

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:

Mesojedec, M., 2014. Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 42 str.

Datum arhiviranja: 10-10-2014

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:

Mesojedec, M., 2014. Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 42 pp.

Archiving Date: 10-10-2014

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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI
PROGRAM PRVE STOPNJE
GEODEZIJA IN
GEOINFORMATIKA

Kandidatka:

METKA MESOJEDEC

**ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH
STOPNJAH V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA
SLOVENIJA**

Diplomska naloga št.: 68/GIG

**ANALYSIS OF LAND PRICES AT DIFFERENT
DEVELOPMENT STAGES IN THE JUGOVZHODNA
SLOVENIJA STATISTICAL REGION**

Graduation thesis No.: 68/GIG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:

prof. dr. Bojan Stopar

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 18. 09. 2014

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

»Ta stran je namenoma prazna.«

IZJAVE

Podpisana **METKA MESOJEDEC** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: **»ANALIZA CEN ZEMLJIŠČ NA RAZLIČNIH RAZVOJNIH STOPNJAH V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA«**.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 12. 09. 2014

Metka Mesojedec

»Ta stran je namenoma prazna.«

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.2+332.6:(497.4)(043.2)
Avtor:	Metka Mesojedec
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	42 str., 32 pregl., 12 sl., 9 pril.
Ključne besede:	razvojne stopnje zemljišč, kmetijsko zemljišče, nezazidano stavbno zemljišče, prodajna cena, oglaševana cena

Izvleček

Diplomsko delo analizira cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija. Statistična analiza je izvedena tako za oglaševana kot prodana zemljišča na različnih razvojnih stopnjah, in sicer za območje celotne statistične regije Jugovzhodna Slovenija, za območje na nivoju vseh lokalnih skupnosti v regiji in na koncu še za izbrane lokalne skupnosti. Rezultati analiz so podani tabelarično in predstavljeni grafično. Zaradi pomanjkanja podatkov o cenah zemljišč na nekaterih razvojnih stopnjah je izvedena tudi ocena tržne vrednosti zemljišč na podlagi metode razvoja, in sicer za nezazidana stavbna zemljišča, nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom ter nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

Ugotovljeno je, da so povprečne oglaševane cene zemljišč v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija na vseh razvojnih stopnjah višje od prodajnih cen zemljišč. Ustrezne primerjave cen na enoto površine na različnih razvojnih ni bilo mogoče izvesti, ker število podatkov na posamezni razvojni stopnji ni bilo primerljivo, prav tako niso bili primerljivi vzorci zemljišč po lokaciji in fizičnih značilnostih na posamezni razvojni stopnji. Zato je v obravnavanem primeru ocena tržne vrednosti zemljišča na posamezni razvojni stopnji na podlagi metode razvoja še najboljši pokazatelj vrednosti, po kateri bi se v povprečju zemljišče tudi prodalo.

»Ta stran je namenoma prazna.«

BIBLIOGRAPHIC – DOKUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

- UDC:** 332.2+332.6:(497.4)(043.2)
- Author:** Metka Mesojedec
- Supervisor:** Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
- Cosupervisor:** Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
- Title:** Analysis of land prices at different development stages in the Jugovzhodna Slovenija statistical region
- Document type:** Graduation Thesis - University studies
- Notes:** 42 p., 32 tab., 12 fig., 9 ann.
- Keywords:** stages of land development, agricultural land, building land, advertised price, selling price

Abstract

The thesis analyses the price of land at various stages of land development in the Jugovzhodna Slovenija statistical region. Statistical analysis was carried out within the entire Jugovzhodna Slovenija statistical region concerning both advertised and selling prices of building and agricultural land. The results are presented in the form of tables and charts. Detailed analyses were also carried out at the level of local communities in the region. It was discovered that the land at various land development stages has higher advertising prices than selling prices. Due to lack of data on building land prices, the market value of building land was assessed based on development methods. The cost of public attitude fee and the cost of obtained building permit were taken into account.

Advertised prices for land are higher than selling prices at all stages of development in the Jugovzhodna Slovenija statistical region, the ascertainment states. An adequate comparison between prices per area unit at various stages of development could not have been carried out because the number of data at individual stages of development had not been comparable. Additionally, land samples were not comparable in location or physical characteristics at individual stages of development. Therefore, in the present case, the assessment based on development methods best represents the average value by which the land at individual stage of development could be offered for sale.

»Ta stran je namenoma prazna.«

ZAHVALA

Za vso strokovno pomoč, vodenje in podporo pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem svoji mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Posebna zahvala gre tudi moji družini, ki mi je med študijem in tudi pri izdelavi diplomske naloge stala ob strani.

»Ta stran je namenoma prazna.«

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, METODA DELA.....	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Osnovni pojmi	2
2.3	Obravnavano območje	3
2.4	Viri podatkov	4
2.5	Čas obravnave in valuta	4
2.6	Metoda dela	4
3	SPLOŠNO O RAZVOJNIH STOPNJAH ZEMLJIŠČ IN FAKTORJIH, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE.....	8
3.1	Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Zvezni Republiki Nemčiji.....	8
3.2	Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Republiki Sloveniji.....	9
3.3	Faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine.....	9
4	ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA	11
4.1	Statistična analiza podatkov o oglaševanih zemljiščih na območju Jugovzhodne statistične regije v letu 2014	11
4.1.1	Kmetijska zemljišča	11
4.1.2	Nezazidana stavbna zemljišča	12
4.1.3	Nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom.....	12
4.1.4	Nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	12
4.2	Statistična analiza podatkov o prodanih zemljiščih na območju Jugovzhodne statistične regije v letu 2013/2014	13
4.2.1	Kmetijska zemljišča	13
4.2.2	Nezazidana stavbna zemljišča	13
4.2.3	Nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom.....	14
4.2.4	Nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem	14
4.3	Primerjava oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	15
4.3.1	Primerjava oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah.....	15

4.3.2	Primerjava prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah	16
4.3.3	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto površine	17
4.3.4	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine	17
4.3.5	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine	18
4.3.6	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine	18
4.4	Spreminjanje cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah za oglaševane in prodajne cene	19
4.5	Primerjava rezultatov povprečnih cen in povprečja cen nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine za statistično regijo Jugovzhodna Slovenija	19
4.6	Primerjava rezultatov iz diplomske naloge z rezultati analiz trga nepremičnin SLONEP in GURS	20
5	PODROBNA ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LOKALNIH SKUPNOSTI STATISTIČNE REGIJE JUGOVZHODNA SLOVENIJA.....	22
5.1	Statistična analiza oglaševanih kmetijskih zemljišč po lokalnih skupnostih v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija	22
5.2	Statistična analiza prodanih kmetijskih zemljišč po lokalnih skupnostih v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija	24
5.3	Statistična analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč po lokalnih skupnostih v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija	26
6	ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTI V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA.....	29
6.1	Primerjava statističnih analiz oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica	29
6.2	Primerjava statističnih analiz prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica	29
6.3	Primerjava statističnih analiz oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica.....	30
6.3.1	Primerjava oglaševanih in prodanih kmetijskih zemljišč.....	30
6.3.2	Primerjava oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč.....	30
6.3.3	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom	31
6.3.4	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč z gradbenim dovoljenjem.....	31

6.3.5	Interpretacija rezultatov primerjave prodanih in oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Metlika, Mestni občini Novo mesto in občini Ribnica	32
7	OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA NA PODLAGI METODE RAZVOJA ZEMLJIŠČ ZA MESTNO OBČINO NOVO MESTO	34
7.1	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča	34
7.2	Stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami	35
7.3	Stroški pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše	36
7.4	Ocena tržne vrednosti zemljišča na različnih razvojnih stopnjah in primerjava s povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč	37
8	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	39
	VIRI	41

»Ta stran je namenoma prazna.«

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primerjava osnovnih statističnih podatkov med Slovenijo in Jugovzhodno statistično regijo	4
Preglednica 2:	Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni KZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014	11
Preglednica 3:	Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014	12
Preglednica 4:	Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZKP na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014	12
Preglednica 5:	Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZGD na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014	13
Preglednica 6:	Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni KZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014	13
Preglednica 7:	Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014	14
Preglednica 8:	Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZKP na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014	14
Preglednica 9:	Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZGD na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014	15
Preglednica 10:	Pregled primerjave oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014	15
Preglednica 11:	Pregled primerjave prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014	16

Preglednica 12:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen KZ na enoto površine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija.....	17
Preglednica 13:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija.....	18
Preglednica 14:	Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZKP na enoto površine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija	18
Preglednica 15:	Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZGD na enoto površine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija	18
Preglednica 16:	Primerjava povprečij cen na enoto, povprečne cene na enoto in indeksa med oglaševanimi in prodanimi NSZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija	20
Preglednica 17:	Primerjava SLONEP analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine za september 2011 z lastnimi analizami	20
Preglednica 18:	Primerjava GURS analiz prodajnih cen KZ na enoto površine za leto 2013 z lastnimi analizami	21
Preglednica 19:	Primerjava GURS analiz prodajnih cen NSZ na enoto površine za leto 2013 z lastnimi analizami	21
Preglednica 20:	Primerjava povprečnih oglaševanih površin in povprečje oglaševane cene KZ na enoto po lokalnih skupnostih statistične regije Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014	22
Preglednica 21:	Primerjava povprečnih prodajnih površin in povprečje prodajne cene na enoto KZ po lokalnih skupnostih statistične regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014	24
Preglednica 22:	Primerjava povprečnih oglaševanih površin in povprečje oglaševane cene na enoto NSZ po lokalnih skupnostih statistične regije Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014	26
Preglednica 23:	Število primerov in povprečje oglaševanih cen KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD na enoto (€/m ²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica.....	29
Preglednica 24:	Število primerov in povprečje prodajnih cen KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD na enoto (€/m ²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica.....	29

Preglednica 25:	Primerjava števila primerov in povprečje cen oglaševanih in prodanih KZ na enoto (€/m ²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica	30
Preglednica 26:	Primerjava števila primerov in povprečje cen oglaševanih in prodanih NSZ na enoto (€/m ²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica	30
Preglednica 27:	Primerjava števila primerov in povprečje cen oglaševanih in prodanih NSZKP na enoto (€/m ²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica	31
Preglednica 28:	Primerjava števila primerov in povprečje cen oglaševanih in prodanih NSZGD na enoto (€/m ²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica	31
Preglednica 29:	Vrednosti posamezne komunalne opreme in skupna vrednost komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto.....	36
Preglednica 30:	Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na enoto in vrednosti na enoto, pridobljeno z metodo razvoja za različne razvojne stopnje zemljišč za območje mestne občine Novo mesto.....	37
Preglednica 31:	Prikaz indeksov povprečnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah za območje mestne občine Novo mesto.....	38
Preglednica 32:	Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija in ocenjenimi tržnimi vrednostmi zemljišč na različnih razvojnih stopnjah, ocenjenih z metodo razvoja zemljišča za območje mestne občine Novo mesto.	38

»Ta stran je namenoma prazna.«

KAZALO SLIK

<i>Slika 1:</i>	<i>Prikaz Jugovzhodne statistične regije v Republiki Sloveniji</i>	<i>5</i>
<i>Slika 2:</i>	<i>Shema stopničastega razčlenjevanja cene zemljišča (Klemencič, 1997)</i>	<i>8</i>
<i>Slika 3:</i>	<i>Prikaz povprečnih oglaševanih cen zemljišč na enoto (€/m²) na različnih razvojnih stopnjah za oglaševane cene zemljišč v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014.....</i>	<i>16</i>
<i>Slika 4:</i>	<i>Prikaz povprečja prodajnih cen zemljišč na enoto (€/m²) na različnih razvojnih stopnjah za prodana zemljišča v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014</i>	<i>17</i>
<i>Slika 5:</i>	<i>Prikaz spreminjanja cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah za oglaševana in prodana zemljišča v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija.....</i>	<i>19</i>
<i>Slika 6:</i>	<i>Prikaz posameznih občin znotraj statistične regije Jugovzhodna Slovenija</i>	<i>23</i>
<i>Slika 7:</i>	<i>Prikaz števila oglasov za KZ na območju Jugovzhodne statistične regije v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014.....</i>	<i>25</i>
<i>Slika 8:</i>	<i>Prikaz števila transakcij s KZ na območju Jugovzhodne statistične regije za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014</i>	<i>27</i>
<i>Slika 9:</i>	<i>Prikaz števila oglasov NSZ na območju Jugovzhodne statistične regije v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014.....</i>	<i>28</i>
<i>Slika 10:</i>	<i>Primerjava oglaševanih in prodajnih cen zemljišč v občini Metlika</i>	<i>32</i>
<i>Slika 11:</i>	<i>Primerjava oglaševanih in prodajnih cen zemljišč v mestni občini Novo mesto</i>	<i>32</i>
<i>Slika 12:</i>	<i>Primerjava oglaševanih in prodajnih cen zemljišč v občini Ribnica</i>	<i>33</i>

»Ta stran je namenoma prazna.«

1 UVOD

Zemljišče kot nepremičnino uvrščamo med ekonomske dobrine, s katerimi je treba gospodariti. Ekonomija obravnava nepremičnino, in s tem tudi zemljišče, kot predmet vlaganja kapitala in kot faktor proizvodnje. Pri tem se upošteva predvsem uporabnost nepremičnine in s tem tudi zemljišča. Na področju vrednotenja nepremičnin se ločijo štirje faktorji proizvodnje: delo, kapital, menedžment in zemljišče. Lastniki teh faktorjev za sodelovanje v procesu proizvodnje dobivajo dohodke, ki se imenujejo mezda, dobiček, obresti in zemljiška renta. Trg nepremičnin in s tem zemljišč je ekonomski prostor, na katerem se soočata ponudba nepremičnin in povpraševanje po njih, določa količina nepremičnin, ki so predmet menjave in njihove cene. Trg nepremičnin in s tem zemljišč je nepopoln predvsem zaradi heterogenosti nepremičnin, omejenega števila kupcev in prodajalcev v določenem času, prostoru in cenovnem razredu, njegove kontroliranosti, vezanosti na lokacijo in slabe informiranosti o delovanju tega trga (Šubic Kovač, 2014).

Pravni posli na trgu se beležijo v evidenci trga nepremičnin, kar je tudi zakonsko določeno. To delovno področje v Sloveniji opravlja Urad za množično vrednotenje nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije pod okriljem Ministrstva za okolje in prostor. Vpogled v zbirko podatkov je javno dostopen vsakomur preko svetovnega spleta.

Predmet obravnave diplomske naloge so zemljišča, še predvsem razvoj zemljišč od kmetijskih, preko nezazidanih stavbnih do nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom in nazadnje do nezazidanih stavbnih zemljišč z gradbenim dovoljenjem, ter njihove oglaševane in prodajne cene na različnih razvojnih stopnjah.

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

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v določenem časovnem obdobju na območju statistične regije Jugovzhodna Slovenija. Poleg tega je namen analizirati razlike v cenah na različnih razvojnih stopnjah, in sicer tako za oglaševane kot za prodajne cene zemljišč in primerjati raven cen na posamezni razvojni stopnji za oglaševana in prodana zemljišča za celotno statistično regijo, nato za območja vseh lokalnih skupnosti v regiji in na koncu še za tri izbrane lokalne skupnosti. Predpostavljamo, da ne bomo imeli na razpolago dovolj oziroma primerljivo število podatkov na vseh razvojnih stopnjah, zato bomo ocenili tržne vrednosti zemljišč na posamezni razvojni stopnji s pomočjo metode razvoja zemljišč.

2.2 Osnovni pojmi

Skozi diplomsko nalogo se pojavljajo naslednji izrazi:

Nepremičnina

- je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse drugo so premičnine (Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS št. 87/2002).

Cena

- je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu (Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, 2013).

Tržna vrednost

- je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, 2013).

Kmetijska zemljišča

- so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo. Za kmetijska zemljišča štejejo tudi zemljišča, ki so s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določena za nekmetijsko namensko rabo in so v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo, glede na evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, uvrščena med njive in vrtove, travniške površine, trajne nasade in druge kmetijske površine (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS št. 71/2011).

Nezazidana stavbna zemljišča

- so tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002).

Zazidana stavbna zemljišča

- so tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002).

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 in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati (Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS št. 110/2002).

Minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe

- vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, minimalna komunalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov, Uradni list RS št. 126/2007).

2.3 Obravnavano območje

»Jugovzhodna Slovenija, po površini naša največja statistična regija, povezuje v enoto štiri pokrajine: deželo suhe robe, deželo kočevskega medveda, deželo cvička in deželo zelenega Jurija. Njen razvoj omogoča v največji meri industrija (avtomobilska, farmacevtska in druga lahka industrija); ta je leta 2010 ustvarila skoraj polovico bruto dodane vrednosti v tej regiji. Po vrednosti vlaganj na prebivalca so bila tukajšnja podjetja, družbe in organizacije z najmanj 20 zaposlenimi v letu 2011 na četrtem mestu v Sloveniji, njihove bruto investicije v nova osnovna sredstva na prebivalca pa ne presegajo državnega povprečja. Pomembno vlogo ima tudi raziskovalno-razvojna dejavnost; v letu 2010 so izdatki zanjo znašali kar 3,9 % BDP te regije. Finančna sredstva za to dejavnost so skoraj v celoti prispevale gospodarske družbe. Stopnja brezposelnosti v tej regiji je bila nižja od slovenskega povprečja; manj ugodna pa je bila tu izobrazbena struktura brezposelnih (skoraj polovica teh oseb je namreč imela najnižjo stopnjo izobrazbe). Ugodnejša je starostna sestava tukajšnjih prebivalcev, saj je indeks staranja sredi leta 2011 znašal 103,9; to pomeni, da je bilo številčno razmerje med prebivalstvom, starim 65 ali več let, in prebivalstvom, mlajšim od 15 let, v regiji tako: na 100 mladih 104 starejši prebivalci. Med družinami v tej regiji je bilo v začetku 2011 77 % družin z otroki. Med temi družinami je vsaka deveta imela vsaj tri otroke; tri ali več otrok pa je tukaj rodila petina žensk« (Statistični urad Republike Slovenije, 2013, str. 52).

Jugovzhodno statistično regijo so 1. januarja 2013 sestavljale naslednje občine (Statistični urad Republike Slovenije, 2014): občina Črnomelj, občina Dolenjske Toplice, občina Kočevje, občina Kostel, občina Loški Potok, občina Metlika, občina Mirna, občina Mirna Peč, občina Mokronog-Trebelno, mestna občina Novo mesto, občina Osilnica, občina Ribnica, občina Semič, občina Sodražica, občina Straža, občina Šentjernej, občina Šentrupert, občina Škocjan, občina Šmarješke Toplice, občina Trebnje in občina Žužemberk.

V preglednici 1 so prikazani osnovni statistični podatki o obravnavanem območju in podatki za celotno Republiko Slovenijo, na datum 31.12.2013 (nekateri podatki za to leto niso bili dostopni in so zabeleženi za pretekla leta).

Preglednica 1: Primerjava osnovnih statističnih podatkov med Slovenijo in Jugovzhodno statistično regijo

Podatki	Slovenija	Jugovzhodna statistična regija
Število prebivalcev 31.12.2013	2.059.114	142.605
Površina 1. 1.2013 (km ²)	20.273	2.675
Gostota prebivalcev (preb/km ²)	101,60	53,30
Naravno gibanje prebivalstva (2012)	2.681	274
Selitveno gibanje prebivalstva (2012)	644	- 466
Povprečna mesečna bruto plača na zaposlenega v letu 2013 (€)	1.523,14	1.516,52
Povprečna mesečna neto plača na zaposlenega v letu 2013 (€)	996,98	999,59
Število kmetijskih gospodarstev v letu 2010	74.646	8.079

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2014

Na sliki 1 je prikazana lega Jugovzhodne statistične regije glede na celotno območje Republike Slovenije.

2.4 Viri podatkov

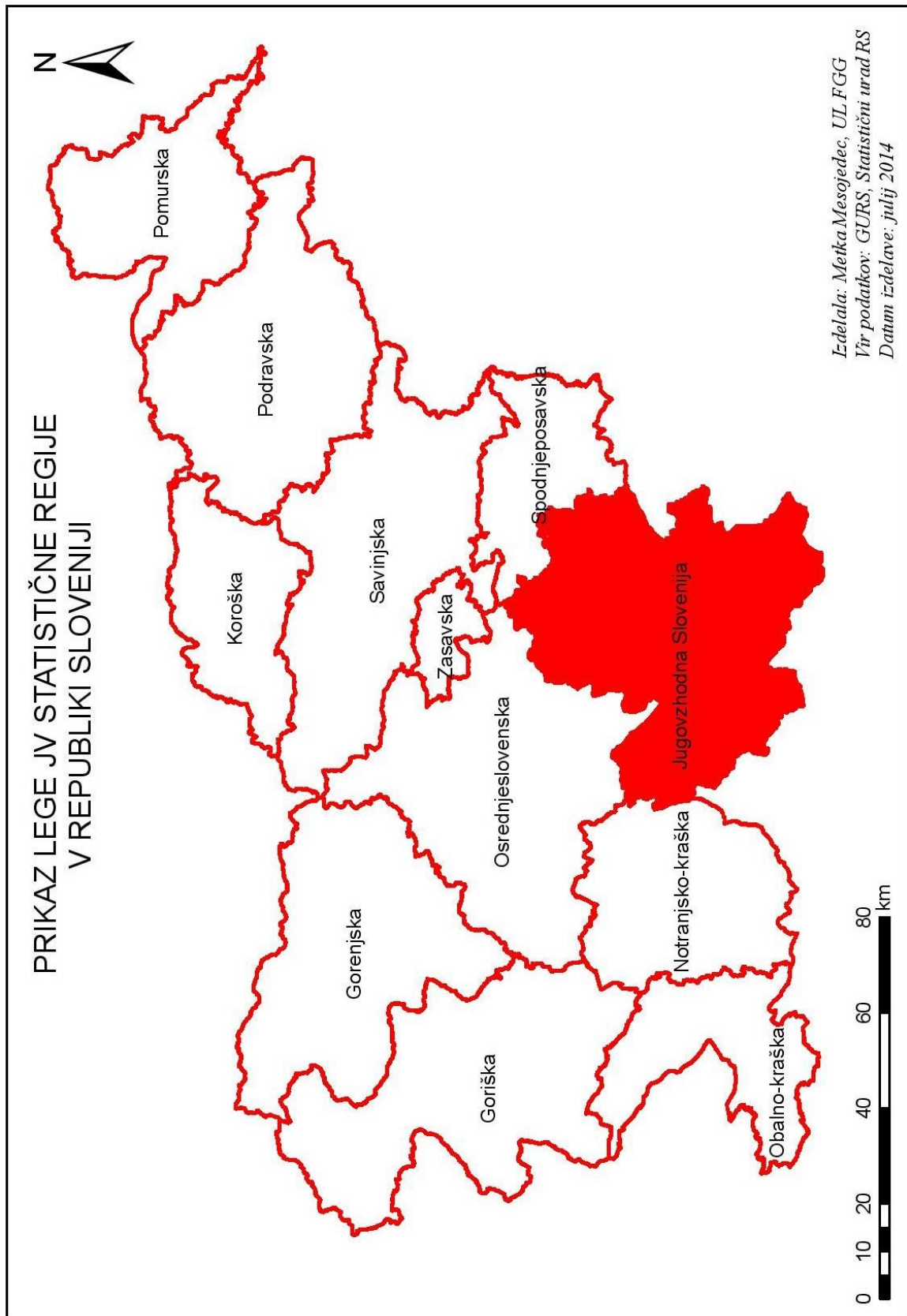
Podatki o oglaševanih zemljiščih so pridobljeni s spletne strani Nepremicnine.net, podatki o prodanih zemljiščih pa iz evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN), ki jo vodi Geodetska uprava Republike Slovenije. Izračun komunalnega prispevka je v zadnjem sklopu naloge izveden na podlagi Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št. 62/2010) in Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št. 112/2013).

2.5 Čas obravnave in valuta

Podatki o oglaševanih zemljiščih so bili zbrani v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014. Podatki o prodanih zemljiščih so bili zbrani za obdobje od meseca januarja 2013 do vključno meseca februarja 2014. Vse cene so izražene v valuti evro (€).

2.6 Metoda dela

Za začetek sem pridobila podatke o oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljiščih in kmetijskih zemljiščih na največjem nepremičninskem portalu v Sloveniji - Nepremicnine.net. Podatke sem izpisovala v Microsoft Excelovo datoteko za kasnejšo obdelavo.



Slika 1: Prikaz Jugovzhodne statistične regije v Republiki Sloveniji

Osredotočila sem se na:

- lokacijo zemljišč;
- nepremičninsko družbo oz. fizično osebo, ki je oglaševala zemljišče;
- površino stavbnega oz. kmetijskega zemljišča (m²);
- razvojno stopnjo zemljišča;
- geološke in geomorfološke značilnosti zemljišča;
- lego zemljišča;
- oglaševano ceno (€);
- oglaševano ceno na enoto (€/m²);
- tri tipe opomb: prva za namen samega zemljišča, druga za stavbo na zemljišči in tretja kot ostale posebnosti posameznega oglasa.

Iz posameznega oglasa sem izpisala vse možne podatke in izvedla še izračun oglaševane cene na enoto (€/m²). Po izračunu sem izločila tiste podatke (osamelce), katerih cena je bila nerealna glede na dano situacijo - torej tiste, katerih oglaševana cena na enoto je bila zelo visoka ali zelo nizka in je odstopala od večine. Po izločanju sem posamezno zemljišče uvrstila v eno izmed štirih glavnih razvojnih stopenj, in sicer kot:

- kmetijsko zemljišče (v nadaljevanju: KZ);
- nezazidano stavbno zemljišče (v nadaljevanju: NSZ);
- nezazidano stavbno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom (v nadaljevanju: NSZKP);
- nezazidano stavbno zemljišče z gradbenim dovoljenjem (v nadaljevanju: NSZGD).

Nato je ponovno sledilo bolj podrobno čiščenje in izločanje zbranih podatkov na podlagi rezultatov regresijske analize. Pri analizi sem bila pozorna na vrednost determinacijskega koeficienta. Posamezni podatki, ki so izrazito odstopali od povprečja pri oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljiščih, so bili izločeni iz nadaljnje analize. Iz oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljiščih sem izločila zemljišča, katerih površina je presegala več kot 20.000 m² in oglaševano ceno 100 €/m².

Za vsako razvojno stopnjo sem izračunala osnovne statistike: aritmetično sredino, mediano, standardno deviacijo, najmanjšo in največjo vrednost ter koeficient variacije.

Aritmetična sredina ali povprečje (M)

- je najbolj običajna mera pričakovane vrednosti, ki jo izračunamo po spodnji enačbi. Predstavlja vsoto vseh vrednosti, deljeno s številom elementov (Turk, 2012).

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

Mediana

- je druga možna mera srednje vrednosti in predstavlja tisto vrednost količine X , da je 50 % elementov vzorca manjših od nje (Turk, 2012).

Standardna deviacija (SD)

- merimo jo z istimi enotami kot vrednosti same. Varianca σ^2 predstavlja srednjo vrednost kvadratov odklonov od povprečja. Standardna deviacija σ predstavlja pozitivno vrednost kvadratnega korena variance (Turk, 2012).

$$\sigma^2 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (X_i - M)^2$$

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

Minimum

- predstavlja najmanjšo vrednost v vzorcu (Turk, 2012).

Maksimum

- predstavlja največjo vrednost v vzorcu (Turk, 2012).

Koeficient variacije

- je mera disperzije in prikazuje razpršitev statističnih enot okoli povprečja vzorca, pri čemer je mera razpršenosti izpeljana iz standardne deviacije in aritmetične sredine (Turk, 2012).

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

V ETN sem pridobila podatke o prodajah NSZ in KZ. Podatki o prodajah oziroma transakcijah z zemljišči se nanašajo na obdobje med januarjem 2013 in februarjem 2014. Podatke sem pridobila neurejene in najprej je bilo potrebno izločiti tiste, pri katerih prodani delež zemljišča ni predstavljal celote (torej prodanega deleža 1/1); izločila sem tudi transakcije, pri katerih ni bila zabeležena cena zemljišča ali njegova površina. Nato sem izračunala prodajne cene zemljišč na enoto površine (€/m²) ter jih kategorizirala po štirih razvojnih stopnjah in za vsako izvedla regresijsko analizo ter izračunala osnovne statistike. Pri KZ sem izločila tista zemljišča, katerih je bila prodajna cena na enoto površine manjša kot 0,70 €/m² iz tega razloga, ker so bili taki le posamezni podatki in so izrazito izstopali glede na ostale pridobljene podatke. Prav tako logiko sem uporabila pri NSZ in NSZKP. Pri NSZ sem izločila tiste, katerih prodajna cena je bila nižja od 2 €/m². Pri NSZKP sem izločila tiste, katerih prodajna cena je bila nižja od 1 €/m². Pri NSZGD pa sem izločila vse tiste podatke, katerih prodajna cena je bila nižja od 10 €/m². To sem storila na podlagi internih podatkov, dobljenih v mestni občini Novo mesto, po katerih se cene NSZGD gibljejo nad 11 €/m². Zato je bila prodajna cena pod to vrednostjo prenizka za to razvojno stopnjo; zemljišča s prodajno ceno pod 10 €/m² sem tako izločila iz nadaljnje analize.

Po pridobljenih, prečiščenih in analiziranih podatkih o oglaševanih in prodanih zemljiščih na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija sem se lotila urejanja podatkov na ravni posameznih lokalnih skupnosti. Osnovne statistike sem izračunala samo za območja, kjer je bilo pridobljenih 5 ali več podatkov in rezultate predstavila v preglednicah.

V nadaljevanju sem si izbrala tudi tri večja območja, ki so zajemala največ podatkov o oglaševanih in prodanih zemljiščih in izvedla podrobnejšo primerjalno analizo za 3 lokalne skupnosti: občino Metlika, mestno občino Novo mesto in občino Ribnica.

Sledila je analiza in prikaz rezultatov tako za oglaševane kot prodajne cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah ter lokacijske analize in njihova primerjava. Lastne analize cen zemljišč sem primerjala tudi z rezultati analiz SLONEP-a in GURS-a.

Poleg analize oglaševanih in prodajnih cen zemljišč sem za posamezne razvojne stopnje ocenila tudi tržne vrednosti zemljišč na podlagi metode razvoja zemljišč, in sicer samo za eno lokalno skupnost z največ zbranimi podatki o zemljiščih, saj je le dovolj velik in kakovosten vzorec podatkov lahko osnova za korektno oceno tržne vrednosti zemljišč. Diplomsko delo sem zaključila s končnimi ugotovitvami in sklepi o cenah zemljišč na različnih razvojnih stopnjah za celotno statistično regijo Jugovzhodna Slovenija.

3 SPLOŠNO O RAZVOJNIH STOPNJAH ZEMLJIŠČ IN FAKTORJIH, KI VPLIVAJO NA VREDNOST NEPREMIČNINE

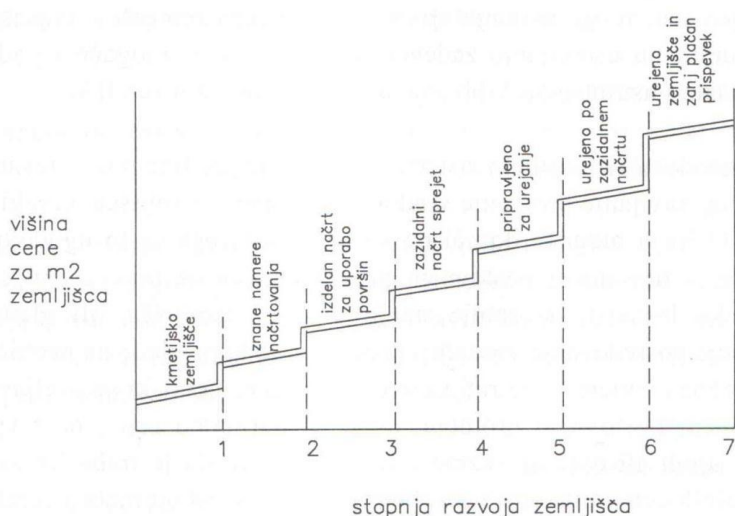
3.1 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Zvezni Republiki Nemčiji

Ocenjevanje vrednosti stavbnih zemljišč poteka po ustaljenem sistemu, ki se je najprej razvil na nemških tleh. Sam pomen in vloga ugotavljanja vrednosti stavbnih zemljišč v Nemčiji močno naraščata (Klemenčič, 1977).

»Značilnost prizadevanj v ugotavljanju vrednosti zemljišč, ki je za nas še posebno pomembna, je v stopničastem, kaskadnem razčlenjevanju cene zemljišča, od zemljišča, ki se uporablja za kmetijske namene, do zemljišča, ki je povsem urejeno stavbno zemljišče, z vso ustrezno komunalno opremljenostjo, torej tako imenovano "za graditev zrelo zemljišče" (baureifes Gelände, fertiges Bauland). Razvoj zemljišča od kmetijskega do stavbnega se često predstavlja v naslednjih stopnjah (Klemenčič, 1977, str. 276/277):

- kmetijsko zemljišče (le za kmetijske namene in se cena zanj oblikuje na relaciji "kmet-kmetu");
- zemljišče, za katerega so znane namere načrtovanja gradnje (nekega kompleksa, naselja, soseske in podobno);
- 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 in
- zemljišče, ki je urejeno in je zanj plačan prispevek za urejanje.«

Slika 2 predstavlja zemljišča v razvoju. Zemljišča od druge do četrte stopnje se obravnava kot stavbna zemljišča v nastajanju, zemljišča četrteh in petih stopenj pa kot neobdelana stavbna zemljišča. Za zemljišča šestih stopenj je potrebno plačati prispevek za ureditev zemljišč, zemljišča sedme stopnje pa so nedvomno že pripravljena za gradnjo – so urejena in ima plačan prispevek (Klemenčič, 1977).



Slika 2: Shema stopničastega razčlenjevanja cene zemljišča (Klemenčič, 1997)

3.2 Razdelitev zemljišč po razvojnih stopnjah v Republiki Sloveniji

V Sloveniji Geodetska uprava Republike Slovenije vodi in zbira v ETN podatke o različnih vrstah nepremičnin, med drugimi tudi zemljišč.

V ETN so zabeležene naslednje vrste zemljišč:

- kmetijsko zemljišče;
- kmetijsko zemljišče (trajni nasad);
- gozdno zemljišče;
- zemljišče za gradnjo;
- zemljišče za gradnjo (komunalno opremljeno);
- zemljišče za gradnjo (gradbeno dovoljenje);
- parkirišče in
- drugo zemljišče.

V diplomski nalogi sem zajela le štiri od zgoraj navedenih vrst zemljišč oz. naslednje razvojne stopnje zemljišč:

- kmetijsko zemljišče;
- nezazidano stavbno zemljišče;
- nezazidano stavbno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom in
- nezazidano stavbno zemljišče z gradbenim dovoljenjem.

3.3 Faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine

Šubic Kovač (2014, poglavje 6, str. 5/6) navaja štirje temeljne faktorje, ki vplivajo na oblikovanje cen nepremičnin na trgu nepremičnin in ti so: družbeni trendi, gospodarske okoliščine, državni nadzor in regulacija ter pogoji okolja. Vsakega izmed navedenih faktorjev opredeljujejo posamezne, spodaj naštetje značilnosti.

Družbeni trendi:

- 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 in 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 investiranja.

Pogoji okolja:

- klimatske značilnosti in podnebne značilnosti;
- topografija in prst;
- vsebnost strupenih snovi;
- naravne omejitve za prihodnji razvoj;
- gospodarska javna infrastruktura;
- značilnost in zaželenost neposredne okolice ocenjevane nepremičnine.

Zgoraj navedeni faktorji imajo neposreden vpliv na udeležence na trgu, prav tako pa imajo vpliv na oblikovanje cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah.

4 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

Analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah temelji na oglaševanih in prodajnih cenah, upoštevajoč pri tem dejstvo, da je podatkov o prodanih zemljiščih na trgu relativno malo. Ko sem prodajne cene zemljišč prečistila, sem namreč ugotovila, da je število prodanih zemljišč premajhno za nadaljnjo analizo samo na osnovi prodajnih cen teh zemljišč - zato analiza cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah temelji tako na oglaševanih kot prodajnih cenah zemljišč.

Oglaševana cena nepremičnine predstavlja ceno, ki jo lastnik nepremičnine (fizična ali pravna oseba) določi kot pričakovan znesek v denarju, ki ga želi prejeti od kupca za oglaševano nepremičnino in je v času prodaje nepremičnine objavljena v oglasih različnih publikacij (Šašel, 2007).

Prodajna cena nepremičnine predstavlja ceno, ki jo kupec in prodajalec dogovorita kot primerno za nakup predmetne nepremičnine in je zavedena v kupoprodajni pogodbi (Šašel, 2007).

V tem poglavju bodo v nadaljevanju predstavljene analize oglaševanih in prodajnih cen zemljišč po razvojnih stopnjah (KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD) za območje statistične regije Jugovzhodna Slovenija. Temu sledi primerjava med oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč med posameznimi razvojnimi stopnjami.

4.1 Statistična analiza podatkov o oglaševanih zemljiščih na območju Jugovzhodne statistične regije v letu 2014

Vir podatkov o oglaševanih cenah zemljišč je bil spletni portal Nepremicnine.net, podatki so bili zajeti v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014. Obdelava podatkov je potekala po postopku, opisanem v podpoglavju 2.6.

4.1.1 Kmetijska zemljišča

V preglednici 2 so predstavljeni rezultati statistične analize na vzorcu oglaševanih KZ. V osnovno opisno statistiko sem zajela površino (izraženo v m²), ceno KZ (v valuti €) in ceno oglaševanih KZ na enoto (izraženo v €/m²).

Preglednica 2: Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni KZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

	Površina	Cena	Cena na enoto
Št. primerov	76	76	76
Povprečna vrednost	8.189,45 m ²	12.330,50 €	3,28 €/m ²
Mediana	3.860,00 m ²	12.000,00 €	2,17 €/m ²
Standardna deviacija	12.271,98 m ²	7.808,32 €	2,71 €/m ²
Najmanjša vrednost	619,00 m ²	1.000,00 €	0,38 €/m ²
Največja vrednost	60.200,00 m ²	36.000,00 €	9,72 €/m ²
Koeficient variacije	1,50	0,633	0,83

Vzorec oglaševanih KZ zajema 76 primerov. Povprečna vrednost površine znaša 8.189,45 m², cena 12.330,50 € in cena na enoto 3,28 €/m². Najmanjša velikost zemljišča znaša 619 m², največja velikost zemljišča pa 60.200 m². Najnižja oglaševana cena zemljišča znaša 1.000 €. Variabilnost je največja pri površini - tam koeficient variacije znaša 1,50, kar nakazuje na veliko razpršenost vzorca.

4.1.2 Nezazidana stavbna zemljišča

V preglednici 3 so predstavljeni rezultati analize na vzorcu oglaševanih NSZ. V osnovno opisno statistiko sem zajela površino (izraženo v m²), ceno NSZ (v valuti €) in ceno oglaševanih NSZ na enoto (izraženo v €/m²).

Preglednica 3: Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

	Površina	Cena	Cena na enoto
Št. primerov	396	396	396
Povprečna vrednost	2.142,87 m ²	85.482,70 €	41,48 €/m ²
Mediana	1.008,50 m ²	35.000,00 €	35,00 €/m ²
Standardna deviacija	4.067,72 m ²	255.615,28 €	25,63 €/m ²
Najmanjša vrednost	184,00 m ²	3.500,00 €	0,58 €/m ²
Največja vrednost	50.000,00 m ²	4.000.000,00 €	120,00 €/m ²
Koeficient variacije	1,90	2,99	0,62

Analiza oglaševanih NSZ zajema 396 primerov. Povprečna vrednost površine znaša 2.142,87 m², cena znaša 85.482,70 € in cena na enoto 41,48 €/m². Najmanjša velikost zemljišča znaša 184 m², največja velikost zemljišča pa 50.000 m². Najnižja oglaševana cena znaša 3.500 €. Variabilnost je največja pri cenah v € - tam koeficient variacije znaša 2,99, kar nakazuje na ekstremno razpršenost vrednosti vzorca.

4.1.3 Nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

Preglednica 4 prikazuje rezultate statistične analize na vzorcu oglaševanih NSZKP. V osnovno opisno statistiko sem zajela površino (izraženo v m²), ceno NSZKP (v valuti €) in ceno oglaševanih NSZKP na enoto (izraženo v €/m²).

Preglednica 4: Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZKP na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

	Površina	Cena	Cena na enoto
Št. primerov	16	16	16
Povprečna vrednost	1.398,31 m ²	64.082,50 €	48,88 €/m ²
Mediana	1.177,00 m ²	38.000,00 €	41,99 €/m ²
Standardna deviacija	1.099,13 m ²	91.281,09 €	30,02 €/m ²
Najmanjša vrednost	470,00 m ²	2.000,00 €	1,00 €/m ²
Največja vrednost	4.948,00 m ²	399.600,00 €	114,89 €/m ²
Koeficient variacije	0,79	1,42	0,61

Analiza zajema 16 primerov oglaševanih NSZKP. Povprečna vrednost površine znaša 1.398,31 m², povprečna oglaševana cena znaša 64.082,50 € in cena na enoto 48,88 €/m². Najmanjša velikost zemljišča znaša 470 m², največja velikost zemljišča pa 4.948 m². Najnižja oglaševana cena znaša 2.000 €. Variabilnost je največja pri cenah v € - tam koeficient variacije znaša 1,42, kar nakazuje na veliko razpršenost vzorca. Pri cenah na enoto in površini pa gre za nekoliko manj razpršene vrednosti vzorca, saj se koeficient variacije giblje pod 1.

4.1.4 Nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

V preglednici 5 so predstavljeni rezultati statistične analize na vzorcu oglaševanih NSZGD. V osnovno opisno statistiko sem zajela površino (izraženo v m²), ceno NSZGD (v valuti €) in ceno oglaševanih NSZGD na enoto (izraženo v €/m²).

Preglednica 5: Osnovne statistike o oglaševani površini, ceni in ceni NSZGD na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

	Površina	Cena	Cena na enoto
Št. primerov	49	49	49
Povprečna vrednost	1.725,12 m ²	49.676,82 €	36,31 €/m ²
Mediana	1.156,00 m ²	33.000,00 €	24,76 €/m ²
Standardna deviacija	2.126,87 m ²	100.150,00 €	27,97 €/m ²
Najmanjša vrednost	391,00 m ²	2.000,00 €	1,00 €/m ²
Največja vrednost	14.997,00 m ²	719.856,00 €	99,74 €/m ²
Koeficient variacije	1,23	2,02	0,77

Analiza zajema 49 primerov oglaševanih NSZGD. Povprečna vrednost površine znaša 1.725,12 m², cena znaša 49.676,82 € in cena na enoto 36,31 €/m². Najmanjša velikost zemljišča znaša 391 m², največja velikost zemljišča pa 14.997 m². Najnižja oglaševana cena znaša 2.000 €. Variabilnost je največja pri cenah v € – tam koeficient variacije znaša 2,02, kar nakazuje na veliko razpršenost vzorca.

4.2 Statistična analiza podatkov o prodanih zemljiščih na območju Jugovzhodne statistične regije v letu 2013/2014

Iz ETN sem pridobila podatke o prodajnih cenah zemljišč na območju Jugovzhodne statistične regije za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014. Obdelava podatkov je potekala po postopku, opisanem v podpoglavju 2.6.

4.2.1 Kmetijska zemljišča

V preglednici 6 so predstavljeni rezultati statistične analize na vzorcu prodanih KZ. V osnovno opisno statistiko sem zajela površino (izraženo v m²), ceno KZ (v valuti €) in ceno prodanih KZ na enoto (izraženo v €/m²).

Preglednica 6: Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni KZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014

	Površina	Cena	Cena na enoto
Št. primerov	176	176	176
Povprečna vrednost	6.355,38 m ²	4.782,92 €	1,29 €/m ²
Mediana	1.944,00 m ²	1.721,50 €	1,07 €/m ²
Standardna deviacija	36.303,56 m ²	16.454,21 €	0,58 €/m ²
Najmanjša vrednost	52,00 m ²	50,00 €	0,17 €/m ²
Največja vrednost	480.601,00 m ²	203.000,00 €	3,19 €/m ²
Koeficient variacije	5,71	3,44	0,45

Analiza zajema 176 primerov prodanih KZ. Povprečna vrednost površine znaša 6.355,38 m², cena znaša 4.782,92 € in cena na enoto 1,29 €/m². Najmanjša velikost zemljišča znaša 52 m², največja velikost zemljišča pa 480.601 m². Najnižja prodajna cena znaša 50 €. Variabilnost je največja pri površinah - tam koeficient variacije znaša kar 5,71, kar nakazuje na zelo veliko razpršenost vzorca; nekoliko manjši koeficient je viden pri cenah, a še vedno prav tako zelo velik, saj je njegova vrednost 3,44. Pri cenah na enoto gre za nekoliko bolj zgoščene vrednosti vzorca, saj se koeficient variacije giblje pod 1.

4.2.2 Nezazidana stavbna zemljišča

V preglednici 7 so predstavljeni rezultati statistične analize na vzorcu prodanih NSZ. V osnovno opisno statistiko sem zajela površino (izraženo v m²), ceno NSZ (v valuti €) in ceno prodanih NSZ na enoto (izraženo v €/m²).

Preglednica 7: Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014

	Površina	Cena	Cena na enoto
Št. primerov	124	124	124
Povprečna vrednost	1.297,72 m ²	25.626,77 €	37,04 €/m ²
Mediana	512,00 m ²	8.750,00 €	16,29 €/m ²
Standardna deviacija	3.293,17 m ²	43.893,99 €	50,64 €/m ²
Najmanjša vrednost	13,00 m ²	50,00 €	2,05 €/m ²
Največja vrednost	31.576,00 m ²	260.000,00 €	272,73 €/m ²
Koeficient variacije	2,54	1,71	1,37

Analiza zajema 124 primerov prodanih NSZ. Povprečna vrednost površine znaša 1.297,72 m², cena znaša 25.626,77 € in cena na enoto 37,04 €/m². Najmanjša velikost zemljišča znaša 13 m², največja velikost zemljišča pa 31.576 m². Najnižja prodajna cena znaša 50 €. Variabilnost je največja pri površinah – tam koeficient variacije znaša kar 2,54, kar nakazuje na veliko razpršenost vzorca; nekoliko manjši koeficient je viden pri cenah, a še vedno prav tako zelo velik, saj je njegova vrednost 1,71. Pri cenah na enoto pa gre tudi za zelo veliko razpršenost vzorca, saj je koeficient variacije velik kar 1,37.

4.2.3 Nezazidana stavbna zemljišča s plačanim komunalnim prispevkom

V preglednici 8 so predstavljeni rezultati statistične analize na vzorcu prodanih NSZKP. V osnovno opisno statistiko sem zajela površino (izraženo v m²), ceno NSZKP (v valuti €) in ceno prodanih NSZKP na enoto (izraženo v €/m²).

Preglednica 8: Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZKP na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014

	Površina	Cena	Cena na enoto
Št. primerov	10	10	10
Povprečna vrednost	1.061,70 m ²	31.257,18 €	35,86 €/m ²
Mediana	735,50 m ²	36.250,00 €	28,25 €/m ²
Standardna deviacija	999,08 m ²	23.510,91 €	22,93 €/m ²
Najmanjša vrednost	39,00 m ²	2.116,80 €	8,82 €/m ²
Največja vrednost	3.212,00 m ²	60.000,00 €	75,00 €/m ²
Koeficient variacije	0,94	0,75	0,64

Analiza zajema 10 primerov prodanih NSZKP. Povprečna vrednost površine znaša 1.061,7 m², cena znaša 31.257,18 € in cena na enoto 35,86 €/m². Najmanjša velikost zemljišča znaša 39 m², največja velikost zemljišča pa 3.212 m². Najnižja prodajna cena znaša 2.116,80 €. Variabilnost je največja pri površinah - tam koeficient variacije znaša kar 0,94, kar nakazuje blažjo obliko razpršenosti vzorca; prav tako pa je nekoliko manjši koeficient pri cenah in cenah na enoto, kar prav tako nakazuje na nekoliko bolj zgoščene vrednosti vzorca, saj se pri obeh koeficient giblje pod 1.

4.2.4 Nezazidana stavbna zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem

V preglednici 9 so predstavljeni rezultati statistične analize na vzorcu prodanih NSZGD. V osnovno opisno statistiko sem zajela površino (izraženo v m²), ceno NSZGD (v valuti €) in ceno prodanih NSZGD na enoto (izraženo v €/m²).

Preglednica 9: Osnovne statistike o prodajni površini, ceni in ceni NSZGD na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014

	Površina	Cena	Cena na enoto
Št. primerov	23	23	23
Povprečna vrednost	1.059,09 m ²	20.539,83 €	21,21 €/m ²
Mediana	954,00 m ²	20.000,00 €	18,25 €/m ²
Standardna deviacija	703,51 m ²	13.925,76 €	10,33 €/m ²
Najmanjša vrednost	18,00 m ²	200,00 €	10,00 €/m ²
Največja vrednost	2.949,00 m ²	63.000,00 €	43,10 €/m ²
Koeficient variacije	0,66	0,68	0,49

Analiza je zajemala 23 primerov prodanih NSZGD. Povprečna vrednost površine znaša 1.059,09 m², cena znaša 20.539,83 € in cena na enoto pa 21,21 €/m². Najnižja prodajna cena zemljišča znaša 18 m², največja velikost zemljišča pa 2.949 m². Najmanjša vrednost cene znaša 200 €. Variabilnost je največja pri cenah, nekoliko manjša pri površinah in še manjša pri cenah na enoto. Vse nakazujejo na zgoščene vrednosti vzorca, saj je koeficient manjši od 1.

4.3 Primerjava oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

4.3.1 Primerjava oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

V nadaljevanju bom predstavila povprečja, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin (izraženih v m²), cen zemljišč (v valuti €) in cen zemljišč na enoto (izraženih v €/m²) za oglaševana KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD.

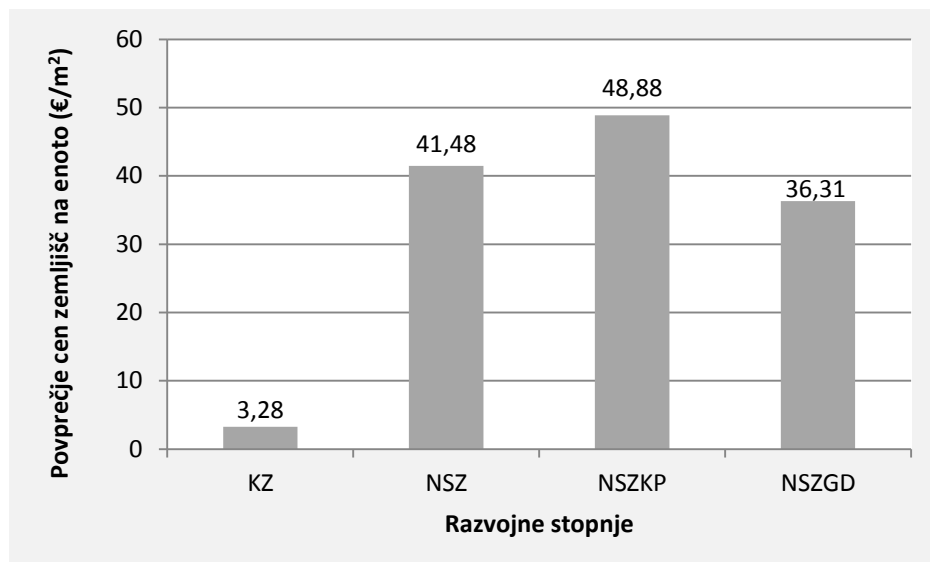
Preglednica 10 prikazuje, da je oglaševanih KZ analiziranih 76 primerov, NSZ 396 primerov, NSZKP 16 primerov in NSZGD 49 primerov. Povprečje površin pri oglaševanih KZ znaša 8.189,45 m², pri oglaševanih NSZ 2.142,87 m², pri oglaševanih NSZKP 1.398,31 m². Povprečna cena oglaševanih KZ znaša 12.330,50 €, NSZ znaša 85.482,70 €, NSZKP znaša 64.082,50 € in NSZGD 49.676,82 €.

Preglednica 10: Pregled primerjave oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

	KZ	NSZ	NSZKP	NSZGD
Št. primerov	76	396	16	49
Povprečje površin (m²)	8.189,45	2.142,87	1.398,31	1.725,12
Povprečje cen zemljišč (€)	12.330,50	85.482,70	64.082,50	49.676,82
Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m²)	3,28	41,48	48,88	36,31
Mediana površin (m²)	3860,00	1.008,50	1.177,00	1.156,00
Mediana cen zemljišč (€)	12.000,00	35.000,00	38.000,00	33.000,00
Mediana cen zemljišč na enoto (€/m²)	2,17	35,00	41,99	24,76
Najmanjša vrednost površin (m²)	619,00	184,00	470,00	391,00
Najmanjša vrednost cen zemljišč (€)	1.000,00	3.500,00	2.000,00	2.000,00
Najmanjša vrednost cen zemljišč na enoto (€/m²)	0,38	0,58	1,00	1,00
Največja vrednost površin (m²)	60.200,00	50.000,00	4.948,00	14.997,00
Največja vrednost cen zemljišč (€)	36.000,00	4.000.000,00	399.600,00	719.856,00
Največja vrednost cen zemljišč na enoto (€/m²)	9,72	120,00	114,89	99,74

Slika 3 prikazuje povprečne oglaševane cene zemljišč na enoto (€/m²) na različnih razvojnih stopnjah. Iz nje lahko razberemo, da je povprečna oglaševana cena KZ na enoto 3,28 €/m², NSZ 41,48 €/m², NSZKP 48,88 €/m² in povprečna oglaševana cena NSZGD 36,31 €/m².

Presenetljivo je povprečna oglaševana cena na enoto NSZGD nižja od povprečne oglaševane cene NSZKP. To si lahko razlagam kot posledico majhnega vzorca, saj je bila analiza pri NSZKP izvedena le na 16 primerih, pri NSZGD pa je vzorec zajemal bistveno večje število primerov (49).



Slika 3: Prikaz povprečnih oglaševanih cen zemljišč na enoto (€/m²) na različnih razvojnih stopnjah za oglaševane cene zemljišč v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

4.3.2 Primerjava prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah

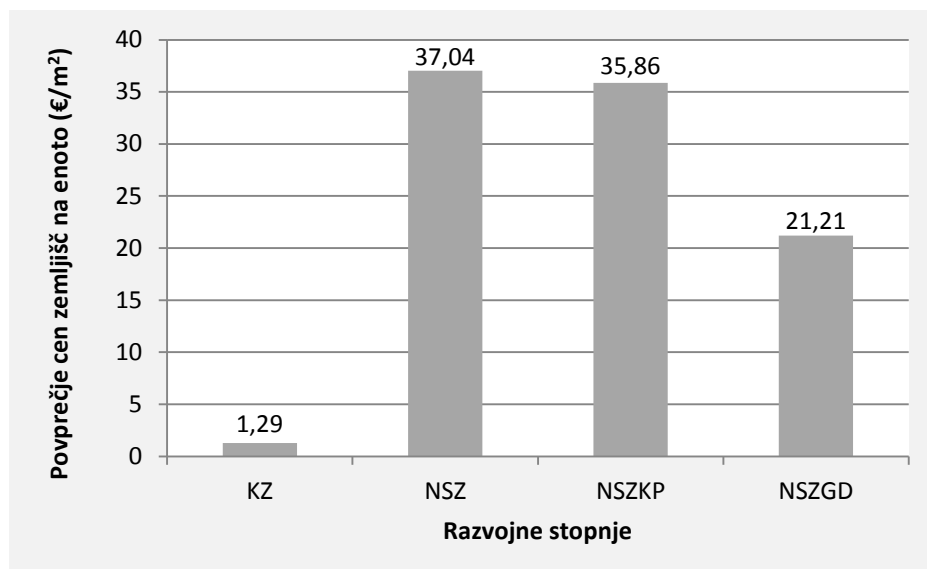
Sledi predstavitev povprečja, mediane, najmanjše in največje vrednosti površin (izraženih v m²), cen zemljišč (v valuti €) in cen zemljišč na enoto (izraženih v €/m²) za prodana KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD.

Preglednica 11 prikazuje, da je prodanih KZ analiziranih 176 primerov, NSZ 124 primerov, NSZKP 10 primerov in NSZGD 23 primerov. Povprečje površin prodanih KZ znaša 6.355,38 m², prodanih NSZ 1.297,72 m², prodanih NSZKP 1.061,7 m² in NSZGD 1.059,09 m². Najmanjša in hkrati največja vrednost površin se beleži pri prodajnih KZ, njegov vzorec obsega 176 primerov.

Preglednica 11: Pregled primerjave prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014

	KZ	NSZ	NSZKP	NSZGD
Št. primerov	176	124	10	23
Povprečje površin (m ²)	6.355,38	1.297,72	1.061,70	1.059,09
Povprečje cen zemljišč (€)	4.782,92	25.626,77	31.257,18	20.539,83
Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)	1,29	37,04	35,86	21,21
Mediana površin (m ²)	1944,00	512,00	735,50	954,00
Mediana cen zemljišč (€)	1.721,50	8.750,00	36.250,00	20.000,00
Mediana cen zemljišč na enoto (€/m ²)	1,07	16,29	28,25	18,25
Najmanjša vrednost površin (m ²)	52,00	13,00	39,00	18,00
Najmanjša vrednost cen zemljišč (€)	50,00	50,00	2.116,80	200,00
Najmanjša vrednost cen zemljišč na enoto (€/m ²)	0,17	2,05	8,82	10,00
Največja vrednost površin (m ²)	480.601,00	31.576,00	3.212,00	2.949,00
Največja vrednost cen zemljišč (€)	203.000,00	260.000,00	60.000,00	63.000,00
Največja vrednost cen zemljišč na enoto (€/m ²)	3,19	272,73	75,00	43,10

Slika 4 prikazuje povprečne prodajne cene zemljišč na enoto (€/m²) na različnih razvojnih stopnjah. Iz nje lahko razberemo, da je povprečje prodajnih cen na enoto za KZ 1,29 €/m², za NSZ 37,04 €/m², pri NSZKP 35,86 €/m² in pri NSZGD 21,21 €/m². Razvidno je tudi, da je prodajna cena NSZGD nižja od prodajne cene NSZKP. Posledica tega je lahko majhen vzorec, saj je bila analiza pri NSZKP izvedena le na 10 primerih; pri NSZGD pa je vzorec zajemal bistveno večje število primerov (23).



Slika 4: Prikaz povprečja prodajnih cen zemljišč na enoto (€/m²) na različnih razvojnih stopnjah za prodana zemljišča v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014

4.3.3 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen kmetijskih zemljišč na enoto površine

V preglednici 12 se nahaja primerjava oglaševanih in prodajnih cen KZ na enoto površine.

Preglednica 12: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen KZ na enoto površine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

	Oglaševana KZ	Prodana KZ
Št. primerov	76	176
Povprečna cena na enoto (€/m ²)	3,28	1,29
Mediana (€/m ²)	2,17	1,07
Najmanjša vrednost (€/m ²)	0,38	0,17
Največja vrednost (€/m ²)	9,72	3,19
Koeficient variacije	0,83	0,45

Zabeleženo je večje število prodanih KZ kot oglaševanih. Povprečna cena na enoto je bistveno nižja pri prodajnih cenah (1,29 €/m²) kot pri oglaševanih cenah (3,28 €/m²). Koeficient variacije je višji pri oglaševanih cenah KZ in znaša 0,83.

4.3.4 Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine

V preglednici 13 se nahaja primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine.

Preglednica 13: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZ na enoto površine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

	Oglaševana NSZ	Prodana NSZ
Št. primerov	396	124
Povprečna cena na enoto (€/m²)	41,48	37,04
Mediana (€/m²)	35,00	16,29
Najmanjša vrednost (€/m²)	0,58	2,05
Največja vrednost (€/m²)	120,00	272,73
Koeficient variacije	0,62	1,37

Zabeleženo je večje število oglaševanih NSZ kot prodanih. Povprečna cena na enoto je bistveno nižja pri prodajnih cenah (37,04 €/m²) kot pri oglaševanih cenah (41,48 €/m²). Koeficient variacije je višji pri prodanih NSZ (1,37), kar nakazuje na veliko razpršenost vzorca.

4.3.5 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom na enoto površine

V preglednici 14 se nahaja primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZKP na enoto površine.

Preglednica 14: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZKP na enoto površine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

	Oglaševana NSZKP	Prodana NSZKP
Št. primerov	16	10
Povprečna cena na enoto (€/m²)	48,88	35,86
Mediana (€/m²)	41,99	28,25
Najmanjša vrednost (€/m²)	1,00	8,82
Največja vrednost (€/m²)	114,89	75,00
Koeficient variacije	0,61	0,64

Zabeleženo je večje število oglaševanih kot prodanih NSZKP. Povprečna cena na enoto je bistveno nižja pri prodajnih cenah (35,86 €/m²) kot pri oglaševanih cenah (48,88 €/m²). Vpliv tega se kaže predvsem v številu primerov v vzorcu – prodanih je 10, oglaševanih pa 16. Koeficient variacije je višji pri prodanih KZ in znaša 0,64.

4.3.6 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem na enoto površine

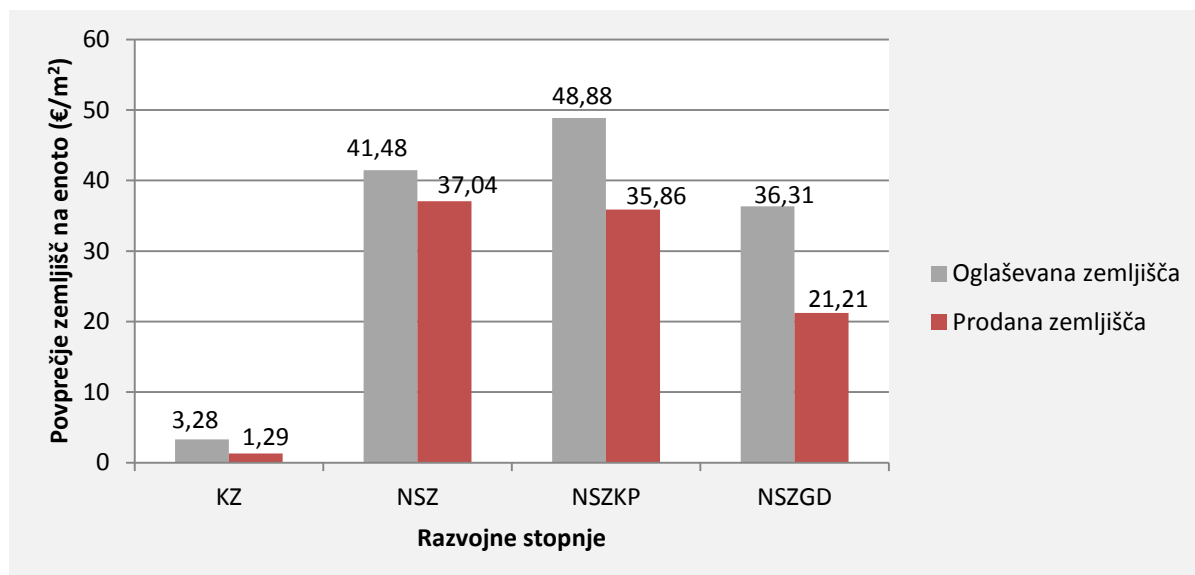
Preglednica 15: Primerjava oglaševanih in prodajnih cen NSZGD na enoto površine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

	Oglaševana NSZGD	Prodana NSZGD
Št. primerov	49	23
Povprečna cena na enoto (€/m²)	36,31	21,21
Mediana (€/m²)	24,76	18,25
Najmanjša vrednost (€/m²)	1,00	10,00
Največja vrednost (€/m²)	99,74	43,10
Koeficient variacije	0,77	0,49

Iz preglednice 15 je razvidno, da bilo zabeleženo večje število oglaševanih kot prodanih NSZGD. Povprečna cena na enoto je bistveno nižja pri prodajnih cenah (21,21 €/m²) kot pri oglaševanih cenah (36,31 €/m²). Tako bistvene razlike in odstopanja se pojavijo tudi zaradi števila primerov v vzorcu – prodanih je 23, oglaševanih pa 49. Koeficient variacije je višji pri oglaševanih KZ in znaša 0,77.

4.4 Spreminjanje cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah za oglaševane in prodajne cene

Slika 5 prikazuje spreminjanje cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah za oglaševane in prodajne cene. Razvidno je, da so oglaševane cene zemljišč na enoto višje od prodajnih, in sicer ne glede na razvojno stopnjo zemljišča.



Slika 5: Prikaz spreminjanja cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah za oglaševana in prodana zemljišča v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

Obstajajo odstopanja v cenah na enoto na različnih razvojnih stopnjah za oglaševana in prodana zemljišča, ki se pojavijo zaradi različnih faktorjev. Na eni strani so pričakovanja prodajalcev previsoka, na drugi strani je kupna moč kupcev relativno nizka.

4.5 Primerjava rezultatov povprečnih cen in povprečja cen nezazidanih stavbnih zemljišč na enoto površine za statistično regijo Jugovzhodna Slovenija

V prejšnjih poglavjih se nahajajo rezultati analiz oziroma statistike, ki izhajajo iz posameznih cen na enoto površine. Tako sem najprej delila ceno zemljišča (v €) s površino zemljišča (v m²) za vsako posamezno zemljišče. Nato je sledil sumand teh vrednosti, ki sem jih v nadaljevanju delila s številom zabeleženih nezazidanih stavbnih zemljišč. V tem poglavju pa sem izvedla tudi izračun povprečne cene na enoto po postopku, ki je predstavljen v nadaljevanju.

Povprečno ceno na enoto sem izračunala tako, da sem najprej seštela vse cene zemljišč (v €) in seštela vse površine zemljišč (v m²), ki so se oglaševala oziroma prodajala. Sumand cen zemljišč sem delila s sumandom površin zemljišč NSZ (Blejec, 1981), in sicer:

$$\text{povprečna cena na enoto} = \frac{\sum \text{cene zemljišč}}{\sum \text{površin zemljišč}}$$

Za NSZ sem pridobila največ podatkov, zato sem ta vzorec uporabila pri izračunu povprečja cen na enoto in povprečne cene na enoto za oglaševana in prodana NSZ. Prva tako pa sem vse skupaj povezala z indeksi, kar prikazuje preglednica 16.

Preglednica 16: Primerjava povprečij cen na enoto, povprečne cene na enoto in indeksa med oglaševanimi in prodanimi NSZ na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

	Povprečje cen na enoto	Povprečna cena na enoto
Oglaševana NSZ	41,48 €/m ²	39,89 €/m ²
Indeks cen oglaševanih NSZ	100	100
Prodana NSZ	37,04 €/m ²	19,75 €/m ²
Indeks cen prodanih NSZ	89	50

Oglaševana NSZ so zajemala 396 enot, prodana NSZ pa 124 enot. Povprečje oglaševanih cen na enoto znaša 41,48 €/m², povprečna oglaševana cena na enoto pa 39,89 €/m². Povprečje prodajnih cen NSZ na enoto znaša 37,04 €/m², povprečna prodajna cena pa le 19,75 €/m². Povprečna oglaševana cena na enoto NSZ je za 50% višja od povprečne prodajne.

4.6 Primerjava rezultatov iz diplomske naloge z rezultati analiz trga nepremičnin SLONEP in GURS

Od leta 1995 je na spletni strani SLONEP.net omogočen javni vpogled v cene nepremičnin. Za Jugovzhodno statistično regijo (Dolenjsko) je po podatkih iz spletne strani SLONEP najnižja oglaševana cena NSZ 2 €/m², najvišja 833 €/m², povprečje pa znaša 46 €/m². Podatki veljajo za september 2011 (SLONEP.net, 1998).

Na spletni strani GURS so objavljeni rezultati analiz trga KZ in NSZ za območje Dolenjske, ki se nahajajo v letnem poročilu 2013. Izvedla sem pregled trga KZ in NSZ.

Povpraševanje po KZ je bilo v letu 2013 stabilno, v primerjavi z letom 2012 se je povprečna prodajna cena nekoliko zvišala. Za Dolenjsko je značilna velika ponudba zemljišč za gradnjo stavb, ki presega povpraševanje; samih realiziranih prodaj pa je bilo zelo malo - le 150 (GURS, 2014).

V nadaljevanju je zabeležena primerjava analiz KZ in NSZ s spletne strani GURS in SLONEP z lastnimi analizami za Jugovzhodno statistično regijo.

Preglednica 17 prikazuje primerjavo SLONEP analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine za september 2011 z lastnimi analizami. Analiza SLONEP zajema območje Dolenjske, lastna analiza je bila izvedena na območju Jugovzhodne statistične regije.

Preglednica 17: Primerjava SLONEP analiz oglaševanih cen NSZ na enoto površine za september 2011 z lastnimi analizami

		Dolenjska SLONEP (2011)	Jugovzhodna statistična regija Lastna analiza (2014)
NSZ	Povprečna oglaševana cena zemljišč na enoto	46,00 €/m ²	41,48 €/m ²
	Najmanjša vrednost cen zemljišč na enoto	2,00 €/m ²	0,58 €/m ²
	Največja vrednost cen zemljišč na enoto	833,00 €/m ²	120,00 €/m ²

Povprečna oglaševana cena NSZ na enoto znaša za Dolenjsko 46 €/m², po lastnih analizah 41,48 €/m². Do razlik v vrednosti pride zaradi različno definiranih območij in časovnih izvedb obeh analiz - SLONEP analize se nanašajo na leto 2011, lastne analize pa le na oglase, zajete v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014. Na manjšo vrednost oglaševane cene zemljišč lastnih analizah od analiz SLONEP vpliva tudi metoda dela, opisana v podpoglavju 2.6 – gre za izločevanje nekaterih podatkov.

Preglednica 18 prikazuje primerjavo GURS analize prodajnih cen KZ na enoto površine za leto 2013 z lastnimi analizami. Analiza GURS zajema območje Dolenjske in 658 enot vzorca, pridobljenih v letu 2013. Lastna analiza je bila izvedena na območju Jugovzhodne statistične regije z 176 enotami vzorca za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014.

Preglednica 18: Primerjava GURS analiz prodajnih cen KZ na enoto površine za leto 2013 z lastnimi analizami

		Dolenjska GURS (2013)	Jugovzhodna statistična regija Lastna analiza (2013/2014)
KZ	Velikost vzorca	658	176
	Povprečje površin zemljišč	4.100,00 m ²	6.355,38 m ²
	Povprečna prodajna cena zemljišč na enoto	1,40 €/m ²	1,29 €/m ²
	Mediana cen zemljišč na enoto	1,00 €/m ²	1,07 €/m ²

Povprečje površin zemljišč je višje pri lastnih analizah (6.355,38 m²), a imajo nižjo povprečno prodajno ceno KZ (1,29 €/m²) od zabeleženih prodajnih cen GURS-a. Odstopanja se kažejo zaradi različnega števila enot v vzorcu, analizi zajemata različno definirano območje, kaže se tudi vpliv metode dela (opisane v podpoglavju 2.6) in prav tako obdobje zajema podatkov.

Preglednica 19 prikazuje primerjavo GURS analiz prodajnih cen NSZ na enoto površine za leto 2013 z lastnimi analizami. Analiza GURS zajema območje Dolenjske, Zasavja in Posavja, temelji na 122 enotah vzorca, zajetih v letu 2013. Lastna analiza je bila izvedena na območju Jugovzhodne statistične regije s 124 enotami vzorca za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014.

Preglednica 19: Primerjava GURS analiz prodajnih cen NSZ na enoto površine za leto 2013 z lastnimi analizami

		Dolenjska, Zasavje in Posavje GURS (2013)	Jugovzhodna statistična regija Lastna analiza (2013/2014)
NSZ	Velikost vzorca	122	124
	Povprečje površin zemljišč	1.100,00 m ²	1.297,72 m ²
	Povprečna prodajna cena zemljišč na enoto	25,00 €/m ²	37,04 €/m ²
	Mediana cen zemljišč na enoto	18,00 €/m ²	16,29 €/m ²

Povprečje površin zemljišč je višje pri lastnih analizah (1.297,72 m²) in višjo povprečno prodajno ceno imajo NSZ (37,04 €/m²) od prodajnih cen GURS analize. Odstopanja se kažejo zaradi različnega števila enot v vzorcu, analizi zajemata različno definirano območje; kaže pa se tudi vpliv metode dela (opisane v podpoglavju 2.6) in obdobje zajema podatkov.

5 PODROBNA ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU LOKALNIH SKUPNOSTI STATISTIČNE REGIJE JUGOVZHODNA SLOVENIJA

V prejšnjih poglavjih se je analiza izvedla na nivoju celotne statistične regije Jugovzhodna Slovenija. V tem poglavju pa bo predstavljena podrobna analiza oglaševanih in prodanih zemljišč na območju posameznih lokalnih skupnosti statistične regije Jugovzhodna Slovenija. Analizo sem lahko izvedla le na osnovi zbranih podatkov o oglaševanih KZ, prodanih KZ in oglaševanih NSZ, saj sem le za ti dve razvojni stopnji zemljišč zbrala zadostno število podatkov za izvedbo osnovne statistike. Metoda in potek dela sta predstavljena v podpoglavju 2.6.

Znotraj statistične regije Jugovzhodna Slovenija se nahaja 21 lokalnih skupnosti. Lega posameznih lokalnih skupnosti znotraj statistične regije Jugovzhodna Slovenija je prikazana na sliki 6.

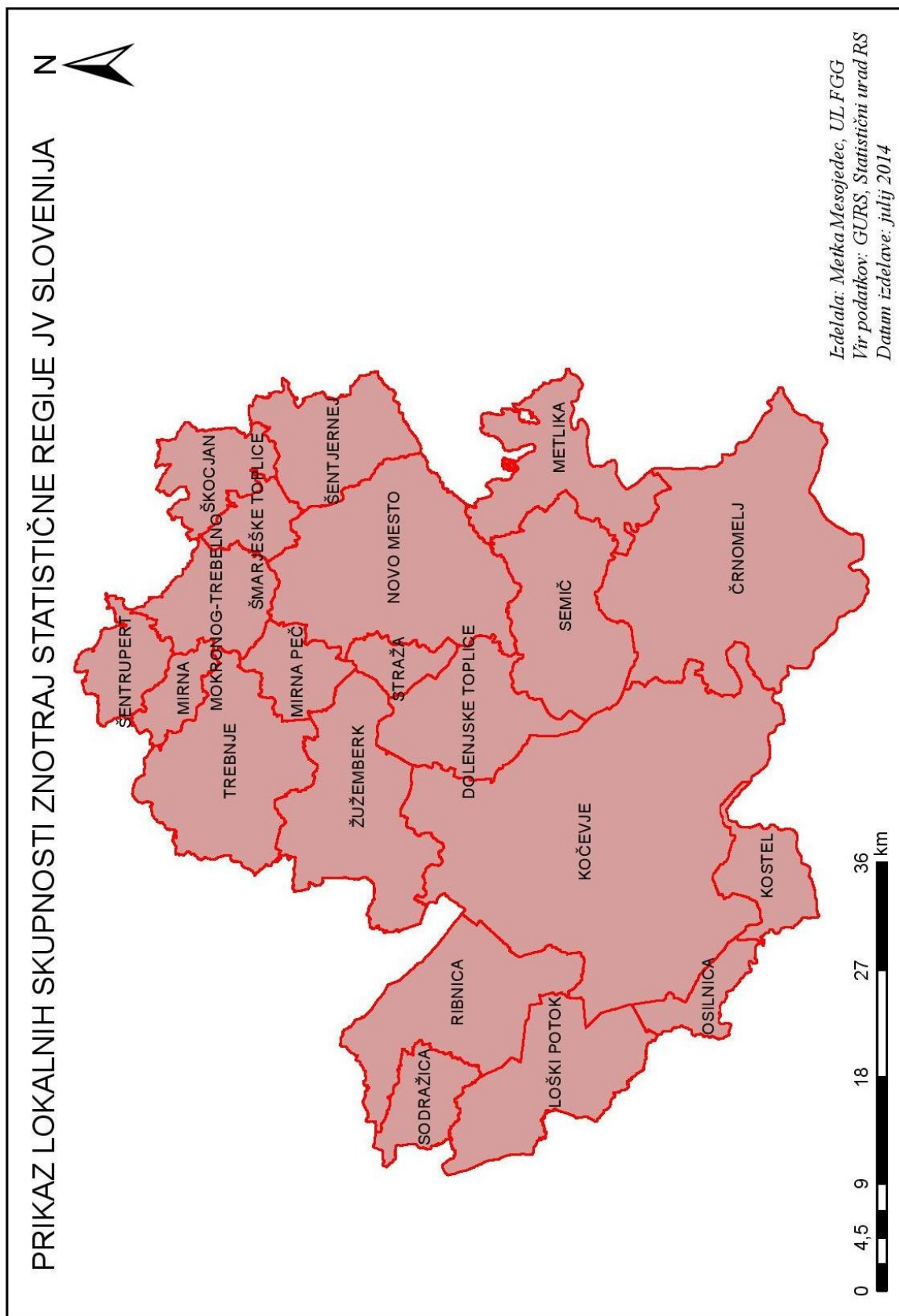
5.1 Statistična analiza oglaševanih kmetijskih zemljišč po lokalnih skupnostih v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

Preglednica 20 prikazuje število oglasov, povprečje površin (v m²) in povprečje cene na enoto (v €/m²) za oglaševana KZ po posameznih lokalnih skupnostih znotraj statistične regije Jugovzhodna Slovenija.

Preglednica 20: Primerjava povprečnih oglaševanih površin in povprečje oglaševane cene KZ na enoto po lokalnih skupnostih statistične regije Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

Lokalna skupnost	Št. primerov	Povprečje površin (m ²)	Povprečje cene na enoto (€/m ²)
Črnomelj	9	13.050,56	3,44
Dolenjske Toplice	1	/	/
Kočevje	/	/	/
Kostel	1	/	/
Loški Potok	1	/	/
Metlika	5	9.008,00	3,13
Mirna	/	/	/
Mirna Peč	4	/	/
Mokronog – Trebelno	2	/	/
Novo mesto	25	7.180,76	3,15
Osilnica	/	/	/
Ribnica	1	/	/
Semič	/	/	/
Sodražica	/	/	/
Straža	3	/	/
Šentjernej	8	9.814,13	2,14
Škocjan	1	/	/
Šentrupert	2	/	/
Šmarješke Toplice	4	/	/
Trebnje	4	/	/
Žužemberk	5	3.825,60	2,24

Iz preglednice 20 je razvidno, da sem statistično analizo izvajala le v primeru, če je imela posamezna lokalna skupnost zabeleženih najmanj 5 ali več oglasov. Mestna občina Novo mesto je ena izmed pomembnejših lokalnih skupnosti in posledično ima tudi največje število oglaševanih zemljišč. V občini Črnomelj je bilo zabeleženo največje povprečje površin (13.050,56 m²), sledi mu občina Šentjernej (9.814,13 m²), občina Metlika (9.008,00 m²), mestna občina Novo mesto (7.180,76 m²) in nazadnje občina Žužemberk (3.825,60 m²).



Slika 6: Prikaz posameznih občin znotraj statistične regije Jugovzhodna Slovenija

Najvišja povprečna cena KZ na enoto je v občini Črnomelj (3,44 €/m²), sledi mestna občina Novo mesto (3,15 €/m²), nato občina Metlika (3,13 €/m²), občina Žužemberk (2,24 €/m²) in nazadnje občina Šentjernej (2,14 €/m²).

Slika 7 predstavlja število oglasov za KZ na območju Jugovzhodne statistične regije v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014. Lokalne skupnosti sem klasificirala v 5 razredov glede na število oglaševanih zemljišč.

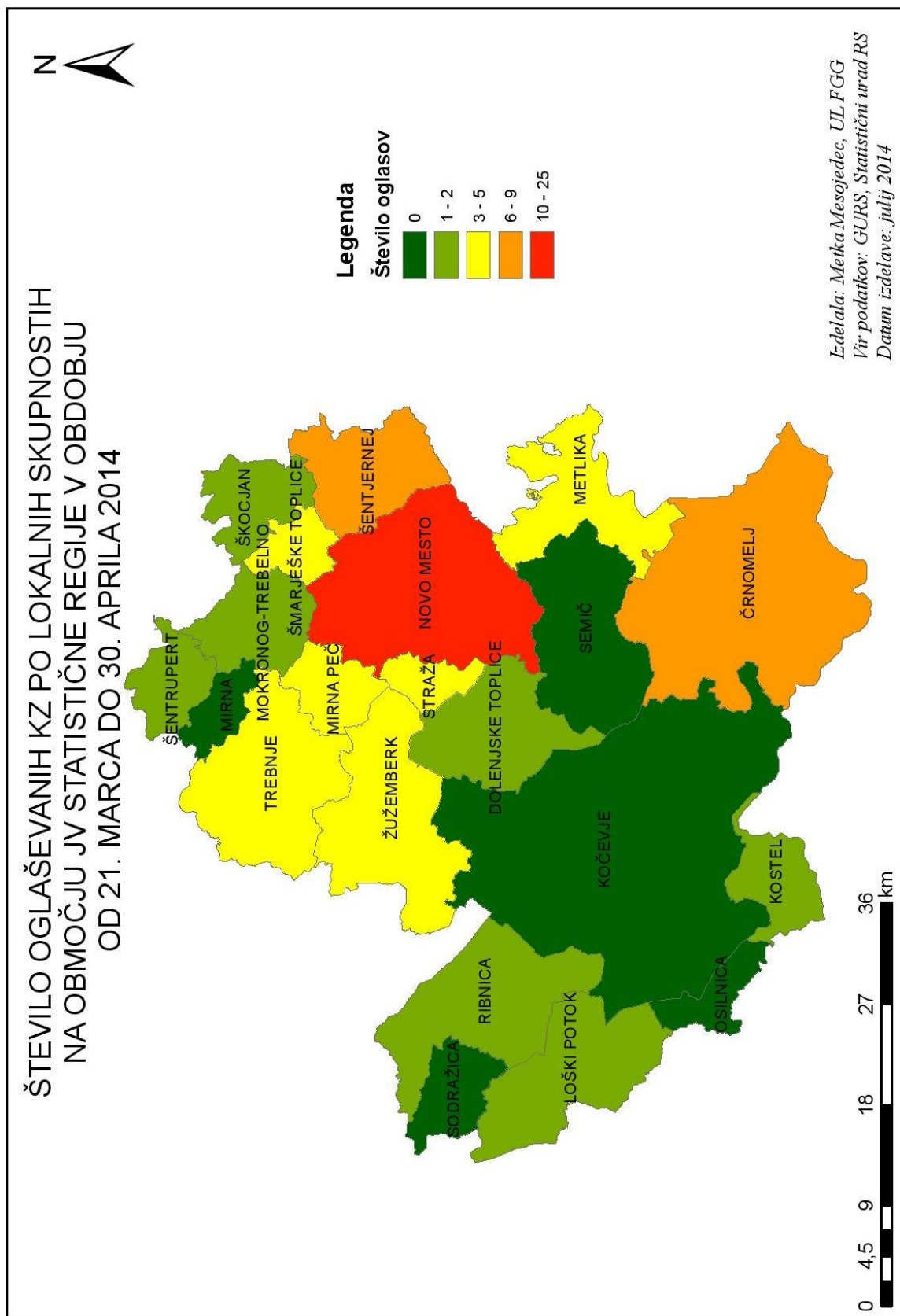
5.2 Statistična analiza prodanih kmetijskih zemljišč po lokalnih skupnostih v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

Preglednica 21 prikazuje število transakcij, povprečje površin (v m²) in povprečje cene na enoto (v €/m²) prodanih KZ posameznih lokalnih skupnosti znotraj statistične regije Jugovzhodna Slovenija.

Preglednica 21: Primerjava povprečnih prodajnih površin in povprečje prodajne cene na enoto KZ po lokalnih skupnostih statistične regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014

Lokalna skupnost	Št. primerov	Povprečje površin (m ²)	Povprečje cene na enoto (€/m ²)
Črnomelj	36	3.429,69	1,26
Dolenjske Toplice	3	/	/
Kočevje	3	/	/
Kostel	1	/	/
Loški Potok	8	4.052,13	1,61
Metlika	30	3.876,73	1,40
Mirna	3	/	/
Mirna Peč	1	/	/
Mokronog – Trebelno	4	/	/
Novo mesto	11	2.463,91	1,24
Osilnica	1	/	/
Ribnica	16	2.772,75	1,08
Semič	10	2.280,70	1,58
Sodražica	10	4.066,60	1,37
Straža	3	/	/
Šentjernej	11	45.579,55	1,13
Škocjan	8	4.266,63	1,21
Šentrupert	2	/	/
Šmarješke Toplice	4	/	/
Trebnje	8	7.786,00	0,84
Žužemberk	3	/	/

Iz preglednice 21 je razvidno, da sem statistično analizo izvajala le v primeru, če je imela posamezna lokalna skupnost zabeleženih najmanj 5 ali več transakcij. Občina Metlika je po številu prodanih KZ na prvem mestu. Občina Šentjernej ima daleč največje povprečje prodanih površin KZ (45.579,55 m²), sledi ji občina Trebnje (7.786,00 m²) in Škocjan (4.266,63 m²). Najvišje povprečne cene na enoto so v občini Loški Potok (1,61 €/m²) - v analizo je bilo zajetih le 8 primerov, sledi mu občina Semič (1,58 €/m²) in nato občina Metlika (1,40 €/m²).



Slika 7: Prikaz števila oglasov za KZ na območju Jugovzhodne statistične regije v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

5.3 Statistična analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč po lokalnih skupnostih v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

Preglednica 22 prikazuje število oglasov, povprečje površin (v m²) in povprečje cene na enoto (v €/m²) oglaševanih NSZ posameznih lokalnih skupnosti znotraj statistične regije Jugovzhodna Slovenija.

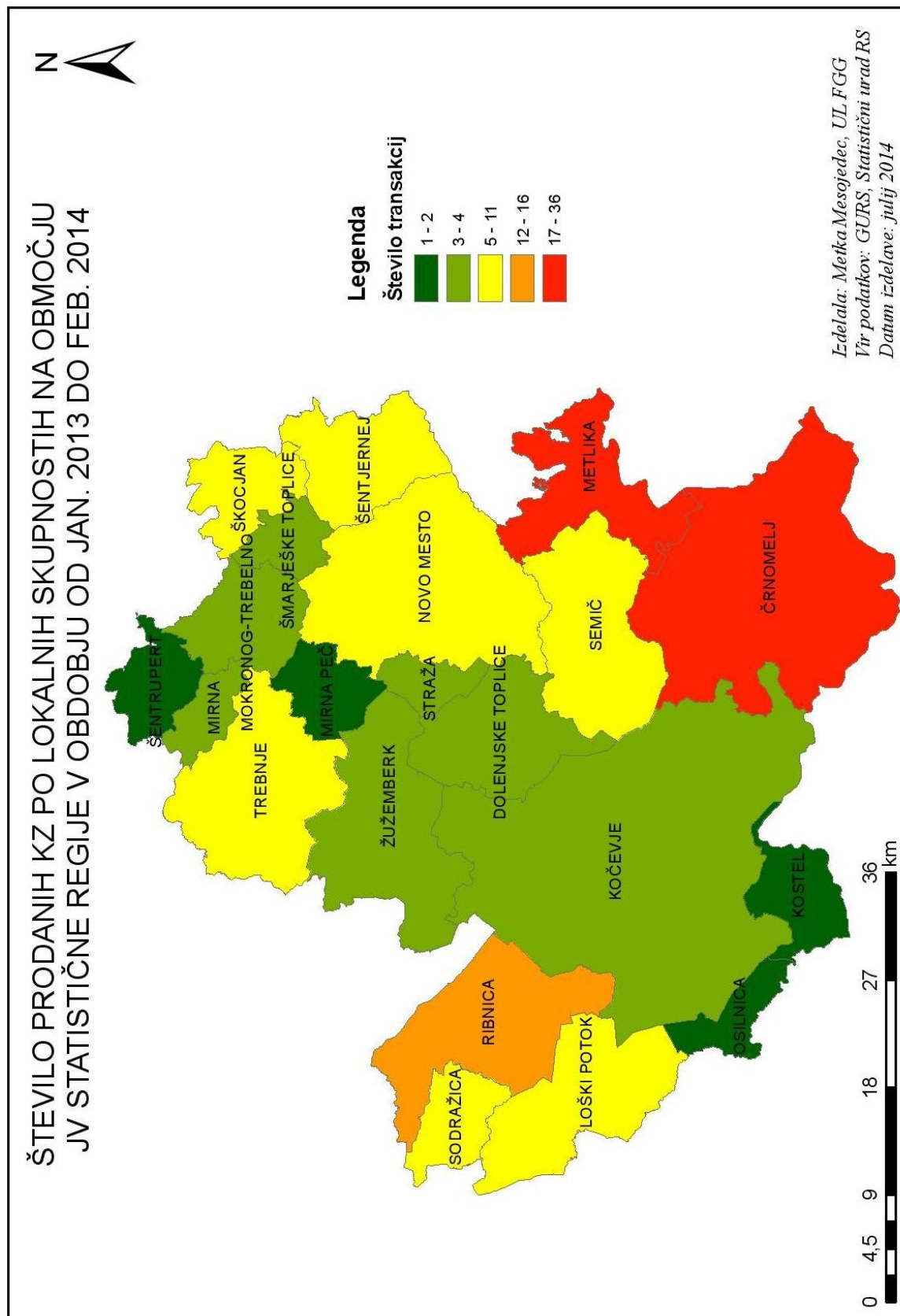
Preglednica 22: Primerjava povprečnih oglaševanih površin in povprečje oglaševane cene na enoto NSZ po lokalnih skupnostih statistične regije Jugovzhodna Slovenija v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

Lokalna skupnost	Št. primerov	Povprečje površin (m ²)	Povprečje cene na enoto (€/m ²)
Črnomelj	19	2.559,58	21,59
Dolenjske Toplice	24	992,75	34,73
Kočevje	16	1.905,06	39,06
Kostel	1	/	/
Loški Potok	1	/	/
Metlika	16	1.452,94	25,33
Mirna	/	/	/
Mirna Peč	16	2.768,50	36,55
Mokronog – Trebelno	17	2.195,94	24,53
Novo mesto	132	2.379,93	53,93
Osilnica	/	/	/
Ribnica	7	6.471,43	30,74
Semič	8	1.359,75	18,58
Sodražica	5	811,6	38,49
Straža	10	5.516,80	57,34
Šentjernej	27	1.824,81	38,44
Škocjan	9	1.285,78	28,14
Šentrupert	7	1.595,43	22,09
Šmarješke Toplice	18	1.178,06	40,08
Trebnje	59	1.793,14	44,34
Žužemberk	4	/	/

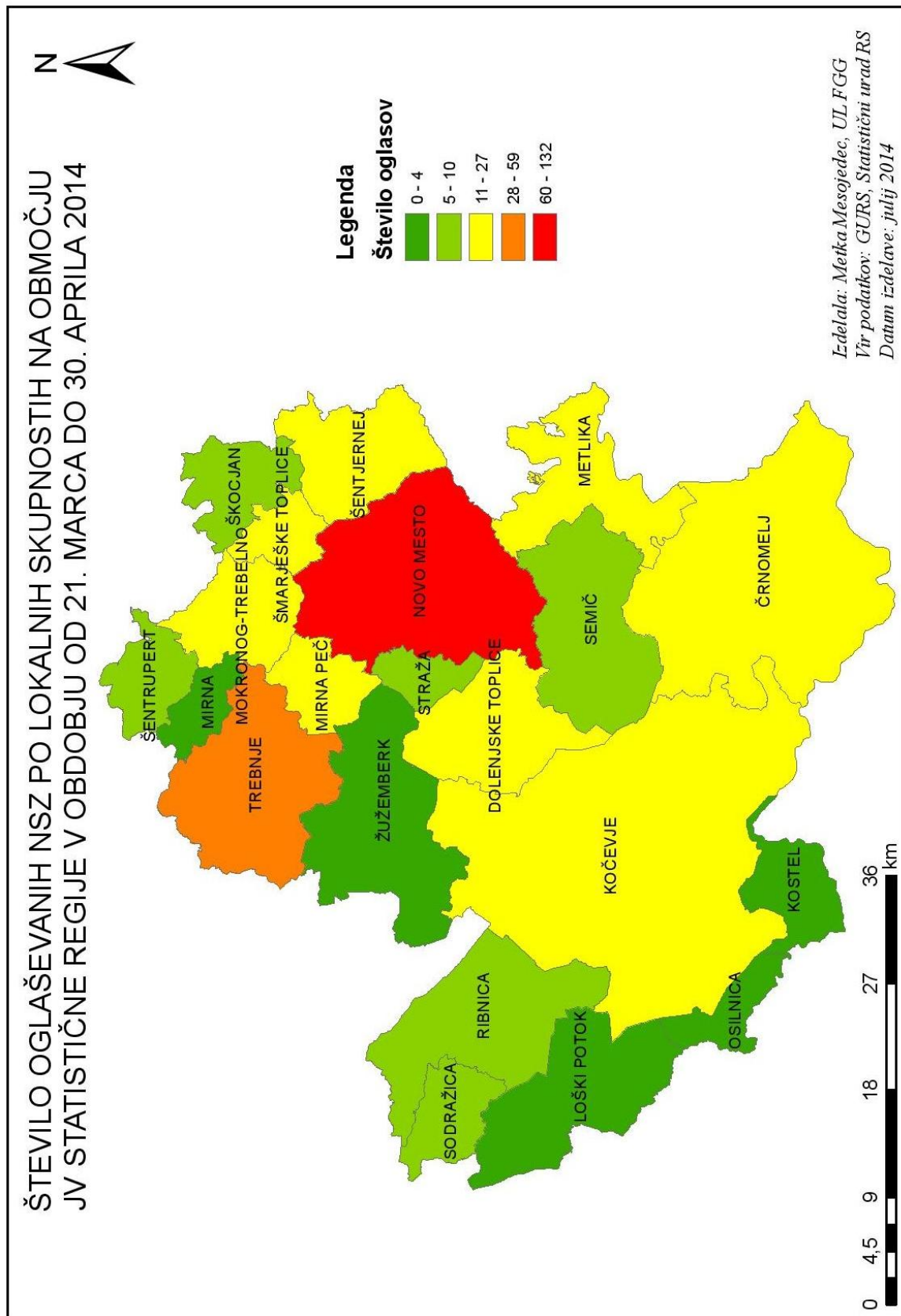
Iz preglednice 22 je razvidno, da sem statistično analizo izvajala le v primeru, če je imela posamezna lokalna skupnost zabeleženih najmanj 5 ali več transakcij. Mestna občina Novo mesto je po številu oglaševanih NSZ na prvem mestu. Občina Ribnica ima daleč največje povprečje oglaševanih površin NSZ (6.471,43 m²), sledi ji občina Straža (5.516,80 m²) in občina Mirna Peč (2.768,50 m²). Najvišje povprečne cene na enoto so v občini Straži (57,34 €/m²) - v analizo je bilo zajetih le 10 primerov, sledi ji mestna občina Novo mesto (53,93 €/m²) in nato občina Trebnje (44,34 €/m²).

Slika 8 predstavlja število transakcij s KZ na območju Jugovzhodne statistične regije v obdobju od januarja 2013 do februarja 2014. Lokalne skupnosti sem razdelila v 5 razredov glede na število transakcij.

Slika 9 predstavlja število oglasov NSZ na območju Jugovzhodne statistične regije v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014. Lokalne skupnosti sem razdelila v 5 razredov glede na število oglasov.



Slika 8: Prikaz števila transakcij s KZ na območju Jugovzhodne statistične regije za obdobje od januarja 2013 do vključno februarja 2014



Slika 9: Prikaz števila oglasov NSZ na območju Jugovzhodne statistične regije v obdobju od 21. marca do 30. aprila 2014

6 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODANIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU IZBRANIH LOKALNIH SKUPNOSTI V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

V prejšnjem poglavju se je analiza izvedla na nivoju posameznih lokalnih skupnosti v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija. To poglavje pa bo zajemalo analizo in interpretacijo rezultatov za oglaševana in prodana zemljišča na različnih razvojnih stopnjah za občino Metlika, mestno občino Novo mesto in občino Ribnica. Za te lokalne skupnosti sem pridobila zadostno število primerov, tako oglaševanih kot prodanih zemljišč, in sem lahko izvedla analizo. Metoda in potek dela sta predstavljena v podpoglavju 2.6.

6.1 Primerjava statističnih analiz oglaševanih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

Preglednica 23 predstavlja število primerov in povprečje oglaševanih cen zemljišč na enoto za tri izbrane lokalne skupnosti. Analiza se je lahko izvedla za zemljišča na vsaki od štirih razvojnih stopenj.

Preglednica 23: Število primerov in povprečje oglaševanih cen KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD na enoto (€/m²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

Oglaševana zemljišča		KZ	NSZ	NSZKP	NSZGD
Št. primerov	Občina Metlika	5	16	3	3
	Mestna občina Novo mesto	25	131	6	16
	Občina Ribnica	1	7	/	3
Povprečje oglaševanih cen zemljišč na enoto (€/m ²)	Občina Metlika	3,13	25,33	15,00	11,80
	Mestna občina Novo mesto	3,15	54,12	64,18	41,46
	Občina Ribnica	0,39	30,74	/	47,21

Iz preglednice 23 je razvidno, da pri oglaševanih zemljiščih v številu primerov nedvomno na vseh štirih razvojnih stopnjah zemljišč prevladuje mestna občina Novo mesto. Povprečje cen zemljišč na enoto je najvišje pri oglaševanih NSZ v mestni občini Novo mesto (54,12 €/m²). Najnižje povprečje cen zemljišč na enoto pri oglaševanih KZ je v občini Ribnica (0,39 €/m²), vendar je pri tem potrebno upoštevati dejstvo, da je bil zabeležen le en primer in tako ta cena ni relevantna - potrebovali bi več primerov za kakovostno določitev povprečja. Prav tako pa nisem uspela pridobiti podatkov o NSZKP omenjeno občino.

6.2 Primerjava statističnih analiz prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

Preglednica 24 predstavlja število primerov in povprečje cen zemljišč na enoto za tri izbrane lokalne skupnosti. Analiza se je lahko izvedla za zemljišča na vsaki od štirih razvojnih stopenj.

Preglednica 24: Število primerov in povprečje prodajnih cen KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD na enoto (€/m²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

Prodana zemljišča		KZ	NSZ	NSZKP	NSZGD
Št. primerov	Občina Metlika	30	12	2	5
	Mestna občina Novo mesto	11	26	10	2
	Občina Ribnica	14	14	3	1
Povprečje prodajnih cen zemljišč na enoto (€/m ²)	Občina Metlika	1,40	23,57	26,34	19,67
	Mestna občina Novo mesto	1,24	49,59	35,86	34,50
	Občina Ribnica	1,07	21,80	48,19	43,10

Iz preglednice je razvidno, da pri prodanih zemljiščih v številu primerov nedvomno pri KZ prevladuje občina Metlika (30), pri NSZ prevladuje mestna občina Novo mesto (26), pri NSZKP ponovno mestna občina Novo mesto (10) in pri NSZGD občina Metlika (5). Povprečje cen zemljišč na enoto je najvišje pri prodanih NSZ v mestni občini Novo mesto (49,59 €/m²). Najnižje povprečje cen zemljišč na enoto pri prodanih KZ je v občini Ribnica (1,07 €/m²).

6.3 Primerjava statističnih analiz oglaševanih in prodanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

6.3.1 Primerjava oglaševanih in prodanih kmetijskih zemljišč

Preglednica 25 obravnava primerjavo števila primerov in povprečje cen zemljišč na enoto (€/m²) med oglaševanimi KZ in prodanimi KZ v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica.

Preglednica 25: Primerjava števila primerov in povprečje cen oglaševanih in prodanih KZ na enoto (€/m²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

Lokalna skupnost	Oglaševana zemljišča		Prodana zemljišča	
	Št. primerov	Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)	Št. primerov	Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)
Občina Metlika	5	3,13	30	1,40
Mestna občina Novo mesto	25	3,15	11	1,24
Občina Ribnica	1	0,39	14	1,07

Največ primerov lahko vidimo, da je imela mestna občina Novo mesto pri oglaševanih zemljiščih, in sicer 25. Povprečje cen oglaševanih zemljišč na enoto bistveno odstopa od prodanih pri posameznih občinah. Največje odstopanje se kaže v občini Ribnica - tu je povprečje oglaševanih cen 0,39 €/m², povprečje cen prodanih zemljišč pa le 1,07 €/m².

6.3.2 Primerjava oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Preglednica 26 obravnava primerjavo števila primerov in povprečje cen zemljišč na enoto (€/m²) med oglaševanimi NSZ in prodanimi NSZ v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica.

Preglednica 26: Primerjava števila primerov in povprečje cen oglaševanih in prodanih NSZ na enoto (€/m²) v občini Metlika, Mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

Lokalna skupnost	Oglaševana zemljišča		Prodana zemljišča	
	Št. primerov	Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)	Št. primerov	Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)
Občina Metlika	16	25,33	12	23,57
Mestna občina Novo mesto	131	54,12	26	49,59
Občina Ribnica	7	30,74	14	21,80

Največ primerov oglaševanih zemljišč je v mestni občini Novo mesto, in sicer 131. V posameznih lokalnih skupnostih samo povprečje cen oglaševanih zemljišč na enoto bistveno odstopa od povprečja cen prodanih zemljišč. Največje odstopanje se kaže v občini Ribnica - tu je povprečje oglaševanih cen 30,74 €/m², povprečje cen prodanih zemljišč pa le 21,80 €/m².

6.3.3 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč s plačanim komunalnim prispevkom

Preglednica 27 obravnava primerjavo števila primerov in povprečje cen zemljišč na enoto (€/m²) med oglaševanimi NSZKP in prodanimi NSZKP v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica.

Preglednica 27: Primerjava števila primerov in povprečje cen oglaševanih in prodanih NSZKP na enoto (€/m²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

Lokalna skupnost	Oglaševana zemljišča		Prodana zemljišča	
	Št. primerov	Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)	Št. primerov	Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)
Občina Metlika	3	15,00	2	26,34
Mestna občina Novo mesto	6	64,16	10	35,86
Občina Ribnica	/	/	3	48,19

Največ primerov lahko vidimo, da je imela mestna občina Novo mesto pri prodanih zemljiščih, in sicer 10. Povprečje cen oglaševanih zemljišč na enoto bistveno odstopa od prodanih pri posameznih občinah. Največje odstopanje se kaže pri mestni občini Novo mesto – tu je povprečje oglaševanih cen 64,16 €/m², povprečje cen prodanih zemljišč pa le 35,86 €/m².

6.3.4 Primerjava oglaševanih in prodajnih cen nezazidanih stavbnih zemljišč z gradbenim dovoljenjem

Preglednica 28 obravnava primerjavo števila primerov in povprečje cen zemljišč na enoto (€/m²) med oglaševanimi NSZGD in prodanimi NSZGD v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica.

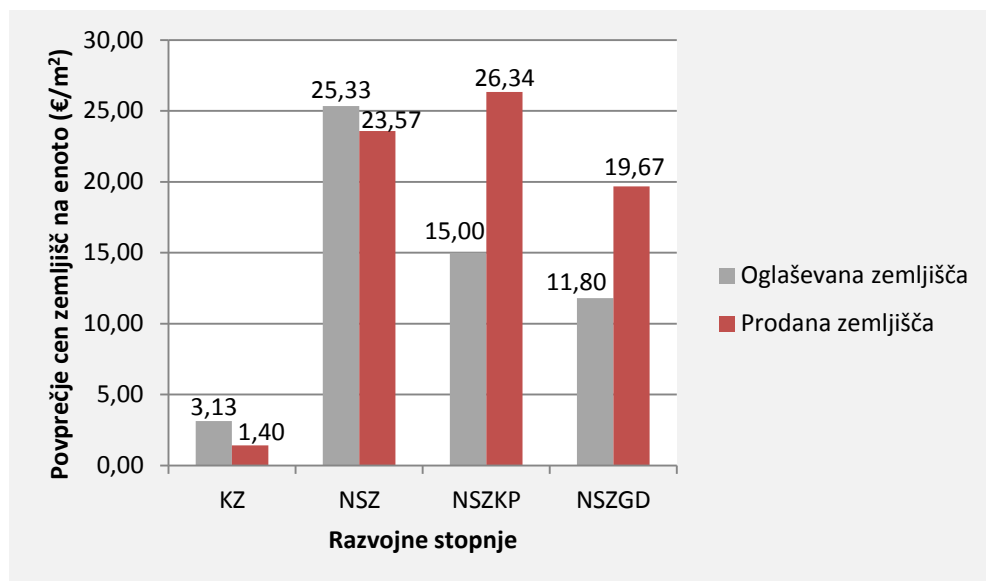
Preglednica 28: Primerjava števila primerov in povprečje cen oglaševanih in prodanih NSZGD na enoto (€/m²) v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

Lokalna skupnost	Oglaševana zemljišča		Prodana zemljišča	
	Št. primerov	Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)	Št. primerov	Povprečje cen zemljišč na enoto (€/m ²)
Občina Metlika	3	11,80	5	19,67
Mestna občina Novo mesto	16	41,46	2	34,50
Občina Ribnica	3	47,21	1	43,10

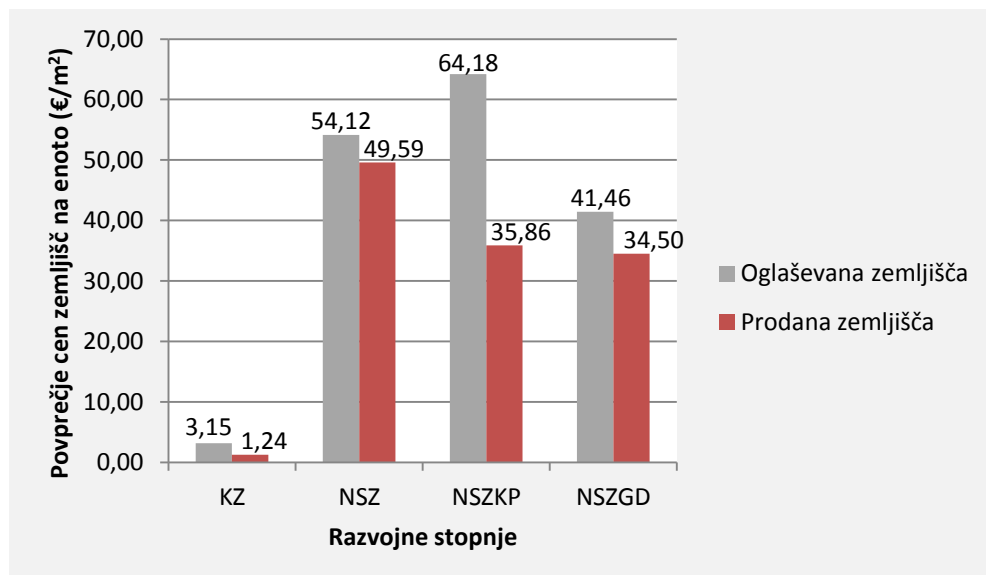
Največ primerov lahko vidimo, da je imela mestna občina Novo mesto pri oglaševanih zemljiščih, in sicer 16. Povprečje cen oglaševanih zemljišč na enoto bistveno odstopa od prodanih pri posameznih občinah. Največje odstopanje se kaže pri občini Metlika – tu je povprečje oglaševanih cen 41,46 €/m², povprečje cen prodanih zemljišč pa le 34,50 €/m².

6.3.5 Interpretacija rezultatov primerjave prodanih in oglaševanih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah v občini Metlika, mestni občini Novo mesto in občini Ribnica

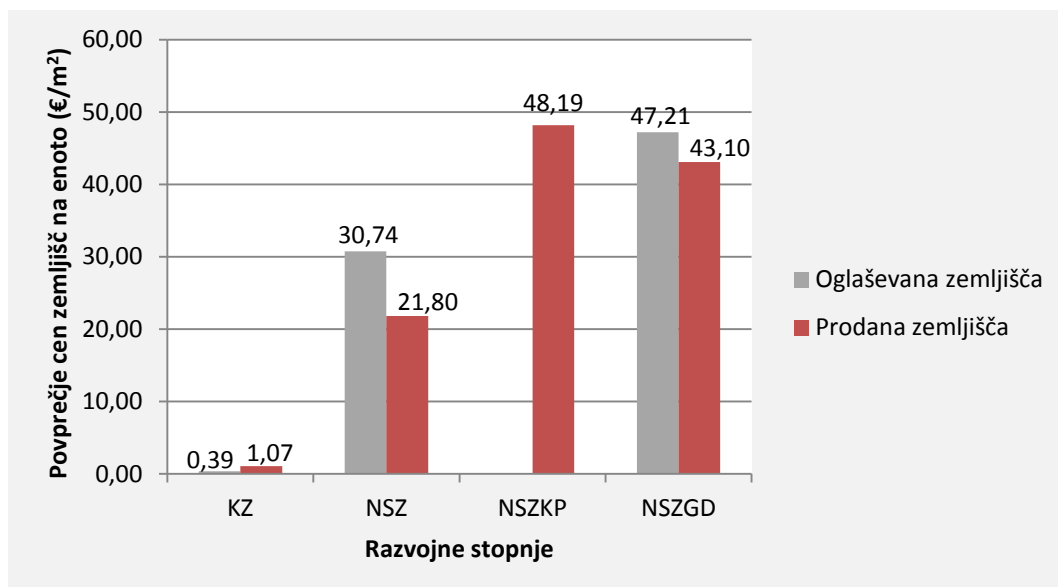
Slika 10 prikazuje primerjavo cen oglaševanih in prodanih zemljišč v občini Metlika. Slika 11 prikazuje primerjavo cen oglaševanih in prodanih zemljišč v mestni občini Novo mesto. Slika 12 prikazuje primerjavo cen oglaševanih in prodanih zemljišč v občini Ribnica.



Slika 10: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč v občini Metlika



Slika 11: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč v mestni občini Novo mesto



Slika 12: Primerjava povprečnih oglaševanih in prodajnih cen zemljišč v občini Ribnica

V mestni občini Novo mesto se kaže, da je povprečje oglaševanih cen zemljišč na enoto bistveno večje na vseh štirih razvojnih stopnjah. Ustrezne primerjave cen na enoto površine na različnih razvojnih ni bilo mogoče izvesti, ker število podatkov na posamezni razvojni stopnji ni bilo primerljivo, prav tako niso bili primerljivi vzorci zemljišč po lokaciji in fizičnih značilnostih na posamezni razvojni stopnji. Zato je v obravnavanem primeru ocena tržne vrednosti zemljišča na posamezni razvojni stopnji na podlagi metode razvoja še najboljši pokazatelj vrednosti, po kateri bi se v povprečju zemljišče tudi prodalo.

7 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA NA PODLAGI METODE RAZVOJA ZEMLJIŠČ ZA MESTNO OBČINO NOVO MESTO

Ocenjujem, da z analizami pridobljene povprečne cene zemljišč na različnih razvojnih stopnjah niso najbolj zanesljive, in sicer zaradi relativno majhnega števila podatkov in posledično nereprezentivnega vzorca. Zaradi tega sem se v tem poglavju osredotočila na oceno tržne vrednosti zemljišča na podlagi metode razvoja, in sicer za NSZ s plačano odškodnino, plačanim komunalnim prispevkom ter s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

Pri oceni tržne vrednosti NSZ sem predpostavila, da bo na zemljišču zgrajena enostanovanjska hiša neto tlorisne površine 150 m², ki stoji na 600 m² veliki parceli v središču mestne občine Novo mesto. Za tržno vrednost KZ in NSZ sem privzela povprečne prodajne cene zemljišč na enoto za mestno občino Novo mesto. Tržni vrednosti NSZ sem prištela izračunano vrednost odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in stroške opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami ter tako pridobila tržno vrednost NSZKP s plačano odškodnino. Vrednosti NSZKP s plačano odškodnino sem prištela izračunane stroške pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše in tako ocenila tržno vrednost NSZGD. Postopek izračuna odškodnine, stroškov opremljanja NSZ s komunalno opremo in stroškov pridobitve gradbenega dovoljenja je predstavljena v nadaljevanju.

7.1 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča

Zakonu o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 58/2012) v členu 3.g navaja: »Investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču (v nadaljnjem besedilu: tlorisna površina kmetijske rabe) in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 50, mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: odškodnina zaradi spremembe namembnosti).«

Po tem zakonu se odškodnina zaradi spremembe namembnosti izračuna kot:

$$\text{Odškodnina zaradi spremembe namembnosti} = \text{tlorisna površina kmetijske rabe} \times A$$

Pri izračunu sem upoštevala naslednje:

A – 12,00 € (faktor, določen glede na boniteto zemljišča, ki pade v območje od 61 do 75 bonitetnih točk)

tlorisna površina kmetijske rabe – 150 m²

Vrednost odškodnine zaradi spremembe namembnosti stavbnega zemljišča sem izrazila na enoto – ta na parceli s površino 600 m² znaša 3,00 €/m².

7.2 Stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami

»Komunalno opremo zemljišč tvorijo tista omrežja, objekti in naprave, s pomočjo katerih se na ožjem delu naselja (poselitvenega območja) zagotavlja komunalna oskrba, t.j. temeljni pogoji za življenje in delo« (Šubic Kovač, 2014, poglavje 4, str. 5).

Komunalni prispevek sem izračunala na podlagi Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št 62/2010). Pri tem sem upoštevala tudi Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št. 112/2013).

V desetem členu Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št. 62/2010) je navedeno, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{parcela} \cdot Cp_{ij1} \cdot D_p \cdot) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot Ct_{ij1} \cdot D_t),$$

celotni komunalni prispevek pa kot:

$$KP = Vsota KP_{ij}.$$

Pri izračunu sem upoštevala naslednje:

KP_{ij}	-	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
$A_{parcela}$	-	površina parcele (600 m ²)
Cp_{ij1}	-	obračunski strošek, preračunan na m ² parcele na obračunskem območju za določeno vrsto komunalne opreme
D_p	-	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (30 %)
$K_{dejavnost}$	-	faktor dejavnosti (za enostanovanjsko hišo znaša 1)
$A_{tlorisna}$	-	neto tlorisna površina objekta (150 m ²)
Ct_{ij1}	-	obračunski strošek, preračunan na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za določeno vrsto komunalne opreme
D_t	-	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (70 %)

Komunalni prispevek sem izračunala za določeno vrsto komunalne opreme, in sicer za ceste, kanalizacijo, vodovod, komunalne odpadke in javne površine, kot prikazuje preglednica 29. Te vrednosti sem seštela in pridobila končni komunalni prispevek. V izračun je bil všteti tudi indeks cen, velikosti 1,0694. Tega sem pridobila s spletne strani PISO, kjer je tudi navedeno, da se ga upošteva pri izračunu za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju tako, da se vsako vrsto opreme pomnoži s tem indeksom.

Vrednost komunalnega prispevka sem izrazila na enoto - ta na parceli s površino 600 m² znaša 16,82 €/m².

Preglednica 29: Vrednosti posamezne komunalne opreme in skupna vrednost komunalnega prispevka za območje mestne občine Novo mesto

C2: Ceste – naselje Novo mesto	6673,54 €
K2: Kanalizacija – opremljeno območje	1921,71 €
V2: Vodovod – opremljeno območje	1292,91 €
KOM: Ravnanje z odpadki – celotna občina	134,70 €
JP: Odprte javne površine – naselje Novo mesto	66,41 €
Komunalni prispevek - skupaj	10.089,26 €

7.3 Stroški pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše

Projektna dokumentacija po 35. členu Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 110/2002) obsega:

1. idejno zasnovo;
2. idejni projekt;
3. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja;
4. projekt za razpis in
5. projekt za izvedbo.

Idejna zasnova

- je skica in opis bistvenih značilnosti nameravane gradnje (Uradni list RS št. 110/2002).

Idejni projekt

- je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje (Uradni list RS št. 110/2002).

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja

- je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja (Uradni list RS št. 110/2002).

Projekt za razpis

- je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerega je investitorju omogočeno pridobiti najustreznejšega izvajalca (Uradni list RS št. 110/2002).

Projekt za izvedbo

- je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko izvede (Uradni list RS št. 110/2002).

O stroških pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše sem se pozanimala pri večjem številu projektantskih podjetij in arhitekturnih birojih. Prišla sem do zaključka, da se velika večina njihovih strank največkrat odloča za kombinacijo med projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo. Cena te kombinacije oz. celotnega projekta za gradnjo nove enostanovanjske hiše neto tlorisne površine 150 m² se giblje okoli 5000 € neto.

Vrednost pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske hiše velikosti 150 m² na parceli velikosti 600 m² sem izrazila na enoto površine zemljišča, ki znaša 8,33 €/m².

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

Rezultati izračuna povprečne oglaševane cene zemljišča na enoto za mestno občino Novo mesto se nahaja v podpoglavju 6.1, rezultati izračuna povprečne prodajne cene zemljišča na enoto za Mestno občino Novo mesto pa v podpoglavju 6.2.

V preglednici 30 je prikazana primerjava med povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na enoto in oceno tržne vrednosti zemljišča na enoto, pridobljeno z metodo razvoja za različne razvojne stopnje zemljišč za območje mestne občine Novo mesto.

Preglednica 30: Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na enoto in tržnimi vrednostmi na enoto, ocenjenimi z metodo razvoja za različne razvojne stopnje zemljišč za območje mestne občine Novo mesto

Razvojna stopnja zemljišča	Mestna občina Novo mesto		
	Povprečna oglaševana cena zemljišča na enoto (€/m ²)	Povprečna prodajna cena zemljišča na enoto (€/m ²)	Ocenjena tržna vrednost zemljišča na enoto z metodo razvoja zemljišča (€/m ²)
KZ	3,15	1,24	1,24
NSZ	54,12	49,59	49,59
NSZKP s plačano odškodnino	64,18	35,86	69,41
NSZGD	41,46	34,50	77,74

Za mestno občino Novo mesto sem uspela pridobiti podatke o povprečnih oglaševanih in prodajnih cenah zemljišč na vseh razvojnih stopnjah. Kot vidimo, je pri povprečnih oglaševanih cenah na enoto cena NSZKP s plačano odškodnino (64,18 €/m²) bistveno višja od ostalih, na drugem mestu je NSZ (54,12 €/m²), na tretjem NSZGD (41,46 €/m²) in na zadnjem KZ (3,15 €/m²). Najvišjo povprečno prodajno ceno zemljišč imajo NSZ, vrednosti zemljišč NSZKP s plačano odškodnino (35,86 €/m²) in NSZGD (34,50 €/m²), pa sta si po velikosti zelo blizu, vendar sta precej nižji od prej navedenih, kar ni običajno.

Pri oceni tržnih vrednosti zemljišč sem za vrednosti KZ in NSZ privzela povprečne prodajne cene zemljišč na enoto za mestno občino Novo mesto. Ocenjena tržna vrednost zemljišč na enoto po metodi razvoja zemljišč je najvišja pričakovano pri NSZGD (77,74 €/m²), sledijo ji NSZKP s plačano odškodnino (69,41 €/m²).

V preglednici 31 so prikazane ocenjene tržne vrednosti zemljišča na enoto, dobljene z metodo razvoja zemljišča, ter pripadajoči indeksi.

Ob predpostavki, da je indeks za NSZ enak 100, lahko ostale indekse cen pa dobimo tako, da tržno vrednost zemljišča na enoto, izračunano z metodo razvoja na različnih razvojnih stopnjah, delimo s povprečno prodajno ceno NSZ zemljišča na enoto in rezultat pomnožimo s 100.

Preglednica 31: Prikaz indeksov povprečnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah za območje mestne občine Novo mesto

Razvojna stopnja zemljišča	Mestna občina Novo mesto	
	Tržna vrednost zemljišča na enoto z metodo razvoja zemljišča (€/m ²)	Indeksi povprečnih cen zemljišč
KZ	1,24	3
NSZ	49,59	100
NSZKP s plačano odškodnino	69,41	140
NSZGD	77,74	157

Iz podatkov je moč razbrati, da je indeks NSZKP s plačano odškodnino za kar 40 indeksnih točk višji, NSZGD 57 indeksnih točk višji in KZ za kar 97 indeksnih točk nižji od indeksa NSZ.

V preglednici 32 je prikazana primerjava med povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija in ocenjenimi tržnimi vrednostmi zemljišč na različnih razvojnih stopnjah, ocenjenih z metodo razvoja zemljišča za območje mestne občine Novo mesto.

Preglednica 32: Primerjava med povprečnimi oglaševanimi in prodajnimi cenami zemljišč na enoto v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija in ocenjenimi tržnimi vrednostmi zemljišč na različnih razvojnih stopnjah, ocenjenih z metodo razvoja zemljišča za območje mestne občine Novo mesto

Razvojna stopnja zemljišča	Jugovzhodna statistična regija		Mestna občina Novo mesto
	Povprečna oglaševana cena zemljišča na enoto (€/m ²)	Povprečna prodajna cena zemljišča na enoto (€/m ²)	Ocenjena tržna vrednost zemljišča na enoto z metodo razvoja zemljišča (€/m ²)
KZ	3,28	1,29	1,24
NSZ	41,48	37,04	49,59
NSZKP s plačano odškodnino	48,88	35,86	69,41
NSZGD	36,31	21,21	77,74

Najvišja povprečna cena KZ je povprečna oglaševana cena zemljišč na enoto (3,28 €/m²). Za NSZ je najvišje ocenjena povprečna tržna vrednost NSZ, dobljena z metodo razvoja za območje mestne občine Novo mesto, in sicer 49,59 €/m². Najvišja cena NSZKP s plačano odškodnino je dosežena pri ocenjeni tržni vrednosti zemljišča (69,41 €/m²). NSZGD je najvišje ocenjeno v višini tržne vrednosti 77,74 €/m², ocenjeni na podlagi metode razvoja zemljišča.

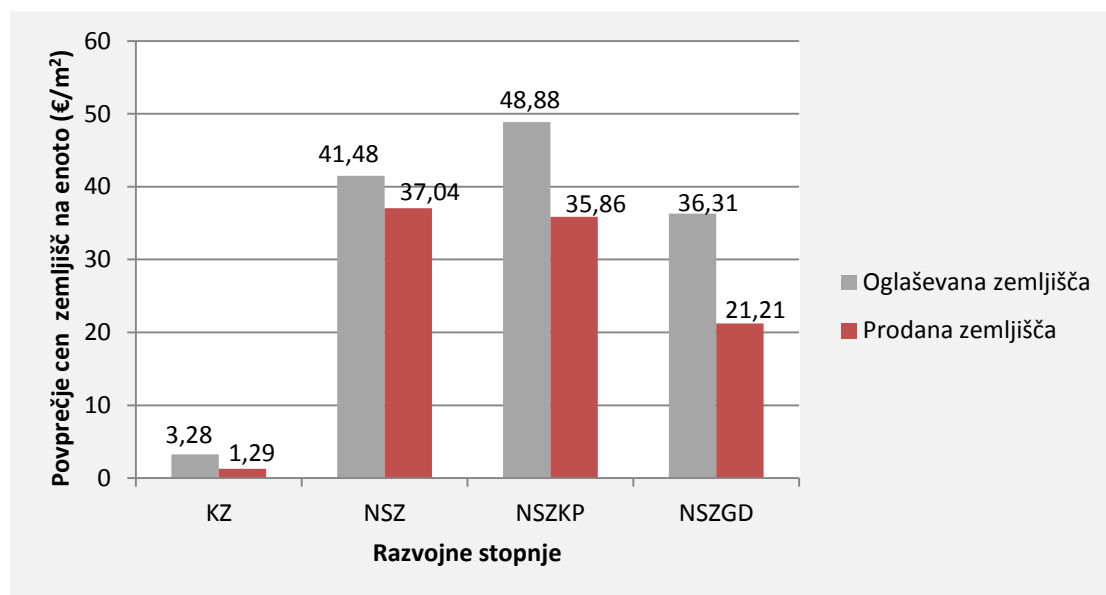
Povprečne oglaševane in prodajne cene zemljišč v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija na četrti razvojni stopnji bi morale biti višje od cen zemljišč tretjih razvojnih stopenj, a temu v obravnavanem primeru ni tako. Povprečne oglaševane in prav tako prodajne cene NSZGD niso višje od povprečnih oglaševanih in prodajnih cen NSZKP s plačano odškodnino, kar lahko pripišemo temu, da smo imeli za NSZGD in prav tako za NSZKP premajhno število zbranih oglasov in transakcij. Prav tako trg ne priznava teh stroškov za doseg višje razvojne stopnje na tak način, kot je to običajno, in so to najverjetneje propadle investicije, katerih lastniki prodajajo zemljišča teh razvojnih stopenj pod realno ceno.

8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Celotna naloga temelji na analizah cen oglaševanih in prodanih zemljišč na štirih razvojnih stopnjah, in sicer za KZ, NSZ, NSZKP in NSZGD. Analize so bile izvedene za celotno Jugovzhodno statistično regijo kot tudi za določene lokalne skupnosti znotraj regije.

Glavna dognanja diplomske naloge so naslednja:

- Pri oglaševanih zemljiščih je potrebno upoštevati dejstvo, da si razvojne stopnje zemljišč posamezniki različno razlagajo, prav tako pa so bili oglasi nepopolni v smislu podajanja zadostnih informacij o zemljiščih in tudi nekatere oglaševane cene zemljišč previsoke v primerjavi z ostalimi oglaševanimi cenami zemljišč. Pri prodanih zemljiščih je potrebno upoštevati dejstvo, da so bili podatki prav tako nepopolni in neurejeni - cene zemljišč ponekod niso bile zabeležene, ponekod so bili prodani le solastniški deleži zemljišč in tudi nekatere transakcije so vsebovale različne vrste zemljišč. Iz različnih virov pridobljeni podatki tako niso takoj primerni za izvajanje analiz. Iz zgoraj naštetih razlogov se morajo podatki pred izvajanjem analiz ustrezno prečistiti.
- Pri primerjavi oglaševanih in prodajnih cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija je lahko opaziti, da so prodajne cene zemljišč bistveno nižje od oglaševanih cen zemljišč, kar je tudi nazorno prikazano na sliki 5. Na eni strani so pričakovanja prodajalcev previsoka, na drugi strani je kupna moč kupcev relativno nizka.



Slika 5: Prikaz spreminjanja cen zemljišč na enoto po različnih razvojnih stopnjah za oglaševana in prodana zemljišča v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija

V analizo je bilo vključenih 396 primerov oglaševanih zemljišč in 124 primerov prodanih zemljišč. Po teoriji razvoja zemljišč bi morale povprečne cene zemljišč na enoto biti najnižje pri KZ, slediti bi morala NSZ, njim NSZKP in najvišja cena naj bi bila pri NSZGD. Z analizo sem ugotovila, da v praksi ni vedno tako. Tako velike razlike med cenami zemljišč na različnih razvojnih stopnjah pripisujem dejstvu, da so posamezniki največkrat slabo obveščeni o razmerah, ki pogojujejo oblikovanje cen na trgu zemljišč oziroma so velikokrat tudi iz osebnih finančnih razlogov prisiljeni prodati svojo nepremičnino pod njeno dejansko ceno.

- Iz analize oglaševanih cen zemljišč izhaja, da so povprečne cene NSZKP za 18 % višje od NZS, povprečne cene NSZGD za 12 % nižje od NZS in povprečne cene KZ za 92 % nižja od NSZ.
- Iz analize prodajnih cen zemljišč izhaja, da so povprečne cene NSZKP za 3 % nižje od NZS, povprečne cene NSZGD za 43 % nižje od NZS in povprečne cene KZ za 96 % nižja od NSZ.
- Pri primerjavi povprečnih oglaševanih in povprečnih prodajnih cen zemljišč na različnih razvojnih stopnjah je bilo ugotovljeno, da je:
 - oglaševana cena KZ 61 % višja od prodajne cene KZ;
 - oglaševana cena NSZ 11 % višja od prodajne cene NSZ;
 - oglaševana cena NSZKP 42 % višja od prodajne cene NSZKP;
 - oglaševana cena NSZGD 27 % višja od prodajne cene NSZGD.
- Statistična analiza zemljišč po lokalnih skupnostih v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija je bila izvedena le za prodana KZ, prodana NSZ in oglaševana KZ - le za te razvojne stopnje sem lahko pridobila zadostno število podatkov. Iz rezultatov lahko sklepam, da je cena zemljišč v posamezni lokalni skupnosti v veliki meri odvisna od števila zajetih zemljišč, velikosti posameznih zemljišč in vrednosti planskega dobička, ki nastane pri spremembi namembnosti kmetijskega zemljišča v nezazidano stavbno zemljišče.
- Iz ocene tržnih vrednosti zemljišč po metodi razvoja izhaja, da so tržne vrednosti NSZKP za 40 % višje od NZS, tržne vrednosti NSZGD za 57 % višje od NZS in tržne vrednosti KZ so za 97 % nižja od NSZ.
- Na tržno vrednost zemljišč na posameznih razvojnih stopnjah najbolj vplivajo stroški, povezani z razvojem zemljišča, kar upošteva metoda razvoja zemljišča, in lokacija zemljišč. Stroški razvoja zemljišča so izračunani za primer gradnje enostanovanjske hiše velikosti 150 m² na parceli velikosti 600 m² na enoto površine zemljišča. Rezultati pa so naslednji:
 - pri prehodu KZ na razvojno stopnjo NSZ zvišanje cene ni pogojeno s stroški, temveč gre za nedelavni dobiček, tako imenovani planski dobiček, ki se oblikuje na trgu;
 - na ocenjeno tržno vrednost pri prehodu med razvojnimi stopnjami iz NSZ (49,59 €/m²) do NSZKP s plačano odškodnino (69,41 €/m²) vplivajo stroški opremljanja nezazidanega stavbnega zemljišča s komunalno opremo in napravami (16,82 €/m²) in stroški, povezani z odškodnino zaradi spremembe namembnosti stavbnega zemljišča (3,00 €/m²);
 - na ocenjeno tržno vrednost pri prehodu med razvojnimi stopnjami iz NSZKP s plačano odškodnino (69,41 €/m²) do NSZGD (77,74 €/m²) vplivajo stroški pridobitve pravnomočnega dovoljenja (8,33 €/m²);
 - tržna vrednost NSZGD zemljišča na enoto z metodo razvoja je za 12 % višja od tržne vrednosti NSZKP.

Za ustrezno analizo cen zemljišč je potrebno razpolagati z zadostnim številom kakovostnih podatkov. Zato nadgradnjo diplomskega dela vidim v dolgoročnem zbiranju podatkov, s čimer se pridobi zadostno število podatkov in primerljiv vzorec zemljišč za vsako razvojno stopnjo zemljišč.

VIRI

Blejec, M. 1981. Uvod v statistiko. Ponatis tretje izdaje. Ljubljana, Ekonomska fakulteta Borisa Kidriča: 233 str.

GURS. Evidenca trga nepremičnin. 2011.
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 28. 10. 2013.)

GURS. Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013. 2014: str. 39.
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 01. 09. 2014.)

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

Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. 2013. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: 106 str.
http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/pravila_stroke/MSOV-2013.pdf (Pridobljeno 4. 09. 2014.)

Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto. Uradni list RS št. 62/2010: 9406.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto. Uradni list RS št. 112/2013: 13367.

Portal Nepremicnine.net. 2014.
<http://www.nepremicnine.net/> (Pridobljeno 25. 08. 2014.)

Portal prostor. 2009.
<http://prostor3.gov.si/zvn/> (Pridobljeno 15. 08. 2014.)

Prostorski informacijski sistem občin. 2014.
<http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx> (Pridobljeno 25. 06. 2014.)

SLONEP.net. 1998. Cene SLONEP september 2011: cene zazidljivih zemljišč.
<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/novice/cene-slonep-september-2011-cene-zazidljivih-zemljisc> (Pridobljeno 26. 08. 2014.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2014.
<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 15. 04. 2014.)

Statistični urad Republike Slovenije. 2013. Slovenske regije v številkah. Ljubljana. Statistični urad Republike Slovenije: 78 str.
<http://www.stat.si/doc/pub/REGIJE-2013.pdf> (Pridobljeno 25. 08. 2014.)

Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS št. 87/2002: 9559.

Šašel, G. 2007. Razlika med prodajno in oglaševano ceno nepremičnine pred sklenitvijo pravnega posla. Diplomsko delo: str. 81.

Šubic Kovač, M. 2014. Upravljanje in vrednotenje nepremičnin – študijsko gradivo za 3.letnik Univerzitetnega študijskega programa prve stopnje Geodezija in Geoinformatika na UL FGG Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo - Inštitut za komunalno gospodarstvo: loč.pag.

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

Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS št. 110/2002: 13084.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 71/2011: 9479.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov. Uradni list RS št. 126/2007: 18714.

Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 58/2012: 6066

SEZNAM PRILOG

- PRILOGA A: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, OGLAŠEVANI CENI KZ IN OGLAŠEVANI CENI KZ NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA
- PRILOGA B: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, OGLAŠEVANI CENI NZS IN OGLAŠEVANI CENI NSZ NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA
- PRILOGA C: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, OGLAŠEVANI CENI NZSKP IN OGLAŠEVANI CENI NSZKP NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA
- PRILOGA D: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, OGLAŠEVANI CENI NZSGD IN OGLAŠEVANI CENI NSZGD NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA
- PRILOGA E: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, PRODAJNI CENI KZ IN PRODAJNI CENI KZ NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA
- PRILOGA F: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, PRODAJNI CENI NZS IN PRODAJNI CENI NSZ NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA
- PRILOGA G: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, PRODAJNI CENI NZSKP IN PRODAJNI CENI NSZKP NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA
- PRILOGA H: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, PRODAJNI CENI NZSGD IN PRODAJNI CENI NSZGD NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA
- PRILOGA I: RAČUNALNIŠKI IZPIS IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA ENOSTANOVANJSKO STAVBO ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE NOVO MESTO

PRILOGA A: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, OGLAŠEVANI CENI KZ IN OGLAŠEVANI CENI KZ NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

<i>Površina zemljišča (m²)</i>	
Mean	8189,447
Standard Error	1407,692
Median	3860
Mode	6283
Standard Deviation	12271,978
Sample Variance	150601443,3
Kurtosis	8,060
Skewness	2,871
Range	59581
Minimum	619
Maximum	60200
Sum	622398
Count	76
KV	1,499

<i>Oglaševana cena (EUR)</i>	
Mean	12330,499
Standard Error	895,676
Median	12000
Mode	15000
Standard Deviation	7808,325
Sample Variance	60969938,66
Kurtosis	0,424
Skewness	0,813
Range	35000
Minimum	1000
Maximum	36000
Sum	937117,94
Count	76
KV	0,633

<i>Oglaševana cena na enoto (EUR/m²)</i>	
Mean	3,279
Standard Error	0,310
Median	2,172
Mode	2
Standard Deviation	2,706
Sample Variance	7,321
Kurtosis	-0,370
Skewness	0,877
Range	9,339
Minimum	0,383
Maximum	9,721
Sum	249,184
Count	76
KV	0,825

PRILOGA B: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, OGLAŠEVANI CENI NZS IN OGLAŠEVANI CENI NSZ NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

<i>Površina zemljišča (m²)</i>	
Mean	2142,866
Standard Error	204,411
Median	1008,5
Mode	800
Standard Deviation	4067,722
Sample Variance	16546359,87
Kurtosis	75,425
Skewness	7,584
Range	49816
Minimum	184
Maximum	50000
Sum	848575
Count	396
KV	1,898

<i>Oglaševana cena (EUR)</i>	
Mean	85482,701
Standard Error	12845,151
Median	35000
Mode	30000
Standard Deviation	255615,276
Sample Variance	65339169155
Kurtosis	151,695
Skewness	11,111
Range	3996500
Minimum	3500
Maximum	4000000
Sum	33851149,5
Count	396
KV	2,990

<i>Oglaševana cena na enoto (EUR/m²)</i>	
Mean	41,481
Standard Error	1,288
Median	35
Mode	25
Standard Deviation	25,628
Sample Variance	656,787
Kurtosis	-0,229
Skewness	0,711
Range	119,417
Minimum	0,583
Maximum	120
Sum	16426,516
Count	396
KV	0,618

PRILOGA C: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, OGLAŠEVANI CENI NZSKP IN OGLAŠEVANI CENI NSZKP NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

<i>Površina zemljišča (m²)</i>	
Mean	1398,313
Standard Error	274,782
Median	1177
Mode	470
Standard Deviation	1099,128
Sample Variance	1208082,763
Kurtosis	7,365
Skewness	2,422
Range	4478
Minimum	470
Maximum	4948
Sum	22373
Count	16
KV	0,786

<i>Oglaševana cena (EUR)</i>	
Mean	64082,5
Standard Error	22820,273
Median	38000
Mode	#N/V
Standard Deviation	91281,092
Sample Variance	8332237700
Kurtosis	14,509
Skewness	3,738
Range	397600
Minimum	2000
Maximum	399600
Sum	1025320
Count	16
KV	1,424

<i>Oglaševana cena na enoto (EUR/m²)</i>	
Mean	48,883
Standard Error	7,504
Median	41,992
Mode	#N/V
Standard Deviation	30,017
Sample Variance	901,030
Kurtosis	-0,062
Skewness	0,570
Range	113,894
Minimum	1
Maximum	114,894
Sum	782,120
Count	16
KV	0,614

PRILOGA D: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, OGLAŠEVANI CENI NZSGD IN OGLAŠEVANI CENI NSZGD NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

<i>Površina zemljišča (m²)</i>	
Mean	1725,122
Standard Error	303,838
Median	1156
Mode	2000
Standard Deviation	2126,869
Sample Variance	4523571,318
Kurtosis	32,712
Skewness	5,302
Range	14606
Minimum	391
Maximum	14997
Sum	84531
Count	49
KV	1,232

<i>Oglaševana cena (EUR)</i>	
Mean	49676,816
Standard Error	14307,144
Median	33000
Mode	26000
Standard Deviation	100150,007
Sample Variance	10030023818
Kurtosis	44,155
Skewness	6,503
Range	717856
Minimum	2000
Maximum	719856
Sum	2434164
Count	49
KV	2,016

<i>Oglaševana cena na enoto (EUR/m²)</i>	
Mean	36,314
Standard Error	3,995
Median	24,762
Mode	18,091
Standard Deviation	27,967
Sample Variance	782,141
Kurtosis	-0,605
Skewness	0,728
Range	98,744
Minimum	1
Maximum	99,744
Sum	1779,379
Count	49
KV	0,770

PRILOGA E: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, PRODAJNI CENI KZ IN PRODAJNI CENI KZ NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

<i>Površina zemljišča (m²)</i>	
Mean	6355,375
Standard Error	2736,484
Median	1944
Mode	2615
Standard Deviation	36303,564
Sample Variance	1317948724
Kurtosis	169,167
Skewness	12,889
Range	480549
Minimum	52
Maximum	480601
Sum	1118546
Count	176
KV	5,712
<i>Prodajna cena (EUR)</i>	
Mean	4782,924
Standard Error	1240,283
Median	1721,5
Mode	500
Standard Deviation	16454,209
Sample Variance	270740996
Kurtosis	122,193
Skewness	10,384
Range	202950
Minimum	50
Maximum	203000
Sum	841794,69
Count	176
KV	3,440
<i>Prodajna cena na enoto (EUR/m²)</i>	
Mean	1,285
Standard Error	0,044
Median	1,071
Mode	1
Standard Deviation	0,581
Sample Variance	0,338
Kurtosis	0,863
Skewness	1,015
Range	3,025
Minimum	0,168
Maximum	3,193
Sum	226,223
Count	176
KV	0,453

PRILOGA F: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, PRODAJNI CENI NZS IN PRODAJNI CENI NSZ NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

<i>Površina zemljišča (m2)</i>	
Mean	1297,718
Standard Error	295,736
Median	512
Mode	107
Standard Deviation	3293,175
Sample Variance	10844998,59
Kurtosis	59,802
Skewness	7,0173
Range	31563
Minimum	13
Maximum	31576
Sum	160917
Count	124
KV	2,538

<i>Prodajna cena (EUR)</i>	
Mean	25626,766
Standard Error	3941,797
Median	8750
Mode	5000
Standard Deviation	43893,992
Sample Variance	1926682561
Kurtosis	13,002
Skewness	3,283
Range	259950
Minimum	50
Maximum	260000
Sum	3177718,99
Count	124
KV	1,713

<i>Prodajna cena na enoto (EUR/m2)</i>	
Mean	37,045
Standard Error	4,548
Median	16,294
Mode	10
Standard Deviation	50,645
Sample Variance	2564,869
Kurtosis	6,467
Skewness	2,470
Range	270,678
Minimum	2,049
Maximum	272,727
Sum	4593,539
Count	124
KV	1,367

PRILOGA G: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, PRODAJNI CENI NZSKP IN PRODAJNI CENI NSZKP NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

Površina zemljišča (m²)

Mean	1061,7
Standard Error	315,936
Median	735,5
Mode	1898
Standard Deviation	999,077
Sample Variance	998154,7
Kurtosis	1,059
Skewness	1,195
Range	3173
Minimum	39
Maximum	3212
Sum	10617
Count	10

KV 0,941

Prodajna cena (EUR)

Mean	31257,18
Standard Error	7434,803
Median	36250
Mode	50000
Standard Deviation	23510,91
Sample Variance	5,53E+08
Kurtosis	-1,972
Skewness	-0,214
Range	57883,2
Minimum	2116,8
Maximum	60000
Sum	312571,8
Count	10

KV 0,752

Prodajna cena na enoto (EUR/m²)

Mean	35,859
Standard Error	7,251
Median	28,246
Mode	26,344
Standard Deviation	22,931
Sample Variance	525,821
Kurtosis	-0,659
Skewness	0,816
Range	66,18
Minimum	8,82
Maximum	75
Sum	358,591
Count	10

KV 0,639

PRILOGA H: RAČUNALNIŠKI IZPIS OSNOVNIH STATISTIK O POVRŠINI, PRODAJNI CENI NZSGD IN PRODAJNI CENI NSZGD NA ENOTO V STATISTIČNI REGIJI JUGOVZHODNA SLOVENIJA

<i>Površina zemljišča (m²)</i>	
Mean	1059,087
Standard Error	146,692
Median	954
Mode	937
Standard Deviation	703,508
Sample Variance	494923,3
Kurtosis	0,938
Skewness	0,564
Range	2931
Minimum	18
Maximum	2949
Sum	24359
Count	23
KV	0,664

<i>Prodajna cena (EUR)</i>	
Mean	20539,83
Standard Error	2903,721
Median	20000
Mode	29000
Standard Deviation	13925,76
Sample Variance	1,94E+08
Kurtosis	2,891
Skewness	1,065
Range	62800
Minimum	200
Maximum	63000
Sum	472416
Count	23
KV	0,678

<i>Prodajna cena na enoto (EUR/m²)</i>	
Mean	21,214
Standard Error	2,154
Median	18,252
Mode	30,950
Standard Deviation	10,334
Sample Variance	106,789
Kurtosis	-0,652
Skewness	0,750
Range	33,103
Minimum	10
Maximum	43,103
Sum	487,911
Count	23
KV	0,487

PRILOGA I: RAČUNALNIŠKI IZPIS IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA ENOSTANOVANJSKO STAVBO ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE NOVO MESTO

CESTE		JAVNA RAZSVETLJAVA		VODA	
Aparcela (m2)	600	Aparcela (m2)	600	Aparcela (m2)	600
Cp (EUR/m2)	16,65	Cp (EUR/m2)	0,17	Cp (EUR/m2)	3,1
Dp	0,3	Dp	0,3	Dp	0,3
Kdejavnosti	1	Kdejavnosti	1	Kdejavnosti	1
Dt	0,7	Dt	0,7	Dt	0,7
A tlorisna (m2)	150	A tlorisna (m2)	150	A tlorisna (m2)	150
Ct (EUR/m2)	30,89	Ct (EUR/m2)	0,3	Ct (EUR/m2)	6,2
KP ceste	6673,54	KP javna razsvetljava	66,41	KP voda	1292,90

KANALIZACIJA		ODPADKI	
Aparcela (m2)	600	Aparcela (m2)	600
Cp (EUR/m2)	4,85	Cp (EUR/m2)	0,34
Dp	0,3	Dp	0,3
Kdejavnosti	1	Kdejavnosti	1
Dt	0,7	Dt	0,7
A tlorisna (m2)	150	A tlorisna (m2)	150
Ct (EUR/m2)	8,8	Ct (EUR/m2)	0,7
KP kanalizacija	1921,71	KP odpadki	134,70

Indeks cen: 1,0694

Skupaj KP: 10089,26 EUR