmanjša vrednost	129,00 m ²	526,00 EUR	1,10 EUR/m ²
Največja vrednost	8.239,00 m ²	91.875,00 EUR	46,18 EUR/m ²



Slika 16: Prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju II glede na površino zemljišča

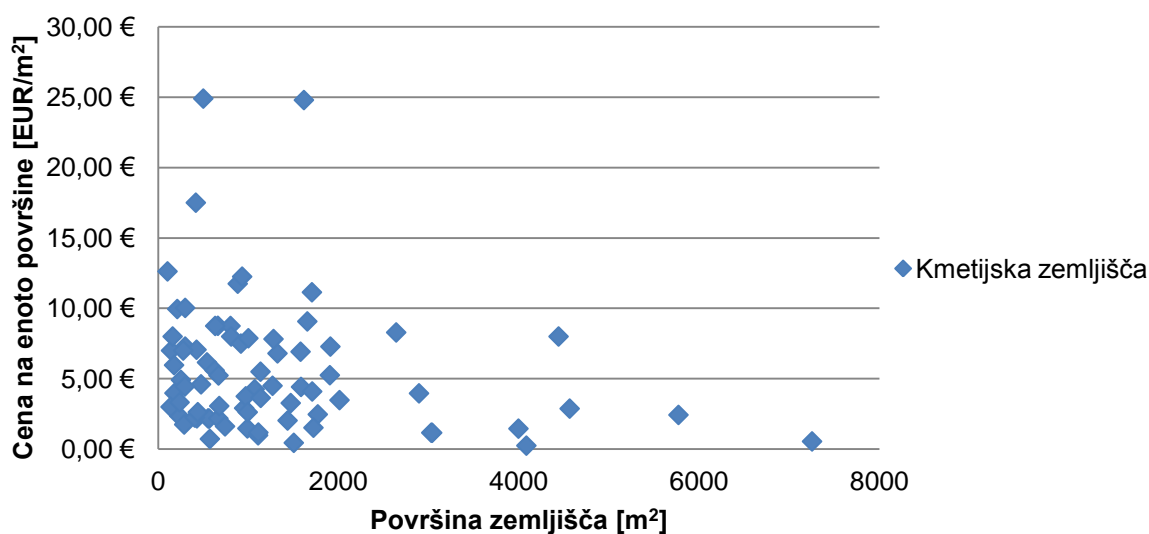
5.2.1.3 Statistična analiza prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju III

Na območju III sem obravnaval 75 transakcij s kmetijskimi zemljišči. Povprečna velikost zemljišča znaša približno 1.300 m², polovica obravnavanih kmetijskih zemljišč ima površino večjo od 931 m². Površina največjega prodanega kmetijskega zemljišča znaša kar 7.253 m², medtem ko je najmanjše prodano zemljišče površine 103 m².

Večina analiziranih prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto površine zajema vrednosti do približno 13 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine znaša 5,60 EUR/m², vrednost mediane pa 4,42 EUR/m². Najvišja zabeležena prodajna cena na enoto površine znaša 25,41 EUR/m², medtem ko je najnižja zabeležena prodajna cena na enoto površine 0,25 EUR/m².

Preglednica 15: Rezultati statistične analize prodajnih cen kmetijskih zemljišč na območju III

	POVRŠINA	PRODAJNA CENA	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	75	75	75
Aritmetična sredina	1.296,61 m ²	5.883,19 EUR	5,60 EUR/m ²
Mediana	931,00 m ²	3.500,00 EUR	4,42 EUR/m ²
Standardni odklon	1.341,39 m ²	7.138,67 EUR	4,73 EUR/m ²
Koeficient variacije	1,03	1,21	0,85
Najmanjša vrednost	103,00 m ²	411,00 EUR	0,25 EUR/m ²
Največja vrednost	7.253,00 m ²	41.065,06 EUR	25,41 EUR/m ²



Slika 17: Prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto površine na območju III glede na površino zemljišča

5.2.2 Nezazidana stavbna zemljišča (NSZ)

Statistična analiza prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč je bila izdelana za posamezna območja obravnave. Rezultati analize posameznega območja so podani v Preglednicah 16–18.

5.2.2.1 Statistična analiza prodajnih cen NSZ na območju I

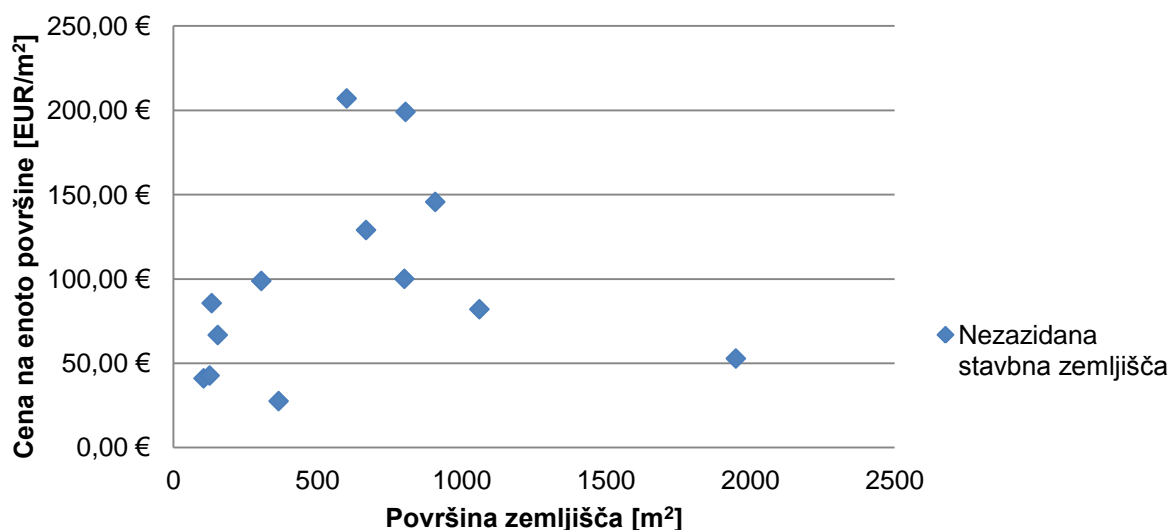
Na območju I sem obravnaval 13 transakcij NSZ. Povprečna velikost zemljišča znaša 613 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 600 m². Površina največjega prodanega NSZ znaša 1.949 m², medtem ko je najmanjše prodano zemljišče površine 104 m².

Prodajne cene NSZ na enoto površine zajemajo vrednosti med 25 EUR/m² in 210 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine znaša 98,34 EUR/m², vrednost mediane je

85,81 EUR/m². Najvišja zabeležena prodajna cena na enoto površine znaša 206,97 EUR/m², medtem ko je najnižja zabeležena prodajna cena na enoto površine 27,47 EUR/m².

Preglednica 16: Rezultati statistične analize prodajnih cen NSZ na območju I

	POVRŠINA	PRODAJNA CENA	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	13	13	13
Aritmetična sredina	613,00 m ²	64.901,22 EUR	98,34 EUR/m ²
Mediana	600,00 m ²	80.000,00 EUR	85,81 EUR/m ²
Standardni odklon	519,88 m ²	55.557,12 EUR	57,76 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,85	0,86	0,59
Najmanjša vrednost	104,00 m ²	4.272,07 EUR	27,47 EUR/m ²
Največja vrednost	1.949,00 m ²	160.000,00 EUR	206,97 EUR/m ²



Slika 18: Prodajne cene NSZ na enoto površine na območju I glede na površino zemljišča

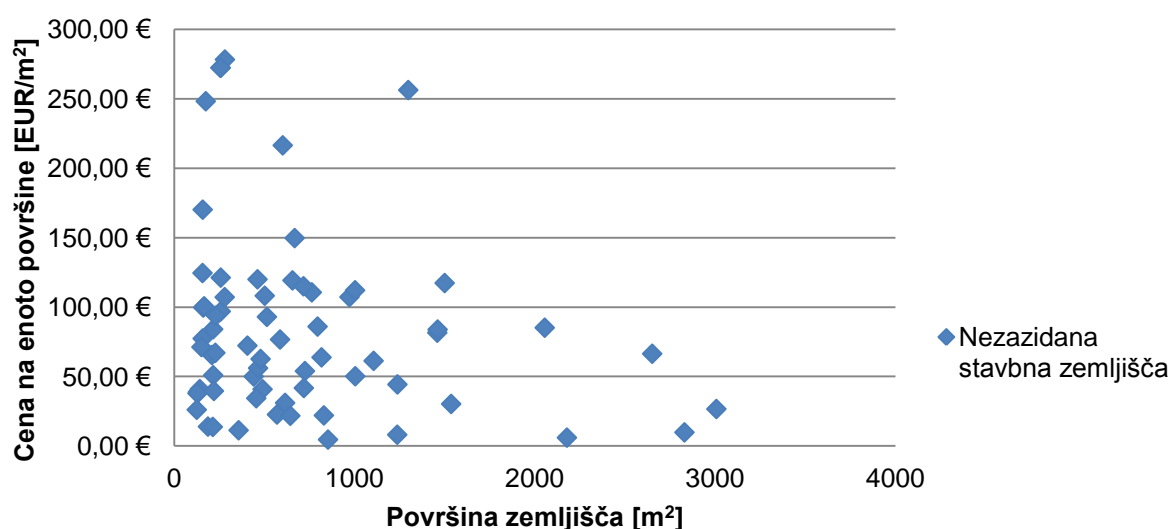
5.2.2.2 Statistična analiza prodajnih cen NSZ na območju II

Na območju II sem obravnaval 66 transakcij NSZ. Povprečna velikost zemljišča znaša 706,56 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 496 m². Površina največjega prodanega NSZ znaša 3.007 m², medtem ko je najmanjše prodano zemljišče površine 125 m².

Prodajne cene NSZ na enoto površine zajemajo vrednosti med 4,50 EUR/m² in 280 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine znaša 84,08 EUR/m², vrednost mediane je 69,25 EUR/m². Najvišja zabeležena prodajna cena na enoto površine znaša 279,07 EUR/m², medtem ko je najnižja zabeležena prodajna cena na enoto površine 4,59 EUR/m².

Preglednica 17: Rezultati statistične analize prodajnih cen NSZ na območju II

	POVRŠINA	PRODAJNA CENA	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	66	66	66
Aritmetična sredina	706,56 m ²	50.270,76 EUR	84,08 EUR/m ²
Mediana	496,00 m ²	29.667,00 EUR	69,25 EUR/m ²
Standardni odklon	663,43 m ²	56.222,23 EUR	67,18 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,94	1,12	0,80
Najmanjša vrednost	125,00 m ²	2.613,95 EUR	4,59 EUR/m ²
Največja vrednost	3.007,00 m ²	333.636,21 EUR	279,07 EUR/m ²



Slika 19: Prodajne cene NSZ na enoto površine na območju II glede na površino zemljišča

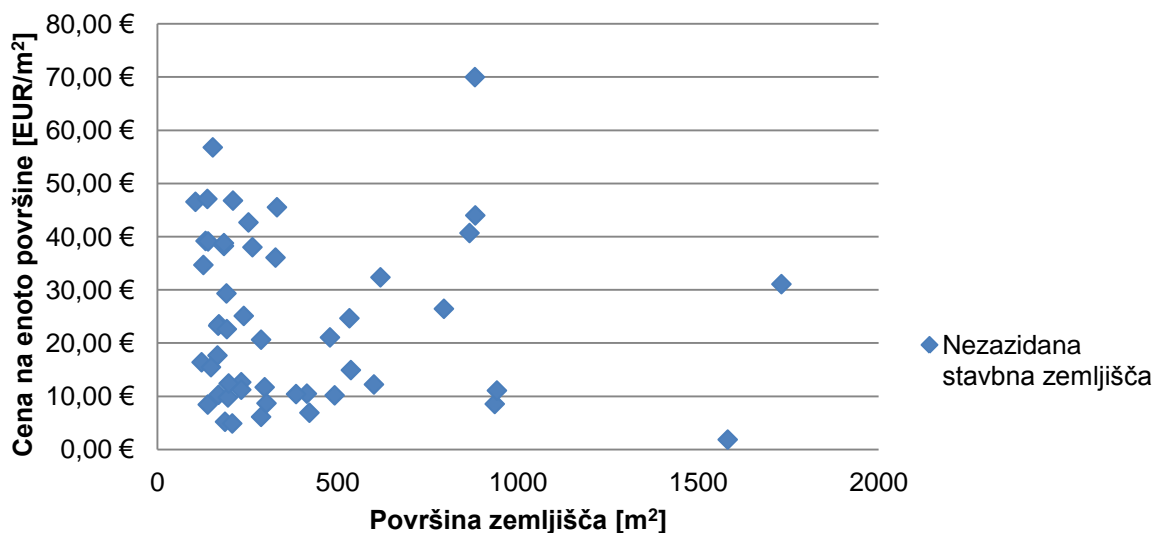
5.2.2.3 Statistična analiza prodajnih cen NSZ na območju III

Na območju III sem obravnaval 50 transakcij NSZ. Povprečna velikost zemljišča znaša 395 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 246 m². Površina največjega prodanega NSZ znaša 1.730 m², medtem ko je najmanjše prodano zemljišče površine 105 m².

Preglednica 18: Rezultati statistične analize prodajnih cen NSZ na območju III

	POVRŠINA	PRODAJNA CENA	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	50	50	50
Aritmetična sredina	395,08 m ²	9.463,54 EUR	24,46 EUR/m ²
Mediana	245,50 m ²	5.351,79 EUR	21,88 EUR/m ²
Standardni odklon	353,66 m ²	12.501,60 EUR	15,90 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,90	1,32	0,65
Najmanjša vrednost	105,00 m ²	977,62 EUR	1,86 EUR/m ²
Največja vrednost	1.730,00 m ²	61.601,40 EUR	70,00 EUR/m ²

Prodajne cene NSZ na enoto površine največkrat zajemajo vrednosti do 50 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine znaša 24,46 EUR/m² in je zelo blizu vrednosti mediane. Slednja znaša 21,88 EUR/m². Najvišja zabeležena prodajna cena na enoto površine znaša 70,00 EUR/m², medtem ko je najnižja zabeležena prodajna cena na enoto površine 1,86 EUR/m².



Slika 20: Prodajne cene NSZ na enoto površine na območju III glede na površino zemljišča

5.2.3 Stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

Analizo zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom sem zaradi premajhnega števila transakcij izvedel za celotno območje MO Koper.

Med analiziranimi transakcijami z zemljišči s plačanim komunalnim prispevkom so tudi takšna, katerih površina zemljišča znaša manj kot 100 m².

V primeru analize za posamezna območja bi obravnaval:

- na območju II dve (2) zemljišči in
- na območju III eno (1) zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom.

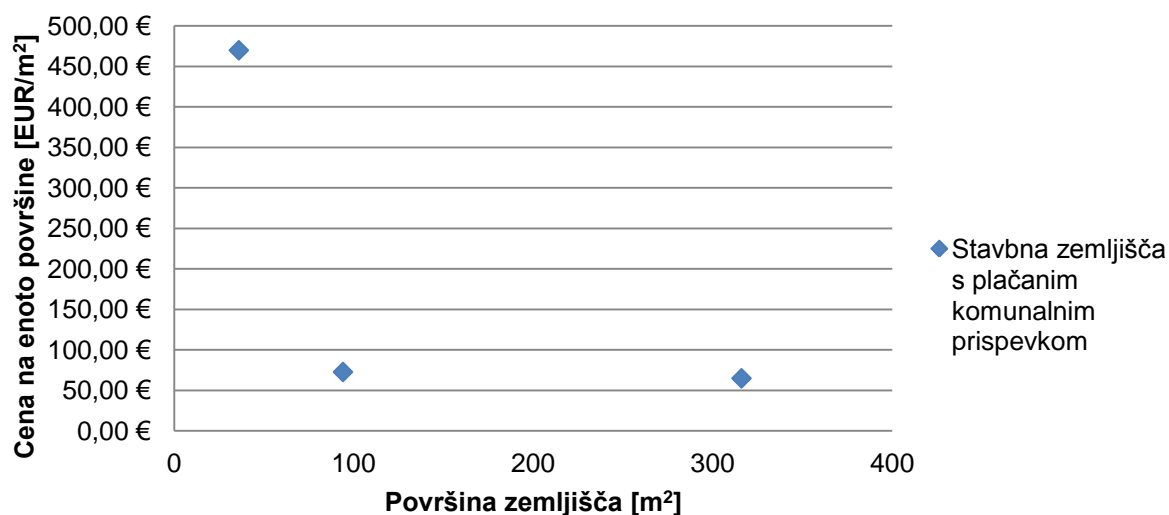
Transakcij z zemljišči s plačanim komunalnim prispevkom na območju I v obravnavanem časovnem obdobju ni bilo.

Pridobljeni podatki o transakcijah stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom v obravnavanem časovnem obdobju ne predstavljajo dovolj reprezentativnega vzorca za izvedbo statistične analize.

Statistično analizo sem kljub temu opravil, dobljene vrednosti pa je potrebno jemati z rezervo.

Preglednica 19: Rezultati statistične analize prodajnih cen zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na območju MO Koper

	POVRŠINA	PRODAJNA CENA	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	3	3	3
Aritmetična sredina	148,67 m ²	14.762,82 EUR	202,56 EUR/m ²
Mediana	94,00 m ²	16.916,92 EUR	72,81 EUR/m ²
Standardni odklon	147,79 m ²	7.090,97 EUR	231,57 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,99	0,48	1,14
Najmanjša vrednost	36,00 m ²	6.844,60 EUR	64,96 EUR/m ²
Največja vrednost	316,00 m ²	20.526,96 EUR	469,91 EUR/m ²



Slika 21: Prodajne cene na enoto površine zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom v MO Koper glede na površino zemljišča

Na območju MO Koper sem obravnaval 3 transakcije zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom. Povprečna velikost zemljišča znaša 149 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 94 m². Površina največjega prodanega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom znaša 316 m², medtem ko je najmanjše prodano zemljišče površine 36 m².

Povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine znaša 202,56 EUR/m², vrednost mediane je 72,81 EUR/m². Najvišja zabeležena prodajna cena na enoto površine znaša 469,91 EUR/m², medtem ko je najnižja prodajna cena zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine 64,96 EUR/m².

5.2.4 Stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

Analizo zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem sem zaradi premajhnega števila transakcij izvedel za celotno območje MO Koper.

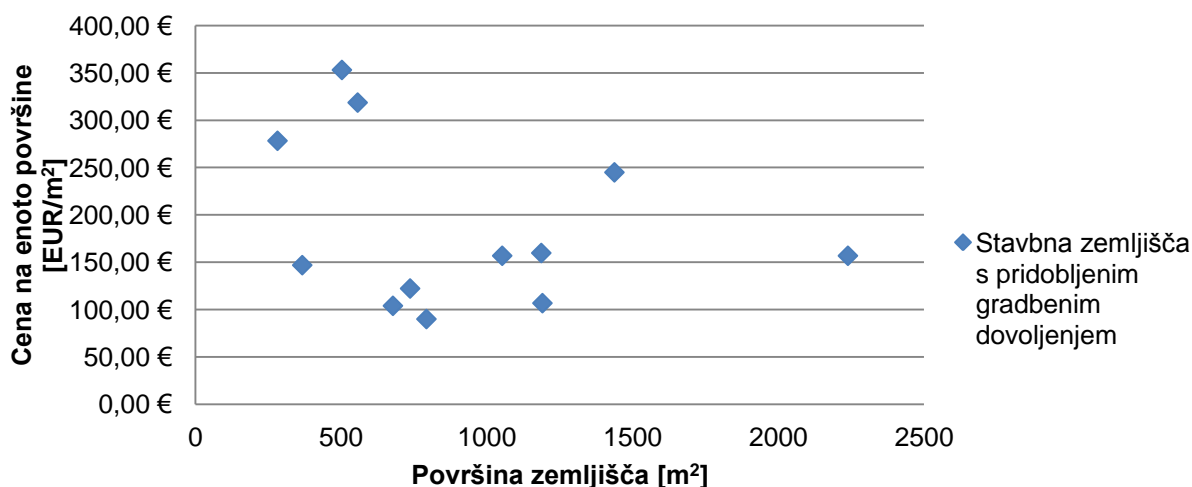
V primeru analize za posamezna območja bi obravnaval:

- na območju I dve (2) zemljišči;
- na območju II devet (9) zemljišč;
- na območju III eno (1) zemljišče s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

Podobno kot pri analizi oglaševanih cen zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem, bi lahko tudi v tem primeru predpostavili, da bodo dobljeni rezultati zelo podobni tistim, ki bi jih dobili ob analizi zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju II.

Preglednica 20: Rezultati statistične analize prodajnih cen stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju MO Koper

	POVRŠINA	PRODAJNA CENA	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE
Velikost vzorca	12	12	12
Aritmetična sredina	917,75 m ²	158.621,05 EUR	186,69 EUR/m ²
Mediana	764,00 m ²	146.057,00 EUR	156,85 EUR/m ²
Standardni odklon	547,49 m ²	102.096,65 EUR	89,53 EUR/m ²
Koeficient variacije	0,60	0,64	0,48
Najmanjša vrednost	281,00 m ²	53.779,00 EUR	90,00 EUR/m ²
Največja vrednost	2.238,00 m ²	352.008,00 EUR	354,08 EUR/m ²



Slika 22: Prodajne cene na enoto površine zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem v MO Koper glede na površino zemljišča

Analiziral sem 12 transakcij stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem. Povprečna velikost zemljišča znaša 917,75 m², polovica obravnavanih zemljišč ima površino večjo od 764 m². Površina največjega prodanega stavbnega zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem znaša 2.238 m², medtem ko je najmanjše prodano zemljišče površine 281 m².

Prodajne cene stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine zajemajo vrednosti med 90 EUR/m² in 360 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine znaša 186,69 EUR/m², vrednost mediane je 156,85 EUR/m². Najvišja zabeležena

prodajna cena na enoto površine znaša 354,08 EUR/m², medtem ko je najnižja prodajna cena stavbnega zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine 90,00 EUR/m².

5.3 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah in po območjih obravnave

Na podlagi statistične analize podatkov o oglaševanih in prodajnih cenah zemljišč na različnih razvojnih stopnjah za posamezna območja obravnave sem v nadaljevanju izvedel primerjavo dobljenih rezultatov.

Primerjava cen je narejena na dva načina. V poglavju 5.3.1 sem primerjal oglaševane cene zemljišč na enoto površine v istem območju obravnave za različne razvojne stopnje. Na enak način sem primerjal tudi prodajne cene zemljišč.

V poglavju 5.3.2 je narejena primerjava med oglaševanimi in prodajnimi cenami za posamezno območje obravnave na isti razvojni stopnji zemljišča.

Rezultati analize za stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom in stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem veljajo za celotno območje MO Koper, saj zaradi premajhnega števila transakcij delitev po območjih ni mogoča.

5.3.1 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

5.3.1.1 Primerjava oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

Rezultati primerjave oglaševanih cen zemljišč na enoto površine na različnih razvojnih stopnjah za posamezna območja obravnave so predstavljeni v Preglednici 21.

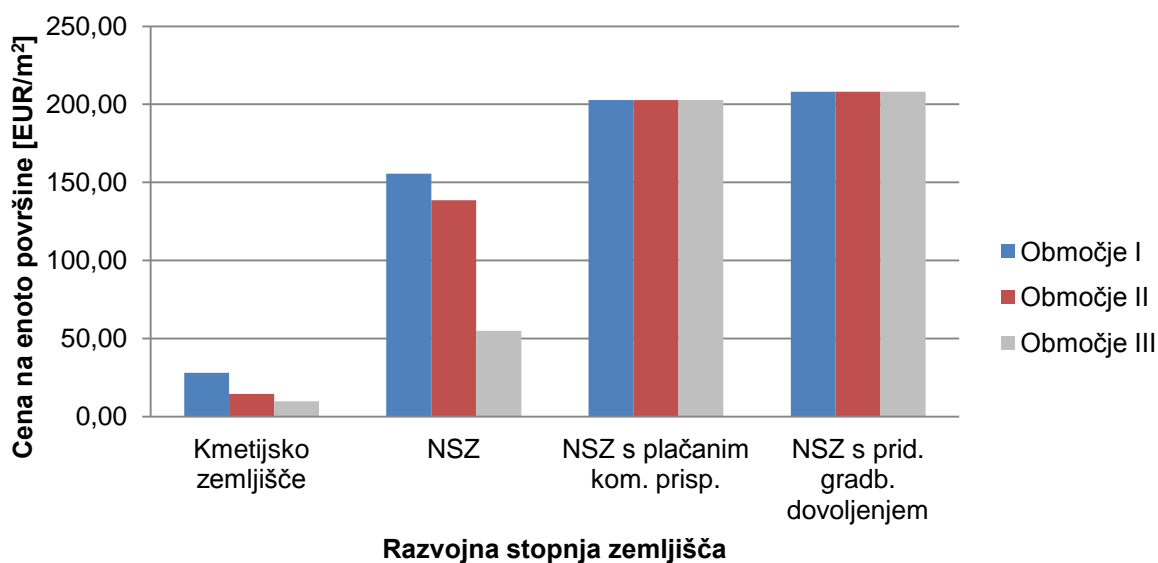
Rezultati analize za stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom in stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem veljajo za celotno območje MO Koper, saj zaradi premajhnega števila transakcij delitev po območjih ni mogoča.

Iz Preglednice 21 je razvidno, da se oglaševane cene zemljišč na enoto površine višajo glede na doseženo razvojno stopnjo. Kmetijska zemljišča imajo najnižje oglaševane cene, medtem ko imajo stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem najvišje oglaševane cene na enoto površine. Navedena lastnost velja za vsa območja obravnave.

Kmetijska zemljišča na območju I dosegajo povprečno oglaševano ceno na enoto površine okrog 30 EUR/m². Povprečna oglaševana cena nezazidanega stavbnega zemljišča na območju I znaša okrog 150 EUR/m², kar je petkrat več od povprečne oglaševane cene kmetijskih zemljišč. Vrednosti mediane se bistveno ne razlikujeta od povprečnih vrednosti.

Preglednica 21: Primerjava oglaševanih cen na enoto površine na različnih razvojnih stopnjah na območju MO Koper

OBMOČJE OBRAVNAVE	STATISTIČNI KAZALEC	CENA NA ENOTO POVRŠINE – KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	CENA NA ENOTO POVRŠINE – NEZAZIDANA ST. ZEMLJIŠČA	STATISTIČNI KAZALEC	CENA NA ENOTO POVRŠINE – PLAČAN KOMUNALNI PRISPEVEK	CENA NA ENOTO POVRŠINE – PRIDOB�JENO GRADBENO DOVOLJENJE
I	Velikost vzorca	18	18			15
	Aritmetična sredina	27,95 EUR/m ²	155,55 EUR/m ²		7	
	Mediana	30,00 EUR/m ²	150,00 EUR/m ²	Velikost vzorca		
	Koeficient variacije	0,43	0,32			
II	Velikost vzorca	91	74			
	Aritmetična sredina	14,41 EUR/m ²	138,50 EUR/m ²	Aritmetična sredina	202,72 EUR/m ²	208,02 EUR/m ²
	Mediana	10,59 EUR/m ²	133,56 EUR/m ²			
	Koeficient variacije	0,74	0,38			
III	Velikost vzorca	19	22			
	Aritmetična sredina	9,74 EUR/m ²	54,79 EUR/m ²	Mediana	210,00 EUR/m ²	214,22 EUR/m ²
	Mediana	4,00 EUR/m ²	55,50 EUR/m ²			
	Koeficient variacije	1,12	0,43	Koeficient variacije	0,38	0,47



Slika 23: Povprečna oglaševana cena zemljišč na enoto površine v posameznem območju obravnave

Oglaševane cene zemljišč na enoto površine na enaki razvojni stopnji padajo z oddaljevanjem od Kopra, kar je tudi pričakovano. Tako so povprečne oglaševane cene zemljišč na enoto površine na območju I najvišje, medtem ko so povprečne oglaševane cene zemljišč na enoto površine na območju III najnižje.

Povprečna oglaševana cena na enoto površine za kmetijsko zemljišče na območju I znaša 27,95 EUR/m² (vrednost mediane je 30,00 EUR/m²). Povprečna oglaševana cena kmetijskega zemljišča na območju II ne preseže 15 EUR/m² (vrednost mediane znaša 10,59 EUR/m²), povprečna oglaševana cena na enoto površine za kmetijsko zemljišče na območju III pa znaša 9,74 EUR/m² (vrednost mediane je 4,00 EUR/m²).

Povprečna oglaševana cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine na območju I znaša 155,55 EUR/m², medtem ko je vrednost mediane 150,00 EUR/m². Povprečna oglaševana cena nezazidanega stavbnega zemljišča na območju II znaša približno 135 EUR/m², na območju III pa približno 55 EUR/m². Vrednosti mediane se bistveno ne razlikujeta od navedenih povprečnih vrednosti.

Povprečna oglaševana cena stavbnega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine znaša približno 200 EUR/m² (vrednost mediane 210 EUR/m²). Povprečna oglaševana cena na enoto površine za stavbno zemljišče s pridobljenim gradbenim dovoljenjem znaša približno 210 EUR/m² (vrednost mediane 214,22 EUR/m²).

5.3.1.2 Primerjava prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

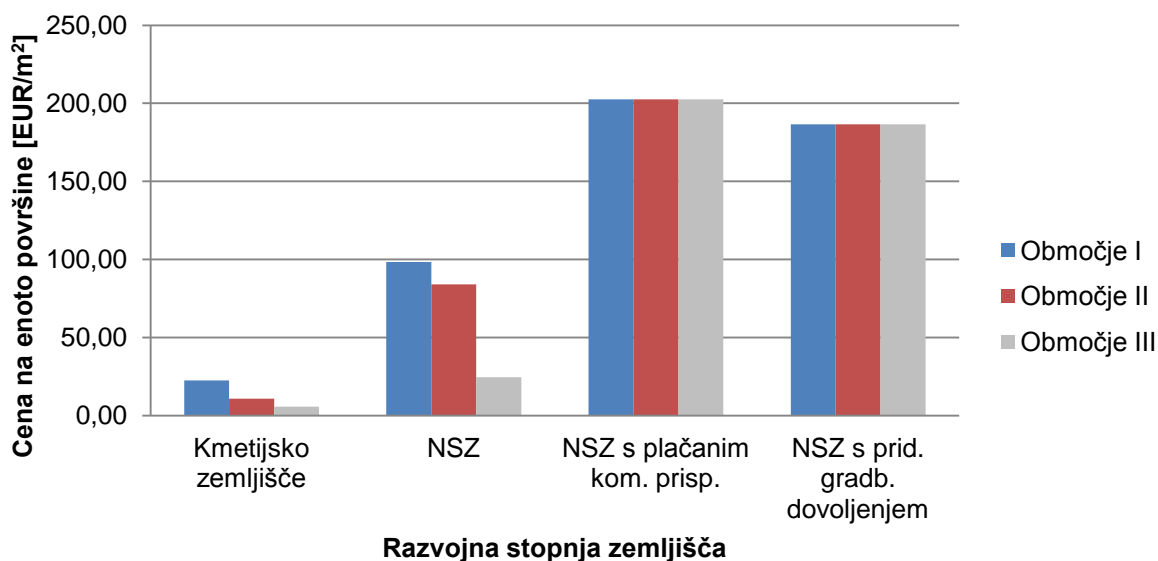
Rezultati primerjave prodajnih cen zemljišč na enoto površine na različnih razvojnih stopnjah za posamezna območja obravnave so predstavljeni v Preglednici 22.

Preglednica 22: Primerjava prodajnih cen na enoto površine na različnih razvojnih stopnjah na območju MO Koper

OBMOČJE OBRAVNAVE	STATISTIČNI KAZALEC	CENA NA ENOTO POVRŠINE - KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	CENA NA ENOTO POVRŠINE - NEZAZIDANA ST. ZEMLJIŠČA	STATISTIČNI KAZALEC	CENA NA ENOTO POVRŠINE - PLAČAN KOMUNALNI PRISPEVEK	CENA NA ENOTO POVRŠINE - PRIDOBLENJE GRADBENO DOVOLJENJE
I	Velikost vzorca	14	13			
	Aritmetična sredina	22,55 EUR/m ²	98,34 EUR/m ²			
	Mediana	17,14 EUR/m ²	85,81 EUR/m ²	Velikost vzorca	3	12
	Koeficient variacije	0,76	0,59			
II	Velikost vzorca	128	66			
	Aritmetična sredina	10,89 EUR/m ²	84,08 EUR/m ²	Aritmetična sredina		186,69 EUR/m ²
	Mediana	7,49 EUR/m ²	69,25 EUR/m ²			
	Koeficient variacije	0,90	0,80			
III	Velikost vzorca	75	50			
	Aritmetična sredina	5,60 EUR/m ²	24,46 EUR/m ²			
	Mediana	4,42 EUR/m ²	21,88 EUR/m ²	Mediana	72,81 EUR/m ²	156,85 EUR/m ²
	Koeficient variacije	0,85	0,65	Koeficient variacije	1,14	0,48

Rezultati analize za stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom ter stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem veljajo za celotno območje MO Koper, saj zaradi premajhnega števila transakcij delitev po območjih ni mogoča.

Podobno kot pri oglaševanih cenah zemljišč na enoto površine se tudi prodajne cene na enoto površine višajo glede na doseženo razvojno stopnjo. Kmetijska zemljišča imajo najnižje prodajne cene, medtem ko imajo stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom ter stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem najvišje prodajne cene na enoto površine.



Slika 24: Povprečna prodajna cena zemljišč na enoto površine v posameznem območju obravnave

Kmetijska zemljišča na območju I dosegajo povprečno prodajno ceno na enoto površine 22,55 EUR/m² (vrednost mediane znaša 17,14 EUR/m²). Povprečna prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine na območju I znaša 98,34 EUR/m² (vrednost mediane 85,81 EUR/m²), kar je več kot štirikratnik povprečne prodajne cene kmetijskega zemljišča na enoto površine oziroma petkrat več, če primerjamo vrednosti mediane.

Prodajne cene zemljišč na enoto površine na enaki razvojni stopnji padajo z oddaljevanjem od Kopra, kar je tudi pričakovano. Tako so povprečne prodajne cene zemljišč na enoto površine na območju I najvišje, medtem ko so povprečne prodajne cene zemljišč na enoto površine na območju III najnižje.

Povprečna prodajna cena na enoto površine za kmetijsko zemljišče na območju I znaša 22,46 EUR/m² (vrednost mediane je 17,14 EUR/m²). Povprečna prodajna cena kmetijskega zemljišča na območju II ne preseže 11 EUR/m² (vrednost mediane znaša 7,49 EUR/m²), povprečna prodajna cena na enoto površine za kmetijsko zemljišče na območju III pa znaša 5,60 EUR/m². Vrednost mediane je nekoliko nižja in znaša 4,42 EUR/m².

Povprečna prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine na območju I znaša 98,34 EUR/m², medtem ko je vrednost mediane 85,81 EUR/m². Povprečna prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na območju II znaša 84,08 EUR/m² (vrednost mediane je 69,25 EUR/m²), na območju III pa 24,46 EUR/m² (vrednost mediane znaša 21,88 EUR/m²).

Povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine znaša 202,56 EUR/m² (vrednost mediane 72,81 EUR/m²). Zaradi premajhnega števila transakcij v obravnavanem časovnem obdobju lahko dejanske prodajne cene stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine bistveno odstopajo od dobljenih vrednosti.

Povprečna prodajna cena na enoto površine za stavbno zemljišče s pridobljenim gradbenim dovoljenjem znaša 186,69 EUR/m² (vrednost mediane je 156,85 EUR/m²).

5.3.2 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen po posameznem območju obravnave

V nadaljevanju so predstavljeni rezultati analize oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na isti razvojni stopnji za posamezno območje obravnave. Poleg velikosti vzorca, aritmetične sredine, mediane in koeficienta variacije je naveden še podatek o spremembi prodajne cene na enoto površine glede na oglaševano ceno na enoto površine.

Rezultati analize za stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom in stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem veljajo za celotno območje MO Koper, saj zaradi premajhnega števila transakcij delitev po območjih ni smiselna.

5.3.2.1 Kmetijska zemljišča

Iz Preglednice 23 je razvidno, da se oglaševane in prodajne cene kmetijskih zemljišč na enoto površine z naraščanjem oddaljenosti od Kopra znižujejo. Poleg tega lahko opazimo, da so prodajne cene na enoto površine nižje od oglaševanih, kar je pričakovano.

Na območju I znaša povprečna oglaševana cena kmetijskega zemljišča na enoto površine 27,95 EUR/m², vrednost mediane pa 30,00 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine je od oglaševane nižja skoraj za 20 % in znaša 22,55 EUR/m², medtem ko je vrednost mediane nižja za več kot 40 % in znaša 17,14 EUR/m².

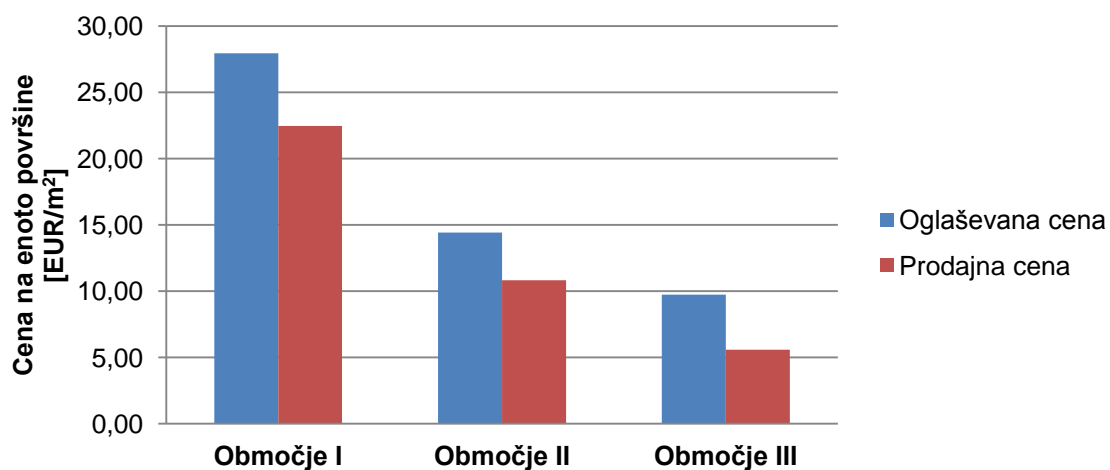
Povprečna oglaševana cena kmetijskega zemljišča na enoto površine na območju II znaša 14,41 EUR/m² oziroma 10,59 EUR/m², kolikor znaša mediana. Povprečna prodajna cena kmetijskega zemljišča na enoto površine je na istem območju nižja za približno 25 % in znaša 10,89 EUR/m². Mediana prodajnih cen je nižja za približno 30 % in znaša 7,49 EUR/m².

Povprečna oglaševana cena kmetijskega zemljišča na enoto površine na območju III znaša 9,74 EUR/m² oziroma 4,00 EUR/m², kolikor znaša mediana. Povprečna prodajna cena

kmetijskega zemljišča na enoto površine je na istem območju nižja za približno 43 % in znaša 5,60 EUR/m². Mediana prodajnih cen je višja za približno 10 % in znaša 4,42 EUR/m².

Preglednica 23: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen na enoto površine kmetijskih zemljišč

OBMOČJE OBRAVNAVE	STATISTIČNI KAZALEC	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE	RAZLIKA
I	Velikost vzorca	18	14	\
	Aritmetična sredina	27,95 EUR/m ²	22,55 EUR/m ²	-19,31 %
	Mediana	30,00 EUR/m ²	17,14 EUR/m ²	-42,85 %
	Koeficient variacije	0,43	0,76	\
II	Velikost vzorca	91	128	\
	Aritmetična sredina	14,41 EUR/m ²	10,89 EUR/m ²	-24,38 %
	Mediana	10,59 EUR/m ²	7,49 EUR/m ²	-29,22 %
	Koeficient variacije	0,74	0,90	\
III	Velikost vzorca	19	75	\
	Aritmetična sredina	9,74 EUR/m ²	5,60 EUR/m ²	-42,54 %
	Mediana	4,00 EUR/m ²	4,42 EUR/m ²	10,50 %
	Koeficient variacije	1,12	0,85	\
Celotno območje obravnave	Velikost vzorca	128	217	\
	Aritmetična sredina	15,62 EUR/m ²	9,81 EUR/m ²	-37,16 %
	Mediana	11,18 EUR/m ²	7,00 EUR/m ²	-37,40 %
	Koeficient variacije	1,12	1,01	\



Slika 25: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen kmetijskih zemljišč po območjih obravnave

5.3.2.2 Nezazidana stavbna zemljišča (NSZ)

Preglednica 24: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen na enoto površine za NSZ

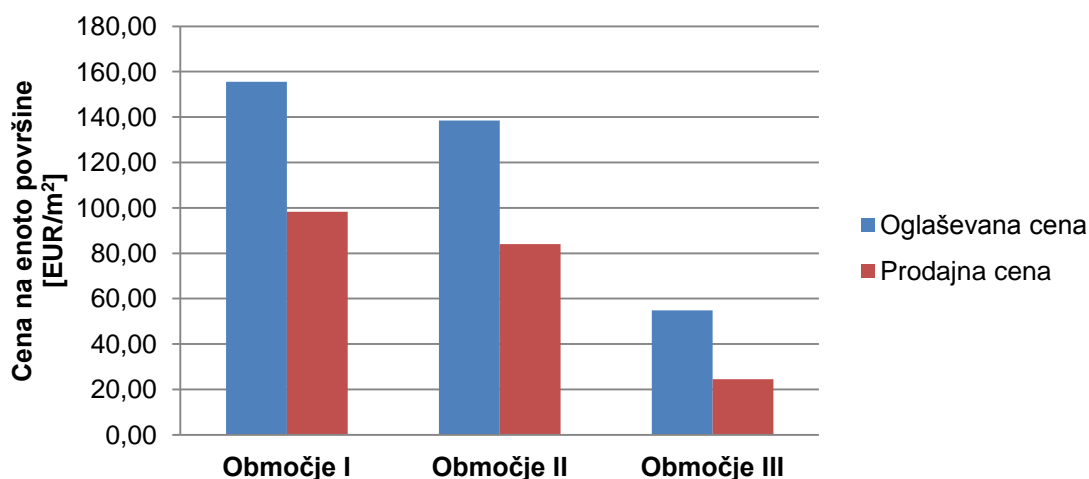
OBCOČJE OBRAVNAVE	STATISTIČNI KAZALEC	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE	RAZLIKA
I	Velikost vzorca	18	13	\
	Aritmetična sredina	155,55 EUR/m ²	98,34 EUR/m ²	-36,78 %
	Mediana	150,00 EUR/m ²	85,81 EUR/m ²	-42,79 %
	Koeficient variacije	0,32	0,59	\
II	Velikost vzorca	74	66	\
	Aritmetična sredina	138,50 EUR/m ²	84,08 EUR/m ²	-39,30 %
	Mediana	133,56 EUR/m ²	69,25 EUR/m ²	-48,15 %
	Koeficient variacije	0,38	0,80	\
III	Velikost vzorca	22	50	\
	Aritmetična sredina	54,79 EUR/m ²	24,46 EUR/m ²	-55,35 %
	Mediana	55,50 EUR/m ²	21,88 EUR/m ²	-60,58 %
	Koeficient variacije	0,43	0,65	\
Celotno območje obravnave	Velikost vzorca	114	129	\
	Aritmetična sredina	125,04 EUR/m ²	62,41 EUR/m ²	-50,09 %
	Mediana	123,85 EUR/m ²	41,72 EUR/m ²	-66,31 %
	Koeficient variacije	0,47	0,97	\

Iz rezultatov, podanih v Preglednici 24, je razvidno, da se oglaševane in prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine z naraščanjem oddaljenosti od Kopa znižujejo. Poleg tega lahko opazimo, da so prodajne cene na enoto površine nižje od oglaševanih, kar je pričakovano.

Na območju I znaša povprečna oglaševana cena NSZ na enoto površine 155,55 EUR/m², vrednost mediane pa 150,00 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine je nižja približno za 37 % in znaša 98,34 EUR/m² oziroma 85,81 EUR/m², kolikor znaša mediana. Slednja je skoraj 43 % nižja od mediane oglaševanih cen stavbnih zemljišč.

Povprečna oglaševana cena NSZ na enoto površine na območju II znaša 138,50 EUR/m² oziroma 133,56 EUR/m², kolikor znaša mediana. Povprečna prodajna cena NSZ na enoto površine je na istem območju nižja skoraj za 40 % in znaša 84,08 EUR/m². Mediana prodajnih cen je nižja za približno 48 % in znaša 69,25 EUR/m².

Povprečna oglaševana cena NSZ na enoto površine na območju III znaša 54,79 EUR/m² oziroma 55,50 EUR/m², kolikor znaša mediana. Povprečna prodajna cena NSZ na enoto površine je na istem območju nižja približno za 55 % in znaša 24,46 EUR/m². Mediana prodajnih cen je prav tako nižja za 60 % in znaša 21,88 EUR/m².



Slika 26: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč po območjih obravnave

5.3.2.3 Stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

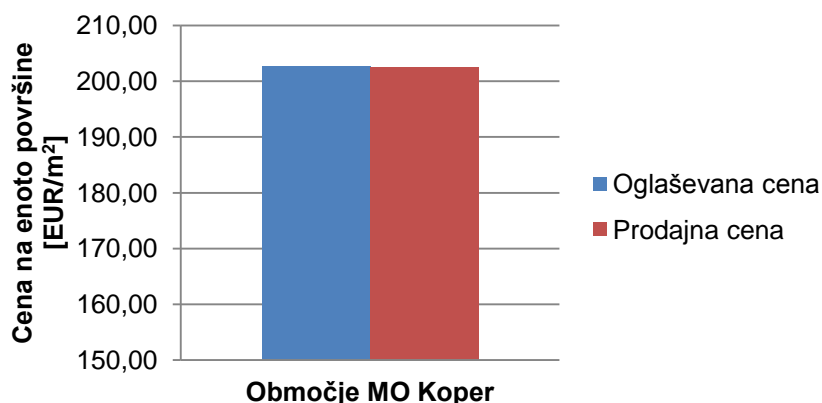
Rezultati analize za stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom veljajo za celotno območje MO Koper, saj zaradi premajhnega števila transakcij delitev po območjih ni smiselna.

Preglednica 25: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen na enoto površine stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom

STATISTIČNI KAZALEC	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE	RAZLIKA
Velikost vzorca	7	3	\
Aritmetična sredina	202,72 EUR/m ²	202,56 EUR/m ²	-0,08 %
Mediana	210,00 EUR/m ²	72,81 EUR/m ²	-65,33 %
Koeficient variacije	0,38	1,14	\

Povprečna oglaševana cena stavbnega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine znaša 202,72 EUR/m², vrednost mediane pa 210,00 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine je nekoliko nižja in znaša 202,56 EUR/m². Vrednost mediane prodajnih cen na enoto površine znaša 72,81 EUR/m², kar je več kot 65 % manj od mediane oglaševanih cen na enoto površine.

Rezultati analize za stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom lahko bistveno odstopajo od dejanskih vrednosti zaradi premajhnega števila transakcij z zemljišči v obravnavanem časovnem intervalu.



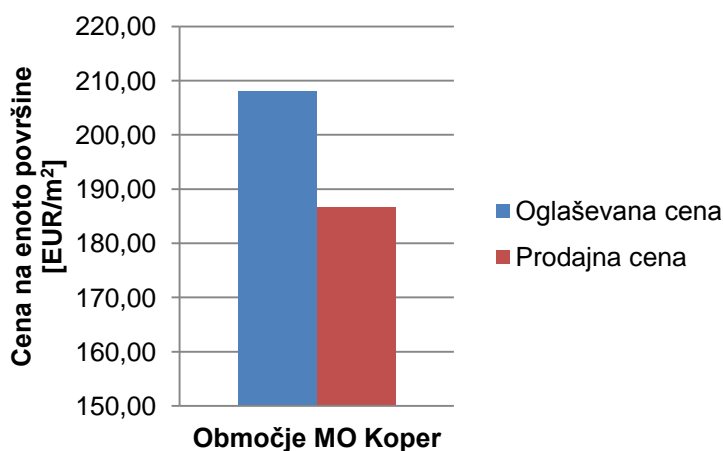
Slika 27: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom v MO Koper

5.3.2.4 Stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

Preglednica 26: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen na enoto površine za stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

STATISTIČNI KAZALEC	OGLAŠEVANA CENA NA ENOTO POVRŠINE	PRODAJNA CENA NA ENOTO POVRŠINE	RAZLIKA
Velikost vzorca	15	12	\
Aritmetična sredina	208,02 EUR/m ²	186,69 EUR/m ²	-10,26 %
Mediana	214,22 EUR/m ²	156,85 EUR/m ²	-26,78 %
Koeficient variacije	0,47	0,48	\

Rezultati analize za stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem veljajo za celotno območje MO Koper, saj zaradi premajhnega števila transakcij delitev po območjih ni smiselna.



Slika 28: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem v MO Koper

Povprečna oglaševana cena stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine znaša 208,02 EUR/m², vrednost mediane pa 214,22 EUR/m². Povprečna prodajna cena na enoto površine je nižja približno za 10 % in znaša 186,69 EUR/m². Mediana prodajnih cen je prav tako nižja približno za 27 % in znaša 156,85 EUR/m².

Če bi stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem razvrstili po območjih obravnave, bi največ zemljišč spadalo v območje II. Rezultati analize iz Preglednice 24 so torej najbližji vrednostim, ki bi jih dobili ob analizi stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem z območja II.

5.4 Primerjava rezultatov z analizami trga nepremičnin SLONEP in GURS

V nadaljevanju je izvedena primerjava rezultatov analize z rezultati analize trga nepremičnin, ki jih javno objavljata Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) in spletni nepremičninski portal SLONEP.net.

Nepremičninski portal SLONEP.net pripravlja analize oglaševanih cen nepremičnin, medtem ko so v poročilih GURS-a zajete prodajne cene nepremičnin.

5.4.1 Primerjava rezultatov z analizo trga nepremičnin SLONEP

Spletni nepremičninski portal SLONEP.net spremlja cene nepremičnin od leta 1995. Analize trga nepremičnin so narejene na podlagi oglaševanih cen nepremičnin.

Zadnji objavljeni podatki o stavbnih zemljiščih veljajo za september 2011 in so prikazani v Preglednici 27. Rezultatov analiz kmetijskih zemljišč na portalu nisem zasledil.

Preglednica 27: Oglaševane cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v EUR/m², september 2011
Vir: SLONEP.net

	najmanj	največ	povp.
Ljubljana	15	988	316
Osr. Slovenija	4	604	117
J Primorska	8	1.000	136
Gorenjska	11	700	117
S Primorska	2	527	65
Savinjska	2	800	45
Dolenjska	2	833	46
Notranjska	10	217	46
Podravska	2	578	52
Koroška	12	95	22
Zasavska	3	120	34
Posavska	2	733	23
Pomurska	2	297	24

Po podatkih portala SLONEP.net znaša povprečna oglaševana cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine za območje južne Primorske 136 EUR/m². Vrednost se bistveno ne razlikuje od povprečne oglaševane cene nezazidanega stavbnega zemljišča na območju obravnave II. Slednja znaša 138,50 EUR/m² oziroma 133,56 EUR/m² (mediana).

Na območju I znaša povprečna oglaševana cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine 155,55 EUR/m² oziroma 150,00 EUR/m² (mediana), na območju III pa 54,79 EUR/m² oziroma 55,50 EUR/m² (mediana).

5.4.2 Primerjava rezultatov z analizo trga nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS)

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) objavlja polletna in letna poročila o stanju na slovenskem trgu nepremičnin. V analizah so zajeti podatki o prodajnih cenah nepremičnin.

Preglednica 28: Prodajne cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji v letu 2012
Vir: GURS

Genovno območje	Delež fonda	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	100 %	3312	5000	1,42	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	12 %	287	5400	2,75	2,02
GORENJSKO OBMOČJE	10 %	113	4000	2,21	1,86
PRIMORSKO OBMOČJE	9 %	170	3200	3,92	2,75
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	10 %	180	3600	1,06	0,96
DOLENJSKO OBMOČJE	17 %	695	4400	1,33	1,00
SAVINJSKO OBMOČJE	13 %	257	5300	1,61	1,36
ŠTAJERSKO OBMOČJE	13 %	506	6500	1,22	1,12
KOROŠKO OBMOČJE	4 %	34	5500	2,41	2,20
PREKMURJE	12 %	1070	5200	0,73	0,62

Iz Preglednice 28 lahko razberemo, da znaša povprečna prodajna cena kmetijskega zemljišča v letu 2012 na Primorskem območju 3,92 EUR/m² oziroma 2,75 EUR/m² (vrednost mediane). Vrednosti sta bistveno nižji od rezultatov izvedene analize. Dobljena povprečna prodajna cena na enoto površine na območju III znaša 5,60 EUR/m² oziroma 4,42 EUR/m² (mediana). Vrednosti na območju obravnave I in II sta še višji.

Razlog tako velikih odstopanj je najverjetneje v različnem območju obravnave. Poročilo GURS zajema območje Primorske, medtem ko je v diplomski nalogi obravnavano območje MO Koper. Zaradi večjega povpraševanja po zemljiščih na območju MO Koper so tudi cene kmetijskih zemljišč višje v primerjavi s preostalim delom Primorske.

Povprečna prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča je v letu 2012 na območju Obale in slovenske Istre znašala 88 EUR/m² oziroma 79 EUR/m² (mediana) glede na poročilo GURS. Vrednosti bistveno ne odstopata od rezultatov izvedene analize.

Preglednica 29: Prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v Sloveniji v letu 2012
 Vir: GURS

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	Avg (€/m ²)	Med (€/m ²)
SLOVENIJA	1202	938	55	32
LJUBLJANA	37	606	215	209
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	236	821	92	79
GORENJSKO OBMOČJE	61	628	120	115
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	58	806	45	38
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	31	846	43	39
OBALA IN SLOVENSKA ISTR	56	803	88	79
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	79	874	20	16
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	145	1093	23	18
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	218	1037	36	30
MARIBOR	20	655	93	82
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	57	801	23	18
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	117	1317	22	19
PREKMURSKO OBMOČJE	87	1025	14	11

Na območju I znaša povprečna prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine 98,34 EUR/m² oziroma 85,81 EUR/m² (vrednost mediane). Na območju II je povprečna prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine nekoliko nižja in znaša 84,08 EUR/m² oziroma 69,25 EUR/m² (vrednost mediane).

Povprečna prodajna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na enoto površine na območju III je bistveno nižja od zgoraj navedenih vrednosti in znaša 24,46 EUR/m² oziroma 21,88 EUR/m² (vrednost mediane).

6 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH STOPNJAH IN PRIMERJAVA Z IZDELANIMI ANALIZAMI CEN

6.1 Uvod

Na vrednost zemljišča vpliva dosežena razvojna stopnja. Zemljišča z nižjo razvojno stopnjo imajo praviloma nižje vrednosti kot zemljišča na višjih razvojnih stopnjah. Obstajata dva vzroka, ki pogojujeta dvig cene zemljišča: pravni status, ki pogojuje »nedelavni« dobiček, in vlaganja v zemljišče (na primer: komunalno opremo), ki pogojuje tako imenovani »delovni« dobiček.

V nadaljevanju je predstavljen postopek razvoja zemljišča in zahteve, ki morajo biti izpolnjene, da lahko zemljišče uvrstimo na naslednjo razvojno stopnjo. Ocenjene vrednosti zemljišča na posamezni razvojni stopnji so primerjane s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč za posamezno razvojno stopnjo. Ugotovitve so podane v zaključnem poglavju.

6.2 Začetne predpostavke

Oceno tržne vrednosti po metodi razvoja sem naredil za zemljišče na območju obravnave II. Zemljišče se nahaja v naselju Šmarje pri Kopru. Površina zemljišča znaša 700 m². Po namenski rabi spada zemljišče med stavbna zemljišča, po dejanski rabi pa med kmetijska zemljišča. Boniteta zemljišča znaša 54.

Na obravnavanem zemljišču bo zgrajena enostanovanjska hiša neto tlorisne površine 150 m². Prostori so razporejeni v dveh etažah, vsaka je površine 75 m². Vrednost objekta je ocenjena na 200.000 EUR.

Oceno tržne vrednosti zemljišča po metodi razvoja sem naredil na način, da sem predstavil stroške, ki jih ima investitor ob dvigu razvojne stopnje zemljišča. Stroški so izračunani na primeru gradnje enostanovanjske hiše na zemljišču, kot je navedeno v zgornjih dveh odstavkih.

Ocenjeno tržno vrednost zemljišča po metodi razvoja sem primerjal s povprečnimi vrednostmi oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na območju obravnave II.

6.3 Stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami

Za pridobitev gradbenega dovoljenja in priključitev objekta na komunalno infrastrukturo je potrebno plačati komunalni prispevek.

Komunalni prispevek je definiran kot plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (Zakon o prostorskem načrtovanju, Uradni list RS, št. 33/07).

MO Koper obračunava komunalni prispevek na podlagi:

- Odloka o komunalnem prispevku (Uradne objave, št. 42/2000);
- Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku (Uradni list RS, št. 66/2005 in št. 22/2008).

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri (Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku, Uradni list RS, št. 22/2008):

- na podlagi programa opremljanja;
- kot povprečje stroškov komunalne opreme na kvadratni meter vseh stavbnih parcel v občini v predhodnem letu, v primeru gradnje stanovanjske stavbe z največ dvema stanovanjskima enotama.

Za izračun komunalnega prispevka na podlagi povprečja stroškov komunalne opreme se upošteva dejanska opremljenost stavbnega zemljišča.

Komunalni prispevek, kot povprečje vseh stroškov komunalne opreme na kvadratni meter vseh stavbnih zemljišč v občini, se za posamezno območje izračuna po formuli (Odlok o komunalnem prispevku, Uradne objave št. 42/2000):

$$K_p = P_{isko} \times P_{sp} \times K_{l_{gp}} \times K_{l_{sp}} \times (K_{zii(gp)} + K_{zii(sp)}) + P_{ksko} \times P_{sp} \times K_{l_{gp}} \times K_{l_{sp}} \times (K_{zki(gp)} + K_{zki(sp)})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

K_p	znesek komunalnega prispevka
P_{isko}	povprečni individualni stroški komunalne opreme
P_{ksko}	povprečni kolektivni stroški komunalne opreme
P_{sp}	površina stavbne parcele
$K_{l_{gp}}$	koeficient izrabe gradbene parcele (razmerje med koristno površino objekta in prevzeto površino gradbene parcele)
$K_{l_{sp}}$	koeficient izrabe stavbne parcele (razmerje med površino gradbene parcele in površino stavbne parcele)
$K_{zii(gp)}$	koeficient zmogljivosti oziroma storitvene zmogljivosti individualne javne infrastrukture, odvisen od $K_{l_{gp}}$
$K_{zii(sp)}$	koeficient zmogljivosti oziroma storitvene zmogljivosti individualne javne infrastrukture, odvisen od $K_{l_{sp}}$
$K_{zki(gp)}$	koeficient zmogljivosti oziroma storitvene zmogljivosti kolektivne javne infrastrukture, odvisen od $K_{l_{gp}}$
$K_{zki(sp)}$	koeficient zmogljivosti oziroma storitvene zmogljivosti kolektivne javne infrastrukture, odvisen od $K_{l_{sp}}$

Koeficiente zmogljivosti oziroma storitvene zmogljivosti individualne in kolektivne javne infrastrukture odčitamo iz Tabele 1 (Priloga G), objavljene v Odloku o komunalnem prispevku (Uradne objave št. 42/2000).

Povprečni stroški opremljanja stavbnih zemljišč v MO Koper na dan 31.12.1999 znašajo:

- za individualno rabo 14.218,42 SIT oziroma 59,33 EUR;
- za kolektivno rabo 15.658,26 SIT oziroma 65,34 EU;

in se mesečno revalorizirajo s povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo, ki ga objavlja Gospodarska zbornica Slovenije – Sekcija za gradbeništvo in IGM Slovenije (Odlok o komunalnem prispevku, Uradne objave, št. 42/2000).

Obravnavana enostanovanjska hiša bo priključena na naslednja omrežja v javni in skupni rabi:

- elektroenergetsko omrežje;
- fekalno kanalizacijsko omrežje;
- vodovodno omrežje;
- cestno omrežje;
- kabelsko omrežje;
- telekomunikacijsko omrežje.

Preglednica 30: Izračun komunalnega prispevka

Oznaka faktorja	Vrednost	Opis faktorja
P_{isko} [EUR]	59,33	povprečni individualni stroški komunalne opreme na dan 31. 12. 1999
P_{ksko} [EUR]	65,34	povprečni kolektivni stroški komunalne opreme na dan 31. 12. 1999
P_{sp} [m ²]	700,00	površina stavbne parcele
P_{gp} [m ²]	700,00	površina gradbene parcele
P_k [m ²]	150,00	koristna površina prostorov (neto tlorisna površina)
Kl_{gp}	0,2087	koeficient izrabe gradbene parcele
Kl_{sp}	1,0000	koeficient izrabe stavbne parcele
$K_{zii(sp)}$	0,35	koeficient zmogljivosti individualne javne infrastrukture (Tabela 1), odvisen od Kl_{sp}
Zmanjšanje $K_{zii(sp)}$ [%]	0,00	zmanjšanje koeficienta, v kolikor ni priklopa na posamično vrsto infrastrukture (Tabela 1)
$K_{zii(gp)}$	0,22	koeficient zmogljivosti individualne javne infrastrukture (Tabela 1), odvisen od Kl_{gp}
Zmanjšanje $K_{zii(gp)}$ [%]	0,00	zmanjšanje koeficienta, v kolikor ni priklopa na posamično vrsto infrastrukture (Tabela 1)
$K_{zki(sp)}$	0,35	koeficient zmogljivosti kolektivne javne infrastrukture (Tabela 1), odvisen od Kl_{sp}
Zmanjšanje $K_{zki(sp)}$ [%]	0,00	zmanjšanje koeficienta, v kolikor ni priklopa na posamično vrsto infrastrukture (Tabela 1)
$K_{zki(gp)}$	0,20	koeficient zmogljivosti kolektivne javne infrastrukture (Tabela 1), odvisen od Kl_{gp}
Zmanjšanje $K_{zki(gp)}$ [%]	0,00	zmanjšanje koeficienta, v kolikor ni priklopa na posamično vrsto infrastrukture (Tabela 1)

Komunalni prispevek na dan 31. 12. 1999 [EUR]	10.463,27
Indeks revalorizacije na dan 31. 12. 2012	179,75
Komunalni prispevek na dan 31. 12. 2012 [EUR]	18.807,72
KP na enoto površine zemljišča [EUR/m²]	26,87
KP na enoto neto tlorisne površine hiše [EUR/m²]	125,38

Komunalni prispevek za obravnavano enostanovanjsko hišo znaša 18.807,72 EUR. Če znesek komunalnega prispevka delimo s površino stavbnega zemljišča, dobimo 26,87 EUR/m² oziroma, če prispevek delimo z neto tlorisno površino objekta, 125,38 EUR/m².

O izračunu in višini komunalnega prispevka sem povprašal na Uradu MO Koper za okolje in prostor, ki izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka. Referentka za izdajo odločb je potrdila, da znaša komunalni prispevek za novogradnjo na območju Šmarij okrog 120 EUR/m² neto tlorisne površine objekta.

Ob oddaji zahtevka za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka je potrebno plačati še upravno takso v višini 22,66 EUR. Zahtevku je potrebno priložiti izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) ter pogodbo z lokalno skupnostjo o lastnih vlaganjih v komunalno infrastrukturo z dokazili o plačilu (MO Koper, 2014).

Skupen strošek opremljanja zemljišča s komunalno infrastrukturo znaša 18.830,38 EUR oziroma 26,90 EUR/m² nezazidanega stavbnega zemljišča.

6.4 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča

Če želimo na določenem zemljišču graditi, mora le-to biti namenjeno gradnji. Namembnost zemljišča je razvidna iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine, v kateri se zemljišče nahaja. Občinski prostorski načrt (OPN) določa območja stavbnih zemljišč.

Če zemljišče v občinskem prostorskem načrtu ni določeno kot stavbno zemljišče, pomeni, da takšno zemljišče ni zazidljivo. Občina lahko spremeni namembnost zemljišča v zazidljivo ob spremembi oziroma dopolnitvi prostorskega načrta, na podlagi predloga investitorja, da zemljišče uvrstijo med zazidljiva.

Z gradnjo objekta na zemljišču, ki je po dejanski rabi opredeljeno kot kmetijsko, se onemogoči nadaljnja raba. Zaradi spremembe namembnosti je potrebno plačati odškodnino, ki je opredeljena v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D, Uradni list RS, št. 58/2012).

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih predvideva plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, ki ima boniteto zemljišča več kot 50 in ki se ne bo več uporabljalo za kmetijsko pridelavo zaradi gradnje objekta. Odškodnina se plača za tlorisno površino oziroma del tlorisne površine, ki se nahaja na kmetijskem zemljišču (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D), Uradni list RS, št. 58/2012).

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti se izračuna po enačbi (ZKZ-D, Uradni list RS št. 58/2012):

odškodnina zaradi spremembe namembnosti = tlorisna površina kmetijske rabe x A,

kjer se faktor A določi glede na boniteto zemljišča, na katerem se nahaja tloris objekta in znaša:

- a) za gradnjo objektov transportne infrastrukture in drugih gradbeno inženirskih objektov:
 - boniteta zemljišča od 51 do 60: 1 EUR;
 - boniteta zemljišča od 61 do 75: 3 EUR;
 - boniteta zemljišča od 76 do 100: 5 EUR;
- b) za gradnjo drugih objektov:
 - boniteta zemljišča od 51 do 60: 4 EUR;
 - boniteta zemljišča od 61 do 75: 12 EUR;
 - boniteta zemljišča od 76 do 100: 20 EUR.

Za obravnavano zemljišče znaša odškodnina zaradi spremembe namembnosti:

$$\begin{aligned} \text{odškodnina zaradi spremembe namembnosti} &= \text{tlorisna površina kmetijske rabe} \times A \\ &= 75,00 \text{ m}^2 \times 4 \text{ EUR/m}^2 \\ &= 300,00 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ob izgradnji enostanovanjske hiše znaša 300,00 EUR. Odškodnina na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča znaša 0,43 EUR/m².

6.5 Stroški pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše

Pred začetkom gradnje objekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Po Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04) je gradbeno dovoljenje odločba, s katero pristojni upravni organ dovoli gradnjo in s katero določi konkretne pogoje, ki jih je pri gradnji potrebno upoštevati.

Gradbeno dovoljenje za objekte, ki niso državnega pomena, na prvi stopnji izda upravna enota, na katere območju se nepremičnina nahaja.

Preden pristojni upravni organ izda gradbeno dovoljenje, morajo biti hkrati izpolnjeni naslednji pogoji (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 102/2004):

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju: PGD) mora biti izdelan v skladu s prostorskim aktom;
- PGD mora izdelati pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje;
- za predvideno gradnjo morajo biti pridobljena vsa predpisana soglasja;
- PGD mora imeti vse z zakonom predpisane sestavine;
- priložena morajo biti potrdila, da ima investitor dajatve in prispevke, določene z zakonom, plačane oziroma, da so na drug zakonit način izpolnjene njegove obveznosti;
- investitor mora imeti pravico graditi na nepremičnini, za katero želi izdajo gradbenega dovoljenja;

- iz PGD-ja mora biti razvidno, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta.

Pri izračunu stroškov pridobitve gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati tudi strošek izdelave projektne dokumentacije. Strošek projektne dokumentacije sem ocenil s pomočjo diplomske naloge Spreminjanje stroškov gradnje enostanovanjskih hiš glede na lokacijo in čas gradnje (Čović, 2013), na podlagi razmerja med stroški, povezanimi z zemljiščem in s stroški projektne dokumentacije.

Preglednica 31: Ocena stroška izdelave projektne dokumentacije glede na strošek zemljišča
(Vir podatkov: Čović, 2013)

Primer	I	II	III	IV
Stroški, povezani z zemljiščem [EUR]	39.773,50	93.500,00	209.987,40	65.228,00
Stroški projektne dokumentacije [EUR]	3.240,41	3.953,30	7.906,60	3.953,30
Delež [%]	8,15	4,23	3,77	6,06

Povprečni delež [%] **5,55**

Prodajna cena NSZ na enoto površine [EUR/m²] 84,08

Prodajna cena NSZ [EUR] 58.856,00

Strošek izdelave projektne dokumentacije [EUR] **3.266,70**

Iz Preglednice 31 je razvidno, da je strošek izdelave projektne dokumentacije za gradnjo enostanovanjske hiše, neto tlorisne površine 150 m², ki bo zgrajena na zemljišču površine 700 m², ocenjen na 3.266,70 EUR.

Ob oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno plačati še takse (državni portal RS, 2014):

VLOGE:

- A. Tarifna številka 1 (vloge) v vrednosti 4,54 EUR
- B. Tarifna številka 2 (pritožbe in druga pravna sredstva) v vrednosti 18,12 EUR

ODLOČBE IN SKLEPI:

- C. Tarifna številka 3 (za odločbe in sklepe, za katere ni predpisana posebna taksa) v vrednosti 18,12 EUR

GRADBENE TAKSE:

- D. Tarifna številka 37 (za izdajo lokacijske informacije) znaša taksa 22,66 EUR
- E. Tarifna številka 40 (za gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta), glede na vrednost objekta, znaša:
 - a. 54,37 EUR, če znaša vrednost objekta do 13.000 EUR
 - b. 135,92 EUR, če znaša vrednost objekta 13.000 EUR in za vrednosti nad 13.000–42.000 EUR še dodatno 0,01 % razlike na osnovno vrednost takse
 - c. 271,83 EUR, če znaša vrednost objekta 42.000 EUR in za vrednosti nad 42.000–420.000 EUR še dodatno 0,01 % razlike na osnovno vrednost takse

- d. 724,88 EUR, če znaša vrednost objekta 420.000 EUR in za vrednosti nad 420.000 EUR še dodatno 0,01 % razlike na osnovno vrednost takse
 - e. 18,12 EUR za gradnjo nezahtevnega objekta
- F. Tarifna številka 41 (za ogled lokacije, kjer se namerava postaviti objekt ali naprava) znaša taksa 36,24 EUR.

Plačila takse pod točko E. so oproščene mlade družine, ki rešujejo svoj stanovanjski problem.

V Preglednici 32 je podan izračun višine takse, ki jo je potrebno plačati za pridobitev gradbenega dovoljenja. Takse, ki niso obračunane, imajo vrednost 0.

Preglednica 32: Izračun višine takse ob oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja

Oznaka	Opis takse	Znesek
A	vloge	4,54 EUR
B	pritožbe in druga pravna sredstva	0,00 EUR
C	odločbe in sklepi, za katere ni predpisana posebna taksa	0,00 EUR
D	izdaja lokacijske informacije	22,66 EUR
E	gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta (42.000–420.000 EUR)	271,83 EUR
	(dodatno 0,01 % razlike na osnovno vrednost takse)	15,80 EUR
F	ogled lokacije, kjer se namerava postaviti objekt ali naprava)	36,24 EUR

SKUPAJ: 351,07 EUR

Strošek pridobitve gradbenega dovoljenja je seštevek stroška priprave projektne dokumentacije in plačila takse ter znaša 3.617,77 EUR, oziroma 5,17 EUR/m² nezazidanega stavbnega zemljišča.

6.6 Ocena tržne vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah in primerjava s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč

Ocenjena tržna vrednost zemljišča na enoto površine na različnih razvojnih stopnjah je prikazana v Preglednici 33. Poleg ocene tržne vrednosti je navedena še povprečna oglaševana in prodajna cena zemljišč na enoto površine na različnih razvojnih stopnjah za območje obravnave II. Vrednost v oklepaju je mediana oglaševanih oziroma prodajnih cen zemljišč na enoto površine.

Ocena tržne vrednosti kmetijskega zemljišča je enaka povprečni prodajni ceni kmetijskega zemljišča. Ocena tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča je enaka povprečni prodajni ceni nezazidanega stavbnega zemljišča.

Strošek, ki ga ima investitor ob dvigu razvojne stopnje zemljišča, je vpisan v sive celice.

Preglednica 33: Ocena tržne vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah ter primerjava s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na enoto površine

	Ocena tržne vrednosti zemljišča po metodi razvoja [EUR/m²]	Povprečna oglaševana cena (mediana) na enoto površine [EUR/m²]	Povprečna prodajna cena (mediana) na enoto površine [EUR/m²]
Vrednost KZ	10,89	14,41 (10,59)	10,89 (7,49)
Vrednost NSZ	84,08	138,50 (133,56)	84,08 (69,25)
Strošek opremljanja NSZ s komunalno infrastrukturo	26,02		
Vrednost NSZ s plačanim kom. prispevkom	110,10	202,72 (210,00)	202,56 (72,81)
Odškodnina zaradi spr. namembnosti KZ	0,43		
Strošek pridobitve gradbenega dovoljenja	5,17		
Vrednost NSZ s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	115,70	208,02 (214,22)	186,69 (156,85)

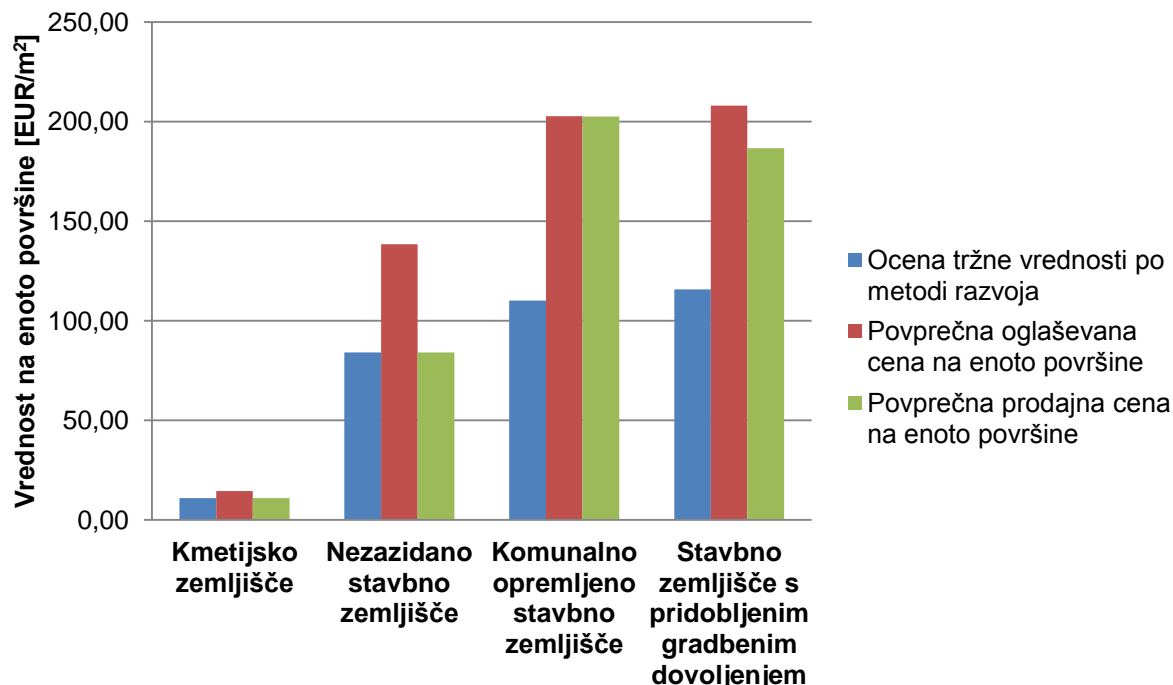
Iz Preglednice 33 je razvidno, da predstavlja največji strošek investitorja opremljanje zemljišča s komunalno infrastrukturo. Za enostanovanjski objekt neto tlorisne površine 150 m², ki bo zgrajen na zemljišču površine 700 m², znaša strošek opremljanja s komunalno infrastrukturo 26 EUR/m². Strošek pridobitve gradbenega dovoljenja za obravnavo enostanovanjsko hišo dosega petino stroška komunalnega opremljanja in znaša 5,17 EUR/m² nezazidanega stavbnega zemljišča. Najmanjši strošek predstavlja plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Odškodnina na enoto površine nezazidanega stavbnega zemljišča znaša 0,43 EUR/m².

Povprečne oglaševane in prodajne cene zemljišč na enoto površine so višje od ocenjene tržne vrednosti zemljišča na posamezni razvojni stopnji. Izjema je zgolj mediana prodajnih cen stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom. Tukaj je potrebno poudariti, da zaradi premajhnega števila podatkov o komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih lahko dejanska vrednost bistveno odstopa od izračunane povprečne prodajne cene in mediane.

Cena zemljišča najbolj naraste ob spremembi namembnosti iz kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče. Povprečna oglaševana cena se zviša kar za 124 EUR/m² (razlika median je 123 EUR/m²). Povprečna prodajna cena na enoto površine ob spremembi namembnosti naraste približno za 73 EUR/m² (razlika median znaša približno 62 EUR/m²).

Dvig povprečne oglaševane cene na enoto površine za stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom je višji od stroškov opremljanja zemljišča s komunalno infrastrukturo. Razlika v povprečnih oglaševanih cenah komunalno opremljenega in komunalno neopremljenega NSZ znaša približno 64 EUR/m² (razlika median znaša 76 EUR/m²), medtem ko je strošek opremljanja s komunalno infrastrukturo približno 26 EUR/m².

Stroški pridobitve gradbenega dovoljenja za enostanovanjsko hišo so približno enaki dvigu povprečne oglaševane cene za stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem. Enako velja za vrednost mediane.



Slika 29: Primerjava vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah

V Preglednici 34 so rezultati primerjave predstavljeni še z indeksi. Osnova indeksov je vrednost oziroma cena nezazidanega stavbnega zemljišča.

Preglednica 34: Primerjava indeksov dosežene razvojne stopnje zemljišča glede na NSZ

	Indeks tržne vrednosti zemljišča, ocenjene po metodi razvoja	Indeks povprečne oglaševane cene (mediane) na enoto površine	Indeks povprečne prodajne cene (mediane) na enoto površine
Vrednost KZ	12,96	10,40 (7,93)	12,96 (10,82)
Vrednost NSZ	100,00	100,00 (100,00)	100,00 (100,00)
Vrednost NSZ s plačanim kom. prispevkom	130,95	146,37 (157,23)	240,93 (105,16)
Vrednost NSZ s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	137,61	150,20 (160,40)	222,05 (226,51)

Primerjava indeksov tržne vrednosti, ocenjene po metodi razvoja nam pokaže, da je vrednost stavbnega zemljišča, za katerega je plačan komunalni prispevek, višja približno za 31 indeksnih točk od vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča. Ocenjena tržna vrednost stavbnega zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem je za 6,66 indeksnih točk višja od ocenjene tržne vrednosti komunalno opremljenega stavbnega zemljišča.

Povprečna oglaševana cena na enoto površine za kmetijska zemljišča je za 89,60 indeksnih točk nižja od povprečne oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč. Povprečna oglaševana cena stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom je za 46,37 indeksnih točk višja od povprečne oglaševane cene nezazidanih stavbnih zemljišč. Povprečna oglaševana cena za stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem je približno za 4 indeksne točke višja od indeksa povprečne oglaševane cene komunalno opremljenih stavbnih zemljišč.

Povprečna prodajna cena na enoto površine za kmetijska zemljišča je za 87,04 indeksnih točk nižja od povprečne prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč. Največja razlika je ugotovljena med povprečno prodajno ceno nezazidanega stavbnega zemljišča in stavbnega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom. Razlika znaša kar 140,93 indeksnih točk. Tukaj je potrebno poudariti, da se lahko povprečna prodajna cena na enoto površine za stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom bistveno razlikuje od navedene zaradi premajhnega števila analiziranih prodaj z omenjenimi zemljišči. Povprečna prodajna cena stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem je kar za 122,05 indeksnih točk višja od povprečne prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč, oziroma 18,88 indeksnih točk nižja od povprečne prodajne cene na enoto površine komunalno opremljenih stavbnih zemljišč.

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Geografska lega, bližina morja, toplo podnebje, narava in kulturne znamenitosti so samo nekateri izmed razlogov, zakaj je zanimanje za nepremičnine v slovenskem delu Istre tako veliko. Zaradi velikega povpraševanja so tudi oglaševane in prodajne cene zemljišč višje od slovenskega povprečja.

Za obravnavano območje je bilo največ oglasov s kmetijskimi in stavbnimi zemljišči. Analiza oglaševanih cen zemljišč je narejena na podlagi:

- 128 oglasov kmetijskih zemljišč;
- 114 oglasov nezazidanih stavbnih zemljišč;
- 7 oglasov komunalno opremljenih stavbnih zemljišč;
- 15 oglasov stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

Analiza prodajnih cen nepremičnin je izvedena na podlagi:

- 217 transakcij s kmetijskimi zemljišči;
- 129 transakcij z nezazidanimi stavbnimi zemljišči;
- 3 transakcij s komunalno opremljenimi stavbnimi zemljišči;
- 12 transakcij s stavbnimi zemljišči s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

Rezultati analize so pokazali, da se oglaševane cene zemljišč na enoto površine znižujejo z oddaljenostjo od Kopra. Navedena lastnost velja za kmetijska in stavbna zemljišča.

Preglednica 35: Povprečne oglaševane cene zemljišč na enoto površine

OBMOČJE OBRAVNAVE	CENA NA ENOTO POVRŠINE – KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	CENA NA ENOTO POVRŠINE – STAVBNA ZEMLJIŠČA	CENA NA ENOTO POVRŠINE – KOMUNALNO OPREMLJENA ZEMLJIŠČA	CENA NA ENOTO POVRŠINE – ST. ZEMLJIŠČA S GRADB. DOVOLJENJEM
I	27,95 EUR/m ²	155,55 EUR/m ²		
II	14,41 EUR/m ²	138,50 EUR/m ²		
III	9,74 EUR/m ²	54,79 EUR/m ²	202,72 EUR/m ²	208,02 EUR/m ²

Povprečna oglaševana cena kmetijskih zemljišč na območju I znaša skoraj 28 EUR/m², kar pomeni, da je skoraj trikrat višja od povprečne oglaševane cene kmetijskega zemljišča na območju III.

Oglaševane cene stavbnih zemljišč prav tako padajo z oddaljenostjo od Kopra. Povprečna oglaševana cena stavbnega zemljišča na območju I znaša 155 EUR/m², na območju II 138 EUR/m², medtem ko je povprečna oglaševana cena na območju III približno 55 EUR/m², kar je skoraj trikrat manj kot na območju I.

Povprečna oglaševana cena stavbnega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom na območju MO Koper znaša približno 200 EUR/m². Povprečna oglaševana cena stavbnega zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem je nekoliko višja in znaša 208 EUR/m².

Prodajne cene zemljišč na enoto površine so nižje od oglaševanih za 20 do 60 odstotkov, glede na razvojno stopnjo, ki jo dosegajo. Prodajne cene zemljišč na enoto površine padajo z oddaljenostjo od Kopra.

Preglednica 36: Povprečne prodajne cene zemljišč na enoto površine

OBMOČJE OBRAVNAVE	CENA NA ENOTO POVRŠINE – KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	CENA NA ENOTO POVRŠINE – STAVBNA ZEMLJIŠČA	CENA NA ENOTO POVRŠINE – KOMUNALNO OPREMLJENA ZEMLJIŠČA	CENA NA ENOTO POVRŠINE – ST. ZEMLJIŠČA S GRADB. DOVOLJENJEM
I	22,55 EUR/m ²	98,34 EUR/m ²		
II	10,89 EUR/m ²	84,08 EUR/m ²		
III	5,60 EUR/m ²	24,46 EUR/m ²	202,56 EUR/m ²	186,69 EUR/m ²

Povprečna prodajna cena kmetijskih zemljišč na območju I znaša približno 23 EUR/m² in je kar štirikrat višja od povprečne prodajne cene kmetijskega zemljišča na območju III.

Prodajne cene stavbnih zemljišč prav tako padajo z oddaljenostjo od Kopra. Povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča na območju I znaša skoraj 100 EUR/m², na območju II približno 84 EUR/m², medtem ko je povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča na območju III 24 EUR/m², kar je štirikrat manj kot na območju I.

Povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom na območju MO Koper znaša približno 200 EUR/m². Zaradi premajhnega števila podatkov in velikega raztrosa se lahko dejanska prodajna cena na enoto površine bistveno razlikuje od izračunane. Kot primer lahko povem, da je vrednost mediane komunalno opremljenega stavbnega zemljišča skoraj trikrat nižja in znaša 72 EUR/m².

Povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na območju MO Koper znaša 187 EUR/m².

Stroški opremljanja zemljišč v procesu razvoja so nižji oziroma enaki dvigu povprečne cene zemljišča na enoto površine.

Najnižji strošek predstavlja plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Po drugi strani pa je dvig cene zemljišča najvišji ob spremembi namembnosti iz kmetijskega v stavbno zemljišče.

Najvišji strošek predstavlja plačilo komunalnega prispevka. Za stavbno zemljišče v naselju Šmarje, površine 700 m², na katerem namerava investitor graditi enostanovanjsko hišo neto tlorisne površine 150 m², znaša komunalni prispevek približno 18.800 EUR oziroma skoraj 27 EUR/m² zemljišča.

Trg nepremičnin se stalno spreminja, zato tudi zgoraj navedeni rezultati kažejo trenutno stanje na obravnavanem območju. Poleg tega moramo upoštevati tudi, da smo za nekatere razvojne stopnje zemljišč pridobili relativno malo število podatkov. Zato je v tem smislu dobljene rezultate potrebno tudi interpretirati.

Ta stran je namenoma prazna.

VIRI

Bolha.com. 2013.

<http://www.bolha.com/nepremicnine/> (Pridobljeno 8. 5. 2013.)

Čović, A. 2013. Spreminjanje stroškov gradnje enostanovanjskih hiš glede na lokacijo in čas gradnje. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Čović): 82 str.

Državni portal Republike Slovenije. 2014. Izdaja gradbenega dovoljenja.

<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=918&sid=865> (Pridobljeno 10. 3. 2014.)

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Evidenca trga nepremičnin.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 11. 5. 2013.)

Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012.

http://www.e-prostor.gov.si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/#ifmulticontent_c137-4
(Pridobljeno 14. 3. 2014.)

Iskanje poti. 2013.

<http://zemljevid.najdi.si/> (Pridobljeno 5. 10. 2013.)

Klemenčič, T. 1980. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, Uradni list SR Slovenije: 308 str.

Klemenčič, T. 1997. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, Svetovalni center: 511 str.

Koeficient variacije. 2014.

http://sl.wikipedia.org/wiki/Koeficient_variacije (Pridobljeno 4. 3. 2014.)

Kumulativni indeksi razlike v ceni za stanovanjsko gradnjo. 2013. Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev 2013. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije - zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala: str. 31

Mestna občina Koper. 2014.

http://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_ob%C4%8Dina_Koper (Pridobljeno 1. 10. 2013.)

Mestna občina Koper. 2014. O Kopru.

http://www.koper.si/index.php?page=static&item=2002070&tree_root=4 (Pridobljeno 18. 3. 2014.)

Mestna občina Koper. 2014. Zahtevki za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

http://www.koper.si/index.php?page=vlogeinobrazci&item=303&tree_root=104&id=279
(Pridobljeno 10. 3. 2014.)

Mestna občina Koper. 2014. Znamenitosti, zgodovina in kultura.

http://www.koper.si/index.php?page=static&item=2002189&tree_root=4 (Pridobljeno 18. 3. 2014.)

Nepremičnine.net. 2013.

<http://www.nepremicnine.net/> (Pridobljeno 8. 5. 2013.)

Odlok o določitvi območij krajevnih skupnosti v Mestni občini Koper. Uradne objave št. 12/96

Odlok o komunalnem prispevku. Uradne objave št. 42/2000

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku. Uradni list RS št. 66/2005: 6889 in št. 22/2008: 2010

Rakar, A. 1979. Nekateri vidiki rasti urbanih aglomeracij. doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Rakar): 108 f.

SLONEP.net. 2014. Cene nepremičnin.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/> (Pridobljeno 11. 3. 2014.)

SLONEP.net. 2014. Cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/zazidljiva-zemljisca-2136> (Pridobljeno 11. 3. 2014.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2013.

<http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Obcine/Obcine.asp> (Pridobljeno 1. 10. 2013.)

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

Šubic Kovač, M. 2013. Urejanje stavbnih zemljišč in cenilstvo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: 116 str.

Turk, G. 2012. Verjetnostni račun in statistika. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 264 str.

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Uradni list RS št. 80/2007: 11051

Zakon o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (ZGO-1-UPB-1). Uradni list RS št. 102/04: 12358 in št. 14/05: 1106

Zakon o kmetijskih zemljiščih - uradno prečiščeno besedilo (ZKZ-UPB2). Uradni list RS št. 71/2011: 9479

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 33/2007: 4585

Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D). Uradni list RS št. 58/2012: 6066

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). Uradni list RS št. 44/1997: 3991

Ta stran je namenoma prazna.

SEZNAM PRILOG

Priloga A: Seznam obravnavanih oglasov kmetijskih zemljišč

- A.1: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave I
- A.2: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave II
- A.3: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave III

Priloga B: Seznam obravnavanih oglasov stavbnih zemljišč

- B.1: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave I
- B.2: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave II
- B.3: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave III

Priloga C: Seznam obravnavanih oglasov komunalno opremljenih stavbnih zemljišč in stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

- C.1: Oglasi komunalno opremljenih stavbnih zemljišč
- C.2: Oglasi stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

Priloga D: Seznam obravnavanih prodaj kmetijskih zemljišč

- D.1: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave I
- D.2: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave II
- D.3: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave III

Priloga E: Seznam obravnavanih prodaj stavbnih zemljišč

- E.1: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave I
- E.2: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave II
- E.3: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave III

Priloga F: Seznam obravnavanih prodaj komunalno opremljenih stavbnih zemljišč in stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

- F.1: Prodaje komunalno opremljenih stavbnih zemljišč
- F.2: Prodaje stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

Priloga G: Odlok o komunalnem prispevku (Tabela 1)

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga A: Seznam obravnavanih oglasov kmetijskih zemljišč

A.1: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave I

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Bertoki	Bertoki	1.713	42.825	25,00
2	Bertoki	Prade	1.966	60.000	30,52
3	Bertoki	Bertoki	2.774	97.090	35,00
4	Bertoki	Bertoki	3.080	92.400	30,00
5	Bertoki	Bertoki	3.099	35.639	11,50
6	Bertoki	Prade	10.523	263.075	25,00
7	Koper	Šalara	855	27.360	32,00
8	Koper	Koper	1.562	46.860	30,00
9	Koper	Koper	1.610	15.000	9,32
10	Koper	Semedela	1.635	45.000	27,52
11	Koper	Koper - Semedela	2.650	100.700	38,00
12	Koper	Koper - Olmo	3.941	125.000	31,72
13	Škocjan	Bošamarin	1.393	27.860	20,00
14	Škocjan	Kampel	1.941	116.460	60,00
15	Škocjan	Bertoki, Škocjan	2.200	77.000	35,00
16	Škocjan	Škocjan	3.700	129.500	35,00
17	Škocjan	Bošamarin	4.650	35.000	7,53
18	Škocjan	Bošamarin	5.911	118.220	20,00

A.2: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave II

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Dekani	Dekani	1.401	28.020	20,00
2	Dekani	Dekani	1.526	65.000	42,60
3	Hrvatini	Cerej	2.030	81.200	40,00
4	Marezige	Lopar	561	2.900	5,17
5	Marezige	Kavaliči	737	3.685	5,00
6	Marezige	Lopar	896	4.500	5,02
7	Marezige	Truške	1.759	38.698	22,00
8	Marezige	Marezige	3.280	95.000	28,96
9	Marezige	Marezige	4.784	143.520	30,00
10	Marezige	Marezige	6.100	97.600	16,00
11	Marezige	Lopar	7.877	78.770	10,00
12	Marezige	Lopar	12.221	122.210	10,00
13	Pobegi - Čezarji	Pobegi	1.507	50.000	33,18
14	Pobegi - Čezarji	Pobegi	1.916	40.000	20,88
15	Pobegi - Čezarji	Pobegi	2.159	35.000	16,21
16	Pobegi - Čezarji	Pobegi - Dekani	2.529	32.877	13,00
17	Pobegi - Čezarji	Pobegi	3.226	52.000	16,12
18	Pobegi - Čezarji	Pobegi	3.825	133.875	35,00
19	Sveti Anton	Sveti Anton	900	19.000	21,11
20	Sveti Anton	Sveti Anton	1.586	23.790	15,00
21	Sveti Anton	Sveti Anton	2.071	41.420	20,00
22	Sveti Anton	Sveti Anton	3.085	30.000	9,72
23	Sveti Anton	Sveti Anton	3.090	46.350	15,00
24	Sveti Anton	Sveti Anton	3.799	28.000	7,37
25	Sveti Anton	Sveti Anton	13.000	195.000	15,00
26	Škofije	Zgornje Škofije	1.170	5.545	4,74
27	Škofije	Zgornje Škofije	1.946	5.460	2,81
28	Škofije	Zgornje Škofije	2.483	92.000	37,05
29	Škofije	Zgornje Škofije	6.011	13.667	2,27
30	Šmarje	Grinjan	555	3.900	7,03
31	Šmarje	Krkavče	1.000	40.000	40,00
32	Šmarje	Puče	1.043	52.150	50,00
33	Šmarje	Šmarje	1.045	14.700	14,07

34	Šmarje	Guci - Pomjan	1.060	8.500	8,02
35	Šmarje	Pomjan	1.100	12.500	11,36
36	Šmarje	Pomjan	1.139	13.500	11,85
37	Šmarje	Pomjan	1.189	40.000	33,64
38	Šmarje	Puče	1.205	12.050	10,00
39	Šmarje	Puče	1.268	11.919	9,40
40	Šmarje	Grintovec	1.346	25.574	19,00
41	Šmarje	Guci - Pomjan	1.440	18.746	13,02
42	Šmarje	Puče	1.568	25.000	15,94
43	Šmarje	Gažon, Srgaši	1.652	83.000	50,24
44	Šmarje	Šmarje	1.813	36.260	20,00
45	Šmarje	Pomjan	1.929	8.300	4,30
46	Šmarje	Guci - Pomjan	2.125	26.000	12,24
47	Šmarje	Puče	2.183	15.936	7,30
48	Šmarje	Puče	2.237	17.896	8,00
49	Šmarje	Župančiči	2.322	23.220	10,00
50	Šmarje	Puče	2.806	28.060	10,00
51	Šmarje	Šmarje	2.872	15.000	5,22
52	Šmarje	Pomjan	2.891	10.980	3,80
53	Šmarje	Pomjan	2.970	13.369	4,50
54	Šmarje	Fijeroga (Pomjan)	3.000	15.000	5,00
55	Šmarje	Krkavče	3.000	30.000	10,00
56	Šmarje	Župančiči	3.284	25.000	7,61
57	Šmarje	Šmarje	3.306	35.000	10,59
58	Šmarje	Šmarje	3.319	33.900	10,21
59	Šmarje	Krkavče	3.730	37.300	10,00
60	Šmarje	Krkavče	3.740	22.440	6,00
61	Šmarje	Pomjan	3.812	35.000	9,18
62	Šmarje	Šmarje	3.888	77.760	20,00
63	Šmarje	Koštabona	4.000	32.000	8,00
64	Šmarje	Krkavče	4.055	89.000	21,95
65	Šmarje	Župančiči	4.310	21.550	5,00
66	Šmarje	Guci - Pomjan	4.340	35.000	8,06
67	Šmarje	Krkavče	4.406	66.090	15,00
68	Šmarje	Krkavče	4.780	21.510	4,50
69	Šmarje	Krkavče	4.831	33.817	7,00
70	Šmarje	Šmarje	4.865	48.650	10,00
71	Šmarje	Vanganel	4.950	39.600	8,00
72	Šmarje	Srgaši	5.643	53.500	9,48
73	Šmarje	Šmarje	5.888	19.400	3,29
74	Šmarje	Krkavče	6.547	32.735	5,00

75	Šmarje	Grinjan	6.851	17.631	2,57
76	Šmarje	Šmarje	8.400	150.000	17,86
77	Šmarje	Šmarje	8.854	120.000	13,55
78	Šmarje	Pomjan	9.062	72.000	7,95
79	Šmarje	Krkavče	11.000	110.000	10,00
80	Šmarje	Krkavče	12.479	62.395	5,00
81	Šmarje	Gažon, Srgaši	15.000	495.000	33,00
82	Vanganel	Vanganel	700	7.000	10,00
83	Vanganel	Vanganel	735	17.000	23,13
84	Vanganel	Vanganel	1.136	15.000	13,20
85	Vanganel	Vanganel	1.750	21.000	12,00
86	Vanganel	Bonini	2.500	30.000	12,00
87	Vanganel	Vanganel	2.501	37.515	15,00
88	Vanganel	Vanganel	4.679	56.148	12,00
89	Vanganel	Bonini	5.500	60.500	11,00
90	Vanganel	Čentur	6.100	65.000	10,66
91	Vanganel	Potok	11.992	120.000	10,01

A.3: Oglasi kmetijskih zemljišč na območju obravnave III

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Boršt	Boršt	680	11.000	16,18
2	Boršt	Labor	1.029	36.015	35,00
3	Boršt	Boršt	2.230	11.000	4,93
4	Boršt	Glem	2.514	25.140	10,00
5	Črni Kal	Podpeč	888	4.440	5,00
6	Črni Kal	Hrastovlje	1.000	4.000	4,00
7	Črni Kal	Loka	2.005	55.000	27,43
8	Črni Kal	Hrastovlje	2.917	6.000	2,06
9	Črni Kal	Črni Kal	2.981	29.810	10,00
10	Črni Kal	Osp	4.983	74.745	15,00
11	Črni Kal	Osp	6.358	19.074	3,00
12	Črni Kal	Socerb	7.421	252.314	34,00
13	Črni Kal	Socerb	12.865	25.500	1,98
14	Gračišče	Pregara	1.700	5.100	3,00
15	Gračišče	Popetre	5.903	17.119	2,90
16	Gračišče	Pregara	8.500	25.500	3,00
17	Gradin	Gradin	2.766	6.220	2,25
18	Gradin	Gradin	2.946	6.687	2,27
19	Gradin	Brezovica pri Gradinu	5.000	15.000	3,00

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga B: Seznam obravnavanih oglasov stavbnih zemljišč

B.1: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave I

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Bertoki	Prade	505	102.000	201,98
2	Bertoki	Bertoki	800	120.000	150,00
3	Bertoki	Bertoki	819	86.000	105,01
4	Bertoki	Bertoki	1.500	225.000	150,00
5	Bertoki	Bertoki	3.005	450.750	150,00
6	Bertoki	Prade	3.235	744.050	230,00
7	Koper	Šalara	650	104.000	160,00
8	Koper	Šalara	917	250.000	272,63
9	Koper	Šalara	926	135.000	145,79
10	Škocjan	Kampel	439	43.000	97,95
11	Škocjan	Bošamarin	628	115.000	183,12
12	Škocjan	Bošamarin	710	115.000	161,97
13	Škocjan	Kampel	730	74.500	102,05
14	Škocjan	Bošamarin	978	146.700	150,00
15	Škocjan	Kampel	1.049	226.000	215,44
16	Škocjan	Bošamarin	1.050	120.000	114,29
17	Škocjan	Manžan	3.500	400.000	114,29
18	Škocjan	Manžan	4.196	400.005	95,33

B.2: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave II

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Ankaran	Ankaran	561	109.000	194,30
2	Ankaran	Ankaran	568	120.000	211,27
3	Ankaran	Ankaran	660	181.500	275,00
4	Ankaran	Ankaran	700	105.000	150,00
5	Ankaran	Ankaran	704	84.480	120,00
6	Ankaran	Ankaran	1.030	230.000	223,30
7	Ankaran	Ankaran	1.276	199.000	155,96
8	Ankaran	Ankaran	1.286	270.000	209,95
9	Ankaran	Oltra (Ankaran)	1.375	160.050	116,40
10	Ankaran	Ankaran	2.996	900.000	300,40
11	Ankaran	Ankaran	5.000	750.000	150,00
12	Dekani	Dekani	299	62.000	207,36
13	Dekani	Dekani	510	66.500	130,39
14	Dekani	Dekani	540	39.000	72,22
15	Dekani	Dekani	580	59.000	101,72
16	Dekani	Dekani	605	61.000	100,83
17	Dekani	Dekani	715	93.000	130,07
18	Dekani	Dekani	1.600	129.200	80,75
19	Dekani	Dekani	2.120	319.950	150,92
20	Hrvatini	Hrvatini	505	66.000	130,69
21	Hrvatini	Hrvatini	700	120.000	171,43
22	Hrvatini	Hrvatini	757	150.000	198,15
23	Hrvatini	Kolomban	975	120.000	123,08
24	Hrvatini	Hrvatini	1.024	140.000	136,72
25	Hrvatini	Hrvatini	1.100	264.000	240,00
26	Hrvatini	Premančan	1.222	189.000	154,66
27	Hrvatini	Hrvatini	1.257	213.690	170,00
28	Hrvatini	Hrvatini	1.280	280.000	218,75
29	Hrvatini	Fajti (Hrvatini)	1.800	270.000	150,00
30	Hrvatini	Hrvatini	2.838	425.700	150,00
31	Marezige	Babiči	582	80.000	137,46
32	Marezige	Marezige	582	92.000	158,08
33	Marezige	Marezige	600	80.000	133,33
34	Marezige	Marezige	784	85.000	108,42
35	Marezige	Marezige	800	100.000	125,00
36	Marezige	Marezige	978	135.942	139,00
37	Marezige	Marezige	987	158.000	160,08

38	Marezige	Marezige	1.216	237.120	195,00
39	Marezige	Marezige	1.241	163.812	132,00
40	Marezige	Babiči	1.508	226.200	150,00
41	Marezige	Marezige	1.508	226.200	150,00
42	Marezige	Marezige	3.965	269.620	68,00
43	Sveti Anton	Sveti Anton	500	59.500	119,00
44	Sveti Anton	Sveti Anton	998	150.000	150,30
45	Sveti Anton	Sveti Anton	1.600	130.000	81,25
46	Škofije	Spodnje Škofije	398	85.000	213,57
47	Škofije	Zgornje Škofije	543	55.000	101,29
48	Škofije	Spodnje Škofije	700	120.000	171,43
49	Škofije	Zgornje Škofije	700	140.000	200,00
50	Škofije	Zgornje Škofije	748	82.280	110,00
51	Škofije	Zgornje Škofije	782	86.020	110,00
52	Škofije	Zgornje Škofije	876	113.880	130,00
53	Škofije	Škofije	1.003	125.000	124,63
54	Škofije	Spodnje Škofije	1.165	107.180	92,00
55	Škofije	Zgornje Škofije	1.341	250.000	186,43
56	Šmarje	Šmarje	250	49.201	197,00
57	Šmarje	Šmarje	700	105.000	150,00
58	Šmarje	Šmarje	800	70.000	87,50
59	Šmarje	Puče	814	65.000	79,85
60	Šmarje	Puče	815	50.000	61,35
61	Šmarje	Šmarje	880	45.000	51,14
62	Šmarje	Koštabona	903	56.889	63,00
63	Šmarje	Pomjan	939	48.000	51,12
64	Šmarje	Šmarje	1.259	52.000	41,30
65	Šmarje	Šmarje	1.326	119.000	89,74
66	Šmarje	Koštabona	1.381	75.955	55,00
67	Vanganel	Vanganel	523	85.000	162,52
68	Vanganel	Vanganel	740	99.000	133,78
69	Vanganel	Vanganel	756	75.000	99,21
70	Vanganel	Potok	849	142.632	168,00
71	Vanganel	Vanganel	850	80.000	94,12
72	Vanganel	Vanganel	1.069	117.590	110,00
73	Vanganel	Vanganel	1.092	120.000	109,89
74	Vanganel	Vanganel	2.165	160.000	73,90

B.3: Oglasi stavbnih zemljišč na območju obravnave III

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Boršt	Boršt	1.067	85.360	80,00
2	Črni Kal	Črni Kal	680	71.400	105,00
3	Črni Kal	Loka	690	50.000	72,46
4	Črni Kal	Osp	798	47.880	60,00
5	Črni Kal	Črni Kal	1.600	80.000	50,00
6	Črni Kal	Osp	1.798	149.900	83,37
7	Črni Kal	Hrastovlje	3.058	275.220	90,00
8	Gračišče	Truške	600	40.000	66,67
9	Gračišče	Gračišče	650	50.000	76,92
10	Gračišče	Popetre	710	36.920	52,00
11	Gračišče	Popetre	768	46.080	60,00
12	Gračišče	Gračišče	811	52.715	65,00
13	Gračišče	Sokoliči	839	23.000	27,41
14	Gračišče	Sočerga	995	39.800	40,00
15	Gračišče	Lukini	1.500	48.000	32,00
16	Gračišče	Gračišče	1.502	63.084	42,00
17	Gračišče	Truške	1.855	59.000	31,81
18	Gračišče	Gračišče	3.726	130.410	35,00
19	Gračišče	Gračišče	5.455	99.000	18,15
20	Gradin	Brezovica pri Gradinu	913	29.500	32,31
21	Gradin	Sirči	950	25.000	26,32
22	Gradin	Brezovica pri Gradinu	1.618	95.462	59,00

Priloga C: Seznam obravnavanih oglasov komunalno opremljenih stavbnih zemljišč in stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

C.1: Oglasi komunalno opremljenih stavbnih zemljišč

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Koper	Koper	726	210.000	289,26
2	Škocjan	Manžan	578	163.200	282,35
3	Škocjan	Manžan	632	132.720	210,00
4	Škocjan	Manžan	720	151.200	210,00
5	Ankaran	Ankaran	704	84.480	120,00
6	Ankaran	Ankaran	851	193.400	227,26
7	Gračiče	Popetre	811	65.000	80,15

C.2: Oglasi stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Oglaševana cena (EUR)	Oglaševana cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Ankaran	Ankaran	850	226.000	265,88
2	Ankaran	Oltra (Ankaran)	1.738	470.000	270,43
3	Hrvatini	Hrvatini	942	188.400	200,00
4	Marezige	Marezige	1.167	250.000	214,22
5	Pobegi - Čezarji	Pobegi	640	250.000	390,63
6	Sveti Anton	Sveti Anton	524	130.000	248,09
7	Sveti Anton	Sveti Anton	972	250.000	257,20
8	Škofije	Spodnje Škofije	500	130.000	260,00
9	Šmarje	Srgaši	490	75.000	153,06
10	Šmarje	Puče	1.076	180.000	167,29
11	Šmarje	Šmarje	1.864	169.000	90,67
12	Vanganel	Bonini	1.080	349.000	323,15
13	Boršt	Boršt	786	148.000	188,30
14	Gradin	Brezovica pri Gradinu	750	39.500	52,67
15	Gradin	Brezovica pri Gradinu	1.663	64.500	38,79

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga D: Seznam obravnavanih prodaj kmetijskih zemljišč

D.1: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave I

Zap. št	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Leto prodaje	Prodajna cena (EUR)	Prod. cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Bertoki	Bertoki	442	2012	3.600,00	8,14
2	Bertoki	Bertoki	1.337	2012	26.740,00	20,00
3	Bertoki	Prade	2.312	2010	115.819,00	50,09
4	Koper	Šalara	125	2010	1.050,00	8,40
5	Koper	Šalara	589	2011	40.000,00	67,91
6	Koper	Koper	613	2012	13.792,00	22,50
7	Koper	Koper	966	2012	34.000,00	35,20
8	Koper	Šalara	1.327	2012	4.645,00	3,50
9	Koper	Šalara	3.369	2011	55.000,00	16,33
10	Škocjan	Bošamarin	123	2012	1.500,00	12,20
11	Škocjan	Manžan	361	2011	10.380,00	28,75
12	Škocjan	Škocjan	665	2011	10.632,00	15,99
13	Škocjan	Bošamarin	1.434	2012	72.000,00	50,21
14	Škocjan	Škocjan	1.940	2010	19.400,00	10,00

D.2: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave II

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Leto prodaje	Prodajna cena (EUR)	Prod. cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Dekani	Dekani	449	2010	3.600,00	8,02
2	Dekani	Dekani	579	2012	2.200,00	3,80
3	Dekani	Dekani	614	2010	24.928,00	40,60
4	Dekani	Dekani	625	2010	24.981,00	39,97
5	Dekani	Dekani	672	2010	28.987,00	43,14
6	Dekani	Dekani	717	2011	3.585,00	5,00
7	Dekani	Dekani	973	2010	19.460,00	20,00
8	Dekani	Dekani	1.249	2010	9.992,00	8,00
9	Dekani	Dekani	1.372	2010	35.000,00	25,51
10	Dekani	Dekani	1.456	2011	17.000,00	11,68
11	Dekani	Dekani	1.829	2010	34.751,00	19,00
12	Hrvatini	Premančan	154	2011	1.500,00	9,74
13	Hrvatini	Hrvatini	255	2011	3.600,00	14,12
14	Hrvatini	Kolomban	943	2012	20.410,00	21,64
15	Hrvatini	Premančan	1.115	2011	10.000,00	8,97
16	Hrvatini	Premančan	1.694	2012	9.000,00	5,31
17	Hrvatini	Cerej	7.941	2010	83.459,00	10,51
18	Marezige	Kozloviči	176	2012	526,00	2,99
19	Marezige	Montinjan	190	2011	1.330,00	7,00
20	Marezige	Marezige	200	2011	5.000,00	25,00
21	Marezige	Labor	274	2011	1.967,00	7,18
22	Marezige	Lopar	277	2011	2.500,00	9,03
23	Marezige	Babiči	352	2012	3.520,00	10,00
24	Marezige	Marezige	398	2011	3.800,00	9,55
25	Marezige	Marezige	408	2010	3.000,00	7,35
26	Marezige	Montinjan	545	2011	2.000,00	3,67
27	Marezige	Montinjan	570	2011	5.400,00	9,47
28	Marezige	Montinjan	587	2011	2.200,00	3,75
29	Marezige	Babiči	788	2010	5.000,00	6,35
30	Marezige	Montinjan	791	2011	1.000,00	1,26
31	Marezige	Babiči	897	2010	10.000,00	11,15
32	Marezige	Truške	960	2011	5.000,00	5,21
33	Marezige	Marezige	1.197	2011	20.000,00	16,71
34	Marezige	Montinjan	1.366	2010	20.000,00	14,64
35	Marezige	Montinjan	1.452	2011	7.500,00	5,17
36	Marezige	Lopar	1.823	2012	12.000,00	6,58
37	Marezige	Babiči	1.875	2011	8.000,00	4,27
38	Marezige	Babiči	2.430	2010	10.000,00	4,12

39	Marezige	Marezige	3.997	2012	26.220,00	6,56
40	Marezige	Marezige	6.096	2012	23.000,00	3,77
41	Marezige	Bočaji	8.239	2012	18.000,00	2,18
42	Pobegi - Čežarji	Pobegi	957	2010	48.069,00	50,23
43	Pobegi - Čežarji	Pobegi	3.424	2011	35.000,00	10,22
44	Sveti Anton	Sveti Anton	206	2012	1.496,00	7,26
45	Sveti Anton	Sveti Anton	315	2012	1.575,00	5,00
46	Sveti Anton	Sveti Anton	334	2010	9.500,00	28,44
47	Sveti Anton	Sveti Anton	350	2012	12.600,00	36,00
48	Sveti Anton	Sveti Anton	580	2012	3.000,00	5,17
49	Sveti Anton	Sveti Anton	630	2011	2.000,00	3,17
50	Sveti Anton	Sveti Anton	701	2012	10.905,00	15,56
51	Sveti Anton	Sveti Anton	712	2012	2.500,00	3,51
52	Sveti Anton	Sveti Anton	806	2012	35.000,00	43,42
53	Sveti Anton	Sveti Anton	844	2010	25.000,00	29,62
54	Sveti Anton	Sveti Anton	1.175	2011	55.000,00	46,81
55	Sveti Anton	Sveti Anton	1.330	2012	10.000,00	7,52
56	Sveti Anton	Sveti Anton	1.417	2012	5.020,00	3,54
57	Sveti Anton	Sveti Anton	1.500	2011	14.000,00	9,33
58	Sveti Anton	Sveti Anton	1.691	2012	12.500,00	7,39
59	Sveti Anton	Sveti Anton	2.076	2012	10.380,00	5,00
60	Sveti Anton	Sveti Anton	2.290	2010	68.700,00	30,00
61	Sveti Anton	Sveti Anton	2.450	2011	12.000,00	4,90
62	Sveti Anton	Sveti Anton	3.165	2012	10.000,00	3,16
63	Sveti Anton	Sveti Anton	4.537	2011	90.000,00	19,84
64	Škofije	Tinjan	187	2011	7.718,00	41,27
65	Škofije	Zgornje Škofije	205	2012	1.931,00	9,42
66	Škofije	Tinjan	216	2011	5.832,00	27,00
67	Škofije	Tinjan	367	2011	5.000,00	13,62
68	Škofije	Tinjan	608	2012	6.080,00	10,00
69	Škofije	Spodnje Škofije	1.002	2012	10.020,00	10,00
70	Škofije	Zgornje Škofije	1.097	2010	44.107,00	40,21
71	Škofije	Zgornje Škofije	1.266	2011	11.394,00	9,00
72	Škofije	Spodnje Škofije	2.006	2012	20.060,00	10,00
73	Škofije	Plavje	3.511	2012	11.200,00	3,19
74	Škofije	Jelarji	5.057	2011	44.600,00	8,82
75	Šmarje	Župančiči	129	2012	1.290,00	10,00

76	Šmarje	Šmarje	143	2012	572,00	4,00
77	Šmarje	Koštabona	154	2011	2.156,00	14,00
78	Šmarje	Grintovec	215	2010	2.150,00	10,00
79	Šmarje	Gažon	243	2012	2.916,00	12,00
80	Šmarje	Puče	300	2011	15.000,00	50,00
81	Šmarje	Puče	360	2010	3.240,00	9,00
82	Šmarje	Krkavče	378	2010	2.079,00	5,50
83	Šmarje	Krkavče	416	2010	6.500,00	15,63
84	Šmarje	Puče	438	2011	14.000,00	31,96
85	Šmarje	Krkavče	476	2010	4.019,00	8,44
86	Šmarje	Zupančiči	651	2011	5.000,00	7,68
87	Šmarje	Dilici	676	2011	8.000,00	11,83
88	Šmarje	Grintovec	710	2011	1.500,00	2,11
89	Šmarje	Gažon	719	2010	1.750,00	2,43
90	Šmarje	Krkavče	766	2010	10.000,00	13,05
91	Šmarje	Grintovec	824	2012	10.000,00	12,14
92	Šmarje	Župančiči	913	2010	9.000,00	9,86
93	Šmarje	Šmarje	1.046	2011	2.000,00	1,91
94	Šmarje	Pomjan	1.061	2011	56.000,00	52,78
95	Šmarje	Šmarje	1.079	2011	16.000,00	14,83
96	Šmarje	Zupančiči	1.101	2011	5.000,00	4,54
97	Šmarje	Koštabona	1.109	2011	4.436,00	4,00
98	Šmarje	Šmarje	1.139	2010	20.000,00	17,56
99	Šmarje	Župančiči	1.168	2010	6.000,00	5,14
100	Šmarje	Grintovec	1.208	2012	7.200,00	5,96
101	Šmarje	Gažon	1.232	2012	10.000,00	8,12
102	Šmarje	Krkavče	1.246	2011	3.000,00	2,41
103	Šmarje	Puče	1.273	2011	12.730,00	10,00
104	Šmarje	Fijeroga	1.489	2011	7.000,00	4,70
105	Šmarje	Grintovec	1.764	2012	7.000,00	3,97
106	Šmarje	Pomjan	1.775	2010	15.080,00	8,50
107	Šmarje	Puče	1.899	2012	14.000,00	7,37
108	Šmarje	Krkavče	1.929	2010	20.000,00	10,37
109	Šmarje	Dilici	2.296	2012	25.000,00	10,89
110	Šmarje	Grintovec	2.608	2011	26.793,00	10,27
111	Šmarje	Šmarje	2.784	2012	19.500,00	7,00
112	Šmarje	Gažon	3.044	2011	105.000,00	34,49
113	Šmarje	Koštabona	3.122	2011	14.000,00	4,48
114	Šmarje	Krkavče	3.985	2012	43.000,00	10,79
115	Šmarje	Pomjan	4.924	2010	17.000,00	3,45
116	Šmarje	Krkavče	7.764	2010	38.820,00	5,00
117	Vanganel	Bonini	380	2012	1.878,00	4,94

118	Vanganel	Vanganel	1.379	2011	11.032,00	8,00
119	Vanganel	Bonini	1.542	2010	15.000,00	9,73
120	Vanganel	Čentur	1.548	2012	27.090,00	17,50
121	Vanganel	Vanganel	2.134	2011	33.000,00	15,46
122	Vanganel	Vanganel	2.212	2011	17.696,00	8,00
123	Vanganel	Bonini	2.252	2010	20.000,00	8,88
124	Vanganel	Čentur	2.278	2010	18.000,00	7,90
125	Vanganel	Bonini	2.478	2010	20.380,00	8,22
126	Vanganel	Bonini	2.725	2012	15.000,00	5,50
127	Vanganel	Vanganel	2.916	2011	34.992,00	12,00
128	Vanganel	Vanganel	7.092	2010	70.920,00	10,00

D.3: Prodaje kmetijskih zemljišč na območju obravnave III

Zap. št.	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Leto prodaje	Prodajna cena (EUR)	Prod. cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Boršt	Boršt	180	2012	717,00	3,98
2	Boršt	Glem	234	2012	550,00	2,35
3	Boršt	Boršt	299	2010	2.990,00	10,00
4	Boršt	Boršt	417	2011	8.340,00	20,00
5	Boršt	Glem	475	2011	2.500,00	5,26
6	Boršt	Boršt	500	2012	12.444,00	24,89
7	Boršt	Boršt	662	2011	6.625,00	10,01
8	Boršt	Boršt	802	2010	9.629,00	12,01
9	Boršt	Boršt	1.323	2013	9.000,00	6,80
10	Boršt	Boršt	4.084	2012	1.025,00	0,25
11	Boršt	Boršt	4.441	2012	35.528,00	8,00
12	Črni Kal	Cepki	103	2012	1.300,00	12,62
13	Črni Kal	Osp	137	2012	411,00	3,00
14	Črni Kal	Osp	142	2012	994,00	7,00
15	Črni Kal	Krnica	160	2012	1.280,00	8,00
16	Črni Kal	Predloka	211	2012	2.100,00	9,95
17	Črni Kal	Črni Kal	237	2011	900,00	3,80
18	Črni Kal	Rižana	252	2010	1.700,00	6,75
19	Črni Kal	Dol pri Hrastovljah	288	2011	575,00	2,00
20	Črni Kal	Podpeč	295	2011	1.500,00	5,08
21	Črni Kal	Osp	299	2012	3.000,00	10,03
22	Črni Kal	Cepki	425	2012	3.000,00	7,06
23	Črni Kal	Osp	429	2011	1.072,00	2,50
24	Črni Kal	Gabrovica	541	2011	3.810,00	7,04
25	Črni Kal	Cepki	553	2010	1.659,00	3,00
26	Črni Kal	Osp	565	2011	1.400,00	2,48
27	Črni Kal	Bezovica	573	2010	573,00	1,00
28	Črni Kal	Osp	632	2011	6.320,00	10,00
29	Črni Kal	Gabrovica	667	2010	2.000,00	3,00
30	Črni Kal	Osp	677	2011	2.370,00	3,50
31	Črni Kal	Loka	741	2012	1.200,00	1,62
32	Črni Kal	Osp	809	2012	6.472,00	8,00
33	Črni Kal	Črni Kal	882	2010	14.230,00	16,13
34	Črni Kal	Črni Kal	917	2010	9.439,00	10,29
35	Črni Kal	Podpeč	931	2011	13.034,00	14,00
36	Črni Kal	Socerb	953	2010	3.812,00	4,00
37	Črni Kal	Hrastovlje	989	2010	2.000,00	2,02

38	Črni Kal	Socerb	1.000	2011	9.000,00	9,00
39	Črni Kal	Bezovica	1.070	2011	5.200,00	4,86
40	Črni Kal	Bezovica	1.108	2010	1.500,00	1,35
41	Črni Kal	Krnica	1.111	2011	1.500,00	1,35
42	Črni Kal	Osp	1.135	2013	6.243,00	5,50
43	Črni Kal	Osp	1.268	2012	5.706,00	4,50
44	Črni Kal	Črni Kal	1.470	2011	5.500,00	3,74
45	Črni Kal	Gabrovica	1.504	2012	678,00	0,45
46	Črni Kal	Hrastovlje	1.579	2010	15.000,00	9,50
47	Črni Kal	Rižana	1.584	2012	7.000,00	4,42
48	Črni Kal	Predloka	1.616	2010	55.000,00	34,03
49	Črni Kal	Gabrovica	1.654	2012	15.000,00	9,07
50	Črni Kal	Osp	1.910	2010	19.100,00	10,00
51	Črni Kal	Črni Kal	2.011	2011	8.000,00	3,98
52	Črni Kal	Osp	2.893	2011	13.100,00	4,53
53	Črni Kal	Hrastovlje	3.996	2010	8.000,00	2,00
54	Črni Kal	Hrastovlje	4.564	2011	15.000,00	3,29
55	Gračišče	Galantiči	176	2011	1.200,00	6,82
56	Gračišče	Popetre	277	2012	1.939,00	7,00
57	Gračišče	Poletiči	626	2011	4.000,00	6,39
58	Gračišče	Popetre	669	2011	4.000,00	5,98
59	Gračišče	Gračišče	971	2010	5.000,00	5,15
60	Gračišče	Popetre	1.137	2010	5.685,00	5,00
61	Gračišče	Tuljaki	1.279	2012	10.000,00	7,82
62	Gračišče	Gračišče	1.705	2012	19.000,00	11,14
63	Gračišče	Smokvica	1.708	2011	8.000,00	4,68
64	Gračišče	Galantiči	1.904	2011	11.425,00	6,00
65	Gračišče	Šeki	5.771	2012	14.000,00	2,43
66	Gračišče	Kubed	7.253	2012	4.000,00	0,55
67	Gradin	Brezovica pri Gradinu	405	2010	1.246,00	3,08
68	Gradin	Sirči	439	2011	1.317,00	3,00
69	Gradin	Pregara	993	2011	2.979,00	3,00
70	Gradin	Gradin	1.435	2010	4.000,00	2,79
71	Gradin	Pregara	1.770	2011	5.000,00	2,82
72	Gradin	Pregara	2.640	2011	25.000,00	9,47
73	Rakitovec	Rakitovec	3.029	2011	4.039,00	1,33
74	Rakitovec	Rakitovec	3.039	2011	4.039,00	1,33
75	Zazid	Zazid	1.722	2011	3.000,00	1,74

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga E: Seznam obravnavanih prodaj stavbnih zemljišč

E.1: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave I

Zap. št	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Leto prodaje	Prodajna cena (EUR)	Prod. cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Bertoki	Bertoki	153	2012	10.200,00	66,67
2	Bertoki	Bertoki	304	2011	30.700,00	100,99
3	Bertoki	Prade	600	2011	127.000,00	211,67
4	Bertoki	Prade	800	2013	80.000,00	100,00
5	Bertoki	Prade	907	2010	152.000,00	167,59
6	Bertoki	Prade	1.949	2012	102.800,00	52,74
7	Koper	Koper	104	2010	4.903,00	47,14
8	Koper	Koper	125	2010	6.135,00	49,08
9	Koper	Koper	132	2010	13.000,00	98,48
10	Koper	Koper	667	2012	86.000,00	128,94
11	Koper	Markovec - Koper	804	2012	160.000,00	199,00
12	Škocjan	Škocjan	364	2013	10.000,00	27,47
13	Škocjan	Kampel	1.060	2010	100.000,00	94,34

E.2: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave II

Zap. št	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Leto prodaje	Prodajna cena (EUR)	Prod. cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Ankaran	Ankaran	175	2010	50.000,00	285,71
2	Ankaran	Ankaran	441	2012	22.050,00	50,00
3	Ankaran	Ankaran	1.106	2010	78.000,00	70,52
4	Ankaran	Ankaran	1.298	2010	382.910,00	295,00
5	Dekani	Dekani	216	2011	18.576,00	86,00
6	Dekani	Dekani	465	2010	30.000,00	64,52
7	Dekani	Dekani	479	2012	30.000,00	62,63
8	Dekani	Dekani	2.178	2010	15.000,00	6,89
9	Hrvatini	Kolomban	158	2012	12.220,00	77,34
10	Hrvatini	Kolomban	602	2010	150.000,00	249,17
11	Hrvatini	Kolomban	668	2012	100.000,00	149,70
12	Marezige	Trsek	142	2011	5.943,00	41,85
13	Marezige	Kozloviči	187	2010	3.000,00	16,04
14	Marezige	Marezige	258	2012	25.000,00	96,90
15	Marezige	Marezige	281	2010	90.000,00	320,28
16	Marezige	Marezige	406	2011	30.000,00	73,89
17	Marezige	Marezige	462	2013	55.440,00	120,00
18	Marezige	Bočaji	490	2010	23.030,00	47,00
19	Marezige	Babiči	502	2010	62.500,00	124,50
20	Marezige	Babiči	570	2010	14.850,00	26,05
21	Marezige	Truške	615	2011	19.500,00	31,71
22	Marezige	Marezige	719	2013	30.000,00	41,72
23	Marezige	Montinjan	795	2010	78.670,00	98,96
24	Marezige	Babiči	817	2010	60.000,00	73,44
25	Marezige	Marezige	1.459	2012	119.000,00	81,56
26	Marezige	Marezige	2.651	2011	180.000,00	67,90
27	Pobegi - Čežarji	Čežarji	280	2012	30.000,00	107,14
28	Pobegi - Čežarji	Pobegi	357	2010	4.641,00	13,00
29	Pobegi - Čežarji	Čežarji	455	2010	18.000,00	39,56
30	Pobegi - Čežarji	Pobegi	514	2010	55.000,00	107,00
31	Pobegi - Čežarji	Pobegi	2.055	2012	175.000,00	85,16
32	Sveti Anton	Sveti Anton	132	2011	5.260,00	39,85
33	Sveti Anton	Sveti Anton	258	2010	36.000,00	139,53
34	Sveti Anton	Sveti Anton	644	2010	16.100,00	25,00

35	Sveti Anton	Sveti Anton	656	2011	80.000,00	121,95
36	Sveti Anton	Sveti Anton	725	2010	45.000,00	62,07
37	Sveti Anton	Sveti Anton	763	2012	84.400,00	110,62
38	Sveti Anton	Sveti Anton	972	2010	120.000,00	123,46
39	Škofije	Tinjan	129	2011	5.000,00	38,76
40	Škofije	Tinjan	158	2011	27.500,00	174,05
41	Škofije	Zgornje Škofije	209	2011	14.000,00	66,99
42	Škofije	Plavje	2.830	2011	11.000,00	50,93
43	Škofije	Tinjan	216	2012	17.600,00	77,19
44	Škofije	Spodnje Škofije	228	2010	22.172,00	95,98
45	Škofije	Spodnje Škofije	231	2011	82.455,00	115,00
46	Škofije	Zgornje Škofije	717	2012	10.000,00	8,08
47	Škofije	Tinjan	1.237	2012	63.138,00	51,00
48	Škofije	Spodnje Škofije	1.238	2010	122.500,00	83,85
49	Škofije	Zgornje Škofije	1.461	2012	180.000,00	120,00
50	Škofije	Zgornje Škofije	1.500	2011	28.300,00	10,00
51	Šmarje	Krkavče	125	2010	3.750,00	30,00
52	Šmarje	Srgaši	151	2011	11.000,00	72,85
53	Šmarje	Šmarje	157	2011	20.000,00	127,39
54	Šmarje	Šmarje	161	2010	18.470,00	114,72
55	Šmarje	Koštabona	166	2013	16.692,00	100,55
56	Šmarje	Krkavče	214	2011	3.000,00	14,02
57	Šmarje	Pomjan	220	2011	8.910,00	40,50
58	Šmarje	Šmarje	257	2012	70.000,00	272,37
59	Šmarje	Šmarje	257	2012	70.000,00	272,37
60	Šmarje	Gažon	830	2010	21.000,00	25,30
61	Šmarje	Župančiči	853	2011	4.000,00	4,69
62	Šmarje	Krkavče	1.004	2010	58.000,00	57,77
63	Šmarje	Pomjan	1.536	2012	46.478,00	30,26
64	Šmarje	Krkavče	3.007	2012	80.000,00	26,60
65	Vanganel	Čentur	587	2012	45.000,00	76,66
66	Vanganel	Vanganel	1.003	2011	115.000,00	114,66

E.3: Prodaje stavbnih zemljišč na območju obravnave III

Zap. št	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Leto prodaje	Prodajna cena (EUR)	Prod. cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Boršt	Labor	105	2011	5.000,00	47,62
2	Boršt	Boršt	263	2012	10.000,00	38,02
3	Boršt	Glem	331	2010	17.347,00	52,41
4	Boršt	Boršt	600	2011	7.500,00	12,50
5	Črni Kal	Rižana	127	2010	5.070,00	39,92
6	Črni Kal	Osp	133	2010	6.000,00	45,11
7	Črni Kal	Osp	138	2012	6.500,00	47,10
8	Črni Kal	Loka	140	2011	5.600,00	40,00
9	Črni Kal	Osp	166	2011	3.000,00	18,07
10	Črni Kal	Hrastovlje	169	2010	2.000,00	11,83
11	Črni Kal	Socerb	170	2012	4.000,00	23,53
12	Črni Kal	Črni Kal	187	2010	1.122,00	6,00
13	Črni Kal	Črni Kal	232	2011	3.000,00	12,93
14	Črni Kal	Hrastovlje	239	2012	6.000,00	25,10
15	Črni Kal	Podpeč	252	2011	11.000,00	43,65
16	Črni Kal	Socerb	287	2010	6.816,00	23,75
17	Črni Kal	Dol pri Hrastovljah	297	2010	4.000,00	13,47
18	Črni Kal	Hrastovlje	414	2010	5.000,00	12,08
19	Črni Kal	Podpeč	421	2010	3.347,00	7,95
20	Črni Kal	Gabrovica pri Črnem Kalu	478	2011	10.300,00	21,55
21	Črni Kal	Hrastovlje	536	2012	8.000,00	14,93
22	Črni Kal	Osp	880	2011	63.000,00	71,59
23	Črni Kal	Socerb	1.730	2011	55.000,00	31,79
24	Gračišče	Popetre	122	2013	2.000,00	16,39
25	Gračišče	Sokoliči	139	2011	1.200,00	8,63
26	Gračišče	Lukini	148	2012	2.290,00	15,47
27	Gračišče	Movraž	153	2010	10.000,00	65,36
28	Gračišče	Movraž	168	2010	4.500,00	26,79
29	Gračišče	Kubed	184	2011	7.200,00	39,13
30	Gračišče	Kubed	184	2011	7.300,00	39,67
31	Gračišče	Kubed	191	2011	5.730,00	30,00
32	Gračišče	Dvori	195	2011	1.950,00	10,00
33	Gračišče	Sokoliči	197	2011	2.500,00	12,69
34	Gračišče	Tuljaki	207	2011	1.035,00	5,00
35	Gračišče	Popetre	209	2011	10.000,00	47,85
36	Gračišče	Kubed	232	2010	3.000,00	12,93

37	Gračišče	Dvori	287	2011	1.800,00	6,27
38	Gračišče	Lukini	327	2010	13.577,00	41,52
39	Gračišče	Sočerga	491	2012	5.000,00	10,18
40	Gračišče	Zabavlje	532	2010	15.104,00	28,39
41	Gračišče	Sočerga	618	2012	20.000,00	32,36
42	Gračišče	Gračišče	794	2012	21.000,00	26,45
43	Gračišče	Gračišče	865	2011	36.000,00	41,62
44	Gračišče	Gračišče	881	2011	39.645,00	45,00
45	Gračišče	Pisari	1.581	2011	3.000,00	1,90
46	Gradin	Brezovica pri Gradinu	192	2010	5.000,00	26,04
47	Gradin	Pregara	302	2010	3.020,00	10,00
48	Gradin	Topolovec	384	2012	4.000,00	10,42
49	Gradin	Sirči	935	2012	8.000,00	8,56
50	Gradin	Gradin	941	2010	12.000,00	12,75

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga F: Seznam obravnavanih prodaj komunalno opremljenih stavbnih zemljišč in stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

F.1: Prodaje komunalno opremljenih stavbnih zemljišč

Zap. št	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Leto prodaje	Prodajna cena (EUR)	Prod. cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Hrvatini	Kolomban	36	2011	17.301,00	480,58
2	Šmarje	Krkavče	316	2011	20.993,00	66,43
3	Boršt	Labor	94	2011	7.000,00	74,47

F.2: Prodaje stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

Zap. št	Krajevna skupnost	Lokacija	Površina zemljišča (m ²)	Leto prodaje	Prodajna cena (EUR)	Prod. cena na enoto površine (EUR/m ²)
1	Bertoki	Bertoki	1.190	2011	130.000,00	109,24
2	Škocjan	Škocjan	1.437	2011	360.000,00	250,52
3	Ankaran	Ankaran	1.052	2012	165.000,00	156,84
4	Ankaran	Ankaran	1.186	2012	189.500,00	159,78
5	Ankaran	Ankaran	2.238	2011	359.000,00	160,41
6	Ankaran	Kolomban	556	2011	181.195,00	325,89
7	Pobegi - Čežarji	Čežarji	736	2013	90.000,00	122,28
8	Šmarje	Šmarje	502	2010	204.000,00	406,37
9	Marezige	Marezige	281	2010	90.000,00	320,28
10	Šmarje	Puče	792	2012	71.280,00	90,00
11	Vanganel	Bonini	677	2011	72.000,00	106,35
12	Črni Kal	Črni Kal	366	2011	55.000,00	150,27

Ta stran je namenoma prazna.

Priloga G: Odlok o komunalnem prispevku (Tabela 1)

TABELA I:

KOMUNALNI OBJEKTI IN NAPRAVE INDIVIDUALNE RABE

OBMOČJE	I.Območje		II.Območje		III.Območje		IV.Območje	
	Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)	
	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2
Storitvena zmogljivost jav.inf. : Kzii(sp)	0,14	0,16	0,18	0,20	0,24	0,26	0,33	0,35
Vodovod	28 %	27 %	25 %	24 %	23 %	22 %	21 %	20 %
Kanalizacija	42 %	41 %	40 %	39 %	38 %	37 %	36 %	35 %
Elektrika	18 %	20 %	24 %	28 %	30 %	34 %	36 %	40 %
Telefon	7 %	6 %	6 %	5 %	5 %	4 %	4 %	3 %
Kabelsko omr.	5 %	6 %	5 %	4 %	4 %	3 %	3 %	2 %
Storitvena zmogljivost jav.inf. : Kzii(sp)	0,10	0,11	0,13	0,14	0,19	0,21	0,23	0,24
Vodovod	59 %	57 %	53 %	52 %	50 %	50 %	48 %	47 %
Elektrika	28 %	30 %	35 %	38 %	40 %	42 %	44 %	47 %
Telefon	8 %	7 %	7 %	6 %	6 %	5 %	5 %	4 %
Kabelsko omr.	5 %	6 %	5 %	4 %	4 %	3 %	3 %	2 %
	Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)	
	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1
	0,09	0,09	0,12	0,13	0,16	0,17	0,22	0,23

KOMUNALNI OBJEKTI IN NAPRAVE KOLEKTIVNE RABE

OBMOČJE	I.Območje		II.Območje		III.Območje		IV.Območje	
	Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)	
	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2
Storitvena zmogljivost jav.inf. Kzki(sp) I.Kategorija	0,12	0,13	0,18	0,19	0,24	0,26	0,31	0,35
Ceste	45 %	44 %	40 %	39 %	33 %	32 %	30 %	29 %
Storitvena zmogljivost jav.inf. Kzki(sp) II.Kategorija	0,10	0,11	0,14	0,15	0,19	0,21	0,25	0,27
Ceste	51 %	50 %	41 %	40 %	35 %	34 %	31 %	30 %
	Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)	
	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1
	0,10	0,10	0,12	0,13	0,16	0,17	0,20	0,21

KOMUNALNI OBJEKTI IN NAPRAVE INDIVIDUALNE RABE

OBMOČJE	V.Območje		VI.Območje		VII.Območje		VIII.Območje		IX.Območje	
	Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)	
	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2
Storitvena zmogljivost jav.inf: Kzii(sp)	0,46	0,52	0,38	0,47	0,33	0,33	0,59	0,65	0,55	0,59
Plin	48 %	50 %	45 %	42 %	40 %	37 %	35 %	35 %	32 %	32 %
Vodovod	14 %	12 %	11 %	11 %	12 %	12 %	11 %	10 %	9 %	10 %
Kanalizacija	21 %	18 %	16 %	15 %	14 %	13 %	12 %	11 %	10 %	10 %
Elektrika	11 %	12 %	20 %	22 %	24 %	26 %	30 %	32 %	27 %	25 %
Telefon	4 %	5 %	5 %	6 %	6 %	7 %	7 %	7 %	6 %	6 %
Kabelsko omrežje	2 %	3 %	3 %	4 %	4 %	5 %	5 %	5 %	4 %	4 %
Storitvena zmogljivost jav.inf: Kzii(sp)	0,38	0,46	0,30	0,34	0,23	0,28	0,43	0,51	0,50	0,51
Vodovod	28 %	26 %	23 %	21 %	18 %	17 %	16 %	15 %	14 %	14 %
Kanalizacija	41 %	37 %	31 %	30 %	28 %	23 %	20 %	19 %	17 %	18 %
Elektrika	21 %	25 %	31 %	34 %	39 %	45 %	49 %	51 %	44 %	42 %
Telefon	6 %	7 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	8 %	8 %
Kabelsko omrežje	4 %	5 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	7 %	7 %
	Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)	
	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1
Storitvena zmogljivost jav.inf: Kzii(gp)	0,32	0,34	0,30	0,31	0,22	0,25	0,39	0,40	0,45	0,46

KOMUNALNI OBJEKTI IN NAPRAVE KOLEKTIVNE RABE

Območje	V.Območje		VI.Območje		VII.Območje		VIII.Območje		IX.Območje	
	Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)		Koefficient izrabe (KIsp)	
	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2	< 0,2	≥ 0,2
Storitvena zmogljivost jav.inf. Kzki(sp) I.Kategorija	0,44	0,46	0,32	0,35	0,26	0,31	0,44	0,52	0,51	0,52
Ceste	47 %	46 %	36 %	35 %	35 %	34 %	28 %	27 %	78 %	77 %
	Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)		Koefficient izrabe (KIgp)	
	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1	< 1	≥ 1
Storitvena zmogljivost jav.inf: Kzii(gp)	0,31	0,39	0,28	0,30	0,22	0,26	0,42	0,49	0,45	0,49